وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلية الحقوق و العلوم السياسية

الأحكام الجديدة لعقود التعمير

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبين:

بلحناشي محمد

موترفي نورالدين

تحت إشراف الدكتور:

بوضياف مصطفى

لجنة المناقشة:

استاذ	محمودي سليم	كلية الحقوق المدية	رئيسا
الاستاذة	جيدل كريمة	كلية الحقوق المدية	عضوا مناقشا
الدكتور	بوضياف مصطفى	كلية الحقوق المدية	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية 2016-2017

إهـــــــداء

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على خاتم الانبياء و المرسلين

نهدي هذا العمل المتواضع الى :

من كانا سببا في وجودنا و رمزا في العطاء و الجود

الام و الاب

الى جميع افراد اسرتنا

الى جميع الاساتذة و الزملاء

مقدمة:

الجزائر كسائر الدول في العالم تسعى لتحسين العمران بالرغم من أنها بعد الاستقلال عرفت حركة عمرانية مضطربة أدت إلى عدم التحكم في قواعد البناء من خلال ظهور بعض الأحياء و المدن و المنشآت لا تتوفر فيها أدنى قواعد التهيئة العمرانية و هذا راجع الى عدم تهيئة الطرق و الممرات العمومية بالإضافة الى التجاوزات و الخروقات الواضحة لقواعد البناء باعتبار أن معظمها شيدت بدون رخصة.

و من أجل تنظيم التعمير في الجزائر شرعت مجموعة من القوانين التي تعتبر ضرورية من أجل تحديد الفضاءات لتثبيت منشآت الاستقبال من سكنات، تجهيزات عمومية و تمركز النشاطات، و عليه يسري حاليا في ميدان التعمير القانوني رقم 29/90 المؤرخ في01 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، و الذي أنهى مرحلة التعمير تمركزي منمط محاولا التأسيس لمرحلة تعمير تشاوري متنوع ، و بالموازاة مع ذلك فإن القانون 25/90 و المتضمن التوجيه العقاري أنهى مسألة احتكار البلديات المطلق لأراضي المدن أكد بإلغائه الأمر رقم 26/74 الذي يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات بموجب المادة 88 منه و أقر من جديد الاعتراف بالملكية الخاصة و حرية المعاملات العقارية المنصبة على الأراضي العامرة و القابلة للتعمير.

و نتيجة لهذا فإنه يتوجب أن يشكل قانون التهيئة و التعمير إحاطة قانونية شاملة بحركة البناء باعتبار أن التعمير يتناول فرعين، **الأول** ما يعرف بالتعمير التنظيمي و المخصصة قواعده للجماعات المحلية أما **الثاني** ما يصطلح عليه بالتعمير الفردي و المخصصة قواعده للأشخاص و هو محل الدراسة، من حيث الأحكام الجديدة، و في هذا الصدد فإن المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2005 و الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و الذي ألغى بدوره المرسوم التنفيذي 76/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 و المتعلق بتحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك قد جاء بمجموعة من الإجراءات الجديدة سواء من حيث الرخص و الشهادات التي يلزم بها كل من يريد القيام بأي عمل من أعمال البناء لعلها تعود بالنفع و تقلص من أعباء و ثقل الإجراءات التي كانت بموجب المرسوم التنفيذي الملغى و هذا كله يهدف إلى إقامة عمران نظامي يتميز بمكافحة البناء الفوضوي و تحسين النسق العمراني.

و تكمن أهمية الموضوع في كونه يبرز الإجراءات الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 باعتبارها تسهيلات تعود بالنفع لا محال على المواطن كما يبين التدابير التي أقرتها الحكومة من أجل القضاء على التلاعبات التي تحصل في هذا المجال و التي تسببت في انتشار

البناء الفوضوي، إضافة الى أن الموضوع التعمير يوليه المشرع اهتماما كبيرا بالنظر للقوانين المنظمة له.

أما فيما يخص دوافع اختيار الموضوع فتنقسم بين ما هو موضوعي و ما هو ذاتي، فبالنسبة لدوافع الذاتية فتتمثل في أن الموضوع يندرج ضمن تخصص الدراسة و يتسم بعنصر الحداثة، أما الدوافع الموضوعية فتتجلى في النقاط التالية:

-معرفة الإجراءات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 19/15 خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى.

-معرفة الدور الذي تلعبه عقود التعمير في تحسين النسق العمراني و إضفاء مزيد من الصرامة فيه.

و بغية الإلمام بمضمون هذا الموضوع اعتمدنا على المنهجين الوصفي و التحليلي، فالأول يظهر في ابراز كيفية تنظيم العمران بمجموعة من الإجراءات الجديدة أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية.

و انطلاقا مما سبق تتضح معالم الإشكالية و تبرز في التساؤل التالي:

-كيف نجحت النصوص الجديدة لعقود التعمير في تحسين العمران في الجزائر من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضيرها و تسليمها ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا موضوعنا إلى فصلين، الفصل الأول الأحكام الجديدة بالنسبة للرخص و المتمثلة في رخصة التجزئة التي تنقسم إلى مطلبين الأول نطاق تطبيقها أما الثاني الإجراءات الجديدة لإصدارها، ورخصة البناء المتضمنة مطلبين : الأول نطاق تطبيقها أما الثاني الإجراءات الجديدة لمنحها، ورخصة الهدم التي تضم هي الأخرى مطلبين نطاق تطبيقها و الثاني الإجراءات الجديدة لمنح هذه الرخصة، أما الفصل الثاني فقد خصصناه للأحكام الجديدة بالنسبة للشهادات و التي تتمثل في شهادة التعمير و التي أدرجت في مطلبين الأول نطاق تطبيقها و الثاني الإجراءات الجديدة لمنح شهادة التعمير، شهادة التقسيم و تضم مطلبين الأول نطاق تطبيقها أما الثاني من حيث الإجراءات الجديدة للحصول عليها، و شهادة المطابقة التي قسمناها إلى مطلبين الأول نطاق تطبيقها أما الثاني الإجراءات الجديدة للحصول عليها.

تسعى الإدارة إلى تحقيق المصلحة العامة و هي غايتها في مجال العمران، دون أن ننسى بأنها تسعى إلى تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد من القرارات الفردية التي تصدرها و التي تتمثل في الرخص و هي على النحو التالي: رخصة التجزئة، رخصة البناء، و رخصة الهدم و التي تستند في تطبيقها إلى أحكام القانون 29/90 التعلق بالتهيئة و التعمير بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و الذي الغي المرسوم التنفيذي 176/91 حيث أن المرسوم التنفيذي الجديد جاء بأحكام جديدة فيما يخص هذه الرخص.

و لدراسة هذا الفصل قمنا بتقسيمه إلى ثلاث مباحث، حيث تطرقنا في المبحث الأول رخصة التجزئة، في حين المبحث الثاني خصصناه لرخصة البناء ، أما المبحث الثالث فتناولنا فيه رخصة الهدم.

المبحث الأول: رخصة التجزئة.

إن رخصة التجزئة من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، و هي تسعى إلى المحافظة على النسق العمراني، و لدراسة الأحكام الجديدة بالنسبة لها قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين و ذلك على النحو الآتي :

المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.

لقد نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة في إطار المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و الذي بدوره ألغى المرسوم التنفيذي 176/91 بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها لذا من الضروري إعطاء تعريف لهذه الرخصة و ذلك لمعرفة نطاق تطبيقها،[1]و يمكن دراسة مجال تطبيق هذه الرخصة من حيث الأشخاص (الفرع الأول) و الثاني من حيث الموضوع و الذي يحدد من خلاله أعمال التجزئة محل الترخيص و هذا ما سنبينه كما يلي:

الفرع الأول: من حيث الأشخاص.

إن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية إلى جانب ذلك هي وثيقة عينية متعلقة بالأرض و ليس صاحبها، و هذا طبقا لنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

و بالرجوع إلى المادة 58 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجدها قد نصت على ضرورة الحصول على ترخيص قبل مباشرة أشغال التجزئة.

إنه و فيما يخص نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص فإن المشرع أشار إلى المعني برخصة التجزئة بطالب التقسيم و جاءت بلفظ مطلق، و لم يبين إن هو المالك أو الحائز أو المستأجر والأصح هو طالب الترخيص لأن المجزئ صاحب الأرض هو الذي يقسم أرضه بمساعدة المهندس المختص، و تجدر الإشارة إلى أنه بالاطلاع على أنه و بالاطلاع على نص المادة 58 باللغة الفرنسية من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجد أن المشرع استعمل مصطلح lotisseur، و الذي يعني المجزئ أي صاحب الأرض .[2]

و بالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تنص على ما يلي :

---

[1]-عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2012/2011، ص124.

[2]-انظر المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 2 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، عدد 52، سنة 1990.

يجب أن يتقدم صـــاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجـزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و أن يدعم المعني طلبه إما:

-نسخة من عقد الملكية أو توكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكور أعلاه.

-او نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

إن المشرع الجزائري قد قصر الحق في طلب الرخصة على المالك أو موكله.[1]

و بالمقابل أكد القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري حق الحائز في التصرف المالك الحقيقي، باستثناء نقل الملكية مجانا أو بمقابل، و بذلك أعطى للحائز المستفيد من شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 الحق في الحصول على رخصة التجزئة [2] بشكل ضمني.

و بالعودة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه من الوثائق الواجب إيداعها من طرف صاحب الملكية نسخة من عقد الملكية و نلاحظ أن مصطلح عقد هو مصطلح ضيق و كان من الأحسن لو استعمل المشرع مصطلح سند الملكية لأنه مصطلح أوسع و يضم كل وثيقة تبرر الملكية فقد تكون عقد ملكية أو عقد شهرة[3] و شهادة الحيازة[4]....الخ و على هذا الأساس على المعني إيداع نسخة من عقد الملكية أو وكالة.

يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب الملكية و بالتالي يكون شخص طبيعي أو معنويا خاصا أو عاما.

الفرع الثاني: من حيث الموضوع.

بالرجوع غالى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 و المادة 02 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها نجد ان موضوع رخصة التجزئة هو التقسيم من أجل البناء أو البيع أو الإيجار.

و بالعودة للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجده قد اشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية و التقسيم بمفهوم هذا القانون

---

[1]- الأصح وكيله طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني، لأن الموكل هو المالك الذي يوكل غيره لينوب عنه في أعماله.

[2]-انظر المادة 43 من القانون 25/90 من المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج ر عدد 49 لسنة 1990.

[3]-انظر المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج رعدد 21 لسنة 1983 و الملغى بموجب القانون 02/07 المتضمن قانون التحقيق العقاري المؤرخ في 2007/02/27 و المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج ر عدد 15 لسنة 2007.

[4]- أنظر المادة 39 من القانون رقم 25/90 التعلق بالتوجيه العقاري.

هو تخصيص جزء لبناية أو بيعه أو تأجيره و ليس تقسيم ملكية للخروج من حالة الشيوع المنصوص عليها في القانون المدني لأنه ما يمكن ملاحظاته من نص المادة 723 من القانون المدني أنه يخول لكل شريك الحق في الخروج من حالة الشيوع بقسمة المال الشائع و لم يشرط لذلك أية إجراءات إدارية خاصة، و للملاك على الشيوع أن يقسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها.

اعتبر المشرع التجزئة تقسيم الأرض إلى قطعتين أو عدة قطع بمعنى إنشاء أجزاء و لم يعتبر ضم الأجزاء، كما أن تمديد الأجزاء لا يعد من قبيل التجزئة و هو ما كان يأخذ به المشرع الجزائري من خلال نص المادة 14 من الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء.

حتى نكون بصدد عملية تجزئة خاضعة للترخيص لابد أن تكون الغاية منها هو إنشاء بناية أو مجموعة بنايات جديدة و يدخل تغير تخصيص المبنى في مفهوم البناء الجديد و يستبعد من ذلك تحديد البناءات القائمة، إصلاحها ترميمها أو تسويرها أو إقامة سياجات وحدها على الأرض أو إنشاء الحدائق العائلية أو بناء طرق و ذلك لأن مفهوم البناء أصبح من مفهوم البناية.

و لم يحدد المشرع تخصيص البناية و جاءت بلفظ مطلق، فقد تكون موجهة للاستعمال السكني أو الصناعي التجاري أو الخدماتي[1].

المطلب الثاني: الإجراءات الجديدة لرخصة التجزئة.

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب المالك أو موكله الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمنه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و تحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها.

الفرع الأول: من حيث إيداع الطلب.

نحاول في هذه المرحلة التعرف على الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من خلال التعرف على الأشخاص المخول لهم قانونا طلب الترخيص بالتجزئة ثم التعرف على الوثائق المكونة لملف الطلب و أخيرا مكان إيداع الطلب

[1] - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 130.

أولا: صفة طالب الرخصة:

بالرجوع لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجد بأن طلب رخصة التجزئة يقدمه المالك أو ما ينوب عنه فقط على خلاف الصفة الممنوحة لطالب رخصة البناء هذا المالك يثبت ملكيته العقارية بموجب نسخة من عقد الملكية مهما كان سبب هذه الملكية سواء قطعة أو عدة قطع أرضية أو توكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 و ذلك عن طريق وكالة قانونية صحيحة أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي.[1]

و هذا ما جاء به المشرع الجزائري كإجراء جديد خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى 176/91، و هذا ما يستشف من نص المادة 08 من نفس المرسوم (176/91)، و بالتالي فإن المشرع أعطى للشخص المعنوي سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات ذات الطابع الإداري أن تتقدم بطلب ترخيص من أجل الحصول على رخصة التجزئة و بالتالي فإن المشرع لم يحصرها في الأشخاص الطبيعية بل تعداها للأشخاص المعنوية و الغاية من ذلك هو إضفاء بعض التسهيلات الجديدة.

ثانيا: الملف المرفق بطلب الرخصة:

رخصة التجزئة تحتوي على ملف مثلها مثل رخصة البناء لكن ما يمكن ملاحظته بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها قد نصت على احتواء الملف على دراسة تقنية يعدها مخبر معتمد و هذا ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بالإضافة الى إمكانية طالب الرخصة أن يحدد انجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى و هذا خلافا للمرسوم التنفيذي 176/91، وأضاف المشرع إمكانية إعداد الملف من مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير و يؤشر على الوثائق المذكورة في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام المعمول بها.[2]

و يبدو أن المشرع قد شدد في الوثائق المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 وجعلها إلزامية كلها و لم يجعل بعضها إجباري و بعضها اختياري.[3]

الفرع الثاني: من حيث التحقيق في الطلب.

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة وفقا للوثائق المذكورة في نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 عليه أن يقدمه في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي

---

[1]-انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015، الصفحة 4 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[2] -انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]-عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2005، ص48.

البلدي الذي عليه أن يتأكد من مدى مطابقة الوثائق للطلب[1] لكن ما يلاحظ على نص المادة 10 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 هو تحديد تاريخ الإيداع الطلب على الوصل الإيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم هذا الإجراء جاء به المشرع خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى 176/91 و بالتالي فهو بمثابة تسهيل جديد و تخفيف على المواطن من أعباء و ثقل الاجراءات القانونية عكس ما كان عليه في المرسوم التنفيذي الملغى، بحيث يبقى المواطن ينتقل للإدارة من أجل إعطاء تاريخ لإيداع طلبه و بالتالي ضياع الوقت و تعطيل أشغاله و حسن ما فعل المشرع من خلال هذا الإجراء بقضائه على بيروقراطية الإدارة.

أولا: مضمون التحقيق:

إن التحقيق في التجزئة أمر ضروري و مهم باعتباره يمس بالمصلحة العامة و هذا ما يستنتج من المادة 12 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث ان أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و /أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و حماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية.[2]

و على المصلحة المختصة و المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية و المصالح التي بدورها تصدر ردا في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من يوم استلام الطلب إبداء الرأي و في حال عدم ردها يعتبر قرارها موافقة خلال هذا الأجل ما يلاحظ هو أن المشرع قلَّص في أجل رد هذه الشخصيات العمومية من شهر طبقا لنص المادة 12 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى إلى خمسة عشر يوما بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 و هذا بمثابة تخفيف في الاجراءات القانونية و تسهيل جديد يعود بالنفع على المواطن.

و في كل الحالات يجب على هذه الشخصيات و المصالح المستشارة التي تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أو غير ذلك كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر جراء تحقيق عمومي و يكون هذا الأخير حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق بالمنفعة العمومية كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية

[1]-انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتضمن تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]-انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

المساهمة عند الاقتضاء بمصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.[1]

ثانيا: الجهات المختصة بمنح القرار المتعلق برخصة التجزئة.

بعدما يتم تقديم طلب تسليم رخصة التجزئة المرفق بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق الضرورية و بعد الانتهاء من التحقيق فيه خلال الآجال المحددة قانونا يتم بعدها منح الرخصة و في هذه المرحلة نميز بين حالتين من حيث الجهة المسلمة لها.

أ-الحالة الأولى:

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.[2]

ب-الحالة الثانية:

أما في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

و في هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف الى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد من تاريخ ايداع الملف على مستوى البلدية.

ما يمكن ملاحظته هو استحداث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها الملغي للمرسوم التنفيذي 176/91 للشباك الوحيد للبلدية والولاية و الهدف منه هو تسريع وتيرة دراسة الطلبات على مستوى المصالح التقنية بالبلدية أو الولاية، حيث تدرس و تعالج الملفات في مكان واحد بعد أن كانت ترسل الطلبات إلى مختلف المصالح لإبداء الرأي فيها[3] و هذا بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى طبقا للمواد 14 و 15و 16 منه، هذا الإجراء الجديد يدخل ضمن نطاق التسهيلات الجديدة التي أتى بها المشرع بموجب هذا التنفيذي الجديد، و الذي تناوله المشرع و حدد أعضائه الدائمين و المدعوين و أمانته التقنية بموجب المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 بالنسبة للشباك الوحيد للبلدية و المادة 59 بالنسبة للشباك الوحيد للولاية.

---

[1]-انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]-انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]-انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ما يمكن ملاحظته أيضا على المرسوم التنفيذي 19/15 هو تقليصه آجال تسليم رخصة التجزئة الى شهرين بدل ثلاثة أشهر بموجب المرسوم التنفيذي الملغى إذا كان تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و إلى ثلاثة أشهر بدل أربعة أشهر بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 في جميع الحالات الأخرى و الهدف من هذا التقليص هو التخفيف على المواطن من أعباء و ثقل الإجراءات القانونية.

و في حال ما إذا كان ملف الطلب محل استكمال بالوثائق أو المعلومات أو محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المذكور أعلاه و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق[1] و لا تسلم الرخصة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.[2]

و يمكن أن يكون طلب الرخصة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لنص المادة 64 من القانون رقم 29/90 و يصدر هذا القرار خلال الآجال المحددة للتحضير و لا يمكن أن تتجاوز آثار سنة واحدة.[3]

الفرع الثالث: من حيث مضمون القرار.

في حال قبول الطلب من الجهة المختصة فإن مضمون قرار رخصة التجزئة يتمحور حول الزام المعني طالب هذه الرخصة انجاز بعض الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال حيث بإمكان المعني أن يطلب من رئيس البلدية شهادة قابلية الاستغلال التي تدل على نهاية الأشغال الخاصة برخصة التجزئة.[4]

أولا: تقييد تسليم الرخصة ببعض الشروط:

إن المصالح المعينة بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة و هذا ضمانا لحسن انجاز التجزئة و مساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة حيث تستلزم ما يلي:

-تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزعج منها السكان.

-مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة.

---

[1]-انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]- انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]- انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[4]-انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

-تعديل أو إلغاء أحكام دفتر شروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.[1]

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أكد على أن دفتر الشروط الخاص بأرض المجزأة يبقى ساري المفعول بالنسبة للمشاريع التي في طور الانجاز الى غاية إتمامها و الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال، كذلك مخطط شغل الأراضي يبقى ساريا بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تتحصل على الرخصة أو التي لم تتم المباشرة في أشغال انجازها.[2]

و بالرجوع لنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير[3] و هذا خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى 176/91 الذي حصر تسليم الرخصة في كل من الوالي ووزير التعمير ، حيث أضاف المشرع إمكانية تسليم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و كإجراء جديد يبلغ القرار الى صاحب الطلب و إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط و المخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و إقامة الأشكال العمرانية المبرمجة و طبيعتها.[4]

ثانيا: آجال صلاحية الرخصة:

على السلطة المختصة ان تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه و من هنا يصبح القرار مقضيا.[5]

بالنسبة لإلغاء الرخصة فإن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 حافظ على نفس حالات الإلغاء المتخذة بموجب المرسوم التنفيذي الملغى، ما عدا الحالة الثانية **(في حالة عدم الانتهاء من الأشغال في الآجال المحددة)** و أضاف المشرع وجوب تقديم تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة الانجاز الاشغال و بعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم الرخصة، و ألزم المشرع كذلك بموجب هذا المرسوم التنفيذي صاحب الطلب في حال إلغاء رخصته تقديم طلب جديد للحصول على الرخصة اجباريا قصد مباشرة الأشغال أو استئنافها[6] **(هنا إعداد الرخصة دون دراسة الملف).**

---

[1]-انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]- انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]-انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 176/91الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991، الصفحة 962يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك.

[4]- انظر المادة 22 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[5]- انظر المادة 22 الفقرة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[6]- انظر المادة 30 الفقرة 1 و 4 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

كذلك فيما يخص الطعن فسابقا كان سلميا أما بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه في حال عدم قبول الطلب على صاحب الرخصة أن يقدم طعن أولي للولاية مقابل وصل **(آجال التسليم أو الرفض خلال 15 يوما)** و يمكنه تقديم طعن ثان للوزارة و هذا في حال عدم الإجابة عن الطعن الأولي و هنا تلزم الوزارة مصالح التعمير بالولاية بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب خلال 15 يوما، كما يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى قضائية.[1]

أما فيما يخص الشروط المتعلقة بالتنازل عن الحصص الأرض المجزأة فإن المشرع أطلق مصطلح جديد ألا و هو "شهادة قابلية الاستغلال" بدل شهادة مدى تنفيذ الأشغال التي تداولها المرسوم التنفيذي الملغى 176/91.

كما أنه بموجب هذا المرسوم التنفيذي 19/15 لا يمكن تسليم هذه الشهادة إلا في حالة إتمام انجاز جميع الشبكات، كما يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة المياه والتطهير و الطاقة الكهربائية و هذا ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي الملغى.[2]

و بالعودة إلى شهادة قابلية الاستغلال قد نص عليها المشرع بموجب المواد من 23 الى 28 من المرسوم التنفيذي 19/15، و هي جديدة حيث أن المشرع لم ينص عليها في المرسوم التنفيذي الملغى، وهذا لإضفاء مزيد من الصرامة في إعطاء هذه الرخصة حيث أن لصاحب الرخصة أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمه هذه الشهادة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال و التهيئة.

هذه الشهادة تحتوي على ملف يرسل الطلب و هذه الوثائق في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و يحدد تاريخ ايداع الطلب على وصل الإيداع يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم،[3]

يتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة أو البيانية التي سلمت الرخصة على أساسها.[4]

هذه الدراسة تقوم بها مصالح التعمير بالبلدية، و تسلم هذه الشهادة بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح بعض العيوب في أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن.[5]

---

[1]- انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[3]انظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[4]- انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[5]- انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

و يبلغ القرار المتضمن هذه الشهادة لصاحبه في أجل شهر واحد الذي يلي تاريخ الإيداع و في حال ما إذا كان الملف موضوع استكمال بالوثائق يتوقف هذا الأجل و يبدأ بعد استلام هذه الوثائق و يمكن ان تسلم على مراحل حسب الآجال المحددة على رخصة التجزئة.[1]

أضاف المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 "لوحة المشروع" هذه الأخيرة توضع خلال كل فترة عمل الورشة و حدد أيضا مواصفاتها و أبعادها كما ينبغي أن تتضمن تاريخ افتتاح الورشة، تاريخ انتهاء الأشغال، اسم صاحب المشروع، مكتب الدراسات، اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة عند الاقتضاء.[2]

[1]- انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

المبحث الثاني: رخصة البناء.

تعد رخصة البناء الآلية القانونية بعد آلية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و التجزءات التي تحول الأفكار و البيانات الصماء الى شيء واقعي، و هي الضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران، و عليه فقد تدخل المشرع لكي يفرض على كل من يرغب في البناء استخراج هذه الرخصة و هذا حفاظا للمصلحة العامة.[1]

المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، الأول موضوعي يحدد من خلاله أعمال البناء محل الترخيص، و الثاني من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية منه و هو ما نوضحه كما يلي:[2]

الفرع الأول: من حيث الموضوع.

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال المادة 52 من القانون رقم 90-29 و المتعلق بالتهيئة والتعمير مجموعة الأعمال المعنية برخصة البناء، بحيث لا يمكن المباشرة فيها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك و تتمثل هذه الأعمال فيما يلي:

-كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

-كل تمديد لبنايات موجودة.

-كل تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.

-كل انجاز جدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج.[3]

و بالرجوع **للمادة 41** من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها قد حددت حالات اشتراط حيازة رخصة البناء، والمتمثلة في حالة تشييد بناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتـملات الأرضية والمقاس و الواجهة و الاستعمال أو الوجهة و الهيكل الحامل للبناية و الشبكات المشتركة العابرة للملكية.

---

[1]-عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006/2005، ص569.

[2]-عزري الزين النظام القانوني للرخصة البناء في التشريع الجزائري، الفكر البرلماني، العدد التاسع، جويلية 2005، ص137-138.

[3]-لقد حدد المشرع الجزائري بموجب المادة 02 من القانون رقم 21/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي، مجموعة أعمال البناء و التي تكون موضوع ترخيص اداري بالبناء:

- بناء محل ايان كان تخصيصه .
- أشغال تغير واجهة او هيكل بناية
- الزيادات في العلو .
- الأشغال التي ينجز عنها تغير في التوزيع الخارجي

و على هذا الأساس فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالا مخالفة لأحكام هذا القانون باعتبار أن القواعد القانونية الخاصة بالتهيئة و التعمير من النظام العام، و مخالفتها يرتب توقيع عقوبات على المخالفين.[1]

أولا: انشاء المباني:

عرفت محكمة النقض المصرية المبنى باعتباره نتيجة مادية لعملية البناء بأنه "كل عقار مبني يكون محلا للانتفاع و الاستغلال أيا كان نوعه".[2]

و يقصد بالإنشاء الاحداث و الإيجاد، فإنشاء المباني يعني استحداثها و ايجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة،[3] و يقصد بالبناء مجموعة من المواد أيا كان نوعها جبس، جير أو حديدا أو هما معا، شيدته يد الإنسان لتتصل بالأرض اتصالا قار، و يستوي أن يكون البناء معدا لسكن الإنسان أو لإيداع أشياء، حيث نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني إذا كان من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته و أن يكون بناءا مستقرا ثابتا بالأرض.

ثانيا: تمديد البنايات الموجودة:

يقصد بهذه الأخيرة الزيادة في حجمها، و هذا بغرض التنويع في الاستفادة من طرق و حجم استعمال العقار المبني،[4] و قد عبر عليها المشرع في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير بدون تفصيل، فهل قصد المشرع الجزائري التمديد الأفقي (التوسيع) لهذه البنايات، ام تمديدها بشكل عمودي (التعلية) أم هما معا؟[5]

ثالثا: تغيير البناء:

يقصد بالتغيير هنا التعديل في البناء، أي تقوية الحيطان أو الجدران العـادية و الضخمة المتـصدعة و تهديمها و إعادة بناءها، الأمر الذي من شأنه الزيادة في عمر العقار المبني و مردوديته من الناحية الاقتصادية أو المساهمة في إعادة تخصيصه لوظيفة أخرى أكثر نفعا.

و هنا يثار تساؤل حول سبب اقتصار الحديث المشرع عن التعديل الذي يمس الجدران الضخمة للمبنى فقط؟[6]

---

[1]-انظر المادة 10 من القانون رقم 29/90 لجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، الصفحة 1652 يتعلق بالتهيئة والتعمير.

[2]-عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق الذكر، ص563.

[3]-عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق الذكر، ص16.

[4]-عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص565.

[5]-منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الجامعية 2000-2001، ص69.

[6]-منصور مجاجي، المرجع نفسه، ص69.

رابعا: إقامة الجدران للتدعيم أو التسييج:

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة و إزالة ما بها من خلل، لذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل إجرائها لخطورتها البالغة و لحاجتها لرقابة إدارية و فنية خاصة من سلطات الضبط، و إذا كان المشرع قد أخضع عملية إقامة جدران بقصد تقوية و تثبيت المبنى لرخصة بناء قبلية فإنه قد تدخل في مواطن أخرى بقواعد آمرة للمطالبة بترميم و صيانة المنشآت الآلية للسقوط غير أن هذه الأخيرة **(أعمال الترميم و الصيانة)** لا تخضع لترخيص إداري مسبق.[1]

و تجدر الإشارة إلى أنه قد يتداخل مفهوم أعمال التدعيم و التغيير و التعديل كثيرا مع أعمال التوسعة و قد يقترب منه، و يجب ألا يختلط معه على الأقل من وجهة نظر المصالح الإدارية و التقنية الناظرة في طلبات الترخيص بالقيام بهذه الأعمال لأن التعديل في المبنى من حيث الشكل و الوظيفة ليس من الضروري أن تترتب عليه توسعته و مع ذلك فإن الشيء الثابت في هذا الصدد أن كل من التعديل والتوسعة يترتب عليه تغيير في معالم المبنى، و هذا التعديل قد يؤثر بالسلب على كفاءة المبنى مع ان المقصود به من جانب القائم به هو التأطير الايجابي إذا تم بطريقة عشوائية أو اطلقت حرية القيام به، ومن هنا استلزم المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهة الادارية المختصة بشؤون تنظيم المباني للقيام بأي عمل لتعديل المباني القائمة.[2]

الفرع الثاني: من حيث المكان.

بالاطلاع على أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإننا لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء إلا بموجب نص المادة 53 منه حيث استثنى المشرع الجزائري بموجبها فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب على وزارة الدفاع الوطني أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء.[3]

المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لرخصة البناء.

لقد اشترط المشرع اتباع اجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء، و التي تتمثل في تقديم الطلب من ذي الصفة الى الجهة المختصة بمنح الرخصة، التي تقوم بدورها بالتحقيق و الدراسة في هذا الطلب و تقرر منح الرخصة أولا بناء على مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون.[4]

---

[1]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق الذكر، ص18.

[2]- عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص656.

[3]-انظر المادة 53 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

[4] - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق الذكر، ص19و 23.

الفرع الأول: الاجراءات الخاصة بطلب رخصة البناء.

لقد حدد القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و كذا المرسوم التنفيذي 19/15 الشروط الخاصة بطالب الرخصة و كذا أعمال البناء المعنية بالرخصة و شكل ايداع الطلب و اجراءاته، و ما يجب أن تحتويه من الوثائق المرتبطة بالملكية و المخططات المعمارية التي تبين نوع البناية المراد انجازها و كل التراخيص الادارية الضرورية في حالة وجوبها قانونا، و بالنسبة لطالب الرخصة فلم يجعله المشرع قاصرا على المالك فقط، بل تعداه ليشمل أشخاص آخرين، فقد نصت **المادة 42** من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.[1]

الفرع الثاني: من حيث المضمون.

إنه بالنظر الى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال البناء التي قد تشكل آثار خطيرة، تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على النحو مخالف للقانون، و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض ، و مهندس المشروع أو مهندس البناء، و ذلك غير نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها و هذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها انشاء أو تعلية أو تدعيم أو توسيع، و لأجل ذلك لابد من توافر وثائق و بيانات يدعم من خلالها المعني طلبه[2] و تتمثل في نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية أو النسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنوي.

ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 أجاز للشخص المعنوي أن يقدم مطلب رخصة البناء سواء كان المالك أو الموكل، و هو بمثابة اجراء جديد جاء به خلافا للمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى بحيث أعطى الحق للدولة ، الولاية، البلدية و المؤسسات ذات الطابع الاداري أن تتقدم بطلب هذه الرخصة وفقا للعقد التأسيسي.

و إضافته كذلك في الفقرة الثالثة من المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن انجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص و هذا ما ينص عليه المشرع بموجب المرسوم

[1]-ا نظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق الذكر، ص26و 27.

التنفيذي الملغى، و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على التسهيلات الجديدة التي أتى بها المشرع بموجب هذا المرسوم التنفيذي 19/15.[1]

و زيادة على ما تم ذكره سابقا، يرفق طلب رخصة البناء كذلك بملفات تضم الملف الاداري، ملف متعلق بالهندسة المعمارية و الملف التقني، ما يستشف من هذا المرسوم التنفيذي هو تفصيله للملفات عكس المرسوم التنفيذي الملغى التي عددها دون تخصيص و أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعا بالاشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية، هذا الأخير أشركه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15[2] خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى 176/91 الذي يقتصر على المهندس المعماري و هذا طبقا لنص المادة 36 منه الى جانب ذلك يمكن لطلب رخصة البناء أن يطلب من مصالح التعمير المختصة اقليميا دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على قرار مسبق قبل انجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية و أجزاء البناء القانونية.[3]

الفرع الثالث: كيفية اصدار و منح القرار المتعلق برخصة البناء.

إن أول اجراء تبدا به عملية منح رخصة البناء هو استلام طلب لهذه الرخصة، يعد على نموذج خاص محدد بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 مرفق بالملف من 03 نسخ بالنسبة للسكن الفردي و هنا المشرع قلص في عدد نسخ بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 عكس المرسوم التنفيذي الملغى و بالتالي هذا الاجراء يهدف الى التخفيف على المواطن من أعباء و ثقل الاجراءات القانونية و الى ثماني نسخ بالنسبة للمشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية يقدم الملف الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه قطعة الأرض المعنية بالبناء، يمنح مودع الطلب مقابل وصل استلام يدون فيه تاريخ ايداع الطلب يشهد من خلاله رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن صاحب الصفة و المصلحة قد أودع لدى المصالح الادارية التقنية للبلدية طلب بالترخيص له بالبناء على أرض أو الأرض التي يشغلها قانونا.[4]

تجدر الاشارة الى أن الادارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف حسبما تقتضي القوانين والتنظيمات و اصدر قرارها المتعلق بهذا الطلب و للوصول الى القرار النهائي المتعلق برخصة البناء ينبغي تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، كيفية التحقيق في الملف و أخيرا اصدار القرار.

---

[1]- ا نظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- ا نظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[3]- ا نظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[4]-عبد الرحمن عزاوي، مرجع سابق الذكر، ص596.

أولا: الجهة المختصة بمنح قرار الرخصة.

لقد حدد القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء الى جهات معينة ادارية معتمدة بناء على معيار مركب يستند الى طبيعة البناء و مدى أهميته المحلية و الجهوية و الوطنية.[1]

أ-اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخصة:

جعلت المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص صلاحية منح رخصة البناء، ما يستنتج من أحكام هذه المادة هو أن المشرع استحدث ما يعرف ب"الشباك الوحيد للبلدية" حيث تتم دراسة الملف من طرفه و على هذا الأساس يرسل رئيس البلدية نسخة من الملف الطلب الى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 منه من خلال من يمثلها في الشباك الوحيد و هذا في أجل ثمانية ايام من تاريخ ايداع الطلب، و على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في هذه الطلبات في أجل 15 يوما من تاريخ ايداع الطلب و يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثلها.

تجدر الاشارة الى أن المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير أعطت لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية منح الرخصة بصفته ممثلا للبلدية و هذا في حالة ما إذا كانت الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي مع موافاة رئيس البلدية الوالي بنسخة من الملف كما اعطت نفس المادة له هذه الصلاحية بصفته ممثلا للدولة و هذا في حال غياب مخطط شغل الأراضي و بعد الاطلاع الموافق للوالي.

ب-اختصاص الوالي بمنح الرخصة:

يعود اختصاص الوالي في الحالات الآتية:

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.[2]

ج-اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح الرخصة:

يعود اختصاصه في الحالات الآتية:

-التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

[1] - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق الذكر، ص34و 152.
[2]- ا نظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

-مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد السكنات فيها يساوي أو يفوق 600 وحدة سكنية.

-الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز.

-المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة.

تجدر الاشارة الى أنه في حالة ما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن رئيس البلدية يرسل الملف المرفق برأي مصالح التعمير التابع لبلديته في سبع نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رايها في أجل ثمانية أيام، و يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، هذا الأخير يفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.[1]

ما يلاحظ هو أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 قد حدد حالات كل من الوالي و الوزير المكلف بالعمران في تسليم الرخصة عكس المرسوم التنفيذي الملغى 176/91 و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على الاجراءات الجديدة التي أتى بها المرسوم التنفيذي 19/15 من خلال عدم التداخل في الصلاحيات و اضفاء مزيد من التسهيلات و تقريب الادارة من المواطن.[2]

و من خلال ما سبق يتضح أن المشرع بتعداده للجهات المختصة بمنح الرخصة فما هي اجراءات الدراسة و التحقيق في الملفات المتعلقة بطلب الحصول على هذه الرخصة أمامها؟

ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق بالرخصة:

أ-مضمون التحقيق و أهميته:

إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) و بقية التعليمات المتعلقة بالعمران في الجزائر، لابد أن يشمل التحقيق في الملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء لهذه الأدوات، من حيث موقع البناية، و نوعها و محل انشائها وخدماتها و حجمها و مظهرها العام، و تناسقها مع المكان و كذا التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة، كما يجب أن يشمل التحقيق مع احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالأمن و النظافة و الفن الجمالي، و في مجال الحماية و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي و بالتالي فإن التحقيق في الطلب له من الأهمية بمكان لأنه يهدف الى التأكد من مدى مطابقة انسجام المشروع موضوع الطلب مع مخططات العمران، إذ أنه لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان مشروع البناء موافق لمخطط شغل

[1]- ا نظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2] -عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص155.

الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة تحل محل ذلك.

و لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار هذه النقطة جاء بها المرسوم التنفيذي 19/15 كإجراء جديد عكس المرسوم التنفيذي الملغى و هي بمثابة تسهيل جديد جاء به المشرع الجزائري.[1]

ب-ميعاد التحقيق:

عندما يرسل المعني طلب رخصة البناء مرفقا للملف المطلوب في ثلاث نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض، تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الموافقات و الآراء تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بما لدى الأشخاص العموميين أو المصالح، أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

و يعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم و لم يصدروا ردا في اجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص الملفات.

ما يمكنه ملاحظته هو أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 قد قلص من مدة البت في الرأي في مختلف المصالح المستشارة الى ثمانية أيام بدل شهر واحد و هذا ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي الملغى.[2]

هذا الاجراء يهدف الى تقريب الادارة من المواطن و تخفيف الضغط عليه من أعباء و ثقل الاجراءات القانونية و اعطاء مزيد من التسهيلات الجديدة باستثناء المشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور التي اوجب تذكير المصالح خلال 48 ساعة، كذلك أضاف المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 فيما يتعلق باستشارة الأشخاص العموميين بصفة خاصة مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

[1]- ا نظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- ا نظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ثالثا: اصدار القرار المتعلق بالرخصة:

بعد الانتهاء من مرحلة التحقيق في الملف يتعين على الجهة المختصة بإصدار قرارها المتعلق بالحصول على الرخصة، حيث خول قانون التعمير الجزائري و المرسوم التنفيذي 19/15 الادارة المعنية حق اصدار عدة أنواع من القرارات ، فالقرار قد يكون بالموافقة إذا توفرت الشروط المطلوبة في الطلب، و قد يكون برفض الطلب في حال عدم توافر الشروط القانونية للطلب و قد يكون بتأجيل البث في الطلب أو بسكوت الادارة.

من الطبيعي أن يكون المبدأ هو قبول الادارة لطلب رخصة البناء عن طريق قرار بمنح الرخصة والاستثناء و في حدود حاجة العمران فالإدارة لها ألا تستجيب لطلب الرخصة و تصدر بالتالي حسب الحالة القرار الاستثنائي المناسب.[1]

أ-قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إذا كان الطلب مستوفي للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الادارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، على أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة الزامية في جميع الحالات، خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب، و كإجراء جديد فإن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 قد قلص من مدة تبليغ القرار الى 20 يوما بدلا من ثلاثة أشهر وفقا للمرسوم التنفيذي الملغى، و الهدف منه التخفيف على المواطن من أعباء و ثقل الاجراءات القانونية و القضاء على البيروقراطية التي لازمت منح هذه الرخصة مما أدى الى انتشار البناء الفوضوي.[2]

يبلغ القرار الى صاحب الطلب المتضمن لرخصة مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

-مصالح التعمير التابعة للبلدية في حال تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حال تسليم الرخصة من طرف الوالي.

-المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

---

[1]-كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009/2008، ص108.

[2]-- ا نظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

على أن توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، و تحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حين السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء تحتفظ بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

تجدر الاشارة الى أن المشرع أضاف بالنسبة للأطراف التي تبلغ القرار "مصالح التعمير التابعة للبلدية و المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة و هذا خلافا للمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.[1]

ب-صدور القرار برفض الطلب:

يمكن للإدارة أن تصدر قرار برفض طلب الرخصة و هذا في حال ما إذا كان المشروع المتعلق ب غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابق لوثيقة تحل محل ذلك، أو كانت البلدية لا تملك هذه الوثائق المشار اليها أعلاه أو كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير أو التوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

و لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.[2]

ج-منح الرخصة بتحفظ أو التزام:

قد تشتمل الرخصة على تحفظات تتمثل في احترام حقوق الغير، احترام التصاميم المقدمة والمصادق عليها و احترام التراصف[3] و بالتالي فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا ويمكن أن يكون طلب الرخصة محل تأجيل ، يتم الفصل فيه و هذا في حال ما إذا كانت القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير و لا يمكن أن تتجاوز قرار التأجيل سنة واحدة.

و تعد الرخصة ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن الرخصة، و يتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع هذه النقطة جاء بها المشرع كإجراء جديد بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى،

[1]-- ا نظر المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- ا نظر المادة 52 الفقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[3] - أنظر المادة 02 من نموذج القرار الذي يتضمن رخصة البناء .

الذي لم يحدد الأجل و هذا لإعطاء مرونة أكبر في معالجة طلبات الحصول على الرخصة في هذه الحالة يصبح تقديم طلب جديد اجباري، و إذا كان تسليم الرخصة في مرحلة أو عدة مراحل تكون ملغاة في حال عدد اتمام المرحلة في الأجل المحدد[1].

و نلاحظ أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 اضاف لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج و محضر اثبات مطابقة البناية المعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية.

ويستشف من أحكام هذا المرسوم التنفيذي بأن المشرع الجزائري أعطى لصاحب الطلب في حال عدم اقناعه بالرد الذي تم تبليغه به أو في حال عدم الرد من طرف السلطة المختصة أن يقدم طعن أولي لدى الولاية و يكون أجل التسليم أو الرفض المبرر في أجل 15 يوما، يمكنه تقديم طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حال عدم الرد خلال المدة الموالية لتاريخ ايداع الطعن و هنا تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد ايجابا أو بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ ايداع الطعن و في حال عدم جدوى الطعنين الأول و الثاني يقوم صاحب الطلب برفع دعوى قضائية هذا الاجراء (تقديم الطعن) جاء به المشرع الجزائري، بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 بعدما كان سلميا بموجب المرسوم التنفيذي الملغى، و هو حق شرعي و مضمون لصاحب الطلب و يدخل ضمن التدابير التي أقرتها الحكومة للقضاء على البيروقراطية التي لازمت منح رخصة البناء و التي أدت الى استفحال ظاهرة البناء الفوضوي الذي أصبح يؤرق المجتمع[2].

[1] - أنظر المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

[2] - أنظر المواد 60 و61 و 62 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

المبحث الثالث: رخصة الهدم.

إن رخصة الهدم تم استحداثها في اطار القانون 29/90، حيث أنه و وفقا لنص المادة 60 الفقرة الأولى فإن كل هدم كلي أو جزئي للبناء يخضع لرخصة الهدم في المناطق المشار اليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.

و على هذا الأساس فإن رخصة الهدم على غرار رخصتي البناء و التجزئة، يجب أن تصدر في شكل قرار اداري و لذلك ينبغي أن نتعرف عليها و على نطاق تطبيقها، و على اجراءات اصدار القرار المتعلق بها، ثم إن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل و إن هناك مناطق محددة يمنع هدم البنايات بها دون الحصول على رخصة الهدم و ذلك لاعتبارات واردة بالمادة 60 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة الهدم.

تشترك رخصة الهدم مع نظيرتها البناء و التجزئة في كون كل منها تصدر بموجب قرار اداري مضمونه القيام بعملية عمرانية (بناء، تجزئة، أو هدم) و لكن تختلف عندهما من حيث النطاق والاجراءات.

الفرع الأول: من حيث الموضوع.

إن هذه الرخصة لم يعطي المشرع تعريفا محدد لها و إنما تراها للفقه فنجد تعريف الدستور عزري الزين و الذي اعتبر بأنها "قرار اداري صادر من جهة مختصة، و الذي تمنح بموجب للمستفيد حق ازالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".

و يقصد بالهدم هو تفكك البناء و انفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قارا، و هي تختلف عن عملية الترميم.[1]

و تخص هذه الرخصة:

-حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة.[2]

---

[1]- عزري الزين، قرار ات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص57.

[2]-محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، فرع الادارة المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2000، ص99 و 100.

و تطبيقا لنص المادة **60** من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 و المتعلق بحماية التراث الثقافي.[1]
الأصل أن المالك له حرية الهدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة لترخيص بينما الاستثناء هو الزامهم بالحصول على هذه الرخصة قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن هذه الأملاك (التاريخية، السياحية، المعمارية، الثقافية، الطبيعية)، لأنه من شأنه المساس بهدم الأصناف التي يفرض المشرع على الادارة حمايتها في اطار تنفيذي اي سياسة عمرانية، و كذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة تفرض الحصول على هذه الرخصة.[2]

الفرع الثاني: من حيث المكان.

لقد نص المرسوم التنفيذي رقم 19/15 صراحة على عدم خضوع البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى لقرارات التعمير الفردي و منها رخصة الهدم، و التي يجب على وزارة الدفاع الوطني أن تسهر على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء.[3]

المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لرخصة الهدم.

يتضمن قرار منح و اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم مجموعة من الاجراءات، هذه الأخيرة تتم على مستوى المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرته العقار محل الرخصة فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو صاحب الاختصاص في من هذه الرخصة (الهدم) دون الوالي أو الوزير.

الفرع الأول: مضمون ملف رخصة الهدم.

ينحصر المضمون في عنصرين يتمثلان عموما في طلب الرخصة و صفة طلب الرخصة و هو ما سنتناوله كالآتي:

أولا: طلب الرخصة:

يوزع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.[4]

---

[1]- ا نظر المادة 70من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]-سميحة حنان خوادجية، الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص146.
[3]- ا نظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[4]-انظر المادة 61 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

ثانيا: صفة طالب الرخصة:

إن التقدم بطلب الحصول على رخصة الهدم لم يجعلها المشرع مقصورة على المالك فقط، بل يمكن أن تشمل أشخاص آخرين، فقد نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن يتقدم بطلب هذه الرخصة الملك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة و عليه ان يثبت ملكيته إما يعقد ملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 و يمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، و إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي يقدم نسخة من القانون الاساسي و هذا بمثابة اجراء جديد جاء به المرسوم التنفيذي 19/15 بحيث بإمكان الدولة الولاية، البلدية، أو المؤسسات ذات الطابع الاداري أن تقدم طلب الحصول على رخصة الهدم و كتسهيل جديد من المشرع و حرصا منه للتخفيف على المواطن من أعباء و ثقل الاجراءات القانونية أجاز له بموجب هذا المرسوم التنفيذي (19/15) ايداع طلب رخصتي الهدم و البناء معا في حالة المشاريع المخصصة للسكن الفردي، مع وجوب معالجة ملف رخصة الهدم في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء بالنسبة للبنايات الموجودة تحت الأرض.[1]

الفرع الثاني: التحقيق في الملف.

إن ملف رخصة الهدم يعد من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية مع وجوب التأشير على كل الوثائق حسب الغرض من طرف كل من المهندس المعماري و المهندس المدني، و هذا الاجراء جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15 خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى (176/91)، يهدف هذا الاجراء الى ازالة اللبس الذي كان سائدا بموجب المرسوم التنفيذي الملغى فيما يخص من يعد هذا الملف حيث جاء المرسوم التنفيذي 19/15 ليجيب عن هذا السؤال هذا الملف يشمل مجموعة من الوثائق و هي كالتالي:

-مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البنايات الآلية للهدم.

-تقريرا و تعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة و لا تعكس استقرار المنطقة.

-مخطط على سلم 100/1 بدلا 500/1 المرسوم التنفيذي الملغى البناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

-مخطط مراحل الهدم و آجاله.

-التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

[1]- ا نظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

-خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع، و يعد من طرف مهندس مدني يشير الى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة و ذلك عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، و هذا ما جاء به المشرع كإجراء جديد بموجب المرسوم التنفيذي19/15.[1]

و على طالب الرخصة أن يرسل الطلب مرفقا بهذا الملف في ثلاث نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية و الذي يسلمه وصلا يثبت تاريخ الايداع، و هنا المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد قلص في عدد النسخ الى ثلاثة و هو بمثابة تسهيل جديد على المواطن والتخفيف عليه من أعباء و ثقل الاجراءات القانونية.[2]

بالإضافة الى أن المشرع وفقا للمرسوم الجديد أوكل لشباك الوحيد المتواجد على مستوى البلدية صلاحية تحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، وهذا الاعطاء مرونة أكبر في معالجة طلبات الحصول على هذه الرخصة[3] على أن يحدد أجل التحضير بشهر واحد من تاريخ ايداع ملف الطلب[4]، ثم يحال الملف الى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضيره باسم رئيس المجلس الشعبي و تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع على هدم الأخيرة ابداء رايها خلال أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب ابداء الراي، و هذا خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى 176/91 الذي حدد أجل شهر واحد لإبداء الراي و هو بمثابة تخفيف على المواطن و تقريب الادارة منه و اعطاء تسهيلات جديدة و الذي يدعم هذا الرأي هو أن المشرع في طلب التحضير قلص من ثلاثة أشهر بموجب المرسوم التنفيذي الملغى الى شهر واحد.

و أن يكون معللا قانونا في حالة الرفض، أو متجانسا مع توجيهات خاصة و همها كان رايها عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب ابداء الرأي في الأجل نفسه (خلال خمسة عشر يوما).[5]

الفرع الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.

إن المتأمل للقوانين و المراسيم التنفيذية لا سيما القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 يجد بأن المشرع قد جعل الاختصاص في منح رخصة الهدم لرئيس

[1] ا نظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2] -ا نظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[3]- ا نظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[4]- ا نظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[5] -ا نظر المادة 77من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

المجلس الشعبي البلدي و هذا طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 29/90 و المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و هذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره.

و بعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية، فإنه على رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم بعد أخذ راي الشباك الوحيد على مستوى البلدية بدلا من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية طبقا للمرسوم التنفيذي الملغى 176/91، و يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بشأنها إما بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، فإذا كان قراره بالموافقة فعلية أن يبلغه الى صاحب الطلب بحسب صفته مالكا أو موكلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية، أما إذا كان قراره الرفض أو موافقة مرفقة ببعض التحفظات فيجب في هذه الحالة أن يكون القرار معللا طبقا للفقرة الثانية من المادة 62 من القانون رقم 29/90 و الفقرة الثانية من المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

غير أن المشرع أعطى لصاحب الطلب الحق في الطعن في حال ما إذا لم يرض الرد الذي تم تبليغه به أو في حال سكوت السلطة المختصة، يقدم هذا الطعن مقابل وصل باستلام لدى الولاية، هذه الأخيرة تحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما، كما له الحق أن يرفع طعن على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة ما إذا لم يبلغ بأي رد، و هنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما ابتداءا من تاريخ ايداعه للطعن، كما له الحق في رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة.[1]

تجدر الاشارة الى أن المشرع الجزائري قد اسقط المدة القانونية للبدء بأشغال الهدم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و التي كانت 20 يوما بموجب المرسوم التنفيذي الملغى 176/91، إذ يمكن لطالب هذه الرخصة من خلال هذا المرسوم التنفيذي المباشرة في أشغال الهدم بعد استلام الرخصة مع عدم اغفال المشرع لضرورة تقديم تصريح بفتح الورشة[2] كما ألزمه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وضع لوحة، و وضع المعلومات التي ترد فيها إضافة الى تقديم نموذج على المستفيد، و تقتضي رخصة الهدم في ثلاث حالات:

-إذا لم ينجز عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.

-إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة بدلا من ثلاث سنوات بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى و هذا اجراء جديد يهدف الى تقليص مدة انتظار بالنسبة للإدارة المانحة للرخصة لكي تباشر في عملية الهدم.

-إذا الغيت الرخصة بموجب قرار قضائي.[3]

---

[1]-انظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]- انظر المادتين 83 و 84 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]- انظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ما يمكن ملاحظته بالنسبة لهذه الحالات و بالاطلاع على نموذج رخصة الهدم و لا سيما المادة الثانية منه نجد أن المشرع قد وقع في تناقض من حيث: بالنسبة للحالة الأولى ذكر في النموذج ستة أشهر بينما في المرسوم التنفيذي خمس سنوات، فأيهما يؤخذ بعين الاعتبار؟

-بالنسبة للأحكام الخاصة بالبنايات الآلية للانهيار لم يأت المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بإجراءات جديدة فيما يخصها وأبقى عليها وفقا للمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال التطرق للأحكام الجديدة لرخص التعمير نجد بأن المشرع الجزائري و سعيا منه لتقريب الادارة من المواطن جاء بإجراءات جديدة بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، من خلال التطرق لكل من رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم وطبيعتها و اجراءاتها، هذه الأخيرة هي بمثابة تسهيلات جديدة و تخفيضات على المواطن من أعباء وثقل الاجراءات القانونية و حرصا منه لإعطاء مرونة أكبر في معالجة طلبات الحصول على هذه الرخص، هذا كله من أجل تنظيم النسق العمراني و عدم تركه لأهواء الأفراد.

يعود أصل هذه الشهادات الى القانون الفرنسي أين كانت تدخل ضمن الممارسات الادارية و مع مرور الزمن اتسمت هذه الممارسات بالتوحيد عن غيرها من القوانين، و خاصة المنشور الوزاري 1968 و لقد نظم المشرع الجزائري الاطار القانوني و التنظيمي لهذه الشهادات من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 و الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها بالإضافة الى قانون التوجيه العقاري 25/90 و كذا قانون التهيئة و التعمير 29/90 اللذان نظما هذه الشهادات التعمير بشكل محكم، حيث يبين كيفيات تحضيرها دون أن ننسى أن المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى الدور الذي لعبه في تنظيمها و الذي جاء على أنقاضه المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و منها الشهادات كشهادة التعمير التي تناولناها في المبحث الأول ، أما المبحث الثاني فخصصناه لشهادة التقسيم ، أما المبحث الثالث فتطرقنا فيه لشهادة المطابقة.

المبحث الأول: شهادة التعمير.

لقد سبق المشرع الجزائري تنظيم الأحكام المتعلقة بهذه الشهادة في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، كما دخل عليها تعديلات بموجب المرسوم التنفيذي 03/06 الذي عدل و تمم في إحكامه (176/91)، و قد حرص المشرع على النص عليها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و نحاول من خلال هذا المبحث الى التطرق لنطاق تطبيقها و الاجراءات الجديدة للحصول عليها.

المطلب الأول: نطاق تطبيق شهادة التعمير.

يمكن دراسة نطاق تطبيق الشهادة على مستويين، الأول موضوعي من خلال أعمال التعمير محل الشهادة، و الثاني مكاني من حيث المناطق التي تستلزم فيها الشهادة، و هو ما نوضحه كما يلي:[1]

الفرع الأول: من حيث الموضوع.

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني سواء شخص طبيعي أو معنوي حقوقه في البناء و الاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة و تزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور الى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك.[2]

و هذا ما جاءت به أيضا المادة 51 من القانون رقم 29/90 و هي تخص:

-أنظمة التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

-الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية، و المتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.

-خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

-الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني و كذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط و التي تؤدي الى تحديد أو اقصاء قابلية اقامة المشروع على القطعة الأرضية.

-الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المواد البترولية و الغاز وخطوط نقل الطاقة.[3]

---

[1]-انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]-زهيرة دبيح، أزمة البنايات اللاشرعية و طرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع ادارة و مالية، كلية الحقوق و العلوم الادارية، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2001/2000، ص21.

[3]-انظر المادة 04 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

الفرع الثاني: من حيث المكان.

بالاطلاع على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و لا سيما المادة الأولى الفقرة الثانية منه نجد بأن المشرع استثنى بموجبها فقط البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، و بالتالي فإن هذه البنايات لا تخضع لها شهادة التعمير.[1]

المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لشهادة التعمير.

إن شهادة التعمير كغيرها من الشهادات و الرفض تستلزم مجموعة من الاجراءات للحصول عليها، و تمنح هذه الشهادة بعد ايداع الطلب (الفرع الأول) الى الادارة المختصة التي تحضر الشهادة (الفرع الثاني)، و تسلم بموجب قرار يتضمن محتواها.

الفرع الأول: ايداع الطلب و مضمونه.

إنه و فيما يخص طلب الشهادة و لكي يقبل ايداع شكلا يجب أن يكون من قبل ذي المصلحة والصفة و المشرع لم يجعل طلب شهادة التعمير مقصورة على المالك فقط، بل يمكن أن تشمل أشخاص آخرين، فقد نصت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن يودع الطلب من قبل المالك أو موكله أو أي شخص معني و بالتالي فإن المالك يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية، و موكله يدعمه بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أو رأي شخص معني يشمل الشخص المعنوي، و يدعم طلبه بنسخة من القانون الأساسي الذي ينظمه و يتضمن هذا الطلب ما يلي:

-طلب خطيا ممضي من طرف صاحب الملكية.

-اسم مالك الأرض.

-تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

-تصميما حول حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

هذه لبيانات هي نفسها التي تكلم عنها المشرع بموجب المرسوم التنفيذي الملغى (176/91).[2]

ما يمكن ملاحظته هو استحداث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ما يعرف ب"بطاقة المعلومات" وهذه الأخيرة يمكن أن تطلب سواء من شخص طبيعي أو معنوي معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية و هي تستعمل على سبيل الاشارة و لكل غرض و أضاف المشرع بأنها لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير، و بالتالي فالسؤال الذي تبادر للأذهان ما هي هذه البطاقة؟ هي تتضمن نفس البيانات التي تتضمنها الشهادة و لكن المشرع اعتبرها

[1]-انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]-انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

بأنها لا يمكن ان تحل محلها، ما عدا هوية المالك فلماذا تتضمن نفس البيانات مع الشهادة؟ و الطلب بالنسبة لها لا يقتصر على المالك فقط بل يمكن للمرقي العقاري أن يطلبها.[1]

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليمي مقابل وصل استلام في اليوم ذاته، ما يلاحظ هو أن المشرع حدد النسخ بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 عكس المرسوم التنفيذي الملغى، و يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها سواء مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو في حالة عدم وجوده بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) و هذا ما لم يبنيه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي الملغى 176/91 و يمكن لمصالح التعمير للبلدية أن تستعين بمصلحة التعمير على مستوى الدائرة.[2]

تجدر الاشارة الى أن المشرع اضاف أمر جديد متعلق بالحالة التي تكون فيها آليات التعمير و لا سيما مخطط شغل الأراضي في طور المراجعة فلا يمكن في هذه الحالة أخذ التنظيم الجديد الخاص بالتهيئة و التعمير بعين الاعتبار إلا إذا تجاوز المخطط مرحلة التحقيق العمومي[3]، و هنا المشرع لم يبين كيفية القيام بهذا التحقيق؟ و ترتبط صلاحية التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حال عدم وجود مخطط شغل الأراضي و هذا عكس المرسوم التنفيذي الملغى الذي حدد صلاحيتها لمدة سنة واحدة.

أما بطاقة المعلومات و باعتبارها مستحدثة فالمشرع حدد صلاحيتها لمدة ثلاثة أشهر، و هنا يثار التساؤل لماذا هذا الاختلاف في مدة الصلاحية بينهما؟ بالرغم من تشابههما من حيث صفة الشخص المتقدم مدة التبليغ محتوى الملف و بيانات ايداع الطلب.

كما أنه عند تسليم شهادة التعمير، فإن أنظمة التهيئة و التعمير لا تطرح من جديد للبحث عن تقدم صاحبها بطلب رخصة البناء.[4]

هذه الشهادة أو بطاقة المعلومات يجب ان تبينان ما يلي:

-مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

-الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

-خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

و اضاف المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15:

---

[1]-انظر المادة 02 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]-انظر المادة 03 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]-انظر المادة 04 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[4]-انظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

-الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع للمعني، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لا سيما:

-ظهور صدوع زلزلة نشطة على السطح.

-تحركات القطعة الأرضية.

-القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

-الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغاز و خطوط نقل الطاقة.[1]

الفرع الثاني: الجهات المختصة في اصدار شهادة التعمير.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 19/15 نجد بأنه لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية تسليم هذه الشهادة و بطاقة المعلومات فقط، و لم يبين حالات اختصاصه بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة عكس المرسوم التنفيذي الملغى 176/91.

و تبلغ شهادة التعمير خلال خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب، و هنا المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 قد قلّص من مدة التبليغ و جعلها خمسة عشر يوما بدلا من شهرين بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، هذا الاجراء يهدف منه المشرع إلى اضفاء التسهيلات الجديدة والتخفيف على المواطن من أعباء و ثقل الاجراءات القانونية بالإضافة الى تقريب المواطن من الادارة والقضاء على البيروقراطية.[2]

و في حال ما إذا لم يقبل طلب شهادة التعمير الرد الذي تم تبليغه به، أعطى له المرسوم التنفيذي اجراءات جديدة خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى 176/91 تتمثل في تقديم صاحب الطلب بطعن بعدما كان سلميا وفقا للمرسوم التنفيذي 176/91، حيث لصاحب شهادة التعمير تقديم طعن أولي مقابل وصل ايداع لدى الولاية و يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض السبب بخمسة عشر يوما، كما يمكنه تقديم طعن ثان لدى الوزارة في حال عدم الرد على الطعن الأول و التي تلي تاريخ ايداع الطعن و في هذه الحالة تأمر مصالح التعمير للولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المسبب وهذا في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ ايداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.[3]

[1]-انظر المادة 04 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]-انظر المادة 04 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]-انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

المبحث الثاني: شهادة التقسيم.

في اطار نص المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، نجدها قد أشارت الى هذه الوثيقة في مقابل ذلك نجد نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها قد وضحت أحكامها، و للحديث أكثر عن هذه الشهادة قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين، تطرقنا في المطلب الأول لنطاق تطبيقها، أما الثاني فللإجراءات الجديدة الخاصة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بالنسبة بها.[1]

المطلب الأول: نطاق تطبيق شهادة التقسيم.

يمكن دراسة مجال شهادة التقسيم على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال محل الترخيص بهذه الشهادة و الثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها مهما كان نوع البناء و هو ما سنوضحه كما يلي:

الفرع الأول: من حيث الموضوع.

لقد اعتبر المشرع الجزائري شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام، و بغض النظر عن المدلول أو رده المشرع الجزائري بخصوص شهادة التقسيم نجد بأن هناك من اعتبرها بأنها رخصة رسمية تقسم العقار المبني الى وحدتين أو عدة وحدات عقارية [2]، و بالتالي فهي تتداخل مع رخصة التجزئة باعتبارها تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام و التقسيم بمفهوم القانون رقم 29/90 هو تخصيص جزء لبناية أو بيعه أو تأجيره، و بالتالي فهي تشبه نطاق تطبيق رخصة التجزئة.[3]

إلا أن هناك من يرى فرق بين شهادة التقسيم و رخصة التجزئة حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة فتسلم رخصة التجزئة، أما إذا كانت أقل الى قطعتين تسلم شهادة التقسيم، إلا أن العبرة في الأمر شعور العقار أو وجوب بناء عليه و لهذا نجد المشرع في المادة 57 استعمل في رخصة التجزئة "لكل عملية تقسيم" اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و عند التطرق الى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام.[4]

و هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون اصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة الباء...) و إنما يكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات

---

[1]-انظر المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
[2]-زهيرة دبيح، المرجع السابق، ص23.
[3]-محمد جبري، المرجع السابق، ص83.
[4]- محمد جبري، المرجع السابق، ص14.

المختصة بمعاينة للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء و التعمير، فهي ملزمة لكل مالك عند تعرفه في أي جزء من ملكيته المبنية لعقد رسمي أمام الموثق لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى ايداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد جديد يثبت ملكية العقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها مشتملاتها و حدودها الجديدة.[1]

الفرع الثاني: من حيث المكان.

بالاطلاع على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإننا لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لهذه الشهادة إلا بموجب المادة الأولى منه الفقرة الثانية، حيث استثنى المشرع الجزائري بموجبها البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني كما انها لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.[2]

المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لشهادة التقسيم.

إن شهادة التقسيم كغيرها من الشهادات تستلزم مجموعة من الاجراءات للحصول عليها، تمنح هذه الشهادة بعد ايداع الطلب (الفرع لأول) الى الادارة المختصة الت تحضر الشهادة (الفرع الثاني) و تسلم بموجب قرار يتضمن محتواها.

الفرع الأول: ايداع الطلب و مضمونه.

إنه و فيما يخص ايداع الطلب و لكي يقبل لصاحبه شكلا يجب ايداعه و توقيعه من قبل ذي المصلحة و الصفة و ارفاقه بملف يثبت ذلك، و المشرع الجزائري لم يجعل طلب الحصول على شهادة التقسيم مقصورة على المالك فقط بل يمكن أن تشمل أشخاص آخرين، و هذا ما جاءت به المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إذ يقدم الطلب من المالك و يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية، أو موكله و يرفق ملفه بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 85/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، زيادة على ما جاء به المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ألا و هو الشخص المعنوي من خلال تقديمه للنسخة من القانون الأساسي الذي ينظمه و هذا من أجل اضفاء مزيد من الشفافية في تقديم طلبات الحصول على هذه الشهادة و اشتراك السلطات العمومية فيها: و أضاف أيضا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ارفاق هذا الطلب بملف يعد مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير[3]، و هذا ما لم ينص عليه المرسوم

[1]-زهيرة دبيح، مرجع سابق، ص24.

[2]- انظر المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3] -انظر المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

التنفيذي رقم 176/91 الملغى، حيث بالعودة للمادة 28 منه تكملت عن ارفاق الملف بوثائق و لم تحدد الجهة التي تقدم و جاء المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ليزيل هذا الغموض.[1]

هذا الملف يشتمل على الوثائق التالية:

-تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:

-حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

-مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الاجمالية الأرضة و المساحة المبنية من الأرض.

-بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

-تخصيص القطع الأرضية المقررة في اطار نسبة التقسيم.[2]

و يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، و هذا أما ذكره أيضا المرسوم التنفيذي الملغى، و يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه[3]، و يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء، ما يلاحظ هو أن المشرع الجزائري و كإجراء جديد منه أوكل للشباك الوحيد على مستوى البلدية صلاحية تحضير طلب شهادة التقسيم[4]، و هذا خلافا للمرسوم التنفيذي الملغى و الذي أوكلها للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية عند ما يكون اختصاص تسليم الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي و المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية عندما يمون الوالي أو الوزير المكلف بالعمران هو المختص بتسليم الشهادة، و جعلها المشرع مقرونة بنفس الأشكال مع رخصة البناء خلافا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 و الذي جعلها بنفس الأشكال مع رخصة التجزئة.[5]

---

[1]-انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

[2]- انظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]- انظر المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[4] - انظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[5]- انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

تجدر الاشارة الى أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ألزم تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني أو بسند اداري، كعقد الملكية (سند قانوني)، شهادة المطابقة أو غيرها (سند اداري)، و الذي كان في السابق اثبات في العقد فقط.[1]

الفرع الثاني: الجهات المختصة في اصدار شهادة التقسيم.

بعد الانتهاء من مرحلة ايداع الطلب و تحضيره، تأتي مرحلة تسليم قرار شهادة التقسيم و الذي يكون من اختصاص:

رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك بعد ارسال نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، و في أجل ثمانية ايام التي تلي تاريخ ايداع الطلب، و على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في طلبات الحصول على شهادة خلال خمسة عشر يوما الموالية لتاريخ ايداع الملف.

كما قد يكون تسليمها من اختصاص الوالي، الوزير، المكلف بالعمران و في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا أي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ ال مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق في أجل ثمانية لتاريخ ايداع الملف.[2]

و مهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي من تاريخ ايداع الملف و هذا خلافا للمرسوم التنفيذي 176/91 الذي جعلها خلال شهرين، هذا التقليص في مدة التبليغ يدخل ضمن التسهيلات الجديدة التي أتى بها المرسوم التنفيذي 19/15 و كذلك هو بمثابة تخفيف على المواطن من أعباء و نقل الاجراءات القانونية و تقليص مدة الانتظار و تقريب الادارة من المواطن و القضاء على البيروقراطية التي لازمت الادارة.[3]

كما مدد المشرع من مدة صلاحيتها (شهادة التقسيم) بثلاث سنوات ابتداءا من تاريخ تبليغها عكس المرسوم التنفيذي 176/91 الذي حددها لمدة سنة واحدة.[4]

كما أن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أشار الى امكانية اثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة في اصدار شهادة التقسيم في حالة رفض منحها أو سكوتها خلافا للمرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، حيث بإمكانه تقديم طعن أولي مقابل وصل ايداع لدى الولاية و لهذه الأخيرة مدة خمسة عشر يوما لتسليم الرخصة أو الرفض المسبب، و بإمكانه تقديم طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حال عدم تلقيه إجابة عن الطعن الأول و في هذه الحالة تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو بالأخطار بالرفض المسبب لصاحب الطعن

[1]- انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- محمد جبري، المرجع السابق، ص107/106.
[3]- انظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[4]- انظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

خلال خمسة عشر يوما ابتداءا من تاريخ ايداع الطعن، كما يمكنه رفع دعوى لدي الجهات القضائية المختصة.[1]

تجدر الاشارة الى أن هذه الشهادة تعطي قيمة مالية للعقار كلما وجدت هذه الشهادة زادت قيمته المالية مما يسهل على المالك الحصول على الاتمان المطلوب فينال العروض التي يحتاج اليها في مقابل رهن العقار أو بشأن نزغ التأمين عليه و يترتب على هذا تنشيط الاتمان العقاري و بالتالي استثمار الأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.[2]

[1]انظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون رقم الطبعة، دار الخلدونية، سنة 2006 ص36.

المبحث الثالث: شهادة المطابقة.

تخول رخصة البناء بتشييد البنايات، لكن هذا لا يعني انها تثبت انجازها و مطابقتها للمعايير التقنية، فتوفر هذه الأخيرة يتطلب مراعاة ما تفرضه شهادة المطابقة للحصول على بناء مشيد على وجه قانوني و انجاز تام، هذه الشهادة قد أشارت اليها المادة 75 من القانون رقم 29/90، و في المقابل نجد نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها قد وضحت احكامها، و للتفصيل أكثر قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين، تطرقنا في المطلب الأول لنطاق تطبيقها، أما الثاني فللإجراءات الجديدة التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 19/15.[1]

المطلب الأول: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

يمكن دراسة مجال تطبيق شهادة التقسيم على مستويين الأول موضوعي تحدد من خلاله الأعمال محل الترخيص بهذه الشهادة و الثاني مكاني من حيث المناطق التي لا تستلزم فيها الشهادة مهما كان نوع البناء.

الفرع الأول: من حيث الموضوع.

تطبيق لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي تتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء،[2] و عليه فإن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربوية أو خدمات أو صناعة أو تجارة مع المراعاة الخاصة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.[3]

و بالرجوع لنصوص التي تنظم أحكام هذه الشهادة نجدها قد أحالتها الى الأحكام المتعلقة برخصة البناء و هذا ما يفهم من خلال نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، بذلك يمكن استقراء النطاق الموضوعي لها من خلال تفحص مجالات منح رخصة البناء التي تولت بيان القاعدة العامة المتمثلة في خضوع جميع مشاريع البناء الى رخصة من الجهة المختصة.

و بالرجوع لأحكام المادة 52 من القانون رقم 29/90 و التي اقرت بأنه تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجود أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المغطية على الساحة العمومية و لانجاز جدار طلب التدعيم أو التسييج، ما يمكن ملاحظته من خلال هذه المادة هو أن مجالها موسع بالنظر الى عبارة تمويل فكل عملية

---

[1]-عبد الله لعويجي، المرجع السابق الذكر، ص145.

[2]-عمر حمدي باش، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص103.

[3]-جميلة دوار، الملتقى الوطني اشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2012،، ص03.

يقصد من ورائها البناء أو التهيئة أو زيادة في البناء السابق يخضع لشهادة المطابقة و بالتالي فنطاق تطبيقها من حيث الموضوع هو نفسه نطاق تطبيق رخصة البناء.[1]

الفرع الثاني: من حيث المكان.

قبل التطرق للبنايات التي تخرج عن ضرورة اخضاعها لفكرة المطابقة نقول أن هناك من عمليات التعمير التي تتقيد بضرورة الترخيص من الوزارات المعنية خاصة في المناطق الساحلية أو الأثرية ووفقا للقانون السالف ذكرها تبعا لما يستلزم من دراسة التأطير، كما هو الحال بالنسبة للمنشآت المصنفة طبقا للمادة 15 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.[2]

أما فيما يخص الحالات التي لا يسوغ فيها تقديم أي رخصة و من ثم شهادة المطابقة تجسد في العديد من القوانين بداية بقانون التوجيه العقاري الذي لا يسمح بإنشاء بنايات على اراضي فلاحية إلا إذا كانت من أجل غرض شخصي للمالك.[3]

كما نجد القانون 29/90 و المتعلق بالتهيئة و التعمير يستثني بعض البنايات التي تعتبر بها صفة السرية لكونها تابعة للجيش أو لمصالح الدفاع عموما، و قد جسدت هذا الاتجاه المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بقولها "...و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشتمل الهياكل المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".[4]

المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لشهادة المطابقة.

تتسم شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات و الرخص بمجموعة من اجراءات اللازم اتباعها للحصول عليها و هذا لن يأتي إلا بتقديم الطلب (الفرع الأول) ثم التحقيق فيها بواسطة اللجان وصولا الى الجهات المختصة في اصدار هذه الشهادة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: ايداع الطلب و دراسته:

يتعين على المستفيد من رخصة البناء و عند انتهاء الأشغال المتعلقة بذلك (أشغال التهيئة) التي يتنقل بها إن اقتضى الأمر لذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء و يتم ذلك عن طريق تصريح يعد في نسختين و يشهد على الانتهاء من هذه الاشغال بالنسبة للبنايات ذات

---

[1]-حكيم زاوي، مداخلة بعنوان شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق)، كلية الحقوق، جامعة سكيكدة، ماي 2010، ص04.

[2]-انظر المادة 15 من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في اطار التنمية المستدامة.

[3]-اسماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومه، الجزائر، 2000، ص187.

[4]- انظر المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

الاستعمال السكني و محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية (ctc) للبناء بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي و البنايات المستقبلة للجمهور و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع يسلم في نفس اليوم أي خلال ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال و ترسل نسخة من هذا التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.[1]

تجدر الاشارة إلى أن المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد بين و وضح بأن التصريح الذي يعد في نسختين خاص بالبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور تكون بمحضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (ctc) و هذا ما لم ينص عليه المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى، هذا الاجراء يدخل ضمن التسهيلات الجديدة والخفيف على المواطن و تقريب الادارة منه، كما أن المشرع غير الجهة التي توجه اليها نسخة من هذا التصريح التي كانت سابقا بموجب المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى "مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية" و أصبحت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 "رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة" وهذا يدخل ضمن الاصلاحات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتخفيف على مصالح التعمير على مستولى الولاية.

و في حال عدم ايداع التصريح لانتهاء الأشغال حسب الشروط و الآجال السالفة التي يمكن بغيابها الاستثناء الى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط دون مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى.

تتم دراسة الطلب من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، و تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث اقامة البناية و مقاسها و استعمالها و واجهاتها و هذا وفقا لمما جاء به المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 19/15.[2]

و تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في أجل خمسة عشر يوما بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، ما يلاحظ هو أن المشرع قد قلص من المدة القانونية التي يتوجب على لجنة مراقبة المطابقة الاجتماع فيها من ثلاثة أسابيع بموجب المرسوم التنفيذي الملغى الى خمسة عشر يوما و هذا يهدف الى التخفيف على المواطن من أعباء و ثقل

[1]- انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
[2]- انظر المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

الاجراءات القانونية و تدخل ضمن التسهيلات الجديدة التي أقرتها الحكومة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من وخصة البناء بتاريخ اجراء المطابقة و ذلك قبل ثمانية أيام على الأقل و على أثر المطابقة يعد محضر الجرد و يذكر فيه جميع الملاحظات و يبرر فيه رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها[1]، أما إذا ما أقررت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم امكانية تسليمه شهادة المطابقة و أنه يجب عليه القيام بأشغال تجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها و تحدد أجلا للمعني لا يمكن أن تتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة ويوقع أعضاء اللجنة على محضر الجرد في نفس اليوم[2]، و أقر المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بجواز التوقيع على هذا المحضر من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي فقط في حال غياب بقية المصالح.[3]

الفرع الثاني: الجهات المختصة في اصدار شهادة المطابقة.

إن تسليم قرار شهادة المطابقة يكون من اختصاص:

رئيس المجلس الشعبي البلدي على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق مثله في اللجنة في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الخروج إذ بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، و بالتالي فإن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد حدد المدة القانونية التي على إثرها يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الشهادة خلافا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى الذي اعتبر تسليم الشهادة إذا ما أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة دون تحديده للمدة القانونية.

قد يكون تسليم الشهادة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، و في هذا الصدد يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأيها.

و يمكن أن تسلم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، و ذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله و هذا بمثابة اجراء جديد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15[4]، كما أجاز المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لصاحب طلب شهادة المطابقة أن يقدم طعنا إذا لم يرضه الرد أو في حال ساوت السلطة المختصة مقابل وصل ايداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر يوما.

---

[1]- انظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2] - انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[3]- انظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[4]- انظر المادة 68 الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

كما يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حال عدم تلقيه اجابة على الطعن الأول و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما، ابتداء من تاريخ ايداع الطعن، و يمكن له رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.[1]

تجدر الاشارة بأن المشرع أضاف فصلا جديدا (الفصل السادس) سماه بأجهزة التنفيذ يتضمن انشاء لجنة المراقبة عقود التعمير لدى الوزير المكلف بالعمران و لدى كل والي و لدى كل رئيس مجلس شعبي بلدي هذه اللجنة تكلف ب:

-مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

-متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير تحدد تشكيلة اللجنة بموجب قرار الوزير المكلف بالعمران.[2]

[1]- انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

[2]- انظر المواد 90 الى 92 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

خلاصة الفصل:

من خلال ما سبق التطرق اليه يتضح لنا بأن الأحكام الجديدة لشهادات التعمير جاء بها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها من أجل التخفيف على المواطن و اضفاء مزيد من التسهيلات الجديدة، من خلال التطرق لكل من شهادة التعمير، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة، و نطاقها و اجرائها.

فمن خلال هذا المرسوم التنفيذي الجديد لمسنا نوعا من الصرامة في منح هذه الشهادات و السهر على حسن تطبيقها على أرض الواقع و هذا كله يسهم في الحد من المخالفات التي تمس الجانب الحضري و تنظيم النسق العمراني.

قائمة المراجع:

أولا: قائمة الكتب:

1-اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري، دراسة تحليلية وضعية، دون رقم الطبعة، دار هومة الجزائر، سنة 2000.

2-عرزي الزين، قرارات الطعن الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، مدعمة بقرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.

3-عرزي الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2005.

4-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دون رقم الطبعة، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006.

5- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009.

ثانيا: الرسائل و المذكرات:

أ-رسائل الدكتوراه:

1-عزري الزين، منازعات القرارات الادارية في مجال العمران، أطروحة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة.

2-عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.

ب-رسائل الماجستير:

1-زهيرة ذبيح، أزمة البيانات اللاشرعية و طرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع ادارة و مالية كلية الحقوق و العلم الادارية جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001.

2-محمد جبري، التأطير القانوني في ولاية الجزائر، مذكرة الماجستير، فرع الادارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية، 2000-2001.

3-منصور مجاجي، الظلم القانوني لترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرات ماجستير، فرع القانون العقاري و الزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، السنة الجامعية 2000-2001.

4-سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة مذكرات ماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2007-2008.

5-كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

6-عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص اداري و ادارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

ثالثا: النصوص التشريعية و التنظيمية:

أ-القوانين:

1-القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن القانون التوجيه العقاري الجريدة الرسمية، العدد 49، السنة 1990.

2-القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/2، المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، السنة 1990.

3-القانون 05/04، المؤرخ في 2004/08/14، المعدل و المتمم للقانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية، العدد 51، السنة 20004.

4-القانون 15/08، المؤرخ في 15 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات و اتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، السنة 2008.

ب-الأوامر:

1-الأمر رقم 67/75، المؤرخ في 1975/09/26، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، العدد 8، السنة 1975.

2-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 62، السنة 1975.

ج-المراسيم:

1-المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 1983/05/21، المتضمن الاجراءات التخادم المكسب و اعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 1983، و الملغى بموجب القانون 02/07، المتضمن قانون التحقيق العقاري المؤرخ في 2007/12/27 و المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حتى الملكية، و تسليم الملكية، عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 15.

2-المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جريدة رسمية العدد 07، سنة 2015.

رابعا: المداخلات:

1- حكيم زاوي ، مداخلة بعنوان شهادة المطابقة كآلية قانونية لتحقيق التهيئة العمرانية، الملتقى الوطني الرابع حول التهيئة العمرانية في الجزائر (واقع و آفاق)، كلية الحقوق، جامعة سكيكدة، ماي 2010.

2-جميلة دوار، الملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري، و آثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013.

خامسا: المجلات:

1-عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، الفكر البرلماني التاسع، جويلية 2005.

فهرس العناوين:

مقدمة ..... أ-ب-
-الفصل الأول: الأحكام الجديدة بالنسبة للرخص..... 3
-المبحث الأول: رخصة التجزئة..... 4
-المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.....4
-الفرع الأول: من حيث الأشخاص..... 4
-الفرع الثاني: من حيث الموضوع.....5
-المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لرخصة التجزئة.....6
-الفرع الأول: من حيث ايداع الطلب.....6
-الفرع الثاني: من حيث التحقيق في الطلب.....7
-الفرع الثالث: من حيث مضمون القرار..... 10
-المبحث الثاني: رخصة البناء.....14
-المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة البناء.....14
-الفرع الأول: من حيث الموضوع..... 14
-الفرع الثاني: من حيث المكان.....16
-المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لرخصة البناء.....16
-الفرع الأول: الاجراءات الخاصة بطلب رخصة البناء.....17
-الفرع الثاني: من حيث المضمون.....17
-الفرع الثالث: كيفية اصدار و منح القرار المتعلق برخصة البناء.....18

-المبحث الثالث: رخصة الهدم..... 25
-المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة الهدم.....25
-الفرع الأول: من حيث الموضوع..... 25
-الفرع الثاني: من حيث المكان..... 26
-المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لرخصة الهدم.....26
-الفرع الأول: مضمون الملف لرخصة الهدم..... 26
-الفرع الثاني: التحقيق في الملف..... 27
-الفرع الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.....28
-خلاصة الفصل الأول.....31
-الفصل الثاني: الأحكام الجديدة بالنسبة للشهادات. 33
-المبحث الأول: شهادة التعمير.....34
-المطلب الأول: نطاق تطبيق شهادة التعمير.....34
-الفرع الأول: من حيث الموضوع.....34
-الفرع الثاني: من حيث المكان.....35
-المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لشهادة التعمير.....35
-الفرع الأول: ايداع الطلب و مضمونه. 35
-الفرع الثاني: الجهات المختصة في اصدار شهادة التعمير 37
-المبحث الثاني: شهادة التقسيم. 38
-المطلب الأول: نطاق تطبيق شهادة التقسيم..... 38

-الفرع الأول: من حيث الموضوع..... 38
-الفرع الثاني: من حيث المكان..... 39
-المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لشهادة التقسيم.....39
-الفرع الأول: ايداع الطلب و مضمونه. 39
-الفرع الثاني: الجهات المختصة في اصدار شهادة التقسيم..... 41
-المبحث الثالث: شهادة المطابقة..... 43
-المطلب الأول: نطاق تطبيق شهادة المطابقة..... 43
-الفرع الأول: من حيث الموضوع..... 43
-الفرع الثاني: من حيث المكان..... 44
-المطلب الثاني: الاجراءات الجديدة لشهادة المطابقة..... 44
-الفرع الأول: ايداع الطلب و دراسته..... 44
-الفرع الثاني: الجهات المختصة في اصدار شهادة المطابقة..... 46.
-خلاصة الفصل الثاني..... 48
-خاتمة 50
-قائمة المراجع.....52
-الفهرس.....56