



جامعة ألكي محمد أولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ:
د/ غازي خديجة

إعداد الطالبين:
- عميري فاتح
- باحمان مبروك

لجنة المناقشة:

رئيسا
مشرفا ومقررا
ممتحنا

مخلوف كمال
غازي خديجة
باحمد الطاهر

- الأستاذ:
- الأستاذة:
- الأستاذ:

السنة الجامعية

2021/2020

كلمة شكر

أولاً نحمد الله عز وجل ونشكره على منحنا الإرادة والشجاعة والصبر

لبداء هذه المذكرة وإنهائها.

نتقدم بخالص شكرنا للأستاذة الدكتورة "غازي خديجة"

لإشرافها على هذا العمل

كما نتقدم بالشكر لأعضاء لجنة المناقشة الذين تفضلوا بالموافقة

على مناقشة هذه المذكرة

خالص شكرنا موجه إلى كل الأشخاص

الذين ساهموا من بعيد أو قريب في تسهيل انجاز هذا العمل.

إهداء

اهدي ثمرة هذا العمل

إلى والدي اطال الله في عمره، الذي كان يدفعني ويحفزني دائماً في دراستي عرفانا بدين لم
أتمكن من رده اطال الله في عمره

إلى والدي ، التي أدين لها بالنجاح ، أشكرك على كل الدعم والحب الذي قدمته لي وآمل أن
تكون بركاتك معي دائماً.

لجميع أفراد عائلتي إخوتي وأبنائهم مصدر راحتي وفرحتي.

لشريكي في العمل "مبروك" ، المثابر رغم كل الظروف كل التوفيق في مسارك المهني.

فاتح

إهداء

اهدي هذا العمل

إلى أمي الغالية التي تعبت كثيرا في تربيتي وتدريسي، ونجاحي لم يكن إلا بتوفيق من الله
وإدعواتها المرافقة لي في كل مراحل حياتي أطال الله في عمرها.

إلى الذي ذاق مرارة التعب و مشقة الحياة لإرضائي، وإسعادي وإثارة درب العلم لنا

إلى من علمني معنى الصبر والمثابرة " أبي الحنون أطال الله في عمره

إلى عائلتي إخوتي وأخواتي وأبنائهم جميعا.

إلى صديقي في الدراسة وشريكي في هذا البحث العلمي

اشكره على صبره وسعة صدره "فاتح"

مبروك

قائمة أهم المختصرات

ج.ر: الجريدة الرسمية.

د.س.ن: دون سنة النشر.

د.ب.ن: دون بلد النشر.

ط: طبعة.

د.ر.ط: دون رقم طبعة.

ص: صفحة.

ق.م: القانون المدني.

ق.ع: قانون العقوبات.

ق إ م إ: قانون الاجراءات المدنية والادارية.

م.ت: مرسوم تنفيذي

ر.م.ش.ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

P.O.S: مخطط شغل الاراضي.

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

مقدمة

مقدمة

إن موضوع البيئة والتعمير يعتبر من بين المواضيع الأكثر اهتماما في مختلف دول العالم عامة والجزائر خاصة، جراء الانتهاكات التي تتعرض لها البيئة من الكوارث والتلوث والتي سببت أضرار جسيمة أدت إلى الإخلال بالتوازن البيئي، مما أثر سلباً على راحة الإنسان وتهديد حياته بالخطر .

ولا يخفى على احد بأن حاجة الإنسان إلى العمران ضرورة ملحة، ومطلب لا يمكن الاستغناء عنه باعتباره حق متفرع عن حق الملكية، إلا أن ترك هذا التصرف واستعماله بصفة مطلقة يؤدي إلى تحقيق رغباته دون مراعاة الضوابط اللازمة لحماية البيئة ، ومن بين العوامل المساهمة في إلحاق الأضرار بالبيئة هو القيام بأشغال التهيئة العمرانية بشكل فوضوي، وما يترتب التلوث العمراني من آثار سلبية وتأثيره سلبا على جودة الحياة ، نتيجة المساهمة في ظهور العديد من المشكلات الاجتماعية والاقتصادية والصحية لقاطني المناطق الحضرية خاصة وأن موضوع البيئة والعمران تعتبر من بين المواضيع المتناقضة ويظهر جليا ذلك من خلال قوانين العمران التي تهدف إلى شغل المجالات الطبيعية، وقوانين البيئة تسعى إلى حماية المجال الطبيعي.

إن العلاقة التي تجمع بين حماية البيئة والتنمية العمرانية هي علاقة تكامل ،بحكم أن العمران لابد أن يشمل حيزا من الوجود الذي يعتبر جزءا من البيئة، الأمر الذي يتطلب تدخل التشريعات البيئية والعمرانية لتضمن تحقيق توازن حقيقي بينهما، دون تأثير احدهما على الآخر.

ولقد تظن المشرع الجزائري لهذا الأمر بعدما لحق البيئة من دمار، وما خلفته فوضى العمران من مشاكل وانتهاكات خطيرة في حقها، حيث فرض مجموعة من القيود التي تضمنها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، والمرسوم التنفيذي رقم 15/19 الذي يحدد

¹ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 بتاريخ 02

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽¹⁾، حيث سعى المشرع من خلال هذه النصوص القانونية إلى تنظيم ووضع القواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي كان من بينها أدوات التعمير الفردية أو ما أطلق عليها المشرع بعقود التعمير، والمتمثلة في مجموعة من الرخص الإدارية وهي رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، إلى جانب هاته الرخص توجد شهادات التعمير وهي لا تقل أهمية في الحفاظ على البيئة ألا وهي شهادة التعمير، شهادة تقسيم وشهادة المطابقة.

أهمية الموضوع

تتجلى أهمية دراستنا لموضوع آليات حماية البيئة العمرانية في أنه يتناول أحد قضايا الساعة التي تشغل حيزا كبيرا من الاهتمام العالمي، ويتمثل في موضوع حماية البيئة و العمران، كما يتناول موضوع قواعد التهيئة والتعمير، والتي هي مجال اهتمام كل فرد في المجتمع، كونها تمس بحاجة ملحة وأساسية تتمثل في الحاجة إلى البناء والسكن والذي يرتبط ارتباطا وثيقا بحياة الإنسان كون أن أي بناء أو محيط عمراني أو منطقة عمرانية جديدة قد فرضت عليها جملة من القيود ويجب أن تخضع لقواعد تنظيمية محكمة وفقا لمخططات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية، أهمها مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ليلبى القرارات الإدارية التي تصدر من الجهات الإدارية التي تتبع عمليات البناء من التراخيص والشهادات العمرانية.

كما تبرز أهمية الموضوع من خلال نظرة المشرع الجزائري في إقرار التخطيط العمراني عن طريق التراخيص والشهادات العمرانية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي والتلوث البيئي والتصدي لظاهرة استمرار تفشي البناءات غير المشروعة التي تشوه المظهر الجمالي للمدن.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد

07، صادر في 22 فيفري 2015.

أسباب اختيار الموضوع

الأسباب الذاتية: إن ما دفعنا للدراسة والبحث في هذا الموضوع فيعود إلى الميل الشخصي ، زيادة على كونه شيق ومهم في المجال الإداري بالإضافة إلى الرغبة في تسليط الضوء على هذا الموضوع وإزالة الغموض على موضوع يتعلق بجانب التهيئة والتعمير لحماية البيئة، وذلك من أجل الزيادة المعرفية في المجال باعتباره من بين المواضيع التي تحتاج إلى اهتمام، وذلك بالنظر إلى الأشغال الفوضوية المنتشرة في الوقت الحالي، زيادة على جدته وحيويته وقلة الدراسات التي تجمع بين موضوعي البيئة والعمران .

الأسباب الموضوعية: تتمثل في أن هذا الموضوع محل اهتمام من طرف جميع المواطنين، وذلك بالنظر إلى الإشكالات التي تثار في الحياة العملية وكثرة المنازعات فيها ضف إلى ذلك التحيين المستمر من طرف المشرع الجزائري للنصوص القانونية المنظمة له حيث تم مؤخرًا تعديل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها بموجب المرسوم 20-342.⁽¹⁾

اهداف الدراسة

تتمثل أهداف الدراسة في محاولة إبراز والتعريف بعقود التهيئة والتعمير(التراخيص والشهادات العمرانية) التي نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، ومعرفة كيفية تحضيرها وتسليمها، ثم الكشف من خلال النصوص القانونية عن دورها في حماية البيئة العمرانية.

ولدراسة هذا الموضوع ارتأينا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى أسهم المشرع الجزائري في تنظيم مجال العمران من خلال عقود التعمير؟

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 20-342، مؤرخ في 22 نوفمبر 2020 ، يعدل ويتمم مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ، مؤرخ في 25 جانفي 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 71، مؤرخ في 02 ديسمبر 2020.

المنهج المتبع

بغية الإحاطة والإمام بجوانب الموضوع ، تم اعتماد منهجين مع وجود ترابط بينهما وهما المنهج الوصفي والمنهج التحليلي.

المنهج الوصفي: لكونه الأنسب لذكر مختلف التعريفات للعناصر التي تم تناولها باعتباره منهجا محايدا، وذلك بطرح مختلف التعريفات الواردة في النصوص القانونية المنظمة للرخص والشهادات العمرانية كما هي بالتالي تقديمها في واقعها اللفظي بهدف تفسيرها.

المنهج التحليلي: من خلال تحليل ومناقشة كل ما له علاقة بموضوع الدراسة وبالأخص النصوص القانونية والإجراءات المتبعة.

الصعوبات

رغم توافر المراجع المتعلقة بتفاصيل الموضوع بشكل عام، إلا أن إطار الدراسات الخاص بموضوع الرخص و الشهادات العمرانية تبدو ضئيلة وهذا ما يشكل إحدى صعوبات البحث بالإضافة إلى صعوبات أخرى تتعلق بالناحية القانونية تتمثل في كثرة النصوص التشريعية والتي طرحت علينا صعوبة في ضبط دراسة موضوع بحثنا، ومن الناحية العلمية افتقار المكتبة لمؤلفات في الموضوع أو دراسات أجريت في الجزائر، كما أن معظم المراجع تناولت رخصة البناء فقط .

للإجابة على الإشكالية المطروحة باعتبار أن عقود التهيئة والتعمير تتمثل في الرخص والشهادات العمرانية، قسمنا هذه الدراسة إلى فصلين أساسيين، الفصل الأول تضمن موضوع حماية البيئة من خلال رخص التهيئة والتعمير، وقسم إلى ثلاثة مباحث بعدد الرخص، وكل مبحث إلى مطلبين، حيث تناولنا في المطلب الأول الإطار المفاهيمي لكل رخصة، والمطلب الثاني الإطار التطبيقي لكل رخصة.

أما الفصل الثاني تضمن موضوع حماية البيئة من خلال شهادات العمرانية، وقسم بدوره إلى ثلاثة مباحث بعدد الشهادات، وكل مبحث إلى مطلبين، حيث تناولنا في المطلب الأول

الإطار المفاهيمي لكل شهادة ، والمطلب الثاني الإطار التطبيقي لكل شهادة، ويختتم البحث بخاتمة تتضمن أهم ما توصلنا إليه من نتائج وتوصيات.

الفصل الأول

حماية البيئة من خلال
رخص التهيئة والتعمير

يعتبر الترخيص من الوسائل القانونية التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام⁽¹⁾، ويعرف على أنه: " قرار صادر من الإدارة المختصة، مضمونه يتمثل في السماح لأحد الأشخاص بمزاولة نشاط معين، ولا يمكن ممارسة النشاط من قبل الأشخاص قبل الحصول على الإذن الوارد في الترخيص⁽²⁾، كما يعرف على أنه الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن⁽³⁾، فهو وسيلة بيد الدولة لتقييد النشاط الفردي، و الوقاية مما قد ينجم عنه من أضرار أو أخطار يمكن أن تصيب المجتمع⁽⁴⁾.

إن الحكمة من فرضه تكمن في إمكانية التدخل مسبقا في الأنشطة الفردية لاتخاذ الاحتياطات اللازمة لوقاية المجتمع من الأخطار بسبب ممارسة النشاط بصورة غير آمنة⁽⁵⁾. وغالبا ما تتولى التشريعات البيئية تحديد شروط منح الترخيص بممارسة نشاط من طبيعة معينة، متى انطوى على مساس بالصحة العامة أو بعناصر البيئة المحمية قانونا⁽⁶⁾. لقد حدد القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁽⁷⁾، ثلاث رخص تتعلق بالبناء والتعمير، وهي رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وهذه الرخص تمنحها الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران والحد من البناء الفوضوي العشوائي. وعليه فقد قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، حيث خصصنا كل مبحث لرخصة من الرخص العمرانية، فتطرقنا في المبحث الأول إلى رخصة البناء كآلية لحماية البيئة العمرانية، وفي المبحث الثاني إلى رخصة التجزئة كآلية لحماية البيئة العمرانية، أما المبحث الثالث فخصصناه لرخصة الهدم كآلية لحماية البيئة العمرانية.

1- محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة نشر، ص 278 .

2- إسماعيل نجم الدين زنكنة، القانون الإداري البيئي دراسة تحليلية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط 1، 2012، ص 330 .

3- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 138 .

4- نوار دهام مطر الزبيدي، الحماية الجنائية للبيئة دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط 1، 2014، ص 471 .

5- إسماعيل نجم الدين زنكنة، المرجع السابق، ص 330 .

6- نوار دهام مطر الزبيدي، المرجع السابق، ص ص 471-472.

7- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالبيئة والتعمير، السالف الذكر .

المبحث الأول: رخصة البناء كآلية لحماية البيئة العمرانية

تعد رخصة البناء وسيلة قانونية لتحقيق انسجام التخطيط العمراني مع الصالح العام والأمن العمومي، وذلك عن طريق عدم جواز إقامة المباني بصفة عامة، إلا بعد الحصول على ترخيص يصدر بقرار إداري⁽¹⁾، تفاديا للمخاطر التي يمكن أن تسببها المباني غير الشرعية، ولمنع البناء العشوائي، ولذا سنتناول هذا المبحث من خلال مطلبين، حيث نخصص المطلب الأول الإطار المفاهيمي لرخصة البناء، والمطلب الثاني الإطار التطبيقي لرخصة البناء.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

رخصة البناء إجراء ضروري مسبق لتشييد أي بناية، فبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما تعتبر أداة رئيسية وجوهرية في مجال التهيئة والتعمير، فلا بد من التطرق لمفهوم رخصة البناء بصورة واضحة (الفرع الأول)، نطاق تطبيق رخصة البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

أصبحت رخصة البناء غنية عن التعريف من حيث مدى استعمالها، إلا أن أهميتها وأثارها القانونية تظل مهمة، ولذلك يتعين الرجوع إليها والتذكير بتعريفها (أولا)، واستخلاص مختلف خصائصها (ثانيا) والأهداف التي ترمي إليها ولو كان الغرض من الحصول عليها هو إقامة جدار ساند أو حاجز، أو توسيع بناء قائم (ثالثا).

أولا : تعريف رخصة البناء

نتطرق الى تعريف رخصة البناء من الناحية الفقهية والقانونية وهو ما سنوضحه كالاتي:
 1- **التعريف الفقهي لرخصة البناء:** عرفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع لقانون العمران⁽²⁾."

1- ماجد راغب الطو، المرجع السابق، ص 9 .

2- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، ط 01، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 410 .

كما تعرف أنها: "وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبيها الحق في إنجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية." (1)

ولقد عرفت أيضا بأنها: "التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة إدارية أن أعمال البناء تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران." (2)

وفي تعريف آخر هي: "عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه." (3)

حيث تجمع هاته التعريفات على أن رخصة البناء رخصة في شكل قرار إداري تمنحه سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء شرط عدم خرق الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي اقراها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وكذلك المخططات الخاصة بالبيئة.

2- التعريف القانوني لرخصة البناء: عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون

التعمير تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشعر الجزائري من خلال المادة 41 من م.ت 15-19 ومن خلال نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء (4)، كما نجد المادة 06 من القانون رقم

1- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 39.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، ط 1، دار الفجر، الجزائر، 2005، ص 11.

3- بزغيش بوبكر، رخصة البناء، آلية الرقابة في مجال التقصير، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2007، ص 13.

4- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط.ر 02، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 142.

15-08 التي جاء فيها ما يلي: "يمنع القيام تشييد أي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحدد قانوناً" (1)

ومن خلال هذه التعاريف السابقة يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي سواء من أجل إقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم شرط الحصول المسبق لرخصة البناء من طرف السلطة المختصة.

ثانياً: خصائص رخصة البناء

من خلال التعريفات السابقة يتضح بأن رخصة البناء تتسم بالخصائص التالية:

1- رخصة البناء قرار إداري قبلي : بمعنى أنها إجراء ضروري قبل القيام بعملية تشييد البناء (2) ، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في عملية البناء فأقامة بناء دون رخصة عمل غير مشروع يمكن للإدارة من مطالبة صاحبه بإزالته، والغرض من فرض رخصة البناء هو الحد على ظاهرة إقامة أبنية دون ترخيص، وكذلك فرض على الإدارة القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء قبل إقامته. (3)

2- قرار يصدر عن جهة إدارية مختصة : فهي عبارة عن عمل إداري يصدر من جهة محددة قانوناً والمتمثل في ر.م. ش. ب، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير، وذلك حسب المادتين 48 و 49 من م.ت 15-19. (4)

3- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء أو تغيير بناء قائم : لا يمكن أن يقتصر الترخيص على القيام ببناء جديد فقط بل يشمل الحصول ترخيص من أجل تغيير بناء قائم وتعديله وترميمه، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه العمليات كان رفضها امتناعاً تؤسس عليه

¹ - قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، ج. ر، العدد 44 الصادرة بتاريخ 03-08-2008 معدل ومنتم.

² - اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 145 .

³ - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، 2016 - 2015 ، ص 45 .

⁴ - اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 145 .

دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص، وهو ما جاء في نص المادة 41 من م.ت 15-19⁽¹⁾.

ثالثا : أهداف رخصة البناء

أهداف رخصة البناء متعددة نذكر أهمها :⁽²⁾

- رخصة البناء وسيلة القواعد والمبادئ المتعلقة بالتهيئة والتعمير .
- رخصة البناء تضمن احترام ترتيبات المخطط العمراني .
- رخصة البناء تساهم في المحافظة على جمال الطبيعة وتنسيق المباني وذلك باعتبارها وسيلة ناجحة في تنظيم العمران ، إذ هي وثيقة مسبقة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء لضمان احترام قواعد العمران، وعدم فتح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص.
- رخصة البناء تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران.⁽³⁾

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، المستوى الموضوعي أي كل ما يتعلق بالأعمال البنائية والمستوى المكاني من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة، وهي:

أولا :النطاق الموضوعي لرخصة البناء

نعني بمجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع كونها تتعلق بإنشاء مبني أو تعديله أو تعليته أو غير ذلك من أعمال البناء وإلا كانت مخالفة لأحكام قانون العمران، ولقد حدد

¹ - عزيزي مريم، المرجع السابق ، ص 46.

² - اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 146-147.

³ - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة(القانون وتسيير الإقليم) جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2012، ص83 .

المشروع الجزائري من أول قانون متعلق برخصة البناء أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري في ق رقم 82-02⁽¹⁾. وهي كما يلي: ⁽²⁾

-بناء محل أيا كان تخصيصه.

-أشغال تغيير واجهة أو هيكل.

-الزيادات في العلو.

- الأشغال التي تنجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

وبما أن هذا القانون ألغى بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد حدد هذا الأخير الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وذكرها في المادة 52 بأنها: ⁽³⁾

-كل تشييد لبيانات جديدة مهما كان استعمالها وكل تمديد لبيانات موجودة.

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

العامة.

- كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .

يمكن التفصيل في هذه الأعمال التي تستوجب استصدار رخصة البناء كالتالي:

1- **إنشاء المباني**: يقصد بإنشاء مبنى الشروع في إقامته لأول مرة، وبالتالي فمجرد وضع الأساسات المبنى لأول مرة يستوجب استخراج ترخيص من الجهة المختصة ويخرج عن هذا المعنى العقار بالتخصيص كالمصاعد. ⁽⁴⁾

1- قانون رقم 82-02، المؤرخ في 06-02-1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، ج.ر، عدد 06 المؤرخة في 09-02-1982، ملغى.

2- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني(البحوث و الدراسات البرلمانية) العدد التاسع، جامعة محمد خيضر، الجزائر، جويلية 2005، ص ص 137-138.

3- المادة 52 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

4- مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري- ادارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2012، ص 51.

فالمشرع الجزائري لم يعرف البناء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يستوجب الحصول على ترخيص إداري، ولكن ذكر أنه لا بد من توافر خصائص تتعلق بما يجري على العقار من أعمال مادية وهي:⁽¹⁾

أ- أن يكون البناء متصلا بالأرض لا يمكن فصله أو نقله دون أن يحدث فيه تلف وبالتالي يكون مستقرا به.

ب- أن تكون مادة البناء متماسكة أيا كانت طبيعتها ومصدرها سواء من طوب أو حجارة أو إسمنت أو خشب أو غيرها.

ج- أن يكون من وضع الإنسان، أن يكون للإنسان يد فيه فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية إلى تكوين حائط فلا يعتبر ذلك بالمعنى المادي والقانوني المشار إليه ولو اتصل بالأرض لأنه ليس من وضع الإنسان.

2- **تمديد البناءات الموجودة:** رخصة البناء ليست لازمة لمباشرة تشييد البناءات الجديدة، وإنما من أجل القيام بأعمال على مباني قائمة، وهو ما عبر عنه المشرع الجزائري بمصطلح التمديد في نص المادة 52 من قانون 90-29⁽²⁾، فهل قصد به التوسيع والتعلية فكلاهما يختلف عن الآخر⁽³⁾، ولعل ما يبين لنا أن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقيا أي توسيعها هو إشارته إلى عمل آخر هو تغيير البناء، والمقصود بتوسيع البناءات زيادة مساحتها أو حجمها كإزالة حائط فاصل بين حجرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة.⁽⁴⁾

3- **تغيير البناء:** وهو التعديل الذي يمس الواجهات الخارجية التي تطل على الساحات العمومية كترتيب واجهة المبنى بالرخام مثلا، وهدف المشرع من استلزام الحصول على رخصة

1- خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم وحفظ الملك الوقفي العقاري العام (الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما والمسجد كأهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية)، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2014، ص32.

2- المادة 52 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

3- خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص34.

4- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005، ص08.

البناء في مثل هذا النوع من التغيير هو الحفاظ على المنظر الجمالي للشارع والمساحات العمومية.⁽¹⁾

4- **تدعيم المباني** : يقصد بتدعيم المباني تقوية المباني وإزالة ما لها من خلل، فقد استوجب القانون ضرورة الحصول على ترخيص قبل الشروع في هذه الأعمال نظرا لما تحتاجه من رقابة وتقنيات خاصة⁽²⁾، ويشمل تدعيم مبنى كهدم جدار متصدع مثلا وإعادة بنائه وهذا الأمر يحتاج إلى رقابة من أجل الزيادة في عمر العقار، أما بالنسبة للتسييج فيقصد به إقامة جدار محيط بالفناء الخارجي للمبنى⁽³⁾، أما فيما يخص أعمال الترميم وصيانة المنشآت الآيلة للسقوط لا تخضع لترخيص إداري مسبق، إذ أن المشرع في نص المادة 52 من قانون 90-29 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر الذي قد يكون الهدف منه إما تدعيم المبنى أو تسييجه.⁽⁴⁾

وتطبيقا لنص المادة 52 من القانون 90-29 فصلت المادة 41 من م. ت. 15-19 في الأعمال التي تستلزم رخصة بناء حيث نصت على ما يلي: "يشترط كل تشييد لبنانية جديدة أو كل تحويل لبنانية تتضمن أشغالها تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبنانية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء."⁽⁵⁾

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء

أكد المشرع الجزائري أن شرط الحصول على رخصة البناء يسري على كامل التراب الوطني دون استثناء منطقة معينة سواء كانت مدينة، قرية، أو بلدية⁽⁶⁾، ويظهر ذلك في المادة 03 من ق. 82-02 الملغى بموجب القانون 90-29⁽⁷⁾ التي حددت الأماكن التي

1- خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 36.

2- مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 52.

3- خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 37.

4- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المرجع السابق، ص 09.

5- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 48.

6- بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 19.

7- المادة 03 من قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، السالف الذكر.

يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء المتمثلة في المساحات الحضرية ومناطق التوسع⁽¹⁾، ولقد استثنى المشرع الجزائري من هذه المناطق، أماكن أخرى التي لا تكون فيها رخصة البناء إلزامية، وهي ما أورد في القانون 02-82 الملغى⁽²⁾، ورغم هذه الاستثناءات فإنه يعود المشرع الجزائري مرة أخرى ليجعل رخصة البناء ضرورية في كل عملية بناء مهما كان موقعها بموجب المادة 05 من نفس القانون.⁽³⁾

إن هذا التفصيل للنطاق المكاني لرخصة البناء كان بموجب قانون ألغى، وبالرجوع إلى القوانين سارية المفعول لا نجد تحديد للنطاق المكاني حيث استثنى القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقط البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني في نص المادة 53 منه،⁽⁴⁾ فالمشرع الجزائري حدد موقفه من خلال إلزامية رخصة البناء في كل الأماكن إلا ما استثناءه بنص المادة 53 من قانون 90-29 وأكدته المادة الأولى من م.ت 15-19 عليه⁽⁵⁾، فهذا الاستثناء الوارد فيها يتعلق بالهياكل القانونية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، يكون تطبيق هذه المادة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني وتكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا.⁽⁶⁾

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة البناء

يشترط التشريع العمراني إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء التي تعتبر رخصة إجبارية قبل القيام بأشغال البناء، وتتمثل هذه الإجراءات من تقديم طلب إلى

1- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 87 .

2- المادة 04 من ق 02 - 82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، السالف الذكر .

3- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 88.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 22.

5- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء في ضوء ق التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2014-2015، ص146

6- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 52 .

الجهة المختصة و التي تقوم بدورها بالتحقيق، لتقرر بعد ذلك إصدار الرخصة، و هذا ما سنحاول توضيحه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء

إن إصدار القرار المتعلق برخصة البناء يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسته والتحقيق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك. كل شخص يريد بناء أرضه و تتوفر لديه الصفة يجب أن يتقدم بطلب و يجب عليه أن يرفق الطلب بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة وذلك كما يلي:

أولاً: الشروط المتعلقة بصفة طالب رخصة البناء

لقد نصت المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن البناء مرتبط بملكية الأرض، وبذلك قصرت أصحاب الصفة القانونية في طلب رخصة البناء في مالك العقار فقط، لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية الأخرى التي تنظم عملية البناء نجد أن الشرط المقصود لإثبات العلاقة القانونية بين استعمال العقار والترخيص بالبناء عليه ليس هو حق الملكية فقط بل يمتد إلى وضعيات قانونية أخرى غير الملكية، إلى كل من لهم السيطرة القانونية على العقار دون أن يكونوا مالكين⁽¹⁾، وفي هذا الإطار نصت الفقرة الأولى من المادة 42 من م.ت 15-19 على ما يلي: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه"⁽²⁾.

وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري تثبت حصراً للأشخاص التالية :

1- المالك :طبقاً للقانون 90-25⁽³⁾ تتحقق صفة المالك بالطرق العادية بتقديم عقد

الملكية أو الملكية عن طريق التقادم بتقديم شهادة الحيازة⁽⁴⁾، وصاحب العقد الإداري.⁽⁵⁾

¹ - خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص ص 39-40.

² - المادة 42 من م.ت 15-19، يحدد كميّات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

³ - القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

⁴ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 146.

⁵ - منصور نور، المرجع السابق، ص 41.

2- **وكيل المالك** : بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من الأمر 75-58⁽¹⁾ ، فإن الوكيل هو الشخص الذي يفوض له المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق.⁽²⁾

3- **المستأجر المرخص له قانونا** : بعد الموافقة الصريحة من المالك يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير قطعة أرضية أو بناية، أن يطلب رخصة البناء على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.⁽³⁾

4- **الهيئة أو المصلحة صاحبة حق التخصيص لها قطعة الأرض أو البناية**: يقصد بها الأشخاص الاعتبارية كالهيئات والمصالح والمديريات التابعة للدولة التي تحتاج إلى تخصيص قطع أراضي من أملاك الدولة الخاصة لتشييد بنايات لصالحها، وعليها هنا استظهار نسخة من العقد الإداري الذي منحت بموجبه حق التخصيص.⁽⁴⁾

5- **صاحب شهادة الحيازة** : لم يشر م.ت 15-19 صراحة لإمكانية طلب حائر عقار لرخصة البناء، إلا أن المادة 42 ف 3 منه نصت على إرفاق طلب الرخصة بنسخة من شهادة الحيازة ، كما أن ق التوجيه العقاري⁽⁵⁾ أجاز للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس البلدية طبقا لأحكام المادة 43 ف 2 منه أن يطلب ويحصل على رخصة البناء لأنه يعامل معاملة المالك.⁽⁶⁾

¹ - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26-09-1975، ج.ر، العدد 78 المؤرخ في 30 ديسمبر 1975 معدل ومتمم.

² - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص16.

³ - رمزي حوجو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، د.س.ن ، ص220 .

⁴ - نص المادة 82 من قانون 90-30، المؤرخ في 01-12-1990 يتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52 التي عرفت التخصيص، والفقرة الأخيرة منها معدلة بموجب ق 08-14 المؤرخ في 20-07-2008، ج.ر، العدد 44 لسنة 2008 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008.

⁵ - قانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، السالف الذكر .

⁶ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص ص 58 - 59

7 - صاحب الامتياز : لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا م. ت. 15-19، إلا أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء⁽¹⁾، ونصت على ذلك المادة 51 من ق المالية لسنة 1998.⁽²⁾

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف المرفق بطلب الرخصة (انظر الملحق رقم 01)

يقوم بتقديم طلب رخصة البناء المالك أو كل شخص يمنحه القانون الصفة القانونية لمباشرة حقه في الحصول على قرار يتضمن ترخيص بالشروع في أشغال البناء، وكل من له الصفة القانونية المطلوبة أن يتقدم بالسندات الثبوتية لإيداع الطلب لدى المصلحة المختصة. نصت المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾، على أنه يشترط تقديم ملفا إداريا وملفا تقنيا وآخر يتعلق بالهندسة المعمارية والغاية من هذه الوثائق هو إثبات مدى انسجام البناء المراد إقامته مع قواعد العمران وكذا قواعد حماية البيئة، تتضمن هذه الملفات ما يلي:

1- يحتوي الملف الإداري على مراجع رخصة التجزئة بالنسبة لمشاريع البناء التي سوف تقام في قطع أرضية مخصصة للاستعمال السكني أو لغرض آخر، كما يشترط الإرفاق بالملف الإداري كل قرارات السلطة المختصة والتي تتضمن الترخيص بإنشاء أو بتوسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزعجة، وكذا شهادة قابلية الاستغلال، بالنسبة للأراضي المجزئة بموجب ترخيص بالتجزئة وكل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تعني البناءات المعدة في حصة أو عدة حصص.

2- بخصوص الملف المتعلق بالهندسة المعمارية فيجب تقديم تصميم الموقع الذي يعد على 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 متر مربع، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتعدى 500 متر مربع، وعلى سلم

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام)، ط3، دار هومة، الجزائر، 2007، ص371

² - قانون رقم 97-02، المؤرخ في 31-12-1997، يتضمن ق المالية لسنة 1998، العدد 89 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997

³ - تنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتعلق بعقود التعمير: "يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية أولا الملف الإداري ويحتوي على...."

1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 متر مربع، كما يجب تحديد شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها، ونقاط الاستدلال التي تحدد قطعة الأرض وكذلك رسم الأسيجة عند الاقتضاء ومنحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطع الأرضية.

كما يجب بيان نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعا وعددها ونوعها والمساحة الإجمالية للقطعة الأرضية والمساحة المبنية على الأرض وضرورة بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية، وتصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناءة، والمشملة على شبكة ضخ المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء، والتدفئة، والواجهات بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 متر مربع و 100 وعلى سلم 200/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 متر مربع و 600 متر مربع وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات، وإذا كانت بناءة من قبل فإنه يطلب تحديد بوضوح الأجزاء القديمة التي يتم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات والأشغال الكبرى.

3- بالنسبة للملف التقني فيطلب أساسا مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الإرشادية، وتتضمن وسائل العمل، وطاقة استقبال كل محل، وطريقة بناء الهياكل، والأسقف، ونوع المواد المستعملة، مع بيان مختصر لأجهزة التموين بالطاقة سواء تعلق الأمر بالغاز أو الكهرباء أو وسائل التدفئة المتنوعة وكذا التهوية فضلا عن كيفية توفير المياه الصالحة للشرب، والتطهير والوسائل المستعان بها لمحاربة والوقاية من الحرائق أما فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري أو المرافق العامة فيطلب مستوى الضجيج المنبعث من البناءة.⁽¹⁾

كما يجب إجراء دراسة الهندسة المدنية وتقديم تقريرا يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح فيه تحديد ووصف للهيكل الحامل للبناءة، وأبعاد المنشآت ومختلف العناصر التي تكون الهيكل وتكون التصاميم المقدمة بخصوص الهيكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية السالف شرحه.

¹ - نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتعلق بعقود التعمير، السالف الذكر.

جعل المشرع الرقابة على أعمال البناء و التوسع العمراني أكثر تشديدا ، حيث يظهر ذلك من خلال اشتراط إعداد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية بالاشتراك بين مهندس معماري، ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين ويؤشران على ذلك.⁽¹⁾

الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بإيداع الشخص المعني طلب الحصول على رخصة البناء تكون الإدارة ملزمة بفحص الملف وفق مقتضيات القوانين، ثم إصدار قرارها ولكن قبل الوصول إلى القرار النهائي لابد من تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم معرفة كيفية التحقيق وأخيرا إصدار القرار، وذلك وفق ما يلي:

أولا: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء

يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء كأصل عام لر.م.ش.ب وهذا ما نصت عليه المادة 65 من قانون 90-29 ، وقد يختص الوالي بمنحها حسب المادة 66 من نفس القانون، وقد تسلم رخصة البناء من الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الولاية بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية والجهوية حسب المادة 67 من نفس القانون.⁽²⁾

1- اختصاص ر.م.ش.ب بمنح رخصة البناء :طبقا لنص المادة 48 من م . ت 15-19

يختص ر.م.ش.ب بمنح رخصة البناء بصفتين و هما:

أ-بصفته ممثلا للبلدية: "يختص بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد والتي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى"⁽³⁾، و حسب المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽⁴⁾ يصدرها في حالات عادية وفق إجراءات⁽⁵⁾، ويسلمها في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي

¹ - نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتعلق بعقود التعمير، السالف الذكر.

² - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 412 .

³ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 374 .

⁴ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر 2005 ، ص 132 .

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة

وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم ، ج.ر.، العدد 26 ، المؤرخ في 31 ماي 1991 .

P.O.S⁽¹⁾، ويلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة⁽²⁾، ويصدر الرئيس قراره خلال أجل 20 يوما، طبقا لنص المادة 51 من م. ت. 15-19.

ب- بصفته ممثلا للدولة: طبقا للمادة 41 من م. ت. 91-176 يمنح الرخصة في حالات وأوضاع أخرى وفق إجراءات مغايرة⁽³⁾ حتى وان لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، يختص ر.م.ش.ب.ب بمنح رخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل ممثلا عن الدولة ويجب أن يصدر الوالي الموافقة قبل اتخاذ هذا القرار، وهذا على عكس الحالة السابقة⁽⁴⁾، في هذه الحالة يرسل ملف الرخصة إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 08 أيام، ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف، وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية مرفقا برأيها الذي يتخذه قراره بناء عليه.⁽⁵⁾

2- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء: طبقا للمادة 66 من قانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:⁽⁶⁾

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

¹ - هو الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير، بعد المخطط التوجيهي "PDAU" وبناء على ضوء توجيهاته يتحدد مدى مخطط شغل الأراضي، وهذا الأخير يحدد بصفة دقيقة ما جاء في هذه التوجيهات على أرض الواقع من حيث استعمال الأرض والبناء نقلا عن: تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص ق عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2009 - 2008، ص 79.

² - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، د.س.ن، ص 16.

³ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 133.

⁴ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 153.

⁵ - منصور نور، المرجع السابق، ص 46.

⁶ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المرجع السابق، ص 21.

-اقتطاعات الأرض والبنىات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

وتجدر الإشارة إلى أن هناك حالات أخرى يختص فيها الوالي بإصدار هذه الرخصة أضافتها المادة 02 من م. ت 20-342 المعدلة للمادة 49 من م. ت 15-19 هي:

- مشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي و مشاريع التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة العمومية ،

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة،

- الأشغال و البنيات والمنشآت المنجزة لحساب ممثلات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية،

- المنشآت المنتجة و الناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية،

- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر .

إن المادة 03 من م. ت 20-342 المذكور أعلاه حددت اختصاص الوالي المنتدب فيما يخص إصدار قرار رخصة البناء وهي الحالات نفسها التي ذكرناها بالنسبة لاختصاص الوالي.

3- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء: إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصا بمنحها، بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنية، وذلك طبقا للمادة 67 من قانون 90-29 ، كما نصت المادة 49 من م. ت 15-19 على المشاريع التي يختص بتسليم رخصة البناء فيها والمتعلقة بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية ، والتي وسعت من هذه الحالات مقارنة بالمادة 67 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾

وأضافت المادة 03 من م. ت 20-342 المعدلة للمادة 49 من م. ت 15-19 حالات أخرى ، حيث وسعت في مجال اختصاص الوزير وتتمثل هذه الحالات في:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي و مشاريع التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية،

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 32.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء والمتواجدة في إقليم ولايتين او اكثر.

ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

إن مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأدوات للتهيئة و التعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات، هذا ما فرضه قانون 90-29 ونصت عليه المادة 46 من م.ت 15-19، فالتحقيق في طلب رخصة البناء يهدف إلى التأكد من مطابقة المشروع لمخططات العمران.⁽¹⁾

إن التحقيق في ملف طلب رخصة البناء يشمل مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التهيئة والتعمير من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتتاسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة⁽²⁾، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي وللأحكام التشريعية، و في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.⁽³⁾

إن التحقيق يتحدد في عنصرين هامين هما: الجهة المكلفة به و كيفية قيام هذه الجهة بمهمتها.

1- **الجهة المكلفة بالتحقيق** : لقد أسند م.ت 15-19 مهمة التحقيق في طلب رخصة البناء ودراسته للشباك الوحيد الذي يوجد على مستوى كل بلدية، فهذه الجهة المختصة بالتحقيق ليست هي الجهة صاحبة الاختصاص بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، تقوم هذه الهيئة المستحدثة عندما يكون ر.م.ش.ب المختص بإصدارها بالتحضير أو التحقيق في طلبات رخص البناء، وهذا طبقا للمواد 48 و 49 و 58 و 59 من م.ت 15-19⁽⁴⁾

¹ - خير الدين بن مشرین، المرجع السابق، ص 82.

² - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 156 .

³ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المرجع السابق، ص 22 .

⁴ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 89 .

2- كيفية التحقيق في طلب رخصة البناء وميعاده : تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ينبغي على الجهة المختصة بالتحقيق حتى تتمكن من رصد المعلومات الكافية أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع⁽¹⁾، والأسلوب المتبع فيه هو أسلوب الاستشارة وتقديم الآراء، فالمصلحة المختصة والمكلفة بالتحقيق تقوم بجمع الاتفاقيات والآراء الخاصة بالمصالح المستشارة وهذه الأخيرة إن لم تصدر رداً خلال 08 أيام ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي يعد رأياً بالموافقة ، حسب ما نصت عليه المادة 47 من م.ت 15-19⁽²⁾ والأشخاص العموميين الذين يستشارون بصفة خاصة هم :⁽³⁾

-مصالح الحماية المدنية.

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.

-مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

-ومصالح الصحة على مستوى الولاية.

و فيما يخص ميعاد التحقيق يبدأ من تاريخ إيداع الطلب من طرف المعني مرفقا بالملف المطلوب في 03 أو 08 نسخ إلى ر.م.ش.ب محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلم للطالب⁽⁴⁾ ، وطبقاً للمواد 39 و 41 و 42 من م.ت 91-176 فإن مدة تحضير الملف هي شهران من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير لملف طلب رخصة البناء، وذلك في حالة اختصاص ر.م.ش.ب بصفته ممثلاً للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بإصدار القرار المتعلق بطلب رخصة البناء⁽⁵⁾، أما إذا كان ر.م.ش.ب يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.⁽⁶⁾

¹ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص156.

² - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص ص 85-86 .

³ - بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 31 .

⁴ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 156

⁵ - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 8.

⁶ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص15 .

ليست هناك مدة محددة للتحقيق غير أن المصلحة المحققة تبقى مقيدة بميعاد البث النهائي في طلب رخصة البناء وهو عشرين (20) يوما طبقا لنص المادة 51 من م. ت. 15-19⁽¹⁾، "ولقد استحدثت مؤخرا لدى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة مكلفة بمراقبة عقود التعمير وكذا متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير"⁽²⁾، وهذا طبقا للمادتين 79 و80 من م. ت. رقم 03-06⁽³⁾.

وبخصوص مدة إيداء الرأي على عكس ما نصت عليه المادة 39 من م. ت. 91-176 الملغى، فالمادة 47 ف 02 من م. ت. 15-19 تنص على أجل مدته 08 أيام تسري من تاريخ استلام طلب الرأي وإلا اعتبر رأيا بالموافقة ولكن بعد تذكير مدته 48 ساعة، مما يعني أن المشرع عمد إلى تقليص الآجال وهذه إيجابية جاء بها م. ت. الجديد 15-19 على احترام شروط وعوامل الأمن والنظافة في البنايات التي تم إنجازها والجانب الجمالي والفني الذي يمثله المنتج المعماري.⁽⁴⁾

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة الطلب والتحقيق في الملف يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن الحصول على الرخصة (أنظر الملحق رقم 02)، فقد يتضمن الموافقة، أو الرفض، وقد يكون بتأجيل البث في الطلب، أو سكوت الإدارة تماما.

1- صدور قرار الموافقة بمنح الرخصة: لقد جاء في نص المادة 55 من م. ت. 15-19 أن تقوم الإدارة بالتأكد من أن المشروع مطابق لأحكام مخطط شغل الأراضي، ومن أنه مستوفيا لجميع شروط قوانين التعمير، ثم تصدر قرارا إداريا صريحا يتضمن منح رخصة البناء للمستفيد

¹ - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 88.

² - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 29.

³ - مرسوم تنفيذي رقم 03-06، المؤرخ في 07-01-2006، ج.ر، العدد 01 لسنة 2006، يعدل ويتمم لم. ت. 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، السالف الذكر.

⁴ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 87.

منها ، و يجب تبليغ القرار إلى صاحب الطلب خلال عشرين (20) يوما حسب المادة 51 من م.ت.15-19⁽¹⁾

وحسب احكام م. ت. 15-19 ألزمت الجهة المختصة بتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب، وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشرة عليها من القرار⁽²⁾، وحسب ما نصت عليه المادة 56 من م. ت. 15-19 فإن النسخة الموضوعة تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية تكون من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة و شهر⁽³⁾

وفي بعض الحالات يمكن للإدارة أن تفرض شروطا على طالب رخصة البناء فالقرار بمنح الرخصة يكون إما مصحوبا بتحفظ أو إلزام⁽⁴⁾، حيث تمنح رخصة البناء بتحفظ من ر.م.ش.ب، يعني ذلك قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له من أجل جعله يتماشى مع التنظيم العمراني للبلدية⁽⁵⁾، ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة 27 من م.ت. 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء⁽⁶⁾، وقد تمنح الرخصة بالإلزام من رئيس البلدية، والذي يعنى أن مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة فيمكن للإدارة منح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة⁽⁷⁾، ومن أمثلة ذلك ما ورد في نص المادة 09 من م. ت. 91-175⁽⁸⁾ .

¹ - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 35 .

² - المادة 55 من م.ت.رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

³ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المرجع السابق، ص 19 .

⁴ - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 95 .

⁵ - صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لر.م.ش.ب في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية، د.ب.ن، د.س.ن، ص 304

⁶ - م.ت. 91-175 المؤرخ في 28-05-1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، العدد 26 المؤرخ في 31 ماي 1991.

⁷ - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 96 .

⁸ - صليح سعد، المرجع السابق، ص 304.

2- صدور القرار برفض الطلب: يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء، وتتنحصر صور الرفض في حالتين، الأولى رفض وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناء على السلطة التقديرية للإدارة، وفي كلتا الحالتين يمكن لطالب الرخصة رفع دعوى قضائية إذا كان القرار غير مبني على أساس قانوني.⁽¹⁾

أ- الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء: طبقا لنص المادة 52 ف 1 و 3 من م.ت 15-19 فإن رفض تسليم رخصة البناء يكون بشكل وجوبي إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي أو كانت مقامة على أرض مجزأة وغير مطابقة لرخصة التجزئة، أو كانت الأشغال مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير،⁽²⁾ وهناك حالة رفض رخصة البناء بصفة قطعية، هي في حالة تشييد بناية تمس بالتراث الثقافي وتشكل خطر عليه، وهذا طبقا لنص المادة 96 من القانون رقم 90-29⁽³⁾

ب- الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء بناء على سلطتها التقديرية: للإدارة سلطة تقديرية في اتخاذ قرار الرفض ويظهر ذلك من خلال الفقرة الثانية من المادة 52 من م.ت 15-19، وذلك عندما يكون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكان مشروع البناء واقع في البلديات التي لا تملك الوثائق المطابقة لمخطط شغل الأراضي⁽⁴⁾، كما توجد أسباب موضوعية على أساسها تقوم السلطة المختصة برفض طلب رخصة البناء وهي أسباب تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم رخصة البناء ومن هذه الأسباب نذكر:⁽⁵⁾

-المس بالسلامة والأمن من جراء موقع البناء.

-الأضرار الناتجة عن موقع البناء التي تخلف عواقب ضارة بالبيئة.

¹ - صليح سعد، المرجع نفسه، ص 305 .

² - المادة 07 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25-02-2008، المتعلق ب.ق.إ.م.إ.، ج.ر، العدد 21 المؤرخ في 23 أفريل 2008.

³ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 9.

⁴ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 161 .

⁵ - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 100 .

- حالة ما إذا كانت منافذ العمارات المراد تشييدها تشكل خطرا على مستعملي الطرق العمومية.

- إذا كان علو البناء المراد تشييده يفوق معدل علو البنايات المجاورة.

- إذا كانت أهمية المساحات الخضراء الموجودة على موقع العقار المراد إقامة البناء فيه أكيدة وأن الضمانات الممنوحة عليها غير كافية.

ويمكن لـ ر.م.ش.ب أن يرفض تسليم رخصة البناء لأسباب متعلقة بحماية البيئة.⁽¹⁾

وطبقا للفقرة الرابعة من المادة 52 من م.ت. 15-19 فإن قرار رفض رخصة البناء يجب أن يكون مبررا، ويبلغ إلى صاحبه في مدة لم تحدد حتى في المادة 62 من قانون 90-29 مع إمكانيات الطعن فيه سلميا وقضائيا أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة طبقا لـق.إ.م.و.إ. رقم 08-09⁽²⁾ والقانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة.⁽³⁾

3- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة: يمكن أن يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء لا الموافقة ولا الرفض وإنما التأجيل، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29، وينبغي أن يكون هذا التأجيل معللا وأن لا يتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة⁽⁴⁾، بحيث يصدر قرار التأجيل عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما طبقا لنص المادة 53 من م.ت. 15-19، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون.⁽⁵⁾

¹ - بن ناصر يوسف، الدراسات القانونية حماية البيئة، (معطى جديد في التنمية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 33، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1995، ص 697.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 101.

3- القانون رقم 98-01، المؤرخ في 30-05-1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر. العدد 37 المؤرخ في 01 جوان 1998.

⁴ - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المرجع السابق، ص 27-28.

5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط 09، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 171.

وعليه يجب توفر شرطين لتأجيل البت في طلب رخصة البناء وهما: (1)

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز.

-و أن لا يتجاوز التأجيل مدة سنة من تاريخ تقديم الطلب.

وهذا التأجيل يكون بموجب قرار إداري يبين أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل دراسة التهيئة والتعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة والتعمير (2).

4- **حالة سكوت الإدارة عن الرد:** أما فيما يخص حالة سكوت الإدارة عن الرد، فمن المقرر قانونا أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد قرارا ضمنيا بالقبول وتنتج هذه الرخصة الضمنية نفس آثار الرخصة الصريحة (3) فقد اعتبر الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء (4) سكوت الإدارة عن الرد وفوات المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب بمثابة قبول ضمني لطلب رخصة البناء (5)، إلا أن قانون التهيئة والتعمير لم يتطرق لهذه الحالة، وحسب نص المادة 62 من قانون 29-90 فإن المشرع الجزائري يجبر الإدارة على الرد الصريح أو الرفض الصريح وبتعليل رفضها، وأمام هذا الإغفال يجب العمل بما استقر عليه العمل الإداري من أن سكوت الإدارة يعد رفضا (6)، ولقد أجازت المادة 63 من قانون 29-90 لمن كان عرضة لقرار رفض طلبه أو في حالة سكوت الإدارة أن يقدم تظلما أو طعنا سلميا أو أن يرفع دعوى قضائية (7).

1- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 305 .

2- منصور نورة، المرجع السابق، ص 47 .

3- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 172 .

4- الأمر رقم 67-75 ، المؤرخ في 26-09-1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء، ج.ر العدد 83 المؤرخ في 17 أكتوبر 1975 ، الملغى بموجب ق 82 - 02 من خلال المادة 60 منه.

5- المادة 07 من الأمر 67-75 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء، السالف الذكر .

6- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص ص 36-37

7- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، ص 413 .

المبحث الثاني: رخصة التجزئة كآلية لحماية البيئة العمرانية

تعتبر رخصة التجزئة من بين الرخص الإدارية التي نظمها المشرع ووضع لها شروط تقنية وقانونية وتنظيمية فهي الوسيلة التي يمكن بها صاحب الملكية أو موكله الحصول على إذن يتمثل في رخصة التجزئة، وذلك من أجل تجزئة ملكية عقاره إلى أجزاء مع مراعاة الشروط التي حددها القانون لتنظيمها الحركة العمران، بالإضافة إلى أنها تمثل محور رئيسيا في النشاط العمراني باعتبارها أحد القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، لذلك نجد المشرع الجزائري أولى لها اهتماما كبيرا من خلال مجموعة من القوانين المنظمة لها، إذ نص عليها قانون 90-29 في المواد 57 إلى 59، و في المواد من 07 إلى 31 من م. ت. 15-19 وذلك بهدف المحافظة على النسق العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي، سنحاول فيما يلي التطرق إلى الإطار المفاهيمي لهذه الرخصة في المطلب الأول، وإلى الإطار التطبيقي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة

سننتقل في هذا المطلب إلى مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها في الفرع الأول وشهادة قابلية الاستغلال وخصائصها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

يتطلب توضيح مفهوم رخصة التجزئة تعريفها، ومن ذلك استخلاص مختلف الخصائص التي تميزها كنقطة أولى، ثم في النقطة الثانية نشير إلى نطاق تطبيقها.

أولا : مفهوم رخصة التجزئة

1- تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة⁽¹⁾ إلا في القانون رقم 90-29 ولا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وبالرجوع إلى المادة 57 من القانون رقم 90-29، أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدّة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات مهما كان

1- عرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون رقم 02-08 مؤرخ في 08/05/2002 يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة ج ر عدد 34، صادر في 14/05/2002.

موقعها وهو ما تأكده المادة 07⁽¹⁾ من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و عليه فإن المشرع عرفها على أساس الغاية من الحصول هذه الرخصة، تاركا مهمة التعريف للفقهاء⁽²⁾.

بالتالي فإن رخصة التجزئة هي قرار إداري يشترطه القانون لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدّة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات عقارية مهما كان موقعها التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، فإنها إلزامية لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته غير المبنية، تمنحها السلطة الإدارية المختصة سواء كان طالبها شخصا طبيعيا أو معنويا⁽³⁾، رخصة التجزئة تتميز عن شهادة التقسيم في كونها من الوسائل المستعملة للرقابة العمرانية القبلية، فإنها تصدر من أجل تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات عقارية إلى جزأين فأكثر من أجل البناء بينما شهادة التقسيم فهي وسيلة للرقابة اللاحقة في مجال العمران، كونها تقع على ملكية عقارية مبنية⁽⁴⁾.

2- خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة مثلها مثل أي قرار إداري بمجموعة من الخصائص والتي سيتم ذكرها كالتالي:

أ- رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي، هذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، حيث ألزم المشرع الإدارة على إصدار القرار

1- تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ((في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدّة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدّة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم، أو عدّة قطع أرضية لتشييد البناية.))

2- حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة ونقسيق العقار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب -البلدية، 2010، ص42 .

3- غواس حسينة، المرجع السابق، ص95 .

4- تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفييات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أن: ((...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدّة أقسام)).

المتضمن رخصة التجزئة في شكل معين ووفقا لإجراءات محددة، ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية وكل خروج عن ذلك يستوجب إثارة منازعة إدارية.⁽¹⁾

ب- تخضع رخصة التجزئة لإجراء الشهر العقاري طبقا لنص المادة 07/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾، وذلك لارتباطها بملكية عقار فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض⁽³⁾ وبالتالي فهذه الرخصة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي الذي يثبت الملكية أو وثيقة أخرى تحل محل ذلك أو تبرر شغله للأرض كشهادة الحيازة.⁽⁴⁾

ج- لا يمكن لرخصة التجزئة أن تخالف مقتضيات أدوات التهيئة والتعمير، التي تضبط الصيغ المرجعية لرخص وشهادات التعمير⁽⁵⁾، كما أنها تمنح فقط بالنسبة للأراضي الواقعة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه.⁽⁶⁾

د- بما أن رخصة التجزئة تصدر في قالب قرار إداري نهائي ومحدثا للأثر القانوني، ففي حالة المنازعة يختص القضاء الإداري بالنظر والفصل في كل القضايا والنزاعات الناشئة عنها.⁽⁷⁾

هـ- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، نظم المشرع أحكامها بموجب قواعد أمره لا يجوز للإدارة مخالفتها وليس لها أية سلطة تقديرية في منح الرخصة إذا لم يكن محلا لذلك.⁽⁸⁾

1- إقاولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 167 .

2- تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أن: ((... تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري)).

3- تنص المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: ((حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض...)).

4- المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

5- بوطيارة ساعد، وسائل الرقابة الإدارية على أعمال البناء، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، بتخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، البليدة 2، 2014-2015، ص 62 .

6- حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 43 .

7- المواد 800 و 801 و 802 من قانون 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21 ، صادر في 23 أبريل 2008 .

8- حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 44 .

و - هي وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التهيئة العمرانية التي تعدها البلديات وفقا لما يشترطه القانون من حيث الشروط الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية.⁽¹⁾

ثانيا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة

رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد البناءات، وهذه الغاية تعتبر شرط لأي عملية تجزئة قطعة أرض⁽²⁾، كما أنها تفرض حماية للمصلحة العامة العمرانية، وبالتالي إذا لم تكن الأرض المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك فلا يمكن للإدارة منحها وإلا كان القرار معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفته القانون.⁽³⁾

كما أنها رخصة لا تمنح بالنسبة للأراضي الواقعة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كنت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تغطيها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.⁽⁴⁾

غير أنه بالنسبة للتجزئات التي لا يشترط القيام بها الحصول على رخصة إدارية مسبقة نجد تلك التي تخص بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل: الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، إضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.⁽⁵⁾

1- دكار نسيم بلقاسم، الرقابة الإدارية آلية لضمان الخدمة العمومية العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون

العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 46 .

2- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 126 .

3- مصطفىاوي عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2013 ، ص 102 .

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص ص 44-45 .

5- مصطفىاوي عايدة، المرجع السابق، ص 103 .

الفرع الثاني: شهادة قابلية الاستغلال كأداة رقابية لاحقة لأعمال التجزئة

من خلال هذا الفرع نحاول أن نعرف شهادة قابلية الاستغلال والخصائص التي تتميز بها أولاً، مع ذكر إجراءات الحصول عليها ثانياً.

أولاً: تعريف شهادة قابلية الاستغلال وخصائصها

لم يعرف المشرع الجزائري شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، إذ بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع قد نص في المادة 23 منه على أن المستفيد من رخصة التجزئة عليه أن يقوم بطلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بعد إتمامه من أشغال التجزئة، وذلك لإثبات مطابقة أشغال التجزئة للرخصة التي استفاد منها مسبقاً، من خلال استقراء وتحليل نص المادة نجد أن المشرع لم يقدم تعريف وإنما قدم وظيفة شهادة الاستغلال والتهيئة، وهو إثبات مطابقة أشغال التجزئة.

تكيف رخصة التجزئة على أنها وثيقة إدارية تمنح من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرة اختصاصه موقع التجزئة ويكون ذلك على أساس طلب يقدمه صاحب البناء أو القطعة الأرضية يثبت في هذا الطلب مدى احترامه للوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة.

وبالتالي فإنها وثيقة إدارية تجعل صاحب البناء أو القطعة المجزئة يلتزم بأحكام رخصة التجزئة فهي وسيلة رقابية بعدية لهذه الرخصة عن مدى احترامها، لضمان النظام العام العمراني في المناطق المبرمجة للتعمير والمعمرة⁽¹⁾.

تمتاز شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بجملة من الخصائص نذكر منها ما يلي:

1- نصّت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة يطلبها كل من أتم الأشغال في إطار رخصة التجزئة المسلمة مسبقاً، وبالرجوع إلى نص المادة 32 من المرسوم السالف الذكر فيظهر الطابع الإلزامي لهذه الشهادة حيث أن تعلق عمليات البيع أو إيجار القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة متوقف على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة، كما أنها إجبارية أثناء بيع أو كراء

1- دكار نسيم بلقاسم، مرجع سابق، ص ص 64-65.

القطع الأرضية التي تشمل على المباني موجودة في الأرض المجزأة، فهي من الشروط الإلزامية ولا يمكن التنازل عن الحصص المجزأة إلا بعد الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة⁽¹⁾.

وعليه فلا يمكن التصرف في الأرض المجزأة من دون تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، ففي حالة عدم الحصول على هذه الشهادة بسبب عدم مطابقة الأشغال لما تفرضه رخصة التجزئة من توجيهات، فلا يتمكن أبدا للمالك التصرف في الأرض المجزأة، ومن هنا يظهر مدى صرامة قانون التهيئة والتعمير، وذلك لضمان النظام العام العمراني عن طريق عدم جواز التصرف في الأراضي التي ثبت عدم مطابقتها لأشغال التجزئة.

2- شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة تعتبر وسيلة رقابية بعدية، وهذا عن طريق المعاينة الميدانية التي تقوم بها الإدارة المانحة لرخصة التجزئة للنظر والتحقق في مدى مطابقة أشغال التجزئة للرخصة المستفاد منها مسبقا ويعتبر اخف ضررا من الأنواع الأخرى من حيث الآثار التي يمكن أن تترتب عليه.

3- شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة لا تسلم إلا بعد إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة وكذا جميع عمليات التهيئة الخارجية، فضلا عن قنوات الصرف الصحي وشبكات التزويد بالغاز والكهرباء والمياه الصالحة للشرب وذلك طبقا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ما يجعل صاحب البناء مقيدا باحترام كل الالتزامات المفروضة عليه من خلال الرخص وقوانين التهيئة والتعمير وذلك للحصول على الشهادة، وبالتالي تحقيق النظام العام العمراني من خلال الرقابة اللاحقة التي يخضع لها صاحب البناء.

ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال

تخضع إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة إلى إجراءات رخصة التجزئة وشهادة المطابقة مع بعض الخصوصيات التي تميزها من حيث إجراءات تحضير الشهادة وتسليم الشهادة بعد دراسة الملف من قبل الجهة الإدارية المختصة.

1- المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

1- إجراءات تحضير الشهادة:

يتم إصدار شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة، بناء على طلب مرفق بملف يودعه المعني يخضع لدراسة وتحقيق ميداني للنظر في مدى استيفاء شروط الحصول على الشهادة.

أ- إيداع الطلب:

يتم تكوين ملف وتقديمه في شكل طلب إلى الجهة المختصة وهي الجهة التي منحت رخصة التجزئة والتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، حيث يرفق الطلب بملف يحتوى على الوثائق المتمثلة في تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها، إضافة إلى ذلك يرفق الملف بوثيقة محضر استلام الأشغال⁽¹⁾ بعد تكوين الملف يقوم طالب شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بإرسال الملف مرفقا بالوثائق اللازمة في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع التجزئة، وهو الجهة المختصة باستلام الملف في جميع الحالات، حيث يقدم وصل إيداع الذي يحصل عليه طالب الشهادة بعد التحقق من كون الملف كاملا وفقا لما يقتضيه القانون.⁽²⁾

ب- دراسة الطلب:

بعد استلام رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة كاملا، يتم دراسة الملف المستلم من خلال التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة في إطار التجزئة للوثائق المكتوبة والبيانية التي تستند إليها رخصة التجزئة المستفاد منها مسبقا.⁽³⁾ يكون التحقيق ودراسة مدى مطابقة أشغال التجزئة من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وذلك بنفس الأشكال والأوضاع التي يتم التحقيق في استحقاق شهادة المطابقة لأحكام رخصة البناء⁽⁴⁾، حيث يتم ذلك عن طريق معاينة ميدانية باستدعاء رئيس المجلس الشعبي

1- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

2- المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

3- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

4- المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

البلدي لجنة المراقبة لدراسة الطلب في أجل 15 يوما من تاريخ إيداعه، ولرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أجل 8 أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة التجزئة بالمرور للورشة ومعاينة الأشغال أي القيام بزيارة ميدانية للتحقق في مدى مطابقة التجزئة.⁽¹⁾

بعد إجراء المعاينة الميدانية يحضر محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة حيث تدون فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر، ليصدر بعد ذلك قرار شهادة يتضمن شهادة قابلية الاستغلال (انظر الملحق رقم 10).

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها، فالتجزئة هي عملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري الذي يخضع عند استصداره إلى إجراءات محددة ومعقدة نظماً القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ضماناً لحقوق الأفراد، وهذا ما سنبينه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسته والتحقق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك. كل شخص يريد تجزئة أرضه و تتوفر لديه الصفة يجب أن يتقدم بطلب و يجب عليه أن يرفق الطلب بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة وذلك كما يلي:

أولاً: الشروط المتعلقة بصفة طالب رخصة التجزئة

على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض⁽²⁾.

01 - المالك: لقد ربط المشرع الجزائري من خلال المادة 50 من القانون 90-29 حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة

1- المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، سالف الذكر.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص. 46.

باستعمال الأرض كما يخضع لرخصة التجزئة، وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة⁽¹⁾، يمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه من المالك أو الوكيل، فالمالك هو الأصل فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها بمقتضى عقد الملكية سواء كانت ملكيته قطعة أو عدة قطع أرضية⁽²⁾.

02-الوكيل : كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة، وبمراعاة

القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من ق.م الجزائري ، ويقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الرخصة بتوكيل رسمي محرر أمام موثق⁽³⁾، ومنه فيمكن للحائز على وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة⁽⁴⁾ وهو ما نص عليه م.ت 15-19 في المادة 8 ف 2 : " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه"، وإلى جانب المالك والوكيل كشخصين لهما الصفة في طلب رخصة التجزئة هناك أيضا البلدية التي تكون صاحب مشروع التجزئة بناءً لاحتياجاتها العقارية قصد مواكبة الطلب على السكن وهذا هو الغالب، فالبلدية تقوم بتوزيع القطع الأرضية المجزئة على المواطنين لبناء سكناتهم الفردية وذلك عن طريق البيع أو الكراء، فهي تلجأ بشكل كبير لطريقة التجزئة كمنهج من مناهج التعمير والبناء المعاصرة⁽⁵⁾.

إذا نستنتج طبقا لنص المادة 08 من م.ت 15-19 أنها ضيقت الصفة لأصحاب طالبي رخصة التجزئة والتي حصرتهم إلا في صفة المالك أو صفة الموكل فقط دون التوسع

1- اقلولي أولاد رباح صافية، المرجع السابق، ص 170.

2- المادة 08 من م.ت 15-19 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

3- اقلولي أولاد رباح صافية، المرجع السابق، ص ص170-171 .

4- الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 105 .

5- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009-2010، ص ص 89 - 97 .

إلى وضعيات قانونية أخرى تجيز لهم الحصول على هذه الرخصة مثلها مثل طالبي رخصة البناء.⁽¹⁾

ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف المرفق بطلب الرخصة

يجب أن يرفق الطلب المتعلق برخصة التجزئة بملف يحتوي على مستندات ووثائق، ويتكون الملف من شقين، الشق الأول يتكون من الوثائق القانونية والشق الثاني يتكون من الوثائق التقنية.

01- الوثائق القانونية التي تثبت صفة الطالب: يجب على صاحب الطلب أن يرفق

ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك أو كوكيل وذلك من خلال الوثائق التالية⁽²⁾:

- إما نسخة عن عقد الملكية.
- أو توكيل طبقا لأحكام ق.م. الجزائري.
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

02- الوثائق التقنية المتعلقة بالتجزئة: لقد أضاف المشرع وثائق خاصة بالتجزئة ترفق

بطلب الرخصة في المادة 09 من م.ت. 15-19 إذ يحتوي الملف على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة، وتعيين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها⁽³⁾، فرخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني⁽⁴⁾، إذ يرفق الطلب ملف يشتمل على وثائق كثيرة ومن بينها نجد:⁽⁵⁾

- تصميم للموقع ، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على بيانات.

1- الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأماكن الخاصة ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1، 2017 - 2016، ص 141 .

2- المادة 08 من م.ت. 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهي ذاتها المادة 08 من م.ت. 91-176، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم.

3- منصور نورة، المرجع السابق، ص 59.

4- جبيري محمد المرجع السابق، ص 82.

5- المادة 08 من م.ت. 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البناءات.

ويبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المراد القيام به بعد عملية التجزئة، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق وجعلها إلزامية كلها، يعني لم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري.⁽¹⁾

بالإضافة إلى كل ما سلف ذكره نص قانون 90-29⁽²⁾ أنه لطالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.⁽³⁾

إن إيداع هذا الملف يتم باتخاذ طريقتين لصاحب رخصة التجزئة الاختيار بينهما، الأولى تمثل في إيداع الملف من المعني بالأمر إلى السلطات العمومية المختصة ومقابل ذلك يتسلم وصل الإيداع (أنظر الملحق رقم 10)، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من م.ت 15-19، أما الطريقة الثانية تتمثل في إرسال الملف بموجب رسالة مضمّنة عن طريق البريد مع الإشعار بالوصول.⁽⁴⁾

الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

بعد وضع طالب الرخصة الملف لدى الجهة المختصة فإنها تقوم بدراسته وفتح تحقيق عن طريق هيئات معينة، بعدها تصدر قرار الموافقة، أو الرفض أو التأجيل، ولكن قبل الوصول إلى القرار النهائي لابد من تحديد الجهة المختصة بمنح القرار رخصة التجزئة ثم معرفة كيفية التحقيق، وأخيرا إصدار القرار وذلك وفق ما يلي:

1- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 107.

2- المادة 58 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر.

3- غواس حسينية، المرجع السابق، ص 96.

4- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 108.

أولاً: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة :

إن الجهات المؤهلة بمنح رخصة التجزئة هي نفس الجهات المؤهلة بمنح رخصة البناء، إذ ينعقد الاختصاص لـر.م.ش.ب، وكذا يختص بمنحها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

01- اختصاص ر.م.ش.ب بمنح رخصة التجزئة: على المالك أو موكله الذي يستكمل

ملف طلب الحصول على الرخصة، أن يقدمه إلى ر.م.ش.ب في خمس نسخ، والذي عليه أن يثبت من مطابقة الملف للنصوص القانونية، ويكون ذلك موضحاً في الوصل الذي يقدم للمعنى عند إرسال طلبه.⁽¹⁾

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجده نص على أنه: "يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة ، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى⁽²⁾ . فهو يختص بصفتين وهما:

أ- بصفته ممثلاً للبلدية: "يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولاية، في أجل الثمانية أيام الموالية لإيداع الملف، ليتم التحقيق في هذا الملف من المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية"⁽³⁾، وخلال أجل ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة وهذا حسب نص المادة 17 من م.ت. 91-176⁽⁴⁾ ، ونلاحظ أن أجل التبليغ تختلف في كل من م.ت. 15-19 و 91-176 فحسب هذا الأخير تكون أجل التبليغ إلى الطالب 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب في حالة اختصاص ر.م.ش.ب و 04 أشهر في الحالات الأخرى.⁽⁵⁾

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 49.

2- المادة 16 من م.ت. 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

3- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 108-109.

4- منصور نورة، المرجع السابق، ص: 60.

5- مقارنة المادة 16 من م.ت. 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بالمادة 17 من م.ت. 91-176 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، السالف الذكر .

ب-بصفته ممثلاً للدولة:" في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أربع (04) نسخ في الثمانية أيام من إيداع الطلب مرفق برأي رئيس البلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 04 أشهر⁽¹⁾

إن اختصاص ر.م.ش.ب إما بصفته ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة يكون بحسب الأحوال مرتبط بوجود المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، فهي الفاصلة في تحديد الصفة لر.م.ش.ب وهذا هو الجاري عليه العمل ميدانياً.⁽²⁾

02-اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:⁽³⁾

- البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد: 45،46،48 و 49 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

فهذه الحالات المذكورة منصوص عليها في قانون 90-29 في المادة 66 ، وحسب م.ت 15-19 فإنه يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:⁽⁴⁾

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

-المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.

03 - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة: طبقاً للمادة 67 من قانون 90-29 تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽⁵⁾، والمشرع الجزائري حدد في قانون 90-29 البنائات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل

1- منصور نورة، المرجع السابق، ص ص 60-61.

2- جبري محمد، المرجع السابق، ص ص 87-88.

3- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 132.

4- المادة 15 ف 3 من م.ت 15-19 ، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر

5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 52.

الآجال اختلفت عن ما هو منصوص عليها في م.ت 15-19 إذ نص على خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي.⁽¹⁾

فعندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص ر.م.ش.ب باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء، وهذا وارد في المادة 14 من م.ت 15-19⁽²⁾، وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو 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⁽³⁾

إن المادة 12 من م.ت 91-176 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة، وهذا يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير ويمس المصالح العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري وهام⁽⁴⁾، و يكون هذا التحقيق بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق من المنفعة العامة (المادة 12 في كل من م.ت 91-176 و م.ت 15-19)، كما يمكن أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب (المادة 13 من م.ت 15-19)⁽⁵⁾، وهذا خلال مدة شهرين لإبداء رأيها إذا كان ر.م.ش.ب مختصا بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة، غير أن المشرع الجزائري لم يحدد هذه المدة كما فعل في باقي الحالات، حيث أحالت المادة 16 من م.ت 91-176 إلى المادة 14 لتحديد هذه المدة القانونية غير أنها لم تتطرق إليها أصلا⁽⁶⁾، غير أن م.ت 15-19 نص على الآجال القانونية لإبلاغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب، وهي

1- المادة 12 ف 3 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2- إقنولي أولاد رباح صافية، المرجع السابق، ص ص 174-175.

3- المادة 15 ف 1 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

4- جبري محمد، المرجع السابق، ص 88.

5- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 131.

6- شوك مونية، المرجع السابق، ص 86.

الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكن ر.م.ش مختصا بمنح الرخصة بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي مدة ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى.⁽¹⁾

إن عملية التحقيق تقوم على أساس تبادل الآراء بين الشخصيات العمومية والمصالح المعنية داخل مجموعة من اللجان، وهو ما يمثل عاملا مهما لنجاح هذه العملية من حيث مضمونها ومن خلال التنسيق بين كل هذه الأعمال لتقدم عملا منسجما مع تطور النسيج العمراني.⁽²⁾

ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

عند تقديم طلب الرخصة من طرف صاحبها تأخذ الإدارة حالات معينة للرد على المعني، إما الموافقة على منحها أو منحها مقيدة بشروط، وإما الرفض تماما أو التأجيل.

1- الموافقة على طلب رخصة التجزئة: بعد التأكد من مطابقة رخصة التجزئة

للشروط القانونية المنصوص عليها لاسيما في المواد 02 و 03 من م.ت 91-175 والمقاييس المحددة في المادة 12 من م.ت 91-176 و م.ت 15-19، يتم إصدار قرار إداري (أنظر الملحق رقم 04) يقضي بالموافقة⁽³⁾، وإذا تأكدت من أن الطلب يتوافق مع مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتعمير، ويبلغ القرار إلى الطالب ويوضع تحت تصرف الجمهور ويتم إشهاره على نفقة الطالب، وتحدد مدة صلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات تحت طائلة الإلغاء.⁽⁴⁾

وتطبيقا لأحكام المادة 23 ف 06 من م.ت رقم 91-176⁽⁵⁾ يجب إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية، ذلك لأن الرخصة لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية

1- المادة 16 ف 1 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 159.

3- شوك مونية، المرجع السابق، ص 86.

4- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 464.

5- المعدلة والمتممة بموجب المادة 03 من م.ت رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، يعدل ويتمم م.ت 91-176 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، السالف الذكر.

الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة ، وهو نفس الحكم الذي نص عليه م.ت 15-19 في المادة 22 منه (1).

تتضمن الرخصة وجوب إنجاز صاحب الطلب الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، وذلك من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف ومساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه (المادة 19 من م.ت 15-19). (2)

وتبقى عمليات البيع والإيجار الواردة على القطع الأرضية محل التجزئة معلقة على تسليم السلطة المصدرة لرخصة التجزئة شهادة تصريح بتنفيذ الأشغال والتعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة، وهذا ما أشارت إليه المادة 25 من م.ت 91-176 (3) ، فلا تكون القطع الأرضية محل التجزئة قابلة للتصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط، إذ تنص المادة 32 ف 3 من م.ت 15-19 على ذكر مراجع شهادة قابلية الاستغلال (انظر الملحق رقم 11) التي يسلمها رئيس البلدية ضمن عقد بيع قطع التجزئة (4) ، ولا يعفى من تسليم الشهادة المستفيدة من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضي، لاسيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال، ولا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة، مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية، وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة بالشبكات الخارجية. (5)

إن الموافقة على تسليم رخصة التجزئة حتى إذا كانت من صلاحية الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن منحها يخضع للرأي المسبق لر.م.ش.ب حول العواقب التي قد تنتج عن تحقيق هذه التجزئة من حيث الصحة والنظافة وطابع وفائدة الأماكن المجاورة والمناظر

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 131.

2- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 302.

3- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 130.

4- إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 181.

5- الفقرة 04 و 05 و 06 من المادة 32 من المرسوم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

الطبيعية أو العمرانية⁽¹⁾، ويصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة لاغيا ومنقضيا إذا لم يباشر صاحب الرخصة في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ إعلان القرار أو تعتبر لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد (المادة 24 من م.ت 91-176).⁽²⁾

2- منح رخصة التجزئة مقيدة بشروط من طرف الإدارة : في بعض الأحيان تكون

الإدارة والمصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة وهذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة⁽³⁾. حيث يمكن للإدارة أن تشترط ما يلي:⁽⁴⁾

أ- تخصص بعض المواقع المهيأة لبناء التجهيزات العمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة، وهذا يعطي لهذه المتجزئات وتزودها بما هو لازم من تجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها وحتى لا تكون هذه المتجزئات عبارة عن مراقد جماعية.

ب- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف التنفيذ لبعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

ج- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة⁽⁵⁾

3- رفض طلب رخصة التجزئة: في حالة تبين عدم توافق طلب التجزئة مع

مخططات شغل الأراضي المصادق عليها أو المخطط التوجيهي للتعمير أو القواعد العامة للتعمير أو في حالة عدم وجود أية أداة من أدوات التعمير ، يمكن للإدارة رفض الطلب مع وجوب تعليل القرار لمعرفة أسباب رفض الطلب وإمكانية الطعن فيه⁽⁶⁾، فهذه الحالات نصت

1- بن ناصر يوسف، المرجع السابق، ص 697.

2- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 302.

3- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 134 .

4- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 89.

5- المادة 20 من م.ت 15-19 ، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والمادة 21 من م.ت 91-176 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، السالفين الذكر.

6- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص ص 464-465 .

عليها المادة 18 من م ت 91-176 ومنحت للإدارة سلطة مقيدة في الرفض في ف 01 ، كما منحها سلطة تقديرية في ف 02⁽¹⁾، والمشرع بالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير إلا أن رئيس البلدية منحت له السلطة التقديرية في منح أو رفض منح رخصة التجزئة وهذا بالرغم مما ينتج من مساس بالنظام العمراني.⁽²⁾

ولقد حددت المواد 02 و 03 من م ت رقم 91-175 والمادة 18 من م ت 91-176 حالات رفض تسليم رخصة التجزئة ، وهذا بموجب قرار مسبب يكون قابلا للطعن، والرفض الوجوبي يكون إذا كانت التجزئة مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي وجوازا إذا كانت غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽³⁾، وتضيف المادة 04 من ق 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أنه يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة⁽⁴⁾، وأيضا م ت 15-19 نص على حالات رفض الإدارة تسليم رخصة التجزئة.⁽⁵⁾

4- تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة: إن إصدار الإدارة القرار بتأجيل البث في طلب رخصة التجزئة يكون في حالة عدم اكتمال إعداد أدوات التهيئة والتعمير شرط عدم تجاوز مدة التأجيل سنة واحدة⁽⁶⁾، وهذا حسب نص المادة 19 من م ت 91-176 التي نصت على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من قانون 90-29⁽⁷⁾، فتأجيل البث في هذا الطلب مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي على أن لا يتجاوز هذا التأجيل السنة منذ تاريخ تقديم الطلب⁽⁸⁾، وهو نفس الحكم المنصوص عليه في م ت 15-19.⁽⁹⁾

1- مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 68.

2- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 303.

3- شوك مونية، المرجع السابق، ص 88 .

4- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 100.

5- المادة 17 من المرسوم 15-19 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

6- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 465 .

7- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 114 .

8- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 303.

9- المادة 18 من المرسوم 15-19 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

5- سكوت الإدارة عن الرد : وقد يحدث وأن يسكت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار رخصة التجزئة ، وهذا الأمر الأكثر تعقيدا بالنسبة للمعني بالطلب لأن م .ت 19-15 لم ينص على هذه الحالة، والسكوت وفقا لمبادئ القانون الإداري هو بمثابة قرار ضمني بالرفض ، مما ينتج عنه حق المعني بالأمر من اللجوء إلى القضاء للطعن في سكوت الإدارة⁽¹⁾ ، وهناك العديد من الباحثين يرون ضرورة الرجوع إلى الاستثناء ويعتبرون حالة السكوت قرارا ضمنيا يمنح الرخصة وهذا لإجبار الجهات العمومية على الرد على ملف طلب هذه الرخصة، وتنتج هذه الرخصة الضمنية نفس آثار الرخصة الصريحة.⁽²⁾

1- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص172.

2- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 172.

المبحث الثالث: رخصة الهدم كآلية لحماية البيئة العمرانية

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في قانون 90-29 في كل من المواد 60 و 61 و 63 و 68 و 69 منه، وفي م.ت رقم 15-19 في المواد من 70 إلى 85 منه، وبذلك يكون المشرع قد ألزم كل شخص يريد القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي ضرورة الحصول عليها، وذلك ضمانا لإنجازه في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، إذ تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير بحيث لم تكن معروفة ولم ينص عليها من قبل، لذلك ينبغي أن نتطرق إلى الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في المطلب الأول، وإلى الإطار التطبيقي لرخصة الهدم في المطلب الثاني .

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم بمثابة قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة التي تمنح حق إزالة البناء كليا أو جزئيا⁽¹⁾، وهو ما سنتناوله بالتفصيل أكثر وذلك بالتطرق إلى مفهوم رخصة الهدم أولا ونطاق تطبيقها ثانيا .

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

سنتناول في هذا الفرع إلى تعريف رخصة الهدم أولا، وخصائصها ثانيا، ودوافع استصدارها ثالثا .

أولا: تعريف رخصة الهدم

تعرف رخصة الهدم على أنها إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبنية دون الحصول على رخصة الهدم، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبق

1- عمار بوضيف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 424 .

على رخصة الهدم وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998 المذكور أعلاه " (1)

ثانيا : خصائص رخصة الهدم

إن رخصة الهدم استحدثت من أجل بسط الرقابة الإدارية على النشاطات العمرانية، وكذا حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه البناية المجاورة بالإضافة إلى حماية المواطن⁽²⁾، ومن أبرز الخصائص التي تتميز بها رخصة الهدم ما يلي:

1- تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من الجهة المختصة وتتمثل الجهة الإدارية الوحيدة المختصة في رئيس م. ش. ب، وهو ما نصت عليه المادة 68 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽³⁾

2- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر على كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبق قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناية.⁽⁴⁾

3- كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29، والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية.⁽⁵⁾

ثالثا: دوافع استصدار رخصة الهدم

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع إحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن بين هذه الدوافع نذكر منها: (6)

1- المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2- اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 199.

3- منصورى نورة، المرجع السابق، ص 55.

4- اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 199.

5- اقلولي اولد رايح صافية، المرجع نفسه، ص 199-200.

6- جبري محمد، المرجع السابق، ص 98.

1- حماية البنايات المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

2- حماية البنايات المجاورة وذلك إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه البناية المجاورة وهذا ما ذكرته نص المادة 61 من م. ت. رقم 91-176.

3- حماية السكن الاجتماعي والجماعي، وهذا ما نستنتجه من نص المادة 71 من م. ت. 91-176، بحيث أن المشرع لم ينص عليه صراحة ويفيد هذا أنه لا يمكن له أن يثير هذه النقطة من تلقاء نفسه إذ لا بد من إدارتها من طرف المواطنين الذين لهم المصلحة في ذلك، وغالبا ما يكونون من سكان البناية في هذه الحالة الذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طالب تسليم رخصة الهدم، ويكون للإدارة حق النظر والفصل في الطلب⁽¹⁾

الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن للأفراد الحرية في هدم بناياتهم دون الحاجة إلى ترخيص متى أرادوا ذلك، إلا أن المشرع قد جعل من الحصول على رخصة الهدم أمرا لازما في بعض المناطق التي حددها المشرع وحسب قانون 90-29 فإنه: " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم ،وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة .".⁽²⁾

وهكذا يكون المشرع قد حدد نطاق تطبيق رخصة الهدم، ولم يجعلها لازمة في كل عمليات الهدم بل قصرها في المناطق المذكورة أعلاه.⁽³⁾

غاية المشرع في فرض الحصول على ترخيص قبل الخضوع في عملية الهدم هو عدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ آية سياسية عمرانية، وبالتالي ينتج عنه آثار سلبية أو أضرار إذا تم دون الحصول على ترخيص لأن

1- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص ص 223-224.

2- المادة 60 من ق رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

3- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 139.

عملية الهدم تمت دون دراسة⁽¹⁾، نفس الأمر بالنسبة للبيانات الآيلة للسقوط والتي تعتبر سندا للبيانات المجاورة وضرورة الحصول على رخصة هنا يكمن في تمكين الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البيانات⁽²⁾، إذ نص م. ت. 03-323⁽³⁾ على انه: "يمكن لرم.ش.ب بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية، وفيما يخص العقارات الآيلة للسقوط أو التي تشكل خطرا وشيكا، أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية".

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من بين أهم أدوات التهيئة و التعمير، ومن أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها " إذ جرى العرف الإداري على التعامل بها إلا أنه لم يتم تنظيمها قانونا إلا بموجب ق رقم 90-29 وكذا م. ت. 15-19⁽⁴⁾، حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين والمراسيم السابقة، وعلى غرار البناء والتجزئة تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري يخضع إلى إجراءات معينة، سواء تعلق الأمر بإجراءات الحصول عليها أو كيفية إصدار القرار المتعلق بهذه الرخصة، وهذا ما سيتم تبياناه في الفرعين التاليين.

الفرع الأول : إجراءات الحصول على رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، عن إجراءات إصدار القرارات الأخرى (البناء، التجزئة)، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف، لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق ثم إصدار القرار بعد ذلك.

أولا : طلب الحصول على رخصة الهدم (انظر الملحق رقم 05)

للحصول على رخصة الهدم لابد من من تقديم طلب من المعني الذي تتوفر فيه الصفة المحددة بمقتضى القانون ، كما يجب عليه أن يرفق طلبه بملف يحتوي على الوثائق المطلوبة .

1- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 106.

2- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 118.

3- المادة 21 من م. ت. 03-323 المؤرخ في 05-10-2003 المتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج.ر، العدد 60 المؤرخ في 08-10-2003 .

4- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 223.

1- الوثائق التي تثبت الصفة : حسب ما نصت عليه المادة 2/72 من م.ت 15-19

فانه على صاحب الطلب أن يدعم طلبه بالوثائق التالية :

"-نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري.
توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 نوفمبر سنة1975 المتضمن القانون المدني.

-نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية

-نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا" .

2- الوثائق التي تخص الهدم:

- يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذان ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:
- "-تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآلية للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- محضر الخبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، في حالة التي تكون فيها البناية على بعد ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة، ويشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها
- مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره."⁽¹⁾

1- المادة 72 ف 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

ثانياً: صفة طالب الرخصة

فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون اللجوء إلى طلب الترخيص، وكاستثناء تكون رخصة الهدم إلزامية متى كان البناء واقعا ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية⁽¹⁾، ففي هذه الحالة على المعني تقديم طلب لدى ر.م.ش.ب طبقاً لنص المادة 61 من قانون 29-90⁽²⁾، والمشرع منح صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف: المالك، الوكيل، والهيئة العمومية المخصصة لها البناية.⁽³⁾

فمالك البناية الآيلة للهدم له أن يقدم طلباً للترخيص بهدمها و التوقيع عليه، على أن يثبت ملكيته إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.⁽⁴⁾

ويمكن للوكيل أن يقوم بذلك بموجب وكالة رسمية صريحة طبقاً لأحكام القانون المدني⁽⁵⁾ أما فيما يخص الهيئة العمومية الطالبة لهذه الرخصة، فهي الأخرى يجب عليها تقديم سند إثبات والمتمثل في العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص البناية المعنية كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.⁽⁶⁾

والملاحظ طبقاً لنص المادة 72 من م.ت 15-19، أن للحائز أيضاً الحق في طلب رخصة الهدم، لأن هذه المادة مددت من نطاق إثبات الملكية ليشمل شهادة الحيازة، ويترتب على ذلك إمكانية تصرف الحائز تصرف المالك غير الناقل للملكية إلى غاية مرور المدة القانونية للتقادم.⁽⁷⁾

1- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص ق البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 02، 2016 - 2015، ص 145.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 59.

3- المادة 62 من م.ت رقم 91-176 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، و المادة 72 من م.ت 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفين الذكر.

4- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 139.

5- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

6- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 118.

7- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

بعد وضع طالب الرخصة الملف لدى الجهة المختصة، فإن هذه الأخيرة تقوم بدراسة الملف، بعدها يتم إصدار القرار إما بالموافقة الصريحة أو منحها بشروط أو الرفض.

أولاً: دراسة ملف رخصة الهدم

على طالب الرخصة إرسال الطلب مرفقا بالملف في خمس نسخ إلى ر.م.ش.ب. لمحل موقع البناية المراد هدمها، والذي يسلمه وصلاً (أنظر الملحق رقم 10) يثبت تاريخ الإيداع⁽¹⁾ وهذا طبقاً لنص المادة 63 من م.ت. 91-176، أما م.ت. 15-19 نص على أن الطلب والملفات المرفقة به ترسل في ثلاث (03) نسخ إلى ر.م.ش.ب.⁽²⁾، ويتم لصق وصل إيداع الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب والى غاية صدور القرار⁽³⁾، ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضير الرخصة باسم ر.م.ش.ب. خلال ثلاثة أشهر طبقاً للمادة 65 من م.ت. 91-176⁽⁴⁾، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها طبقاً للمادة 64 من م.ت. 91-176.⁽⁵⁾ والملاحظ أن م.ت. 91-176 و م.ت. 15-19 يختلفان من حيث أجل التحضير فالمرسوم 91-176 نص على مدة ثلاثة أشهر كما سلف الذكر، أما م.ت. 15-19 نص في المادة 75 على أن أجل التحضير هو شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، وبما أن المرسوم 91-176 ملغى⁽⁶⁾ فإنه يتم العمل بالمرسوم 15-19 المتعلق بتحديد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 60.

2- المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

3- المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

4- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

5- لعويجي عبدالله، المرجع السابق، ص 141.

6- بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

وأوجب المشرع على الإدارة قبل منح رخصة الهدم لطالبيها أن تطلب الموافقة المسبقة من الوزارة المعنية وذلك حسب نص المادة 69 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الأشخاص العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعليها إبداء رأيها خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي⁽²⁾ وينبغي أن يكون هذا الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه هذا طبقا لنص المادة 67 من م.ت. 91-176⁽³⁾، إذ يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي⁽⁴⁾ يتم العمل بهذه المدة وليس بالمنصوص عليها في المادة 64 م.ت. 91-176 وهي مدة شهر واحد.

ويتم استشارة المصالح والجهات التي يهمها الأمر وذلك حسب طبيعة المبنى أو موقعه بالنسبة للمناطق الأثرية يأخذ رأي وزارة الثقافة، ولما يكون الأمر متعلق بمبنى يقع في منطقة التوسع السياحي فإنه أمر إلزامي إخطار وزارة السياحة⁽⁵⁾ حسب ما تنص عليه المادة 20 من ق.رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي⁽⁶⁾، والمشرع الجزائري لم يحدد هذه المصالح أو الجهات التي يجب استشارتها، كما لم يحدد موقفها في حالة السكوت إن كان تعتبر موافقة ضمنية أم لا كما فعل مع رخصة البناء ورخصة التجزئة.⁽⁷⁾

وينبغي على ر.م.ش.ب القيام بإلصاق وصل إيداع الطلب رخصة الهدم مثلما سلف الذكر، وذلك لتمكين المواطنين من تقديم اعتراض كتابي على مشروع الهدم لدى ر.م.ش.ب

1- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 135.

2- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 108.

3- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 119.

4- المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

5- منصور نورة، المرجع السابق، ص 56-57.

6- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19-02-2003.

7- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

المختص إقليمياً، ويجب أن يكون هذا الاعتراض مبرراً ومدعماً بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض.⁽¹⁾

ثانياً: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

يتعين على الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم (أنظر الملحق رقم 05) بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه، إصدار قرار إداري متعلق بالرخصة، وذلك نظراً لما تتمتع به هذه الرخصة من أهمية وخطورة على حد سواء وضرورة إخضاعها لرقابة مشددة من طرف السلطة الإدارية المختصة، والمتمثلة في ر.م.ش.ب دون غيره⁽²⁾، وعلى خلاف رخصة البناء ورخصة التجزئة فالسلطة الوحيدة لتسليم رخصة الهدم هي ر.م.ش.ب ولا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره⁽³⁾، فكل قرار يتضمنها صادر من جهة أخرى غير عرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص⁽⁴⁾، وهذا طبقاً لنص المادة 68 من قانون 90-29 وكذا المادة 68 من م.ت 91-176، وهو ما أكدته المادة 78 من م.ت 15-19 فرئيس البلدية يقوم بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم المتضمن الموافقة أو الرفض أو المنح بتحفظات بناءً على طلب موجه إليه من طرف صاحب المصلحة بمعنى في ظروف عادية، كما يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم في الظروف الطارئة حفاظاً على الأمن العام⁽⁵⁾ وذلك كما يلي:

1- الموافقة على تسليم رخصة الهدم : بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من م.ت 15-19⁽⁶⁾، وإذا لم يتم تسجيل أية اعتراضات من قبل المواطنين، فإن رئيس البلدية يصبح ملزماً بمنح رخصة الهدم، وأيضاً عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية نظراً لخطورتها على الأرواح والممتلكات طبقاً لنص المادة 76 من م.ت

1- المادة 71 من المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، والمادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 145.

3- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 120

4- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 141.

5- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 299.

6- تتمثل هذه الشروط القانونية في صفة الطالب وأن يقدم طلب مرفق بملف يحتوي على الوثائق اللازمة.

15-19⁽¹⁾، ففي هذه الحالة على رئيس البلدية أن يبلغ قرار الرخصة إلى صاحب الطلب بحسب صفتة،⁽²⁾ وعند التبليغ لا يمكن لصاحب الطلب مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة طبقا للمادة 73 من م.ت 91-176⁽³⁾، أما م.ت 15-19 لم ينص على مدة 20 يوما لمباشرة أشغال الهدم وإنما نص فقط على أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁽⁴⁾ ويقوم بتعليق لافتة تتضمن فيها البيانات المنصوص عليها في المادة 84 من م.ت 15-19، والعبارة من اشتراط عشرين يوم لتمكين المواطنين من الاعتراض على العملية متى توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق قانونية مشروعة⁽⁵⁾، إن رئيس البلدية وهو يمنح رخصة الهدم لطالبا إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي بحسب الأحوال وهذا من خلال مراقبة شرط التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره والمنصوص عليه في المادة 62 من م.ت 91-176⁽⁶⁾.

إن رخصة المسلمة لطالبا تعد وفقا لأحكام المادة 74 من م.ت 91-176 لاغية في الحالات التالية:⁽⁷⁾

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الأولى.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

1- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

2- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المرجع السابق، ص 25.

3- مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 73.

4- المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

5- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 120.

6- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

7- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 108.

وما يلاحظ على أن مدة إلغاء رخصة الهدم تعد مدة طويلة بالنظر للغرض الذي من أجله منحت رخصة الهدم وهو المحافظة على النظام العام والأمن العام⁽¹⁾، وهي نفس الحالات للرخصة المنصوص عليها في م.ت 15-19 ولكن نصت على أن أشغال الهدم إذا توقفت خلال سنة واحدة تلغى.⁽²⁾

2- رفض تسليم رخصة الهدم: يمكن للإدارة رفض منح رخصة الهدم للطالب ويمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي:⁽³⁾

- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.
- تخلف أحد الوثائق التقنية المطلوبة في المادة 72 من م.ت 15-19.
- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران.
- لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية⁽⁴⁾، وفي جميع الحالات على الإدارة عند رفضها تسليم الرخصة، أن يكون قرارها مسببا ومعللا قانونا ومن ثم هذا الرفض يخضع لاعتبارات موضوعية خاصة بالبناية التي يطلب هدمها⁽⁵⁾، وتجدر الإشارة أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو الثقافي أو التاريخي إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة وهذا ما أكدته المادة 69 من قانون 29-90⁽⁶⁾، فلا يمكن للإدارة في أي حال من الأحوال رفض تسليم الرخصة حتى وإن كانت مصنفة كمعلم تاريخي في حالة إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية⁽⁷⁾، إن القرار المتضمن الرفض إذا لم يكن معللا، فإنه يكون مشويا بعبء القصور في التسبب يفتح

1- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 301.

2- المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

3- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 301.

4- المادة 66 من المرسوم التنفيذي 91-176، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم، السالف الذكر.

5- جبري محمد، المرجع السابق، ص 99.

6- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 109.

7- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 224.

المجال أمام المعني للطعن فيه، بل حتى في حالة تعليقه وعدم اقتناعه بهذا التعليق يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار حسب أحكام للمادة 63 من قانون 90-29.⁽¹⁾

3- تسلم رخصة الهدم مقيدة بشروط من طرف الإدارة : يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم بوضع تحفظات أو الشروط، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 69 من م.ت 91-176⁽²⁾، ومن تلك التحفظات اشتراط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية⁽³⁾، وببلغ القرار معللا إلى صاحب الطلب، ومثل حالة الموافقة لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول عليها وبعد إيداع تصريح بفتح الورشة.⁽⁴⁾ وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم.⁽⁵⁾

4- إصدار قرار الهدم في الظروف الطارئة : أُلزمت المادة 89 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية⁽⁶⁾ رئيس البلدية بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والمحافظات على الأمن العام في حالة الخطر الحال والجسيم، فله أن يأمر بهدم الجدران أو البناءات أو المباني الآيلة للانهييار⁽⁷⁾، إذ نص المشرع إلى أنه لر.م.ش.ب حسب الأحكام الخاصة بالبناءات الآيلة للانهييار التي نصت عليها المواد من 86 إلى 89 من م.ت 19-15 أن يأمر بالهدم ضمانا للأمن وسلامة الأشخاص⁽⁸⁾، وهي نفس الأحكام م.ت 176-91 في المواد 75 إلى 78 ويتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين أن يخطر ر.م.ش.ب بذلك.⁽⁹⁾ إذ نجد رئيس البلدية مخول للقيام بالمهام التالية :

- 1- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر، المرجع السابق، ص 26.
- 2- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 224.
- 3- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 99.
- 4- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 458.
- 5- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 224.
- 6- القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22-06-2011، ج.ر، العدد 37 ، الصادرة في 30-07-2011
- 7- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.
- 8- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 144.
- 9- المادة 86 /3 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

- له أن يوصي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للانهيار أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف (المادة 86 ف 1 من م.ت-15-19).⁽¹⁾

- له الحق في القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو البناء.⁽²⁾

-إرسال القرار إلى الجهة القضائية المختصة في حالة امتناع صاحب الملكية بتنفيذ القرار المتخذ من قبل رئيس البلدية(المادة 87 من م.ت 15-19).⁽³⁾

-اتخاذ الإجراءات الوقائية من أجل ضمان الأمن لاسيما إخلاء المباني ومنع الإقامة بها في حالة الخطر الوشيك الحدوث.⁽⁴⁾

-تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال المقررة (ترميم أو هدم) وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة لصاحب الملكية دون الإخلال بتطبيق العقوبات مع الملاحقة القضائية ، ويعفى صاحب الملكية من تنفيذ هذه الأشغال في حالة إذا تنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط.⁽⁵⁾

1- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

2- المادة 86 /2 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

3- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

4- المادة 88 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

5- المادة 89 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

الفصل الثاني

حماية البيئة من خلال

الشهادات العمرانية

انطلاقاً من النصوص القانونية المنظمة للحركة العمرانية، فإن الطرق الرقابية تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من انجاز البناية أو التهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، وإن الرقابة في تنفيذ الانجاز تفرض نفسها من خلال الآليات الموجودة والإمكانات البشرية والتنظيمية المنصوص عليها قانوناً.

لذلك وضع المشرع أمام المالكين للعقار بعض الشهادات كأدوات لعملية البناء من طرف الإدارة، بصفة مسبقة ومستمرة حتى تتمكن الإدارة من الاطلاع بمهمتها الرقابية والإشراف والتوجيه وكذا الإعلام بالأوضاع القانونية والإدارية للعقارات المعنية، وتتمثل الشهادات في كل من شهادة التعمير التي توضح حقوق صاحبها في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية لأنها شهادة معلومات قبلية تلعب دوراً مهماً في الرقابة قبلية، وشهادة التقسيم متى كانت البناءات قائمة ويراد تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، وأخيراً شهادة المطابقة التي ألزم المشرع أصحابها الحصول عليها بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقته لأحكام رخصة البناء.

وعليه سيتم دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى ثلاث مباحث بعدد الشهادات العمرانية، حيث تناولنا في المبحث الأول شهادة التعمير كآلية لحماية البيئة العمرانية، وفي المبحث الثاني شهادة التقسيم كآلية لحماية البيئة العمرانية، وأخيراً شهادة المطابقة كآلية لحماية البيئة العمرانية.

المبحث الأول: شهادة التعمير كآلية لحماية البيئة العمرانية.

تشكل وثائق التعمير أهم وسيلة تستعملها الدولة في إنتاج وهيكله المجال الحضري وذلك بفتح مناطق جديدة للتعمير، وتزويدها بمختلف التجهيزات والمرافق الضرورية، وقد أوكلت هذه المهمة إلى الجماعات المحلية خاصة البلدية، باعتبارها الجماعة الإقليمية القاعدية اللامركزية للدولة فهي الأرضية الأساسية بالنظر إلى دورها الفعال في حماية البيئة.

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في الإطار الخاص بالتهيئة و العمران في كل من القانون 90-29 المعدل والمتمم و م.ت 91-176 الملغى و م.ت رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في المواد من 02 إلى 06 منه.

في هذا المبحث سنتطرق إلى الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير ويندرج هذا كله في المطلب الأول، أما المطلب الثاني نخصه إلى دراسة الإطار التطبيقي لشهادة التعمير.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من الأدوات الرقابية في عملية البناء بصفة مسبقة ومستمرة قصد التحكم الأكيد والمستمر في هذه العمليات، ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها، من أجل توفير محيط عمراني متجانس وذلك من خلال ضبط الأراضي العامرة أو القابلة لتعمير، وكذلك المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي و تلك التي يمكن استغلالها في اغراض النشاطات التجارية والصناعية و السكنية، وذلك دون أن ننسى الأحكام الخاصة بالأراضي والأقاليم ذات الميزة التاريخية والأثرية والثقافية والطبيعية كالساحل ومقتضيات حماية البيئة والمحيط، لهذا ارتأينا أن نقسم هذا المطلب إلى فرعين الأول إلى مفهوم شهادة التعمير، أما الفرع الثاني فنتطرق من خلاله إلى الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك، ومن أجل تفصيل ذلك سنتعرض إلى التعريف بشهادة التعمير أولاً وبعدها سنحاول تحديد أهم الخصائص التي تقوم عليها شهادة التعمير ثانياً، ثم ذكر أهدافها ثالثاً.

أولاً : تعريف شهادة التعمير

سننطلق لتعريف شهادة التعمير من الناحية الفقهية والقانونية:

1- التعريف الفقهي لشهادة التعمير: توجد عدة تعاريف نذكر منها :

تعرف شهادة التعمير بأنها "وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، و يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف في الأرض"⁽¹⁾ ، وتعرف أيضاً أنها " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني ،تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية."⁽²⁾

بالإضافة إلى أنها " وثيقة تحدد حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وتوضح فيها أيضاً الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة"⁽³⁾.

كما تعتبر شهادة التعمير " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم

1- اقلولي ولد رايح صافية ،المرجع السابق، ص 133.

2- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 130 .

3- حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه، ص 100 .

غاياته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها. (1)

2- **التعريف القانوني لشهادة التعمير:** تعرف شهادة التعمير بأنها: " الوثيقة التي تسلم بناء على طلب شخص معنى ،تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية." (2)

بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 51 من قانون 90-29 ما يلي: " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معنى قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية." (3)

وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من م.ت رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف إلى جانب شهادة التعريف بطاقة معلومات (انظر الملحق رقم 12) التي يمكن لكل شخص معنى بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها (4)، وزيادة على ذلك يمكن لكل شخص معنى بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير. (5)

فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الرخصة بل جعلها اختيارية، لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها.

من خلال التعريفات السابقة نستخلص أن شهادة التعمير عبارة عن وثيقة إدارية تسلم من طرف سلطة مختصة تبين فيها حقوقه في البناء وجميع الارتفاقات.

1- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 157 .

2- المادة 02 من م.ت 91-176، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، السالف الذكر .

3- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 124 .

4- اقلولي ولد اريح صافية، المرجع السابق، ص 132.

5- المادة 22 من م.ت رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

من خلال التعريفات السابقة الخاصة بشهادة التعمير التي أوردناها يمكن استخلاص جملة من الخصائص نذكر منها:

-شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية وبالتالي فهي عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.⁽¹⁾

-تمثل شهادة التعمير منفعة تطبيقية وعملية مهمة، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات من أجل الحصول على معلومات حول حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها، وبالتالي تعتبر شهادة معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها.

-تعتبر شهادة التعمير عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها.⁽²⁾

-شهادة التعمير هي إجراء اختياري، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية وعليه لم يترتب أي جزاء على عدم الحصول عليها.

- أنها شهادة إدارية تخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري، كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري، بحيث أن المشرع فسح المجال للطعن أمام المستفيد غير المقتنع بالرد على طلب رخصة البناء و المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لما في رخصة البناء.⁽³⁾

ثالثا: أهداف شهادة التعمير

لشهادة التعمير هدفان أساسيان هما :

أ- التحقيق من إمكانية تخصيص قطعة الأرض المعنية، لذلك لا بد من احترام

القواعد التالية:

1- اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 134.

2- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 124.

3- الصادق بن عزة، المرجع نفسه، ص 124.

- احترام أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية (كمخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير)،
 - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية (كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو القيود الواردة على حق الملكية)،
 - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة كشبكة توزيع الكهرباء أو المياه.⁽¹⁾
- ب - ضمان الحماية القانونية لصاحبها، وهذا ما وضحته المادة 05 من م.ب.ت رقم 91-176 التي تنص على: "تحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكور في شهادة التعمير للبحث من جديد إذ صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير".⁽²⁾

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشأ أي حقوق ولا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط ، وعلى ذلك فهي ليست قرار إداري وليست محل للطعن الإداري أو القضائي، لأنها مجرد وثيقة تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء، هذه الرخصة تبين للمالك إمكانية البناء على الأرضية وشروط تجزئتها وإمداده بالمعلومات على المساحة المتبقية.

كما أنها وسيلة لمراقبة البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الأرضية.⁽³⁾

1- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002، 01، ص 23

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 ، الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، السالف الذكر.

3- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 223

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة التعمير

تتشرط التشريعات الخاصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير، إتباع إجراءات معينة فلقد جعل المشرع الجزائري الحصول على هذه الأخيرة اختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون رقم 90-29، ذلك أنها تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية⁽¹⁾، وعليه فلا تسلم إلا بناء على طلب وفق إجراءات معينة، وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نخصص الفرع الأول لإجراءات الحصول على شهادة التعمير والفرع الثاني لكيفيات إصدار شهادة التعمير.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التعمير

أقر المشرع بأن شهادة التعمير مجرد وثيقة إدارية، ورغم ذلك فقد أخضع تحضير طلبها وتسليمها لنفس إجراءات منح رخصة البناء، حسب نص المادة 03 ف 03 من م.ت رقم 15-19 وهي ذاتها من م.ت رقم 91-176.

أولا : طلب الحصول على شهادة التعمير

للحصول على شهادة التعمير لابد من تقديم طلب من المعني الذي تتوفر فيه الصفة إذ يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير⁽²⁾، ومن ثم فللمالك أو الحائز أو صاحب حق الامتياز أن يطلبها قبل الشروع في عملية البناء⁽³⁾، حدد المشرع في البداية المالك وهو الذي يملك ذلك العقار، ثم وكيله إذا تعذر على المالك تقديم الطلب له الحق في توكيل غيره، وفي الأخير وسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق في كل شخص معني⁽⁴⁾، وبالتالي يقصد بكل شخص معني كل من له صفة طلب

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 64.

2- المادة 51 من قانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

3- بن معمر رابح، قواعد واليات التهيئة والتعمير في مجال الاراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 96.

4- المادة 03 من م.ت 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

رخصة البناء يمكنه طلب شهادة لتعمير⁽¹⁾ ويجب على مالك الأرض موضوع الطلب تقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة تثبت هيئة المالك.⁽²⁾

ثانيا: مضمون طلب شهادة التعمير ومحتويات ملفها

نصت المادة 03 من م.ت 15-19 بأن طلب شهادة التعمير يجب أن يتضمن البيانات

الآتية:

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض إذا لم يكن طالب الشهادة هو المالك.
- تصميميا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميميا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك.
- إن تصميم الوضعية و التصميم، الذي يوضح حدود القطعة الأرضية يتم إنجازها من طرف مكتب الدراسات المهندس معماري معتمد أو خبير عقاري.
- إن ملف شهادة التعمير يتكون من طلب كتابي موقع من طرف صاحب الطلب مرفق بأبي نوع من أنواع المخططات التي تمكن من تحديد موقع القطعة المعنية، ويودع في نسختين ويسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير في البلدية.⁽³⁾
- إن م.ت رقم 15-19 في المادة 03 منه أشار إلى بطاقة المعلومات وهي وثيقة مستحدثة به، كذلك حددت نفس المادة من له صفة طلب شهادة التعمير، مما يعني أن المشرع قد فتح المجال أمام من له مصلحة لطلب شهادة التعمير على خلاف ما نصت عليه المادة 03 من م.ت رقم 91-176 الذي نص فقط على الشخص المعني، وتجدر الإشارة أن بطاقة المعلومات يحصل عليها لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها أن تحل محل شهادة المطابقة.⁽⁴⁾

1- اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 136.

2- منصور نورة، المرجع السابق، ص 64.

3- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 459.

4- المادة 02 ف 02 من م.ت 19 - 15، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

ثم يودع ملف طلب هذه الشهادة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة وجود العقار على أن يسلم لطالبيها وصل إيداع (أنظر الملحق رقم 09) يسلم في اليوم ذاته.⁽¹⁾ الملاحظ أن البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على سبيل الأهمية إذ لا مانع من وجود بيانات إضافية في طلب الشهادة.⁽²⁾

إن السلطة الإدارية يمكن لها من خلال ما تصدره من وثائق ومستندات توجيه ومراقبة استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها، بدءًا من التعرف على أشخاصهم وطبيعة علاقتهم بالعقار محل طلب رخصة البناء وانتهاء بالعرض أو النشاط الذي سيخصص له العقار بعد بنائه أو إعادة تخصيصه.⁽³⁾

الفرع الثاني: كيفية إصدار شهادة التعمير

عند إيداع الشخص المعني طلب الحصول على شهادة التعمير، تكون الجهة المختصة ملزمة بفحص ودراسة الملف، ثم يليها إصدارها قرار يتضمن شهادة التعمير وذلك وفق مايلي:
أولاً: الجهة المختصة بتسليم شهادة التعمير

يختص بتسليم شهادة التعمير رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك إما بصفته ممثلاً للدولة أو بصفته ممثلاً للبلدية، وهذا بالدرجة الأولى، ويكون أيضاً من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب الحالات، وهذا ما أقرته المادة 3 ف 3 من م.ت 91-176⁽⁴⁾ فهي نفسها جهات تسليم رخصة البناء.⁽⁵⁾

1- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل

الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى

1- بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 96.

2- جبري محمد، المرجع السابق، ص 102 .

3- عزوي عبد الرحمان الرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007، ص 609.

4- جبري محمد، المرجع السابق، ص 102 .

5- المنصوص عليها في المواد 65-67 من ق 90-29 و المواد 48 و 49 من م.ت 15-19، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف، وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة وعند الانتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التعمير وتبلغ للمعنى خلال أجل خمسة عشرة (15) يوم.⁽¹⁾

2- اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة: في حالة انعدام وجود مخطط

شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربعة نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه، ويتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة في العملية المطلوبة⁽²⁾، ويكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد الملف ودراسته وبعدها تعيد ثلاث نسخ منه مرفق برأيها.⁽³⁾

3- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: بعد تحضير الملف حسب ما

سبق ذكره، ترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه أو إلى الوزير إذا كان هو المختص⁽⁴⁾ ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره.⁽⁵⁾

وبالتالي نستنتج أنه على خلاف نص المادة 3 ف 3 من م.ت 15-19 التي نصت على أن إجراءات تسليم شهادة التعمير هي نفسها إجراءات تسليم رخصة البناء والتي تصدر من طرف ر.م.ش.ب أو الوالي أو الوزير المنتدب، فإنه نصت أيضا أن ر، م،ش، ب هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة.⁽⁶⁾

وفي جميع الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري، وتبلغ المعنى وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية لإعلام الجمهور.⁽⁷⁾

1- لعويجي عبد الله ، المرجع السابق، ص 157.

2- بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 97 .

3- منصور نورة، المرجع السابق، ص 65 .

4- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 158.

5- منصور نورة ، المرجع السابق، ص 65.

6- المادة 03 الفقرة الاخيرة من المرسوم 15-19 كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

7- منصور نورة، المرجع السابق، ص 65.

ثانيا: التحقيق في طلب شهادة التعمير

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى ر.م.ش.ب يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽¹⁾، واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن، وهذا حسب ما نصت عليه أحكام المادة 46 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁽²⁾.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص ر.م.ش.ب الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية⁽³⁾.

وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المحددة في نص المادة 47 من م.ت 15-19 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف فهنا يجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي⁽⁴⁾.

أما عندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو ر.م.ش.ب باعتباره ممثلا للدولة، فالطلب يرسل في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف⁽⁵⁾.

1- اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 137.

2- المادة 46 الفقرة 3 من م.ت رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

3- اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 137.

4- المادة 48 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

5- المادة 49 الفقرة 01 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

ثالثاً: إصدار قرار شهادة التعمير

تصدر الجهة المختصة قرار (أنظر الملحق رقم 06) إما أن يتضمن منح هذه الشهادة أو الرفض أو السكوت وعدم الرد أو تأجيل المنح، وذلك حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها والمتعلقة برخصة البناء.

1- **قرار منح شهادة التعمير**: تسلم شهادة التعمير من قبل ر.م.ش.ب خلال مدة 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب وفق النموذج المرفق بالمرسوم 15-19 وأيضا نفس الحكم بالنسبة لبطاقة المعلومات، وفي ظل م.ت رقم 91-176 الملغى كانت المدة شهرين من خلال نص المادة 04 منه⁽¹⁾ وبمقارنة بين هاتين المادتين نلاحظ أن م.ت 15-19 الجديد قد قلص من أجل تبليغ هذه الشهادة وهذه إيجابية جاء بها هذا المرسوم⁽²⁾، ويجب أن تتضمن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و تبين ما يلي:⁽³⁾

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة وأيضا يجب أن تبين ما يلي:⁽⁴⁾
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.

- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع ، تساقط) .

-القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

1- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 152.

2- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 71 .

3- المادة 04 من م.ت 15-19 و هي نفس الأحكام المنصوص عليها في المادة 04 من م.ت رقم 06 -30 المعدل والمتمتم للم.ت رقم 91-176 الملغى.

4- المادة 04 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

-الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر⁽¹⁾ بعد ما كانت محددة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ في م.ت 91-176 في المادة 05 منه، أصبحت كما هو منصوص عليه في المادة 05 من م.ت 15-19، فالفرد يمكن له إقامة بناية إذا كانت شهادة التعمير تسمح بذلك وذلك خلال مدة صلاحية مخطط شغل الأراضي وفي حالة وجوده نأخذ بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي مدة صلاحيتها⁽²⁾.

كما لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات⁽³⁾

2- رفض منح شهادة التعمير: يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو الرفض، إذ يرفض ر.م.ش.ب منح شهادة التعمير مثلما يرفض تسليم رخصة البناء إذ المشرع أخضع تحضير وتسليم شهادة التعمير لنفس إجراءات منح رخصة البناء وذلك حسب نص المادة 03 من م.ت 15-19⁽⁴⁾، إذ يكون الرفض في حالة إذا كانت الشهادة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽⁵⁾ أيضا لمفهوم المخالف للمادتين 04 و 06 من م.ت 15-19، وحسب الفقرة الثانية من المادة 06 من نفس المرسوم فإنه يجب أن يكون الرفض مسبب.

1- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 69.

2- اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 140 .

3- فقرة الأخيرة من المادة 05 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

4- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 223.

5- المادة 52 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

3- حالة سكوت الجهة المختصة: حسب نص المادة 06 من المرسوم رقم 15-19 التي نصت على حق صاحب شهادة التعمير في الطعن في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ويعني ذلك أنه يمكن لر.م.ش.ب السكوت عن الرد ولصاحب الشهادة الحق في إيداع طعن.

4- تأجيل منح شهادة التعمير: طبقاً لنص المادة 19 من المرسوم 91-176 المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة يمكن للسلطة المختصة أن تقوم بتأجيل البث في قرار شهادة التعمير لمدة لا تزيد عن سنة⁽¹⁾، ويكون ذلك في حالة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، وهو نفس الحكم المطبق على رخصة التجزئة وأيضاً رخصة البناء.⁽²⁾

1- منصور نورة، المرجع السابق، ص 65

2- المادة 64 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

المبحث الثاني: شهادة التقسيم كآلية لحماية البيئة العمرانية.

إن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط المطلوبة في رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلاً معداً للبناء، أي أنه عقار قد سبق تعميره على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء...).

فالعقار يكون مشتملاً على مساحة عارية قابلة للبناء، فتقوم الجهات المختصة بمعاينته، للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير من حيث الارتفاقات واحترام حقوق الجوار ومسالك توصيل الكهرباء والغاز والمياه وصرفها.

وعليه فسيتم التطرق في هذا المبحث إلى تبيان الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم في المطلب الأول، ثم الإطار التطبيقي لشهادة التقسيم في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم الوسيلة القانونية التي تضمن لنا حماية الأراضي المبنية، بحيث أنها يجب أن تكون موافقة لتوجيهات الأساسية للمخططات المحلية المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي، المتمثلة في ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية، ويرفض المشرع منح هذه الشهادة إذا كانت تمس بالبيئة وتشكل خطر عليها، وكذلك ضبط المشرع أثناء منح هذه الشهادة وإعدادها بإتباع إجراءات ضرورية يجب على الجهات الإدارية المختصة التقيد بها من أجل ضمان النظام العام العمراني من جهة، وضمن حماية البيئة من جهة أخرى، ونجد أن شهادة التقسيم تعد وثيقة عمرانية هامة في إطار عمليات البناء، لذلك سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى تحديد مفهوم شهادة التقسيم في الفرع الأول و الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

سنحاول تجسيد تعريف شهادة التقسيم من مختلف الجوانب والتركيز على النظرة الفقهية والقانونية، وتحديد خصائصها التي تميزها عن باقي الرخص والشهادات العمرانية، وذكر أوجه اختلافها عن رخصة التجزئة.

أولاً : تعريف شهادة التقسيم

نص قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على شهادة التقسيم من خلال نص المادة 59 منه بنصها على: " تسلم لمالك عقار المبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يرغب بتقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام" .

ومن خلال نص هذه المادة يتضح أن المشرع لم يعطي تعريف دقيقاً لشهادة التقسيم وهذا ما ذهب إليه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 في مادته 33 بنصها على ما يلي: " في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".⁽¹⁾

تعرف شهادة التعمير على أنها "وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول للمستفيد منها بتقسيم القطاعات المبنية".⁽²⁾

وهناك من عرفها على أنها "رخصة رسمية تقسم العقار المبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"⁽³⁾

وبناء على ما تم ذكره يمكن تحديد تعريف دقيق لشهادة التقسيم وذلك على أنها: "وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار تبين فيه شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع وتسلم بناء على طلب المالك أو موكله أو عدة ملاك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي".⁽⁴⁾

ثانياً: خصائص شهادة التقسيم

يمكن استخلاص عدة معايير وخصائص معينة تميز شهادة التقسيم عن غيرها من الرخص والشهادات والمتمثلة فيما يلي:

- 1- فرجاوي حفيظة، دور عقود التعمير في حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص ادارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة محند اكلي اولحاج -البويرة-، 2017، ص 68.
- 2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.
- 3- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 213 .
- 4- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 246.

- تمنح شهادة التقسيم في الأراضي المبنية في المجال الحضري لغرض الإسكان وتمنح وفقا للإجراءات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة له.
- تعتبر إجراء إداريا تسلم للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا بطلب منه شرط أن تتوفر كل الشروط اللازمة في التنظيم المعمول به.
- تسلم شهادة التقسيم لتقسيم ملكية عقارية إلى جزأين أو أكثر.
- تعتبر شهادة التقسيم قرار إداري ذو طابع إلزامي لذا تعد قواعده أمر لا يجوز للأفراد الاتفاق على مخالفتها إلاّ تعرضوا إلى جزاء قانوني وهذه قواعد ملزمة أيضا بالنسبة للسلطات الإدارية المكلفة بتطبيقها، وبالتالي فهي عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري.
- تخضع شهادة التقسيم لقواعد الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية لاعتبار أن الشهر له آثار قانونية بالنسبة للمبنى المقسم.
- لا تستوجب شهادة دفتر الشروط مثلما تتطلبه رخصة التجزئة.⁽¹⁾

ثالثا: تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة

- من خلال التعريفات السابقة يمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة كالتالي:
- شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة 59 من قانون 90-29، بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو لعدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
 - إن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاعات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص المادة 59 ف20، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة.⁽²⁾

1- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 251.

2- الهواري نجوى، المرجع نفسه، ص 252.

- شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء)، أما رخصة التجزئة فهي ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبنى نفسه، وإنما تقسمه إلى جزأين أو عدة أجزاء فهي بذلك لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط لهذا فهي مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق الممنوح للمالك.⁽²⁾

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم إلا أن نص المادة 26 من م.ت.رقم 91-176 بينت طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام، و هو ما نصت عليه المادة 33 من م.ت.رقم 15-19 هذه الأخيرة التي أضافت أنه: يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها.⁽³⁾

بالإضافة إلى أن المشرع الجزائري قام أيضا بتغيير اسم التصرف القانوني الانفرادي من اسم الرخصة إلى شهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية أو اعتبارها وثيقة ثم يطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري.⁽⁴⁾

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، القانون الخاص بالتعمير يشترط للحصول عليها إتباع إجراءات معينة فعملية تقسيم المباني كغيرها من العمليات قبل أن يتم لها الترخيص بهذه الشهادة لا بد من مرورها بعدة مراحل وإجراءات مهمة، وعليه

1- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 153 .

2- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 214 .

3- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 153 .

4- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 215 .

سنتناول في هذا المطلب فرعين الفرع الأول نخصه لدراسة إجراءات الحصول على شهادة التقسيم، والفرع الثاني نخصه لكيفيات إصدار شهادة التقسيم.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

نص المشرع على جملة من الشروط والإجراءات التي يتم فيها طلب و إصدار شهادة التقسيم سواء بالنسبة لمن يحق له ذلك أو بالنسبة للجهة التي تختص بمنحها أو الأوضاع القانونية الواجبة توافرها، وحسب نص المادة 37 من م.ت 15-19 فقد أحالت تحضير طلب شهادة التقسيم إلى نفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء، على عكس م.ت 91-176 الملغى الذي أحالها إلى رخصة التجزئة.⁽¹⁾

أولا: صفة طالب شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم إجراء إداري اختياري للشخص سواء كان طبيعيا أو معنويا وذلك بطلب منه بشرط أن تتوفر كل الشروط اللازمة في التنظيم المعمول به، وقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 الأشخاص الذين يمثلون أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم إذا نصت على انه: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم."

فحسب هذه المادة يمكن لمالك المبنى المراد تقسيمه أو من طرف موكله تقديم طلب شهادة التقسيم، هذان الشخصان هما الوحيدان اللذان لهما الصفة في تقديم طلب الحصول على هذه الشهادة، حيث تثبت الصفة القانونية للمالك بنسخة من عقد الملكية أو سند الملكية أو توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني رقم 75-58 وهذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 34 من نفس م.ت رقم 15-19.⁽²⁾

ثانيا: الملف المرفق بطلب شهادة التقسيم

يرفق المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم بوثائق تثبت الصفة القانونية لهما، وهي تتمثل في نسخة من عقد الملكية، أو توكيلا طبقا لأحكام الوكالة في ق.م إذا كان الطالب وكيلا

1- إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 212.

2- المادة 1 / 34 من م.ت رقم 15-19، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

وليس مالك⁽¹⁾، وهذا طبقاً لنص المادة 27 من م.ت 91-176 الملغى أما بصدور م.ت 15-19 أضاف أنه يمكن أيضاً للمعنى أن يدعم بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً⁽²⁾، ويجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها.⁽³⁾

وهناك شروط متعلقة بال عقار نص عليها م.ت 15-19، و من بينها أن يكون العقار محل القسمة مبنياً ولا يكون في شكل طبقات، كما يجب أن يتوفر العقار على شروط وبيانات تكون في شكل وثائق يجب إرفاقهما بملف الطلب حسب المادة 35 من م.ت 15-19⁽⁴⁾، وبعد الملف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق والبيانات مؤشر عليها، حيث تخصص كل وثيقة على حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندسين المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.⁽⁵⁾

ويشمل الملف المنصوص عليه في المادة 35 من م.ت 15-19 على الوثائق التالية:⁽⁶⁾

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

ب - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على بيانات.

ويتم إيداع الملف في خمس نسخ بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار.⁽⁷⁾

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68 .

2- المادة 02 / 34 من م.ت رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، السالف الذكر .

3- المادة 2 / 33 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، السالف الذكر .

4- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 255

5- المادة 01 / 35 من م.ت 15-19 ، كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،السالف الذكر .

6- إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص ص 211 - 212.

7- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 104 .

الفرع الثاني: كيفية إصدار شهادة التقسيم

بعد إيداع الشخص المعني طلب الحصول على شهادة التقسيم، تكون الجهة المختصة ملزمة بفحص الوثائق المقدمة والتأكد من صحتها ومطابقتها لما هو منصوص عليه قانوناً، بعدها يليها إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم، وهو ما سنتطرق إليه وفق ما يلي:

أولاً: الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم

تصدر شهادة التقسيم في شكل قرار إداري عن ر.م.ش.ب بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة، وكذا الوالي والوزير المكلف بالتعمير بعد دراسة الطلب المقدم من طرف طالب الشهادة.⁽¹⁾

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي: إن تسليم شهادة التقسيم يكون من اختصاص ر.م.ش.ب، باعتباره ممثلاً للبلدية، أو ممثلاً للدولة، تطبيقاً لنص المادة 30 من م.ت 91-176 الملغى، والتي أحالت تحضير شهادة التقسيم إلى نفس إجراءات رخصة التجزئة غير أنه يعاب على المشرع الجزائري لأنه كان من المفترض تحديد المواد التي تطبق والتي تستبعد⁽²⁾، يتم تحضير طلب الشهادة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.⁽³⁾

ومن خلال المادة 37 من م.ت 15-19 حاول المشرع تصحيح الخطأ الواقع في نص المادة 30 من م.ت 91-176 الملغى وأحال إجراءات تحضير شهادة التقسيم إلى إجراءات رخصة البناء⁽⁴⁾، ويجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب شهادة التقسيم، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه⁽⁵⁾، وسواء كان ر.م.ش.ب مختصاً بإصدار شهادة التقسيم أو كان الاختصاص لجهة

1- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 153 .

2- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص ص 217-219.

3- المادة 37 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

4- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 258 .

5- المادة 44 من م.ت رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

أخرى، يتم إيداع الطلب المرفق بالملف في 05 نسخ بمقر البلدية محل وجود العقار⁽¹⁾، ويمنح الطالب وصل إيداع (أنظر الملحق رقم 10) مفصل يوضح فيه كل الوثائق الضرورية المودعة وتكون مؤرخة حتى يسمح بحساب الآجال التي يلزم القانون رئيس البلدية بالرد فيها على الطلب⁽²⁾، ثم يقوم ر.م.ش.ب بإرسال الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع ملف الطلب ويتم تحضير هذا الأخير على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب⁽³⁾ إذا كان تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية باسم البلدية بتحضير الملف هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽⁴⁾ ويكون هذا الاختصاص عندما تحوز البلدية على مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وباستيفاء الملف المتعلق بشهادة التقسيم كل الشروط المنصوص عليها قانونا بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوفى ر.م.ش.ب في هذه الحالة بنسخة من الرخصة⁽⁵⁾.

أما إذا كان ر.م.ش.ب ممثلا للدولة فإنه يرسل الطلب في أربع نسخ من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك لإبداء الرأي بالموافقة خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف⁽⁶⁾، ففي هذه الحالة حتى وإن لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي يختص ر.م.ش.ب بمنح شهادة التقسيم، ويجب أن يصدر الوالي الموافقة قبل اتخاذ هذا القرار⁽⁷⁾.

1- أفلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 257.

2- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 257.

3- المادة 48 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

4- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 105.

5- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 261.

6- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 105.

7- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 153.

1- اختصاص الوالي بمنح شهادة التقسيم : يكون من اختصاص الوالي إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة وجود البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، أيضا فيما يتعلق بمنشآت النقل والتوزيع والطاقة والموارد الإستراتيجية المتواجدة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة التي يحكمها مخطط شغل الأراضي⁽¹⁾ ، كما يكون اختصاص الوالي في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية، وفي مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية وفقا للفقرة 05 من المادة 49 من م.ت 15-19.⁽²⁾

2- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير : يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار شهادة التقسيم إذا كان الأمر يتعلق بالمشاريع الهيكلية والقاعدية ذات المصلحة الوطنية والعمومية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽³⁾ ، ويكون أيضا من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير حسب ف 06 من المادة 49 من م.ت 15-19 في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية، وفي مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، وكذا في الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز والمنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.⁽⁴⁾

ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التقسيم

إن دراسة الطلب المتضمن الموافقة على شهادة التقسيم تتم بنفس الأشكال والإجراءات المتعلقة برخصة البناء، فبعد تقديم طلب الحصول عليها إلى رئيس البلدية محل وجود المبنى يقوم بدوره إرسال الملف إلى الجهة المختصة في التحقيق لدراسته والتحقق فيه من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽⁵⁾، ويشمل هذا التحقيق مدى مطابقة العقار المبنى

1- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 261.

2- إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 214 .

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص52.

4- إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 214.

5- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 259 .

مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامه يجب النظر إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فالتحقيق يهدف إلى التأكد من مطابقة المبنى لمخططات العمران، هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 38 من م.ت 91-176 الملغى والمادة 46 من م.ت رقم 15-19⁽¹⁾، وينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وكذا تناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة، أيضا يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.⁽²⁾

تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ينبغي على الجهة المختصة بالتحقيق على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حتى تتمكن من رصد المعلومات الكافية أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية وتجمع الآراء والموافقات،⁽³⁾ وعلى هذه الشخصيات والمصالح أن تصدر ردا في أجل 08 أيام ابتداء من يوم استلام طلب الرأي وفي حالة عدم الرد خلال المدة المحددة يعد رأي بالموافقة ويتبع في التحقيق أسلوب الاستشارة وتقديم الآراء، هذا ما نصت عليه المادة 47 من م.ت 15-19.⁽⁴⁾

ثالثا: إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة التقسيم والتحقيق فيه وفق الشروط القانونية والآجال المحددة والإجراءات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، فإنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارا إداريا صريحا (أنظر الملحق رقم 07)، بحيث يتخذ هذا القرار المتعلق بشهادة التقسيم إحدى الصور المنصوص عليها قانونا، إما أن يكون القرار المتضمن إصدار هذه الشهادة بالموافقة أو الرفض أو السكوت أو التأجيل في البت.⁽⁵⁾

1- خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص 82 .

2- المادة 46 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

3- إقّولّي أولّد رايح صافية، المرجع السابق، ص 213 .

4- خير الدين بن مشرّن، المرجع السابق، ص ص 85-86.

5- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 262.

1- صدور قرار الموافقة بمنح الشهادة : لما يكون الملف مستوفيا لجميع شروط قوانين التعمير اللازمة، تصدر الجهة المختصة قرارها بمنح شهادة التقسيم في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب وتبلغ إلى صاحب الطلب، ويكون مرفوقا بنسخة من الملف.⁽¹⁾ من خلال م.ت رقم 91-176 الذي نص على مدة التبليغ الخاصة بشهادة التقسيم والمقدرة بالشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب في نص المادة 31 منه، والملاحظ أن م.ت 15-19 قد قلص في مدة التبليغ إلى شهر واحد⁽²⁾ النسخة الأولى من الملف تبلغ إلى صاحب الطلب، كما يبلغ هذا القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، أما النسخة الثالثة من الملف فتوضع تحت تصرف الجمهور بمقر ر.م.ش.ب لموقع وجود الأرض المقسمة وتحفظ نسخة رابعة بأرشفيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم ، كما تقوم السلطة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار المتضمن لشهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه ، وذلك على نفقة صاحب الطلب⁽³⁾، ويحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المقسمة، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة، ولقد حدد المشرع الجزائري مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها⁽⁴⁾، فيما كانت في ظل م.ت رقم 91-176 محددة بنسبة واحدة في نص المادة 32 منه⁽⁵⁾، وفي حالة عدم الشروع في الأشغال خلال المدة المحددة المتمثلة في ثلاث سنوات ينقضي القرار ولا يتم مشروع التقسيم به فيعاد تكوين ملف آخر وتقديم طلب جديد بنفس الطريقة التي تمت بها في الأول.⁽⁶⁾

1- المادة 38 من م.ت رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

2- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 127.

3- أفلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 214-215.

4- المادة 39 من م.ت 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

5- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 154.

6- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 155.

ويصبح العقار المبني بعد عملية التقسيم مجموعة من العقارات كل منها مستقلا بالحقوق اللاصقة به وعلى إثرها مسك بطاقة عقارية لكل عقار جديد ناشئ من عملية التقسيم وذلك كأثر لإجراء الإشهار الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية ، وبعد الانتهاء من أشغال التقسيم يجب على صاحب الشهادة تقديم طلب إداري خلال شهر من تاريخ الانتهاء من الأشغال للحصول على شهادة المطابقة.⁽¹⁾

2- **صدور القرار برفض منح الشهادة:** يمكن منع منح شهادة التقسيم طبقا لما نص عليه م.ت 15-19 أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية⁽²⁾، وعليه لا يمكن إصدار هذه الشهادة في البناءات التي لا يشملها مخطط شغل الأراضي، وإذا كانت الأرض في البلدية لا تملك هذا المخطط وغير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة.⁽³⁾

وبصفة عامة في حالة إذا كان ملف شهادة التقسيم لا يستجيب للشروط التشريعية والتنظيمية، فإن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، أن يصدر قرارا إداريا لرفض في تسليم شهادة التقسيم.

3- **حالة سكوت الجهة المختصة عن الرد على الطلب:** إذا لم ترد السلطة المختصة في أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب يمكن للمعنى اللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية وتسلم هذه الشهادة أو ترفض خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديمه الطلب، وإذا انتهت هذه المدة ولم تصدر الجهة المختصة قرارها يمكن لطالب هذه الشهادة أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، هذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على الطلب إما الموافقة أو الرفض وفي حالة الرفض يجب أن يكون مسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.⁽⁴⁾

1- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 263.

2- المفهوم المخالف لنص المادة 40 من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

3- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 263.

4- المادة 40 - من م.ت 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، السالف الذكر.

المبحث الثالث: شهادة المطابقة كآلية لحماية البيئة العمرانية.

تتجه قواعد التعمير نحو تعزيز الطابع الوقائي لحماية البيئة والعمران، بتكريس آليات تحقق الطابع الرقابي، إذ تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لأحكام ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، وللحد من البناء الفوضوي، بادر المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية، التي تنص على وضع قواعد وقيود تفرض على صاحب البناء من أجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمران، وذلك من خلال السلطة المخولة للإدارة التي تتمثل في الرقابة البعيدة، عن طريق شهادة المطابقة في البناء وعليه سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى تحديد الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة في المطلب الأول، ثم سنعرض إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعيدة في يد الإدارة، فإذا كانت الغاية من رخصة البناء هي تشييد البناءات، فإن المشرع أوجد وسيلة من أجل إثبات إتمام هذه البناءات ومطابقتها للمعايير التقنية هذه الأخيرة تتمثل في شهادة المطابقة فعلى كل شخص أتم أشغال البناء وأشغال التهيئة عليه باستخراج شهادة تثبت مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لذلك سنتناول دراسة هذه الشهادة من خلال تعريفها وبيان خصائصها وطبيعتها القانونية.

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعيدة أو اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة، وعليه سنحاول في هذا الفرع تحديد المقصود بهذه الشهادة أولا واهم خصائصها التي تتميز بها شهادة المطابقة ثانيا.

أولاً : تعريف شهادة المطابقة

تجد شهادة المطابقة أساسها القانوني في نص المادة 75 من القانون 90-29 والمادة 63 من المرسوم 15-19 ويمكن تعريف شهادة المطابقة على أنها وثيقة إدارية تمنحها نفس السلطة التي منحت للمستفيد رخصة البناء، تقر بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتؤكد من خلالها مدى احترام المرخص له قانونا بالبناء لالتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.⁽¹⁾

وهي أيضا: "الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها ولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"⁽²⁾.

والجدير بالذكر أن القانون رقم 08-15 جاء بشيء جديد، المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية وهذا ما نستخلصه من محتوى نص المادة 20 منه "دون الإخلال بأحكام ق رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون".

وبين ق رقم 08-15 كيفيات تحقيق مطابقة البناء، إذ ألزم ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البناءات ضمن الشروط والآجال المحددة بخمس سنوات⁽³⁾، كما تعرض م.ت رقم 15-19 من المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبيا فهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة والتعمير، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف شهادة المطابقة صراحة

1- غازي خديجة، محاضرات في مادة البيئة والعمران، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج- البويرة-، 2020-2021 ص 44

2- المادة 02 ف 7 من قانون رقم 08-15 ، يحدد مطابقة البيانات واتمام إنجازها ، السالف الذكر .

3- المادة 23 من قانون رقم 08-15، يحدد مطابقة البيانات واتمام إنجازها، السالف الذكر .

بل ضمناً حيث ركز على الجهة المختصة بإصدارها وعلى أنها رخصة إجبارية بتقديم طلب للتحقيق في مطابقة البناءات.

ثانياً: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الشهادات العمرانية بمجموعة من الخصائص والمميزات نلخصها فيما يلي: (1)

- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمتمثلة في ر.م.ش.ب أو الوزير المكلف بالتعمير .
- شهادة المطابقة ذات طابع وقائي وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفادياً لوقوع كوارث.
- شهادة المطابقة هي اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية رفض أو منح شهادة بصفة تحكيمية للأسباب المستخلصة لأحكام وقوانين والتنظيمات المعمول بها بمعنى أن يكون الرفض معللاً قانونياً.
- وتصنف على أنها رخصة إجبارية وهذا ما نستنتجه من المادة 56 من قانون 90-29.
- كونها آلية من آليات الرقابة البعدية تمكن من ممارسة سلطة معاينة الأشغال، فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي والمعاينة وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة. (2)

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

بالرجوع إلى نص المادة 10 من القانون 08-15 نجدها منعت شغل واستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، أكد ذلك أيضاً نص المادة 65 من المرسوم المتعلق بقواعد التعمير الذي جعل شهادة المطابقة في مقام رخصة السكن بالنسبة للبناءات المعدة للسكن وترخيص لاستقبال الجمهور أو المستخدمين بالنسبة للبناءات المخصصة لوظائف

1- اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 191 .

2- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مكملة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2014 ، ص ص 10-11.

اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

من خلال ما سبق يمكن القول أن المشرع أولى لهذه الشهادة أهمية قصوى حيث اعتبرها بمقام الرخصة لاستعمال أو استغلال أي بناية ولم يحصل عليها يحظر عليه استعمال تلك البناية.

وما يلاحظ عمليا أن الكثير من الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء يشعرون في استغلال البناء دون حصولهم على شهادة المطابقة والسبب في ذلك أنهم لم يحترموا مخططات البناء المصرح بها.⁽¹⁾

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة

إن القوانين المنظمة لشهادة المطابقة تشترط للحصول عليها إتباع إجراءات معينة للحصول عليها، فهي لا تختلف عن إجراءات إصدار القرارات الأخرى فهي تبدأ بإيداع الطلب مرفق بملف لدى الجهة المختصة ، وتقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب والتحقق فيه، ثم إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة، وهذا ما سنوضحه في هذا المطلب من خلال الفرعين التاليين:
الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

عند انتهاء المستفيد من رخصة البناء من الأشغال المرخص بها عليه التصريح بذلك أمام الجهة الإدارية المختصة في الأجل القانوني، ويتمثل هذا التصريح في الطلب المرفق بملف سنتناول هذا في هذا الفرع صفة طالب شهادة المطابقة وكذا محتويات الملف المرفق بالطلب.

أولا : صفة طالب شهادة المطابقة

يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، طبقا لنص المادة 56 من ق رقم 90-29 إذا تبين أن المالك مجبر بإشعار ر.م.ش.ب بانتهاء الأشغال للحصول على شهادة المطابقة.⁽²⁾

1- غازي خديجة، المرجع السابق، ص 44 .

2- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 147 .

ويقصد بـ "صاحب المشروع" كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكاليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.⁽¹⁾

وقد حددت صفة الشخص طالب شهادة المطابقة من خلال المادة 54 من م.ت 91-176 بنصها على أنه "يتعين على المستفيد...." والتي تقابلها المادة 63 من م.ت 15-19 وكذا نص المادة 57 من م.ت 91-176 ".... يودع المستفيدون..." والتي تقابلها المادة 66 من المرسوم 15-19 إذن من خلال هذه المواد يتبين أن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء، وطبقا لنص المادة 34 من م.ت 91-176، فصفة طالب رخصة البناء تتمثل في كل من المالك أو وكيله أو المستأجر المرخص له أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض وهي نفسها المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم رقم 15-19، بالإضافة إلى الحائز وصاحب الامتياز اللذان لم ينص عليهما المشرع صراحة.⁽²⁾

إن المبادرة بتحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة تعود أصلا ومنطقيا إلى الباني صاحب المصلحة المباشرة فيها فهو المستفيد من رخصة البناء، وهو التزام قانوني يقع على عاتقه واستثناءا يمكن لر.م.ش.ب المختص إقليميا المبادرة بذلك وجوبا أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وهذا طبقا للفقرة 02 من المادة 57 من م.ت 91-176 أما م.ت 15-19 نص على أن المبادرة تكون فقط من قبل ر.م.ش.ب في الفقرة 03 من المادة 66 منه.⁽³⁾

ثانيا: محتوى طلب شهادة المطابقة

لما يتقدم المستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة، يجب أن يرفق بملف يتكون من تصريح كتابي يثبت إنهاء الأشغال طبقا للأحكام القانونية وأحكام التعليمات الوزارية رقم 085، ويودع التصريح مقابل وصل استلام (أنظر الملحق رقم 09) ويسجل لدى مصالح

1- المادة 07/01 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، العدد 32 المؤرخة في 25-05-1994.

2- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 234 .

3- عزوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 660.

التعمير، إما تابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي، أو تابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.⁽¹⁾

وطبقا لم.ت رقم 15-19 يجب أن يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق وهي:⁽²⁾

- تصريح يشهد على الانتهاء من الأشغال، إذا كانت البنايات ذات استعمال سكني.
- أو محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور.
- و يجب أن يشمل التصريح على البيانات التالية والمذكورة في نص المادة 25 من القانون رقم 08-15:⁽³⁾

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

- طلب تحقيق مطابقة البناية.

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.

-مراجعة رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها.

-الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء.

-تاريخ بداية الأشغال وإتمامها ويجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية.

بالإضافة إلى ملف آخر منصوص عليه طبقا للم.ت رقم 09-154 المتعلق بإجراءات

تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، فإنه عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبنانية متممة

1- لعشاش محمد ، المرجع السابق، ص 461.

2- المادة 66 من م.ت رقم 15-19 ، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

3- الشريف بجاوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة، المركز الجامعي تمنراست، العدد 11، الجزائر، جوان 2014 ، ص ص 173-174.

وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، كما جاء في المادة 20 من ق 08-15 ، فإن الملف يحتوي على ما يلي:⁽¹⁾

- الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة، أو نسخة من العقد الإداري.

- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.

- المخططات لكل طابق والوجهات كما اكتملت بسلم 1/50.

- مناظر فوتوغرافية للوجهات والمساحات الخارجية.

وعلى المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء، وبعد تحضير الطلب رفقة الملف اللازم إيداع تصريح أو محضر حسب الحالة في نسختين خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ الانتهاء من الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وهذا طبقا للمادة 66 ف 1 من م.ت 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.⁽²⁾

الفرع الثاني: كيفيات إصدار شهادة المطابقة

بعد إيداع طالب شهادة المطابقة طلب الحصول عليها، تكون الجهة المختصة ملزمة بدراسة الطلب والملف المرفق والتحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وبعدها تصدر القرار المتعلق بهذه الشهادة سنتطرق إلى هذه العناصر وفق ما يلي:

أولا: الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل ر.م.ش.ب أو من قبل الوالي.⁽³⁾ في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة

1- المادة 04 من م.ت رقم 09-154 ، المؤرخ في 02-05-2009 ، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح، بمطابقة البناءات، ج.ر، العدد 27 ، الصادرة في 06-05-2009.

2- إقاولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 219.

3- المادة 75 من ق 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موسى عليها مع وصل بالاستلام إلى الوزير المكلف بالتعمير، متى كان الوالي هو المختص بتسليم الشهادة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى.⁽¹⁾

يتبين من خلال نص المادة 75 من قانون 90-29 أن الجهة المانحة لشهادة المطابقة هي ر.م.ش.ب أو الوالي حسب الحالة، ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم وبالتالي هناك تعارض بين هذا النص والمرسوم 15-19، وأكدت مضمون المادة 60 من م.ت 91-176 السالفة الذكر، غير أن م.ت 15-19 نص على خلاف ما جاءت به المادتان السابقتان حيث أفرد ر.م.ش.ب المختص إقليمياً بتسليم شهادة المطابقة،⁽²⁾ إذ نص على أن: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران".⁽³⁾

ثانياً: التحقيق في طلب شهادة المطابقة

لقد ألزم القانون أصحاب المشاريع بتقديم طلب التحقيق في مطابقة البناء، إذ البنائيات المذكورة في المادة 20 من ق 08-15⁽⁴⁾، للتحقيق في المطابقة، وتخضع هذه البنائيات لتصريح يقدم إلى ر.م.ش.ب المختص إقليمياً ويتم إعداد التصريح في خمس نسخ طبقاً للاستمارة⁽⁵⁾، ويرسل رفقة الملف المحدد في المادة 25 من ق 08-15 بالإضافة إلى ملف آخر نصت عليه المادة 04 من م.ت رقم 09-154 والمذكورة سابقاً، ويرسل الملف إلى ر.م.ش.ب في مكان وجود البنائيات ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول استلام ويدون التصريح

1- المادة 60 من م.ت 91-176، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، السالف الذكر.

2- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 155.

3- المادة 64 من م.ت رقم 15-19، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر.

4- تنص المادة 20 من ق 08-15، المحدد مطابقة البنائيات واتمام إنجازها، على أن البنائيات المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام شهادة المطابقة .

5- المادة 24 من ق 08-15 المحدد مطابقة البنائيات واتمام إنجازها، السالف الذكر.

في سجل خاص تسييره مصالح التعمير يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، وإذا كانت البناية غير متممة يجب أن يعلم المصريح ر.م.ش.ب بوقف الأشغال ويسلمه شهادة توقيف الأشغال⁽¹⁾ من أجل تحقيق المطابقة، ولتسليم الوصل أهمية كبيرة حيث أنه إجراء يبين صلاحية الوثائق المقدمة ويثبت تاريخ الإيداع وهو ميعاد انطلاق الآجال القانونية.⁽²⁾

وباستقراء النصوص المتعلقة بشهادة المطابقة نجد حالتين لإجراء المراقبة حالة التصريح بانتهاء الأشغال من طرف صاحب رخصة البناء وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال، وفي الحالة الثانية تجرى عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من ر.م.ش.ب، طبقاً لنص المادة 66 ف 3 من م.ت رقم 15-19⁽³⁾، وفي كلتا الحالتين تكون إجراءات الدراسة والتحقق في المطابقة نفسها، إذ تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها و واجهاتها، يتم التحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من قبل لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن:⁽⁴⁾

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية .
- ممثلين عن مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية .

1- يجب عدم الخلط بين التصريح بانتهاء الأشغال الذي يقوم به المرخص له من أجل استصدار شهادة المطابقة، وبين رخصة إنهاء الأشغال التي تمنح لصاحب البناء الذي لم يتم الأشغال المنصوص عليها في المادة 19 و 22 من ق 08-15، ويبقى المهندس المعماري هو المخول بتحديد الأجل الذي يمنح فيه هذه الرخصة بحسب الأشغال التي لم تنجز، نقلاً عن :
 الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 147 .
 2- الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 264.
 3- جبري محمد، المرجع السابق، ص 107 .
 4- إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 193 .

وتتناول هذه اللجنة مراقبة المطابقة في حالات البناءات المشيدة لأشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.⁽¹⁾

وتجتمع بناء على استدعاء من ر.م.ش.ب المعني، بعد استشارة مديرية التعمير والبناء في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها للتحقيق في المطابقة، وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، طبقاً للفقرة الأولى من المادة 58 من م.ت. 91-176⁽²⁾ أما بالنسبة للم.ت. 15-19 فقد نص أن اللجنة تجتمع بناء على استدعاء من ر.م.ش.ب وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.⁽³⁾

وقبل إجراء المراقبة يرسل ر.م.ش.ب إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، وبعد عملية مراقبة المطابقة يعد محضر الجرد فوراً وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير (المادة 67 من م.ت. 15-19).⁽⁴⁾

وفي حالة عدم تقديم المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال تبادر السلطة لمختصة بعملية المطابقة، وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران باعتبارها سلطات الضبط الإداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير.⁽⁵⁾

ثالثاً: إصدار قرار شهادة المطابقة

سواء تم التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء أو عدم تصريحه يقوم ر.م.ش.ب بمهامه الإدارية من خلال لجنة المراقبة، وعلى أساس محضر اللجنة الذي

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 67 .

2- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 102 .

3- المادة 167 ف 1 من م.ت. 15-19 ، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالف الذكر .

4- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 106 .

5- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 147 .

يرسل إلى ر.م.ش.ب يتم إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة (أنظر الملحق رقم 08) الذي يتضمن سواء الموافقة أو الرفض أو السكوت عن الرد.

1 - صدور قرار الموافقة بمنح الشهادة : إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير بإرسال هذا المحضر مع إبداء رأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة للمعني،⁽¹⁾ بحيث تقوم السلطة المختصة بمنح هذه الشهادة والتمثلة في ر.م.ش.ب بدراسة النقاط التي دونت في محضر الزيارات من اللجنة مقارنة مع ما هو موصوف في رخصة البناء، ثم يسجل الملاحظات التي على أساسها يصدر قرار بتسليم شهادة المطابقة⁽²⁾، وهذا حسب نص المادة 68 ف 1 من المرسوم رقم 15-19. إن تسليم شهادة المطابقة يعد قرينة على أن البناء مطابق لرخصة البناء المسلمة اعتمادا على التصاميم التي قدمها المالك أو صاحب المشروع للحصول على رخصة البناء⁽³⁾، وحتى في عقد البيع على التصاميم لا يمكن للمقتنين حيازة بناية أو جزء منها إلا بعد تسليم شهادة المطابقة طبقا للمادة 39 من قانون نشاط الترقية العقارية.⁽⁴⁾

و لقد حدد القانون أجل إجراء مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم ر.م.ش.ب بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها.⁽⁵⁾

2 - صدور قرار رفض منح الشهادة : أما في حالة إذا أبرز محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها طبقا لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له لعدم التطابق⁽⁶⁾، وأنه يجب عليه العمل على

1- بن معمر رايح، المرجع السابق، ص102 .

2- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص150 .

3- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، د.ر.ط، دار هومة، الجزائر، د.س، ص94 .

4- حجاري محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على الهيئة العمرانية، مداخلة مقدمة في الملتقى

الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقعا وأفاقا، المنظم من طرف كلية الحقوق جامعة ورقلة، د س ن، ص07 .

5- إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص195 .

6- جبيري محمد، المرجع السابق، ص108 .

جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام ق رقم 90-29⁽¹⁾ ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم ر.م.ش.ب إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفض ذلك عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحظات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من ق رقم 90-29.⁽²⁾

وللإدارة سلطة تقديرية ومقيدة في ذات الوقت ولذات السبب، ففي تحديد أجل للقيام بما يجعل أشغال البناء محل الجدل مطابقة للأحكام القانونية والتنظيمية ولكن في حده الأدنى فقط الذي يمكن أن يقل عن ثلاثة أشهر، ولكنه لا يمكن أن يتجاوزها فهنا هي سلطة تقديرية، أما في حده الأقصى الذي لا يمكن أن يتجاوز سقف الثلاثة أشهر، فهي سلطة مقيدة، والهدف من ذلك هو حث الباني على استكمال إنجاز البناء إنجازا دقيقا ومطابقا لأصول البناء، باستدراك الخلل أو العيب في البناء من جهة، والوقوف على الإدارة الحقيقية الكامنة وراء هذا الخلل إن كان عمديا أو إهمال أو سوء تقدير.⁽³⁾

إن النطاق المعتمد عليه في عدم المطابقة يتعلق أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري، وللمساحات المحددة للإنجاز عليها، أو استخدام مواد مغايرة أو أقل جودة من المتفق عليها، أو قطاعات أقل حجما أو سمكا من القطاعات المتفق عليها في الأخشاب والنوافذ والأبواب، أو أدوات وتجهيزات كهربائية غير متفق عليها وعدم احترام قواعد تشييد البناءات وعلوها وحجمها ومقتضيات الصحة والأمن والمحافظة على البيئة.⁽⁴⁾

ولا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها البناءات الآتية:⁽⁵⁾

- 1- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 108 .
- 2- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 148 .
- 3- عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 666 .
- 4- بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 94 .
- 5- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص ص 108-109.

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات والبناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية و الأثرية، وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الاتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البيانات التي تكون عائق لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها والتي يستحيل نقلها.
- 3 - **سكوت الجهة المختصة عن الرد على الطلب :** في حالة ما إذا لم يصدر القرار المتعلق بشهادة المطابقة خلال ثلاثة أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء من الطرف المعني بالأمر⁽¹⁾، وامتنعت السلطة المعنية عن تسليم الشهادة عمدا أو سهوا يمكن طالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي⁽²⁾ يرفعه المعني إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بتسليم الشهادة أو إلى الوالي في جميع الحالات الأخرى، وإذا لم ترد جهة الوصاية عن هذا الطعن خلال الشهر الموالي لرفعه فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة (المادة 60 من م.ت 91-176)⁽³⁾.

وتجدر الإشارة الى ان م.ت 15-19 غير إجراءات رفع التظلم ويظهر ذلك خلال نص المادة 69 منه، حيث يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون مدة أجل التسليم أو الرفض المبرر خمسة عشرة يوما، وفي حالة عدم تلقي إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكن لصاحب الطلب إيداع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على

1- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 312.

2- جبري محمد، المرجع السابق، ص 108 .

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص ص 67-68.

أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.⁽¹⁾

وتجدر الإشارة ايضاً إلى أنه رغم إلزام المشرع المستفيد من رخصة البناء بالتصريح خلال أجل 30 يوماً من تاريخ انتهاء الأشغال إلا أنه عملياً لا يوجد من يقوم بذلك بسبب المخالفات المرتكبة أثناء إنجاز الأشغال المرخص بها، كما أنه من جهة أخرى نجد أن رؤساء البلديات لا يستخدمون صلاحياتهم في هذا الإطار بصفة وجوبية وتلقائية، الأمر الذي أثر سلباً على قواعد العمران وشجع المستفيد من رخصة البناء على عدم احترام مقتضيات هذه القواعد.⁽²⁾

1- أفلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 196 .

2- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 313 .

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع آليات حماية البيئة العمرانية من خلال عقود التعمير، تبين لنا أنه موضوع يجمع بين أمرين متكاملين، كلاهما يعتبر ضرورة لا غنى عنها، يتمثل الأول في الحاجة الى البناء، والثاني في وجوب حماية البيئة والحفاظ عليها .

كما تبين لنا أن المشرع الجزائري بذل جهود كبيرة للقضاء على البناء الفوضوي ومكافحة المخالفات في مجال العمران، بوضع أدوات التهيئة والتعمير التي تهدف إلى تجسيد السياسة العمرانية والتي تتمثل في القرارات العمرانية التنظيمية والفردية، فالمشرع أسند للسلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير سواء بصفة قبلية من خلال رخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادات التعمير والتقسيم والمطابقة بصفة بعدية.

بعد دراستنا للموضوع توصلنا إلى جملة من النتائج :

01-أخذت السياسة العمرانية في الجزائر منحى جديد من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمراسيم التطبيقية له، حيث أصبح من أهم أهدافها القضاء على الفوضى العمرانية والاستيلاء غير المشروع على الأراضي وكذا حماية المناطق الأثرية والسياحية.

02-المشرع الجزائري باعتماده على مجموعة من السندات العمرانية لتنظيم مجال التهيئة والتعمير حقق إلى حد ما بعض النتائج في الجانب القانوني من خلال ترسانة النصوص القانونية والتي أرسى من خلالها كل الضمانات اللازمة لحماية البيئة من كل مخاطر التعمير، إلا أن الواقع والجانب الميداني لم يضمن الحماية التامة للبيئة ولقواعد التهيئة والتعمير، والدليل على ذلك ما نراه من انتهاك لهذه القواعد في صورة بناءات فوضوية تتزايد يوما بعد يوم، وتشويه لمظهر البنايات، وعدم وجود نمط عمراني متميز يتوافق مع حضارتنا نتيجة عدم الالتزام بالقواعد القانونية.

03-أطلق المشرع الجزائري على الضبط الإداري في مجال العمران مصطلح عقود التعمير والتي تتمثل في الرخص العمرانية (رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم) وشهادات التهيئة والتعمير(شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة)، وكذا عقود التعمير المستحدثة وهي رخصة إتمام الإنجاز ورخصة الإتمام على سبيل التسوية.

04-أقر المشرع ثلاث رخص للتهيئة والتعمير، هي رخصة البناء ورخصة التجزئة و رخصة الهدم ، وكل واحدة تعتبر قرار إداريا مسبقا يصدر عن جهات مختصة ، بإتباع إجراءات محددة في المرسوم التنفيذي 15-19، وهي تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري وقد كفلت النصوص القانونية المختلفة حماية البيئة من خلال كل رخصة منها .

- فبالنسبة لرخصة البناء فإن المشرع قيد مشاريع البناء بمعطيات بيئية خاصة، اذ أوجب على الادارة ضرورة مراعاة بعض الاعتبارات المتعلقة بموقع البناية، ووضع مقاييس خاصة بالبناية نفسها، كما قيد إجراءات الحصول على رخصة البناء بدراسات بيئية مسبقة تمثلت في دراسة مدى التأثير على البيئة ودراسة الخطر وضرورة إرفاق مذكرة خاصة بالنسبة للبنىات غير المعدة للسكنات الفردية .

- أما بالنسبة لرخصة التجزئة فيبرز دورها في حماية البيئة من خلال حمايتها للنظام العام البيئي بعناصره الثلاثة :الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة، وكذلك من خلال حماية الأراضي الفلاحية والمواقع المحمية .

- وبالنسبة لرخصة الهدم فيبرز دورها في حماية البيئة من خلال حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف، وكذا حماية البنايات المجاورة.

05- إلى جانب الرخص أقر المشرع ثلاث شهادات للتهيئة والتعمير، وهي شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، والتي تعد هي أيضا من القرارات البعدية المتعلقة بالتعمير، وتصدر عن جهات مختصة بإتباع إجراءات محددة في المرسوم التنفيذي 15-19، وهي تخضع لأحكام وقواعد القانون الاداري، وقد كفلت النصوص القانونية المختلفة حماية البيئة من خلال كل شهادة منها.

- فبالنسبة لشهادة التعمير التي تتميز بأنها إعلامية وإختيارية، فإن دورها في حماية البيئة العمرانية يبرز من خلال حماية الأراضي غير القابلة للبناء، ويتعلق الامر بالمناطق ذات المميزات الثقافية والطبيعية، من أجل حماية التراث الطبيعي والساحل، إضافة إلى دورها في حماية الأراضي المهددة بالأخطار .

- أما بالنسبة لشهادة التقسيم والتي تتعلق بالعمار المبني، فإن دورها ينحصر قليلا مقارنة مع بقية الرخص والشهادات، إلا انه باستقراء النصوص القانونية فإننا نجد أنها تساهم في حماية البيئة من خلال حماية العقار الفلاحي وحماية العقار السياحي.

- وبالنسبة لشهادة المطابقة، والتي تتميز بكونها وجوبية، فإن دورها كبير في حماية البيئة العمرانية، بإعتبارها وسيلة لمكافحة التلوث البصري من خلال ضمان حماية المنظر الجمالي للمحيط وتجنب الفوضى المعمارية، والحفاظ على ما يسمى بالرونق المدينة، كما تضمن احترام المواصفات والقواعد المحددة للتهيئة والتعمير ورخصة البناء.

كما توصلنا في دراستنا إلى توصيات أهمها:

01- ينبغي على المشرع الجزائري تجميع القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير في مصدر تشريعي واضح، وعدم تركها مبعثرة في عدة نصوص، والدعوة الى تفعيل هذه النصوص، خاصة ما تعلق منها بموضوع حماية البيئة.

02- يجب تبسيط أكثر من إجراءات الحصول على مختلف وثائق التعمير لتسهيلها للأفراد والتقليل من المخالفات، ووضع حد نهائي للإجراءات المعقدة من قبل الإدارة والتزام الجماعات المحلية وهيئات استقبال الملفات بإزالة كل العراقيل البيروقراطية المطروحة في العديد من البلديات.

03- ضرورة تقييد السلطة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار القرارات المتعلقة بالرخص والشهادات وذلك للحد من الإهمال والتعسف الصادر منه.

04- ايجاد وسائل قانونية لإرغام السلطات المختصة على عدم غض الطرف في حالة الشروع في أية أشغال مخالفة لقواعد التعمير أو التي تكون دون رخصة، والأمر بتوقيف الأشغال منذ البداية، والعمل على إيقاف البناء مستقبلا للبناءات غير المطابقة، كي يجسد القانون على أرض الواقع .

05- يجب محاولة نشر الثقافة العمرانية بين الأفراد بالقيام بحملات تحسيسية وزيادة الوعي بمخاطر البناء الفوضوي ويجب الاعتماد على العقوبات المالية، مع ضرورة العمل على توعية المواطن للإقبال على تسوية وضعية بنائه وإدراك أهمية الاهتمام بالمظهر الخارجي لمسكنه.

06- التسريع في ايجاد حلول لأزمة العقار بجميع أنواعه فلاحيا كان او صناعيا او سياحيا ،بما يضمن احترام القوانين المنظمة للبيئة والعمران .

07- تفعيل القانون 06-المتعلق بالمدينة، وكذا القانون 08-15 ووضِع أجل نهائي لسريان هذا الاخير من أجل وضع حد للبناءات الفوضوية.

وأخيرا فإنه يجدر بنا الاشارة الى أن عبء حماية البيئة لا يقع على عاتق الدولة لوحدها، وإنما هو واجب على كل شخص طبيعي أو معنوي، وذلك من خلال إحترام الجميع للقواعد التي تكفل الحفاظ على سلامة البيئة، وأن يكون ذلك ثقافة لدى المواطن، بإعتبار البيئة المكان الذي يتقاسم البشر العيش فيه ويتأثرون بكل ما يمكن أن يمس بسلامته .

الملاحق

الملحق رقم 01 المتضمن نموذج طلب رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
داائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :
- حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 02 المتضمن قرار رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
 الساكن (ة) بـ
 بخصوص أشغال
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار .

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
 الوالي /
 وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 03 المتضمن نموذج طلب رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :
 - 10 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :
 - 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
 - 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
 - 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
 - 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :
- حرر بـ في
- إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 04 المتضمن قرار رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ: / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)

السكان (ة) ب :
بخصوص أشغال

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف

بتحضير عقود التعمير.

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للتحفظات الآتية :

.....

.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

.....

.....

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

.....

.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف

مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة

أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم

الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان

التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة

التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم 05 المتضمن قرار رخصة الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأئمة، السيد)
 الساكن (ب) :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ

يقدر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

.....

المادة 2 : تصيح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 06 المتضمن قرار شهادة التعمير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكن(ة) بـ
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 07 المتضمن نموذج طلب شهادة التقسيم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :

.....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

.....

12 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 08 المتضمن قرار يتضمن شهادة المطابقة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكنة(ة) ب.....
 بخصوص أشغال :.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ.....
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :

.....

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

..... /1
 /2
 /3
 /4
 /5
 /6
 /7
 /8
 /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 09 المتضمن نموذج وصل إيداع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

.....
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

قائمة المراجع

قائمة المراجع

1. الكتب

1. إسماعيل نجم الدين زنكنة، القانون الإداري البيئي دراسة تحليلية مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، ط1، 2012.
2. اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط.ر 02 ، دار هومة، الجزائر، 2014 .
3. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، د.ر.ط، دار هومة، الجزائر، د.س.
4. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط.ر 09 ، دار هومة، الجزائر، 2009.
5. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام (الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما والمسجد كأهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية) ، د.ر.ط ، دار هومة ،الجزائر ، 2014 .
6. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ر.ط، دار هومة، الجزائر، 2004.
7. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها(دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، ط ر 1، دار الفجر، الجزائر، 2005.
8. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2002.
9. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، ط.ر 01، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
10. ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام)، ط.ر 03 ، دار هومة، الجزائر، 2007 .

11. ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة الإسلامية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2002 .
 12. محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون سنة نشر.
 13. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، د.ر.ط، الجزائر، 2005 .
 14. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ر.ط، دار الهدى، الجزائر، 2010.
 15. نوار دهام مطر الزيدي، الحماية الجنائية للبيئة دراسة مقارنة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، ط1، 2014.
- II. الأطروحات والمذكرات الجامعية
- أولاً: الأطروحات المذكرات:
1. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2014-2015.
 2. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر، 2007.
 3. لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016 .
 4. مصطفىاوي عابدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2013 .
 5. الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأماكن الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 ، 2017 - 2016 .

ثانياً: أطروحات الماجستير:

1. بزغيش بوبكر، رخصة البناء، آلية الرقابة في مجال التقصير، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2007 .
2. بن معمر رابح، قواعد واليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.
3. بوطيارة ساعد، وسائل الرقابة الإدارية على أعمال البناء، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، بتخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، 2014-2015.
4. تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2009 - 2008 .
5. جبيري محمد التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009-2010.
6. حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب -البليدة، 2010.
7. دكار نسيم بلقاسم، الرقابة الإدارية آلية لضمان الخدمة العمومية العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018.
8. سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2002.
9. شوك مونية، الوسائل القانونية لرقابة البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، القانون العام تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2015-2016.

10. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قانون إداري -إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
 11. عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، 2015 - 2016
 12. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة (القانون وتسيير الإقليم)، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2012 .
 13. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري إدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
 14. مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، قانون إداري - إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2012 .
 15. مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 02 ، 2016 - 2015 .
- ثالثاً: مذكرات الماستر:

1. دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مكملة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2014 .
2. فرجاوي حفيظة، دور عقود التعمير في حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة محند أكلي اولحاج -البويرة، 2017.

III. المقالات

1. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، د.س.ن .
2. صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرم.ش.ب في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية، د.ب.ن، د.س.ن.
3. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد التاسع، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جويلية، 2005 .
4. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، الجزائر، د.س.ن .
5. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 08، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005 .
6. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني(البحوث والدراسات البرلمانية)، العدد التاسع، جامعة محمد خيضر، الجزائر، جويلية 2005 .

IV. المداخلات

1. حجاري محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على الهيئة العمرانية، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقعا وأفاقا، المنظم من طرف كلية الحقوق جامعة ورقلة، د س ن.

V. المطبوعات

1. حجاري محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على الهيئة العمرانية، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقعا وأفاقا، المنظم من طرف كلية الحقوق جامعة ورقلة، د س ن.
2. غازي خديجة، محاضرات في مادة البيئية والعمران، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج- البويرة، 2020-2021 .

VI. النصوص التشريعية والتنظيمية:

أولاً: القوانين:

1. قانون رقم 02-82، المؤرخ في 06-02-1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، ج.ر، عدد 06، المؤرخة في 09-02-1982.
2. قانون رقم 25-90، المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر، العدد 49، سنة 1990.
3. قانون رقم 29-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر العدد 51، بتاريخ 15 أوت 2004.
4. قانون 30-90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية، ج.ر، العدد 52 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990.
5. قانون رقم 02-97، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، يتضمن ق المالية لسنة 1998، ج.ر، العدد 89 لسنة 1997.
6. قانون رقم 98-01 المؤرخ في 08 ماي 1998 يتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر، العدد 37 لسنة 1998.
7. قانون رقم 08-02، مؤرخ في 08 ماي 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، ج ر العدد 34، صادر في 14/05/2002.
8. قانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19-02-2003.
9. قانون 09-08 المؤرخ في 25-02-2008، المتعلق بق.إ.م.إ، ج.ر العدد 21 لسنة 2008.
10. قانون رقم 15-08، مؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، ج.ر، العدد 44 الصادرة بتاريخ 03-08-2008.
11. قانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية المؤرخ في 22-06-2011، ج.ر، العدد 37، الصادرة في 30-07-2011.

ثانياً: الأوامر:

1. الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 26-09-1975، ج.ر، العدد 78، المؤرخ في 30-09-1975.
2. الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26-09-1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء، ج.ر العدد 83، المؤرخ في 17 أكتوبر 1975 ، الملغى بموجب ق 02 - 82 من خلال المادة 60 منه .

ثالثاً: المراسيم:

1. المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1997، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، العدد 32 ، المؤرخة في 25-05-1994.
2. المرسوم التنفيذي 91-175، المؤرخ في 1991-05-28 ، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء، ج.ر، العدد 26 لسنة 1991 .
3. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ 28 مايو سنة 1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 ، المؤرخة في الاول يونيو سنة 1991.
4. المرسوم التنفيذي 03-323، المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج.ر، العدد 60 لسنة 2003 .
5. المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07-01-2006 ، ج.ر، العدد 01 لسنة 2006 ، المعدل والمتمم لم.ت 91-176 .
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-154، المؤرخ في 02-05-2009 ، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح، بمطابقة البناءات، ج.ر، العدد 27 ، الصادرة في 06-05-2009.
7. المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المؤرخ في 22-09-2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176.
8. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ، مؤرخ في 25 جانفي 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07 صادر في 22 فيفري 2015

9. المرسوم التنفيذي رقم 342-20 ، المؤرخ في 22-11-2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر، العدد 71، الصادرة في 02-12-2020.

الفهرس

الفهرس

مقدمة	2 -
الفصل الأول: حماية البيئة من خلال رخص التهيئة و التعمير	8
المبحث الأول: رخصة البناء كآلية لحماية البيئة العمرانية	9
المطلب الأول: الاطار المفاهيمي لرخصة البناء	9
الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء	9
أولا: تعريف رخصة البناء	9
ثانيا: خصائص رخصة البناء	11
ثالثا: أهداف رخصة البناء	12
الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء	12
أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء	12
ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء	15
المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة البناء	16
الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء	17
أولا: الشروط المتعلقة بصفة طالب رخصة البناء	17
ثانيا: الشروط المتعلقة بمحتويات الملف المرفق بطلب الرخصة	19
الفرع الثاني: كيفية اصدار القرار المتعلق برخصة البناء	21
أولا: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء	21
ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء	24
ثالثا: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء	26
المبحث الثاني: رخصة التجزئة كآلية لحماية البيئة العمرانية	31
المطلب الأول: الاطار المفاهيمي لرخصة التجزئة	31
الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها	31
أولا : مفهوم رخصة التجزئة	31

- 34..... ثانيا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة
- 35..... الفرع الثاني: شهادة قابلية الاستغلال كاداة رقابية لاحقة لاعمال التجزئة
- 35..... أولا: تعريف شهادة قابلية الاستغلال وخصائصها
- 36..... ثانيا: اجراءات الحصول على قابلية الاستغلال
- 38..... المطلب الثاني: الاطار التطبيقي لرخصة التجزئة
- 38..... الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
- 38..... أولا :الشروط المتعلقة بصفة طالب رخصة التجزئة
- 40..... ثانيا:الشروط المتعلقة بمحتويات الملف المرفق بطلب الرخصة
- 41..... الفرع الثاني: كيفية اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
- 42..... اولاً: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة:
- 44..... ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة
- 46..... ثالثاً:إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
- 51..... المبحث الثالث: رخصة الهدم كالية لحماية البيئة العمرانية
- 51..... المطلب الأول: الاطار المفاهيمي لرخصة الهدم
- 51..... الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
- 51..... اولاً: تعريف رخصة الهدم
- 52..... ثانيا : خصائص رخصة الهدم
- 52..... ثالثاً: دوافع استصداررخصة الهدم
- 53..... الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
- 54..... المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة الهدم
- 54..... الفرع الاول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
- 54..... أولا :طلب الحصول على رخصة الهدم
- 56..... ثانيا: صفة طالب الرخصة
- 57..... الفرع الثاني: كيفية اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

57	أولاً: دراسة ملف رخصة الهدم
59	ثانياً: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
65	الفصل الثاني : حماية البيئة من خلال شهادات التعمير
66	المبحث الأول: شهادة التعمير كآلية لحماية البيئة العمرانية
66	المطلب الأول: الاطار المفاهيمي لشهادة التعمير
67	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير
67	أولاً : تعريف شهادة التعمير
69	ثانياً: خصائص شهادة التعمير
69	ثالثاً: اهداف شهادة التعمير
70	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير
71	المطلب الثاني: الاطار التطبيقي لشهادة التعمير
71	الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التعمير
71	أولاً :طلب الحصول على شهادة التعمير
72	ثانياً: مضمون طلب شهادة التعمير
73	الفرع الثاني :كيفية اصدار شهادة التعمير
73	أولاً:الجهة المختصة بتسليم شهادة التعمير
75	ثانياً: التحقيق في طلب شهادة التعمير
76	ثالثاً: إصدار قرار شهادة التعمير
79	المبحث الثاني: شهادة التقسيم كآلية لحماية البيئة العمرانية
79	المطلب الأول: الاطار المفاهيمي لشهادة التقسيم
79	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
80	أولاً : تعريف شهادة التقسيم
80	ثانياً: خصائص شهادة التقسيم
81	ثالثاً: تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة

82.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
82.....	المطلب الثاني: الاطار التطبيقي لشهادة التقسيم
83.....	الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم
83.....	أولا :صفة طالب شهادة التقسيم
83.....	ثانيا: الملف المرفق بطلب شهادة التقسيم
85.....	الفرع الثاني :كيفية إصدار شهادة التقسيم
58.....	أولا:الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم
87.....	ثانيا: التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التقسيم
88.....	ثالثا:إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم
91.....	المبحث الثالث: شهادة المطابقة كآلية لحماية البيئة العمرانية.
91.....	المطلب الأول: الاطار المفاهيمي لشهادة المطابقة
91.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
92.....	أولا : تعريف شهادة المطابقة
93.....	ثانيا: خصائص شهادة المطابقة
93.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
94.....	المطلب الثاني: الاطار التطبيقي لشهادة المطابقة
94.....	الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
94.....	أولا :صفة طالب شهادة المطابقة
95.....	ثانيا: محتوى طلب شهادة المطابقة
97.....	الفرع الثاني :كيفية إصدار شهادة المطابقة
97.....	أولا:الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة
98.....	ثانيا: التحقيق في طلب شهادة المطابقة
100.....	ثالثا: إصدار قرار شهادة المطابقة
106.....	خاتمة

111.....	الملاحق
123.....	قائمة المراجع
132.....	الفهرس