



جامعة ألكلي محند اولحاج - البويرة -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون العام

# دور عقود التعمير في حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: إدارة ومالية

إشراف الأستاذ:  
د/ زعادي محمد جلول

إعداد الطالبتين:  
فرجاوي حفيظة  
جمعة سمية

## لجنة المناقشة

د/: ربيع زهية..... رئيسا  
د/: زعادي محمد جلول..... مشرفا ومقررا  
أ/: خالدتي فتية..... عضوا ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2017/12/10

## شكر والعرفان

إن الشكر ينبغي أن يكون أولاً لله عز وجل ونحمده حمداً كثيراً على توفيقه لنا في هذا العمل .

كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير والاحترام والاعتراف بالفضل بخالص الشكر والامتنان للأستاذ الكريم الدكتور " زحادي محمد جلول " الذي كان عوناً وسنداً لنا من خلال النصائح والتوجيهات التي قدمها لنا طوال فترة الإشراف علينا في هذه المذكرة فنسال الله أن يجازيه عنا خير جزاء .

كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان للجنة الموقرة على رأسهم الدكتور ربيع زهية على قبولها مناقشة مذكرتنا كما نشكر كذلك الاستاذة خالدي فتية ممتحننا وأشكرها على جميع الملاحظات التي قدمتها لنا بخصوص مذكرتنا.

## إهداء

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب الجنة إلا برويتك، إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة ونصح الأمة، إلى نبي الرحمة (صلى الله عليه وسلم).

إلى من قال فيهما الرحمن "وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيرا"

إلى الوالدين الكريمين

أطال الله في عمرهما

إلى إخوتي يزيد، فارس، فريد وأختي صبرينة وجدتي العزيزة أطال الله  
عمرها

إلى كل أفراد عائلتي كبيرا وصغيرا وخاصة عمي محمد وعمتي إلى كل  
الأصدقاء والصديقات خاصة فاطمة الزهراء وزهرة إلى من قاسمتني  
هذا الجهد المتواضع سمية وكل من ساعدني من قريب أو من بعيد .

حفيفة

# إهداء

إلى روح والدي العزيز الذي أحمل اسمه بكل افتخار

إلى من كانت لي نورا في طريقتي ، إلى من كان دعائها سر نجاحي أمي

الغالية حفظها الله لنا

إلى زوجي سدي وسر نجاحي

والى أم زوجي أطال الله في عمرها

إلى إخوتي أمين ، فؤاد وأخواتي مسعود ، أمينة ، هدى وكل أفراد العائلة

إلى جميع صديقاتي ومن ساعدني من قريب أو من بعيد .

سمية

قائمة المختصرات:

1-ق .م .ج : القانون المدني الجزائري .

2-ر .م .ش .ب : رئيس المجلس الشعبي البلدي .

3-ص : الصفحة

4-ص ص : من الصفحة إلى الصفحة .

5-الخ : إلى آخره .

6-ج ر : الجريدة الرسمية .

مقدمة

يعد قطاع التعمير من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الاجتماعي أو الاقتصادي أو التقني أو القانوني، كما تعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه والقضاء باعتبارها المرآة العاكسة للدولة، كما يبين مدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول المتطورة من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بغية إظهار الوجه الحسن لها ومتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور، والعكس في حالة الدولة المتخلفة والتي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

المبدأ السائد في كل التشريعات هو حرية الملكية العقارية، والتي تعطي لصاحبها حق استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها لمزاولة كل نشاط عمراني، فحق الملكية عبارة عن حق دستوري يكفل المصلحة الخاصة، وهذا ما جعل المشرع يضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة والتي كانت وسيكون لها الأثر المباشر على البيئة والمحيط، وبالتالي وجب إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة هذا من جهة، ومن جهة أخرى أحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من رخص و شهادات وهذا لضمان نجاعتها وتماشيا مع معيار المصلحة العمرانية وكذا حماية البيئة، فقواعد العمران تعتبر قواعد رديئة كفيلة بأن تحقق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد وبين المصلحة العامة العمرانية، وهنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال العقود العمرانية (تراخيص وشهادات ) اللازمة لاحترام قواعد قانون العمران .

يعتبر نظام الترخيص و الشهادات من أهم الوسائل المعتمدة من طرف الإدارة والتي تستعملها للموازنة بين حماية البيئة، وحق استغلال مواردها وذلك من خلال مراقبة مختلف النشاطات خاصة الخطيرة وكذا التحكم في مستعملي هذه النشاطات، لما لها من ضرر على الإنسان والبيئة، ويقصد بنظام الترخيص الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين، وبمعنى آخر هذا النظام يعتبر أسلوب وقائي لا يسمح للأفراد بممارسة نشاط معين

إلا بعد القيام بإجراءات رسمية، وعليهم استقاء جميع الشروط التي ينص عليها القانون وكما يقصد بنظام الشهادات، الإذن الصادر من الإدارة المختصة لمراقبة نشاط معين، وبمعنى آخر يعتبر هذا النظام أسلوب رقابي لنشاطات العمرانية.

إن المشرع اخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية فإنها من حق الأفراد الحصول على هذه القرارات المتعلقة بها، وعلى الإدارة أن تقوم بواجباتها تجاه مختلف الطلبات في هذا الشأن، وإن الإدارة ملزمة بأن تحترم الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار هذه القرارات ومن هنا فكلما خالفت الشروط القانونية والتقنية في إصدار قرارات العمران الفردية تكون قد انتهكت مبدأ المشروعية، فالسياسة المنتهجة في ضوء نصوص قانون العمران يعتمد على تنظيم حركة التعمير باشتراط التراخيص الإدارية المسبقة باعتبارها العنصر البارز والفعال لضمان احترام القواعد الخاصة على الأراضي القابلة للتعمير مع ضمان حقوق الغير والحفاظ على النظام العام العمراني والبيئي.

وبالموازنة مع ذلك، فقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود في تشيد البناءات، حيث أي بناء في محيط عمراني أو منظمة عمرانية جديدة يجب أن يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع، وفي ذات الإطار فإن أي توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقا لتراخيص وشهادات تقنية تسهر عليها الجهات الإدارية، للمحافظة على المحيط وعناصره الطبيعية من أجل مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من إخطار من أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية .

إن موضوع العمران والبيئة يجمعان بين موضوعان متناقضان كون أن قوانين التهيئة تشغل المجالات الطبيعية، وقانون البيئة يتضمن قوانين تهدف إلى حماية البيئة، وهذا من أجل الإستغلال العقلاني للطبيعة خاصة أن قانون العمران يستغل الطبيعة، من أجل تشيد بنايات قد تشوه الطبيعة إذا ما أعدت عشوائيا .

كما تجسدت علاقة قواعد التهيئة والتعمير بحماية البيئة في قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة<sup>1</sup>، في إطار التنمية المستدامة والذي الغي القانون 83-03<sup>2</sup>، المتعلق بحماية البيئة فقد تبنى هذا القانون مبدأ الدمج بين العمران والبيئة، ولتحقيق حماية فعالة للبيئة ألزم المشرع الجميع على الحصول على عقود إدارية للتعمير الخاصة بكل عقار، واحترام الطبيعة القانونية للأراضي، وعدم المساس بعناصر البيئة وذلك بإقرار مجموعة من القوانين إلى جانب قانون البيئة، التي عالجت موضوع حماية البيئة لغرض التنمية المستدامة والمتمثلة في كل من قانون التهيئة والتعمير، قانون الغابات<sup>3</sup>، قانون الصيد، وهذه الأخيرة جاءت بمجموعة من الوسائل القانونية الوقائية والرقابية التي تستعملها الإدارة من أجل الحفاظ على البيئة وحمايتها حتى للأجيال المقبلة والتي تجسد من خلالها حماية المحيط البيئي والوسط الطبيعي وتتمثل هذه الوسائل في عقود العمران، يمكن أن نقول أن موضوع التهيئة والتعمير من خلال التراخيص الإدارية والشهادات العمرانية من أجل حماية البيئة قد، لقي اهتمام كبير وواسع من خلال أهميته الكبيرة التي يمكن حصرها في النقاط التالية:

- يعتبر موضوع التهيئة والتعمير موضوع حساس ومرن على المواطن من الناحية البناء و البيئة سواء إيجابيا أو سلبيا.
- إن نظرة المشرع الجزائري لمجال العمران أن يرسم معالم جديدة لصورة المدينة وكيفية التعامل مع المعوقات من أجل تطويرها وتنظيمها .
- إقرار المشرع الجزائري للتخطيط العمراني عن طريق التراخيص الإدارية والشهادات العمرانية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي والتلوث البيئي في الجزائر .

<sup>1</sup>- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 20 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، ج ر العدد 43 لسنة 2003.

<sup>2</sup>- قانون رقم 83-03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403 الموافق ل 6 فبراير سنة 1982 المتعلق بحماية البيئة الملغى.

<sup>3</sup>- قانون الغابات رقم 91-20 المؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1412 الموافق ل 2 ديسمبر سنة 1991 يعدل ويتم القانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984 المتضمن النظام العام للغابات.<sup>3</sup>

- تبرز كذلك أهمية الموضوع من خلال أنها تمس بجوانب الخدمة العمومية و الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والبيئية وكيفية تنظيمها بإستعمال أدوات التهيئة والتعمير .

ومن أسباب إختيارنا للموضوع التهيئة والتعمير في مجال حماية البيئة سببين إثنين الأول ذاتي والثاني موضوعي

فيما يخص السبب الذاتي : فهي رغبتنا في دراسة موضوع لأنه يؤثر ويتأثر بجميع الجوانب التي لها صلة بالإطار البيئي المعيشي للإنسان، بالإضافة إلى أنه موضوع حساس، ومتغير يكتسي أهمية بالغة في مجال التهيئة العمران يؤثر على البيئة والمواطن على حد سواء.

أما السبب الموضوعي : كون أن موضوع يعد من المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في المجتمع، وذلك بالنظر إلى النتائج التي أحدثها هذا المجال الذي مس كل الجوانب الاقتصادية والاجتماعية لاسيما مجال البناء والتعمير في الجزائر، بالإضافة إلى حداثة وحيوية موضوع التهيئة والتعمير .

أما الهدف من هذه الدراسة فتتمثل في :

محاولة إرساء سياية حضرية من خلال تطبيق ضوابط التعمير، تكون فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة والمتواصلة للأهداف لتحقيق التنمية الحضرية والرونق الجمالي للمدينة والمحافظة على الجوانب الحيوية للبيئة وحماية المساحات الخضراء.

ولدراسة هذا الموضوع يقتضي علينا التطرق إلى الإشكالية التالية:

**كيف نظمَ المشرع الجزائري عقود التعمير كوسيلة لحماية البيئة ؟**

ولمعالجة هذه الإشكالية ارتأينا إلى تقسيم الموضوع وفق الخطة التالية :

وقد تناولنا الموضوع وفق لخطة مقسمة إلى فصلين نظرا إلى طبيعة الموضوع وتناوله لجانبين أساسيين يستوجب دراسة كل منهما: الحماية الوقائية للبيئة من خلال الرخص

العمرانية (الفصل الأول) والحماية الرقابية للبيئة من خلال الشهادات العمرانية (الفصل الثاني).

ومن خلال هذه الدراسة اعتمدنا على المنهج الوصفي الذي استعملناه في وصف كل من خصائص ونطاق تطبيق كل من التراخيص والشهادات العمرانية، واستعملنا المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية قصد التعمق في معناها.

# الفصل الأول

الحماية الوقائية للبيئة من خلال  
التراخيص العمرانية

أدرك المشرع الجزائري أهمية التوازن بين مقتضيات التهيئة العمرانية وضرورة حماية البيئة والمحافظة عليها، والتي ترتبط ارتباطا وثيقا بالحقوق والحريات الأساسية بالرغم، أن الإنسان حر في التصرف بملكياته العقارية إلا أن، حتمية تحقيق المصلحة العامة للبيئة وضمان توازنها مع المصلحة الخاصة العمرانية، جعل المشرع يتدخل في كل مرة لمواجهة هذه الظاهرة التي أصبحت تؤرق المواطن وتزيد من أعباء الدولة، فوضع نصوص قانونية كفيلة بتنظيم النشاط العمراني، مانحا للإدارة سلطات تدخل لفرض احترام قواعد قانون العمران من خلال إلزام الجميع بضرورة الحصول على تراخيص إدارية قبل الشروع في أي انجاز وذلك ضمانا لعدم المساس بالمصلحة العامة العمرانية، التي تفرض الإستغلال العقلاني للعقار واحترام الطبيعة القانونية للأراضي، وعدم المساس بعناصر البيئة والمظهر العام الجمالي لها.

وتشكل الرخص العمرانية المتمثلة في رخصة البناء (المبحث الأول) ورخصة التجزئة والهدم (المبحث الثاني) الوسائل القانونية الكفيلة بتحقيق الحماية الوقائية للبيئة من مخاطر التعمير الفردي باعتبارها قرارات فردية تصدرها الإدارة العمومية وإن الغرض من هذه الرخص العمرانية هو الحد من البناء الفوضوي والعشوائي، وتنظيم الحركة العمرانية من أجل حماية المصلحة العامة، وضمان النظام العام في المجتمع، مما يعني أن المشرع يحاول السيطرة على النشاط العمراني وذلك مع ما لا يخالف النظام العام، وهذا راجع إلى ارتباط العمران بالعقار الذي يمثل المصلحة العليا للدولة لإرتباطها بإقليمها وقواعد التهيئة وحماية البيئة .

## المبحث الأول

### حماية البيئة من خلال رخصة البناء

تعد عملية البناء أحد أهم المجالات الحيوية المرتبطة بالحياة الاجتماعية والثقافية للمواطن، لذلك سعى المشرع من خلال القانون 29/90<sup>1</sup>، إلى سد الفراغ القانوني من خلال تكريسه للعلاقة الموجودة بين عملية التهيئة وحماية البيئة، باعتبارها القواعد العمرانية التي تهدف إلى استغلال المجالات والأوساط الطبيعية، التي يسعى قانون البيئة إلى حمايتها حيث يظهر فيه المزج قويا بين قواعد العمران وقواعد حماية البيئة، والتي نصت على ضرورة الموازنة بين التعمير من جهة، وبين السكن والفلاحة والصناعة من جهة أخرى، دون الإضرار بالبيئة الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي .

تمثل رخصة البناء التجسيد الفعلي لهذه القواعد باعتبارها إحدى رخص الضبط الإداري، التي يتم من خلالها فرض الرقابة المسبقة على أشغال البناء وضمان توافقها مع متطلبات حماية البيئة والعمران، حيث تشكل رخصة البناء عنصرا فعالا وبارزا في مجال العمران منذ زمن بعيد وتعد من أقدم أدوات المراقبة، إذ يعود تاريخ استحداثها إلى عهد ألواح حمورابي، حيث تمكن رخصة البناء من متابعة وإشراف والقيام بالمهام الرقابية والاطلاع على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، لذلك سنتطرق إلى تحديد ودراسة الإطار النظري لرخصة البناء **(المطلب الأول)** وكيفية إصدار رخصة البناء في **(المطلب الثاني)**.

<sup>1</sup> - قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى لعام 1411، الموافق لأول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 .

## المطلب الأول

### الإطار النظري لرخصة البناء

تعتبر رخصة البناء الوسيلة القانونية التي تسمح للسلطات الإدارية المختصة بتنظيم حركة التعمير الفردي وتجنب البناء العشوائي، وخلق الانسجام في اتساع العمران وتأمين التناسق بين مختلف التجمعات العمرانية مع الحفاظ على الطابع المعماري، والمجال البيئي وهذا من خلال تقييد الملكية والحقوق المتفرغة عنه وإخضاعها للرقابة المسبقة، خاصة حق الاستغلال، حيث تعد أعمال البناء إحدى صورته، وقد تدخلت أغلب التشريعات في العالم لفرض احترام قواعد التعمير وفرضت على كل من يرغب في إنشاء مبنى جديد أو القيام بترميم وتدعيم مبنى وتحديثه أو تعديله أو توسيعه استخراج رخصة البناء .

حيث وضع المشرع قواعد عامة لمنح رخصة البناء، وذلك من خلال قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، والتي تخضع لها جميع البناءات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، لذلك سنحاول تحديد مفهوم لرخصة البناء (الفرع الأول) وشروط الحصول على هذه الرخصة في (الفرع الثاني).

### الفرع الأول - مفهوم رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء من الضمانات الأساسية في التنظيم الحركة العمرانية من خلال التوفيق بين الحق في البناء، والمصلحة الخاصة والنظام العام العمراني، الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة.

رخصة البناء تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران، ولتضع الإدارة بذلك ضوابط تفرضها المصلحة العامة على الأشخاص الطبيعية والمعنوية<sup>1</sup>. لذلك سنحاول عرض تعريف لرخصة البناء (أولا) ثم نقوم بذكر أهم الخصائص التي تتميز بها هذه الرخصة (ثانيا) وتحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء (ثالثا) ثم سنستعرض نطاق تطبيق هذه الرخصة (رابعا).

<sup>1</sup> - مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص 30 .

## أولاً: تعريف رخصة البناء.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون التهيئة والتعمير ولا في القوانين الأخرى، إلا أنه وردت عدة تعارف فقهية لرخصة البناء فقد عرفها محمد صغير بعلي على أنها "قرار إداري صادر من سلطة مختصة تمنح للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران"<sup>1</sup>.

عرفها عزري الزين على "أنها القرار الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه الحق لشخص الطبيعي أو المعنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"<sup>2</sup>.

اكتفى المشرع الجزائري بذكر رخصة البناء في قانون 90-29 في مادته 52 التي تنص على أنها رخصة تشترط في تشييد بنايات جديدة مهما يكن استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المطلّة على الساحة العمومية ولانجاز جدار صلب لدعم أو التسييج<sup>3</sup>.

وهو نفس المضمون التي جاءت به المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>4</sup> والمادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها: "يشترط كل تشييد بناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات أرضية والمقياس والواجهة والاستعمال

<sup>1</sup> - نقلا عن عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث يناير 2013 جامعة تبسة، ص 2.

<sup>2</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر والعلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2005، ص 4.

<sup>3</sup> - المادة 52 من القانون رقم 90-29، التي تنص على: "تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

<sup>4</sup> - انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي، رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ 28 مايو سنة 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26. الملغى.

أو الواجهة أو الهيكل العامل البناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية حيازة رخصة البناء طبقا لإحكام المواد 49 و 52 و 55 من القانون رقم 90-29<sup>1</sup>.

يلاحظ من هذه المواد أنها لم تعرف رخصة البناء وأنها جاءت بصفة عامة، حيث أن المشرع حدد الأعمال التي تدخل في عملية البناء بدقة والتي تستدعي استخراج رخصة البناء خاصة في الحالات المنصوص عليها في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

فمن خلال نص هذه المواد يمكن تعريف رخصة البناء على أنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي له ملكية ارض يريد انجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود، شريطة تقديم ملف كامل بكل النسخ التي تثبت الصفة"<sup>2</sup>.

وزيادة على ذلك فإن رخصة البناء من أكثر الوسائل الفعالية لتنظيم البناء، وهي وسيلة إستحدثتها المشرع لبط الرقابة الإدارية على المجال العمراني، وذلك بإلزام كل من يريد إقامة بناء جديد أو تعديله أو تغييره أو إعادة بناء، أن يتحصل من الإدارة على رخصة تسمح له بذلك.

وهذا ما حددته المادة 06 من القانون رقم 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها التي جاء فيها: " يمنع القيام بتشييد إي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء المسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحدد قانونا"<sup>3</sup>.

### ثانيا: خصائص رخصة البناء

رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني، صادر من جهة إدارية منح لها القانون السلطة طبقا لإجراءات القواعد العامة للتهيئة والتعمير، بشرط أن تكون مرتبطة بملكية العقار ونجد

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل25 يناير سنة 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر، العدد 7 الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

<sup>2</sup> - اقلولي ولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و الوسائل القانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015 ص ص، 143-144 .

<sup>3</sup> - قانون رقم 08 - 15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، ج ر، العدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

أن المشرع بين الخطوط العريضة الواجب إتباعها واحترام القواعد العامة مع الأخذ بعين الاعتبار حماية البيئة والمحافظة عليها<sup>1</sup>.

### 1- صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة:

رخصة البناء لا تمنح إلا من سلطة مختصة بموجب القانون، فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة والا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، وهي أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>2</sup>، حسب المادة 1/48 من المرسوم التنفيذي 15-19 والتي تنص على: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد... الخ"، أو من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 1/49 من المرسوم السالف الذكر: "عندما يكون تسليم رخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير... الخ".

### 2- أن يكون قرارا قلميا :

رخصة البناء قرار إداري مسبق بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشديد البناء من حيث الأصل، تمنح بموجب قرار الشروع في أعمال البناء وهي لا تمنح لتسوية بنايات القائمة، إذ أن كل بناء قائم بدون رخصة يعتبر بناء غير مشروع و للإدارة سلطة إجبار صاحبها على إزالته.

فترض هذه الرخصة من قبل المشرع، في عملية البناء يكون من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص، ووضع الإدارة أمام الوضع القائم لإجبارها على منح التراخيص بعد ذلك، إذ أن احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء يكون بعد المرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء المراد إقامته وليس بعد إقامته<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - احمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2016، ص 113.

<sup>2</sup> - غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 2012، ص 45.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص ص 45 - 46.

## 3-رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار :

وهو ما أكدته المادة 50 من قانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير التي جاء فيها "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للإحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

فحسب هذه المادة يعد حق البناء من أوجه حق ملكية العقار، فحق البناء موجود من تاريخ تملك الملكية العقارية، إلا أنه للقيام بعملية البناء يجب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر لاحقة لهذا الحق<sup>1</sup>.

## ثالثا : الطبيعة القانونية لرخصة البناء

حتى يتمكن الأفراد من ممارسة حقوقهم على ملكيتهم بصورة طبيعية، وتكفل لهم الدولة ذلك، عليها أن تتدخل في المقابل عن طريق فرض إجراءات واتخاذ احتياطات وقائية للحفاظ على المصلحة العامة، فإنها تلجأ لوسائل من شأنها حماية حقوق الغير، كرخصة البناء التي شاع استعمالها في التشريعات الحديثة وتبعها في ذلك الفقه والقضاء، أما المشرع الجزائري نجده قد نظمها بموجب أحكام المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

ويمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها قرار إداري، وهذا بالنظر إلى الجهة التي تصدرها، بحيث هي الجهة الإدارية المختصة والمحددة قانونا في شخص ر. م. ش. ب، أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فرخصة البناء إذن لها دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم .

فرخصة البناء ليست إجراء بيروقراطي أو إجراء روتيني، بل له جملة من المقاصد العامة التي لا يمكن إنكارها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - مقلد سعاد، المرجع السابق، ص 35.

<sup>2</sup> - سليمي الهادي وشهيدة القادة، أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مزار الجوار غير المألوف في القانون الجزائري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد رقم 07، العدد 02، لسنة 2014، ص 84 .

<sup>3</sup> - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 43 .

رابعاً : نطاق تطبيق رخصة البناء:

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول الموضوعي وتحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص، والثاني المكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة، مهما كان نوع البناء، والغاية منه، وهو ما سنوضحه كالتالي :

**1-النطاق الموضوعي لرخصة البناء:** ونعني به تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعديله أو تعليته أو غيرها، وإلا أصبحت مخالفة لأحكام قانون العمران<sup>1</sup>، وقد نص المشرع الجزائري في المادة 2 من قانون 02/82 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء ، أعمال البناء التي تكون موضوع الترخيص الإداري وهي:

- " بناء محل أين كان تخصصه.

- أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية.

- الزيادات في العلو.

- الأشغال التي تنجم عنها تغيير في توزيع الخارجي"<sup>2</sup>.

وبما أن هذا القانون الغي العمل به بموجب قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضاً، الأعمال التي تستلزم رخصة البناء، وهي كما جاء ذكرها في المادة 52 منه: "تشرط رخصة البناء من أجل تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولانجاز جدار صلب لتدعيم أو التسيج."

وطبقاً لأحكام هذه المادة يمكن أن نحصر أعمال البناء التي تستلزم الحصول على رخصة البناء في: إنشاء المباني، وتحويل المباني القائمة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء، المرجع السابق، ص 02.

<sup>2</sup> - قانون رقم 82-02، المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1402، 06 فبراير 1982 المعدل والمتمم، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء، ج ر، العدد 52، الصادر بتاريخ أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل18 نوفمبر، 1990م.

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم القانونية، تخصص قانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 142.

## 2- النطاق المكاني لرخصة البناء :

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال القوانين السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير إلى تحديد النطاق المكاني لرخصة البناء، فغياب النص القانوني الخاص يفرض تطبيق القاعدة العامة، بإلزام الحصول على رخصة البناء بالنسبة لجميع المناطق والبنىات<sup>1</sup> إلا ما استثنى بنص خاص، ويتعلق الأمر بالبنىات التي تتعلق بسرية الدفاع الوطني والهيكل القاعدية، التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى، حسب ما أشارت إليه المادة 53 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

-إلا أن المادة 3 من القانون 82-02<sup>2</sup>، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي ، حددت الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء كالمناطق ذات القيمة الفلاحية العالية والمناطق ذات الطابع المميز أو المناطق المهيئة أو المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية<sup>3</sup>.

الملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الحصول على رخصة البناء في جميع المناطق، نظرا لإرتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة، والتي تنصب كلها في المصلحة العامة العمرانية<sup>4</sup>.

## الفرع الثاني - شروط الحصول على رخصة البناء:

تقديم رخصة البناء يعود مبدئيا إلى المالك، وهو ما نصت عليه المادة 50 من القانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير هذا من جهة، أما من جهة أخرى فقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أشخاص آخرين يمكنهم الحصول على رخصة البناء وهم: المالك، الوكيل المستأجر، أو الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، وصاحب حق الامتياز الذي أضافه قانون المالية رقم 97-02 لسنة<sup>5</sup>، 1997 .

<sup>1</sup> - شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 2016، ص 68.69.

<sup>2</sup>-قانون رقم 82-02، المرجع السابق .

<sup>3</sup>-راجع نص المادة 03، من قانون 82-02، السالف الذكر .

<sup>4</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص13.

<sup>5</sup>- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان 1418، الموافق ل 31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر العدد89، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997 .

أولاً: المالك

حددت المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير علاقة حق البناء بملكية العقار<sup>1</sup>، وعليه يجب أن يكون صاحب الحق في البناء مالكا للعقار وحق الملكية حددته المادة 674 من القانون المدني الجزائري على أنها: **"الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة"**.<sup>2</sup>

وإذا كان تعريف القانون المدني يشمل الملكية الخاصة بوجه عام المنقولات والعقارات فإن التعريف الوارد في القانون رقم 90-25 المتضمن قانون توجيه العقاري، يقتصر على الملكية العقارية، حيث نصت المادة 27 منه على أن: **"هي حق التمتع والتصرف في الملك العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضه"**.<sup>3</sup> وجعلها مقيدة بالفائدة العامة التي يقرها القانون حيث لا بد الحصول على رخصة البناء ليستعمل ويتصرف في حقه بالبناء وفق نص قانوني، وبهذا فقد جعل صاحب الحق العيني الذي يتفق بطبيعته وغرض مع استعمال المال العام العقاري مالكا له، سواء أكان هذا الحق حق ملكية أو حق الانتفاع أو حق التصرف في المال العام العقاري .

استوجبت المادة 03/42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن يقدم صاحب طلب رخصة البناء بدعم طلبه نسخة من عقد الملكية<sup>4</sup>، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الرخصة تسلم للأشخاص المعنوية العامة والخاصة، إذا كانت مالكة لقطعة ارض ويرغب في القيام بإعمال البناء والتعمير فيها وهذا ما تضمنته المادة 6/64.

غير أن قانون التهيئة والتعمير اغفل تعرض إلى هذه الصفة في المادة 50 منه بالرغم من الإشارة إليها بالنسبة لطالب شهادة التعمير .

<sup>1</sup> - تنص المادة 50 من قانون 90-29 على: **"حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"**.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، المؤرخ في 30 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007 .

<sup>3</sup> - المادة 27 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 25-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1795 .

<sup>4</sup> - انظر للمادة 3/42 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

ثانيا: الوكيل.

طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يمكن أن يقوم الوكيل بطلب رخصة البناء بالنيابة على المالك العقار المعني، بمقتضى وكالة مبرمة بينهما ويكون عقد الوكالة خاضعا لأحكام القانون المدني، حسب ما تضمنته المادة 324 التي تنص على: "العقد الرسمي عقد يثبت في الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة ما تم لديه أو ما نقله من نوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

ثالثا: الحائز.

لم يشر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صراحة إلى إمكانية الحائز طلب رخصة البناء على عقار يحوزه مع ذلك فان هذا يفهم من تعبير المادة 42-03 من المرسوم سالف الذكر، التي تستلزم أن يرفق طلب رخصة البناء بنسخة من شهادة الحيازة\*، وعليه تقتضي المادة 823 من القانون المدني بان: "الحائز لحق عيني على عقار يفترض انه مالكة أو صاحبه الحقيقي إلى أن يثبت العكس، الأمر الذي يمكنه من أن يمارس على هذا المال (العقار) والاختصاصات والصلاحيات التي يقرها ويمنحها حق الملكية بالرغم من عدم كونه مالكا للعقار بل حائزا له."<sup>1</sup>

نصت المادة 2/823 من القانون المدني بان: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقار دون أن يكون مالكة أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة 15 سنة بدون انقطاع." أي أن الحائز يمكن أن يصبح مالكا لعقار ليمارس عليه لاحقا حق البناء إذا كانت حيازته له هادفة ومستمرة وعلانية وبدون انقطاع لمدة 15 سنة، وهو ما يسمى بالاكتساب بفعل الزمان أو ما يعرف قانونا بالتقادم المكسب، بل يمكن أن تنتقل مدة التقادم 10 سنوات إذا اقترنت بحسن النية وسند صحيح<sup>2</sup>، طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني.

<sup>1</sup> -قانون رقم 75-58، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 58.

\* - شهادة الحيازة "، سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بناء على طلب الحائز للعقار أو الحائزين الذين لا ينبغي أن تقل مدة حيازتهم عن سنة واحدة"، رجايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية

وقد نصت المادة 02/43 من قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، على حق تصرف الحائز في العقار "...يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك.

رابعاً: المستأجر له:

يمكن لمستأجر العقار، سواء أكان أرضاً أم بناية بمقتضى المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أن يطلب رخصة البناء تخصه، وفي هذه الحالة على المستأجر أن يتحصل على ترخيص من المالك ويرفقه بملف طلبه لرخصة<sup>1</sup>.

خامساً: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة أرض أو بناية:

طبقاً لنص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة البناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العامة، من أجل ذلك يجب تقديم القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية<sup>2</sup>.

وقرار التخصيص هو أحد طرق تسير الأملاك الوطنية التي حددها دستور بموجب المادة 20 منه<sup>3</sup> وكذلك عرفتها المادة 42 من قانون الأملاك الوطنية بأنه: "يعني التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام"<sup>4</sup>.

العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 ص 122 .

<sup>1</sup> - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 سنة 2002، ص 26.

<sup>2</sup> - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2016. ص 59.

<sup>3</sup> - تنص المادة 20 من دستور الجزائر لسنة 1996: "الأملاك الوطنية يحددها القانون، وتتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية، و يتم تسير الأملاك الوطنية طبقاً للقانون".

<sup>4</sup> - قانون رقم 90 - 30 ، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 .

ويتمثل في وضع احد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة والجماعات الإقليمية تحت التصرف الدائم للوزارة أو المصلحة العمومية أو المؤسسة التابعة لأحدهما قصد تمكينها من أداء المهام المسندة إليها.<sup>1</sup>

سادسا: صاحب حق الامتياز

تنص المادة 51 من القانون رقم 97-02 المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18<sup>2</sup> على: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة لأمالك الخاصة لدولة و الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجماعات التي لا تنتم بالطابع السياسي و مؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص... يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا لتشريع الساري المفعول..."

وعلى ذلك منح القانون 97-02 المتضمن قانون المالية 1998 بالمادة 51 الحق لصاحب الامتياز على الأراضي التابعة للملكية الخاصة للدولة، الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية في طلب رخصة البناء.<sup>3</sup>

## المطلب الثاني

### كيفية إصدار رخصة البناء

لقد وزع القانون الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى الجهات و السلطات إدارية متعددة مركزية و لامركزية بناء على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهمية المحلية والجهوية والوطنية حيث أن المبدأ في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات أن تسليم البناء يكون من قبل ر. م . ش . ب . غير أن يمكن أن يختص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، في حالات حددها القانون<sup>4</sup>، (الفرع الأول)

<sup>1</sup> -عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 59، 60 .

<sup>2</sup> -المرسوم التشريعي 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن القانون المالية لسنة 1994، ج ر العدد 88 سنة 1993 .

<sup>3</sup> - غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 51 .

<sup>4</sup> - المرجع نفسه، ص 83 .

وتشترط جميع تشريعات العمران في العالم، إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء.

تتمثل هذه الإجراءات في تقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة، بمنح الرخصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في الطلب وتقرر منح الرخصة أم لا بناء على مدى توفر الشروط التي يتطلبها القانون<sup>1</sup> (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء.

تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولاً). غير أنه يمكن أن يختص الوالي (ثانياً) بتسليمها والوزير المكلف بالتعمير أيضاً (ثالثاً) وذلك حسب طبيعة كل حالة<sup>2</sup>.

#### - أولاً : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

يعود الأصل العام بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا ما نصت عليه المادة 65 من قانون التهيئة والتعمير<sup>3</sup>. وفي هذا السياق والتوجه جاء قانون البلدية الجديد رقم 11-10 في مادة 95 منه: "يسلم رئيس م.ش.ب رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"<sup>4</sup>.

وجعلت المادة 65 من القانون التهيئة والتعمير السالفة الذكر أن رئيس م.ش.ب صفتين لمنح رخصة البناء وهما:

1-بصفته ممثلاً للبلدية.

2-بصفته ممثلاً للدولة.

1-بصفته ممثلاً للبلدية: وذلك في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع الطلب رخصة البناء واقع في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيكون من اختصاص ر.م.ش.ب

<sup>1</sup> -عزري الزين، النظام القانوني لرخصة، المرجع السابق، ص13.

<sup>2</sup> -عزري الزين، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ص 3

<sup>3</sup> -عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 3.

<sup>4</sup> -قانون رقم 10/11 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر، العدد 37 الصادر بتاريخ 03 يوليو 2011.

منح الرخصة يلتزم فقط بإطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة وهذا ما حددته الفقرة الثانية من نص المادة 65 من قانون التهيئة والتعمير .

**2-بصفته ممثلاً للدولة:** يختص ر . م . ش . ب بمنح رخصة حتى وإن لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، وعندها يصدر القرار المتعلق بالرخصة ويكون ذلك بعد إطلاع الوالي على ذلك القرار قبل اتخاذ رأيه، ويجب أن يكون موافقا لرأي الوالي<sup>1</sup>.  
**ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء .**

طبقاً لما تضمنته المادة 66 من القانون 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
  - منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
  - اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه<sup>2</sup>. بمنح رخصة البناء
- ثالثاً: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء.**

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات مصلحة وطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير يكون مختصاً بمنح الرخصة، بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>3</sup>، وذلك طبقاً لما تضمنته المادة 67 من قانون 29/90<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني - إجراءات الحصول على رخصة البناء:

تتم عملية منح رخصة البناء لذوي الصفة وفق لإجراءات قانونية محددة يجب على كل طالب لهذه الرخصة إتباعها<sup>5</sup>، وتتمثل في تقديم طلب إلى الجهة المختصة لمنح الرخصة

<sup>1</sup>- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة العمران، مجلة الفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة ص 317.

<sup>2</sup>- انظر للمادة 66 من القانون رقم 29/90، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

<sup>4</sup>- انظر للمادة 67 من قانون 90-29، المرجع السابق .

<sup>5</sup>- غربي إبراهيم، المرجع السابق، ص 84.

ثم تأتي مرحلة دراسة الطلب المودع لديها ليكون الرد إما إيجابا بمنح الرخصة أو سلبا برفض الرخصة للطالب، وذلك بناء على ما نصت عليه القوانين المنظمة لهذه الرخصة لذلك سنتناول تقديم طلب للحصول على رخصة البناء (أولا) ودراسة الطلب (ثانيا) و إصدار القرار بالموافقة (ثالثا) و قرار الرفض (رابعا).

#### أولا: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء:

مبدئيا يتقدم طالب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر فيه بعض الشروط الخاصة<sup>1</sup>، إلا أن المشرع الجزائري لم يقصرها على المالك فقط حيث نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنها توسعت في صفت طالب رخصة البناء حيث نصت على: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء"<sup>2</sup>.

#### أولا- مضمون طلب الحصول على رخصة البناء:

يجب على طالب الحصول على رخصة البناء، أن يرفق ملفه بالوثائق التي تثبت الصفة مستندا خاص بالبناء .

أ- الوثائق التي تثبت الصفة: وهي الوثائق التي يجب على صاحب الملف أن يقدمها إلى الجهة الإدارية المختصة، طبقا لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على:

- "إما نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن القانون العقاري"<sup>3</sup>.

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من ق.م.ج.

- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

<sup>1</sup>-غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة سنة 2012، ص 86.

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>3</sup>- قانون رقم 90-25، المرجع السابق .

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا مغنويا".  
كذلك ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 " يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبهم بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانية التي تبين القوام".
- ب- الوثائق الخاصة بالبناء:
- إلى جانب الوثائق التي تثبت الصفة هناك وثائق أخرى خاصة بالبناء يتعين على صاحب الصفة تقديمها، وهذا ما تنص عليه المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19. هذه الوثائق تبين انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران ومدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة<sup>1</sup>، والتي يتولى تقديمها طالب رخصة البناء، والمتمثلة فيما يلي:
- ب-1- الملف الإداري: يحتوي على ما يلي:
- ب-1-1- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- ب-1-2- قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير صحية والمزعجة.
- ب-1-3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة.
- يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص. وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب بدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.<sup>2</sup>
- ب-2- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية: ويحتوي على:
- ب-2-1- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- ب-2-2- مخطط الكتلة على السلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م<sup>2</sup> أو على سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م<sup>2</sup> وتتعدى 500م<sup>2</sup>. وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000م<sup>2</sup> و يحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:

1- إقولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 151.

2- راجع المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البناية المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية والغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المدرجة على المساحة الأرضية.
- 3- التصاميم المختلفة المعدة على السلم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م<sup>2</sup> وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها عن 300م<sup>2</sup> و600م<sup>2</sup> وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات: للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.
- ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المجالات على التصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشكال الكبرى.
- 4- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- 5- الوثائق المكتوبة والبيانات التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.<sup>1</sup>
- ج- الملف التقني : ويحتوي على:
- 1- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية و تتضمن البيانات الآتية:

<sup>1</sup> -انظر المادة 2/43 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة وصف مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبناءات الصناعية الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية، مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

## 2- دراسة الهندسة المدنية:

- تقرير يّعه و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنائية.

- توضيح أبعاد المنشأة والعناصر التي تكون الهيكل.

- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية.<sup>1</sup>

ونجد أن المشرع الجزائري أوجب توفر هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل تشييد البناية الجديدة أو حالة التعديل أو التعلية أو الدعم.<sup>2</sup>

ويجب أن تعد الوثائق المرفقة بطلب رخصة البناء وتؤشر من قبل مهندس معماري<sup>3</sup>

وتصنيف المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، على أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسية المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، وتؤشر من طرفيهما وذلك لغرض تشديد المراقبة. كما يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليميا دراسة ملف

<sup>1</sup> - الفقرة 3 من المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المرجع السابق.

<sup>2</sup> - اقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 154.

<sup>3</sup> - المادة 55 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

الهندسة المعمارية كمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.<sup>1</sup>

يتبين مما احتوته الملفات المذكورة تأكيد المشرع للرقابة لعملية البناء وبالنظر لكثرة وتعقيد الوثائق المطلوبة بدلا من تبسيطها، وأظهر المشرع بعض الصرامة في منح هذه الرخصة.

### ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء

حدد المشرع الجزائري في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر الهيئة الإدارية المختصة بتسلم طلب رخصة البناء، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض<sup>2</sup>، وهو مت نصت عليه أيضا المادة 61 من القانون رقم 90-29.<sup>3</sup>

نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض".

يسجل تاريخ إيداع طلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذجا منه بالملحق بهذا المرسوم.<sup>4</sup>

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>5</sup>، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة للتحقيق في طلب رخصة البناء، التي

<sup>1</sup> - اقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 154.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 155.

<sup>3</sup> - انظر المادة 61 من قانون 90-29، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15/19، المرجع السابق .

<sup>5</sup> - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

تقوم بدورها بإرسال الطلب إلى هيئات محددة في القانون لإستشارتها حول طلب رخصة البناء.<sup>1</sup>

أ- الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء:

- تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 على أن: "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهها مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيق الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير.

ولهذا الغرض ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها و حجمها ومظهرها العام و تناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاعات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعي التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي".

استنادا على نص هذه المادة يكون إصدار رخصة البناء من طرف ر. م . ش . ب ثم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية<sup>2</sup>، فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة<sup>3</sup>، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف<sup>4</sup>، و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب، يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص156.

<sup>2</sup> - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 157.

وعندما يكون تسليم الرخصة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فرئيس م . ش. ب ، يرسل ملف طلب في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، قصد إيداع رأيها بالموافقة<sup>1</sup>، وذلك في أجل 8 أيام لتاريخ إيداع الملف<sup>2</sup>، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية<sup>3</sup>، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، ويجب على مدير التعمير أو ممثله أن يفصل في الطلب في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

### ب- المصالح المستشارة أثناء الدراسة طلب الحصول على الرخصة:

تجمع المصالح المختصة المكلفة بتحضير رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة في الموافقة والآراء طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها<sup>4</sup>، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية التي تتمثل في إما مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو في الحماية المدنية، أو المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية أو مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة، أو مصلحة الصحة على مستوى الولاية تستشار إحدى هذه الشخصيات حسب نوع البناءات التي يرغب تشييدها، حسب ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

وتقوم كذلك باستشارة المصالح المعنية بالمشروع و التي يجب أن ترد في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب إيداع الرأي، و إن لم تصدر رأيا فإنها تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة<sup>5</sup>.

### ثالثا: إصدار القرار بالموافقة على الطلب: انظر الملحق رقم 01

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 الجهات المختصة بإصدار رخصة البناء، وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير وهو ما حددته المواد 48، 49، 51، من هذا المرسوم، فحسب ما نصت عليه

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 157.

<sup>2</sup> - المادة 1/49 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

<sup>5</sup> - المادة 2/47 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15- 19 فإنه: " يجب أن يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه إبتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النص، و يسري مفعوله إبتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات".

رابعاً: قرار رفض طلب الحصول على رخصة البناء

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 على أنه: "لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه الذي يتجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع ترخيص بالبناء في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير لتوجيهات المنصوص عليها تطبيقاً لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير".<sup>1</sup>

وبناء على نص هذه المادة فإنه إذا لم تتوفر الإجراءات والشروط العامة لطالب الرخصة يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 161.

## المبحث الثاني

### حماية البيئة من خلال رخص التجزئة ورخص الهدم

تساهم رخص التجزئة والهدم في حماية الطابع الجمالي والبيئي كما هو الحال بالنسبة لرخص البناء، ويتجلى ذلك من خلال تقيد إجراءات الحصول على هذه التجزئة بعد دراسة مسبقة للبيئة، وبذلك تعتبر رخصة التجزئة (المطلب الأول) وسيلة قانونية تحدد التوجيهات الأساسية لمخطط شغل الأراضي ولمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتمثلة في ترشيد استعمال المساحات والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ووقاية المحيط والأوساط الطبيعية، ومراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال ومتوازن بيئياً وعمرانياً.

نفس الشيء بالنسبة لرخصة الهدم التي تضيي الطابع الجمالي العمراني والبيئي حيث أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم (المطلب الثاني)، بالأخص عندما تكون البناية واقعة ضمن طريق تصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، لذلك فإن لهذه الرخص أهمية كبيرة جداً في المحافظة على الجانب العمراني والبيئي ولها اثر بالغ فيما يتعلق بالعقارات المحمية المصنفة ضمن المناطق الأثرية والطبيعية لهذا اقر المشرع هذه الرخصة لدوافع منها حماية هذه المناطق السياحية والثقافية والطبيعية وبالتالي حماية البيئة.

## المطلب الأول

## رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من القرارات العامة في مجال العمراني وهو ما نلمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن تحضير رخصة التجزئة تطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية، من خلال مراعاتها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية المحددة لها لتجزئة الملكية العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران، وذلك باعتبارها تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني لذلك أولى لها المشرع مجموعة القوانين المنظمة لها، لهذا سنتطرق إلى مفهوم الرخصة (الفرع الأول) والإجراءات الخاصة بهذه الرخصة في (الفرع الثاني).

## الفرع الأول - مفهوم رخصة التجزئة :

تتعدى أشغال التهيئة والتعمير أعمال البناء لتشمل أعمال التجزئة، ونظرا لما تسببه هذه الأخيرة من أضرار للبيئة فقد اخضع المشرع الجزائري كل عملية تقسيم لملكية عقارية لقطعتين وأكثر لتنظيم حركة العمران، أن لا بد الحصول على هذه الرخصة في عملية تقسيم العقار إلى قطع متعددة قبل الشروع في العملية لذلك يجب علينا تحديد تعريف دقيق لهذه الرخصة لذلك سنحدد تعريفا لرخصة التجزئة (أولا) واهم خصائصها (ثانيا) ونطاق تطبيقها (ثالثا).

## أولا: تعريف رخصة التجزئة

أدرج المشرع الجزائري عدة تعريفات لرخصة التجزئة منها من خلال الرجوع إلى التعاريف الفقهية ومنها من خلال التعريفات القضائية ومنها ما حدده التشريع.

**1-التعريف الفقهي:** لقد عرفها الفقه على أنها عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من اجل البناء عليها، وعلى أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بناءات عليها<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-عائدة دبيرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص 79 .

## 2-التعريف القضائي:

بالرجوع إلى الاجتهادات القضائية إشارات إلى تعريف هذه الرخصة بالتحديد في القضاء المصري فقد عرفها على أنها : تقسيم الأراضي للبناء، كل تجزئة لقطعة ارض إلى عدة قطع قصد عرضها للبيع أو المبادلة أو التأجير .<sup>1</sup>

## 4-التعريف التشريعي:

تم تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 02-82 بقوله: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أي كان تخصيصها"<sup>2</sup>.

أما المادة 57 من قانون رقم 90-29 فقد اكتفت بالنص على أنها: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"<sup>3</sup>.

وهو المحتوى الذي نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي جاءت في نفس الصياغة<sup>4</sup>.

فمن خلال هذه المواد يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية ارض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من اجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها<sup>5</sup>.

## ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

تتمثل الخصائص التي تتميز بها رخصة التجزئة كالتالي:

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي

<sup>1</sup>-علي رزقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم 15-19، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، جامعة العربي تبسي، تبسة 2016 ص 7.

<sup>2</sup>-المادة 24 من قانون 02-82، المرجع السابق.

<sup>3</sup>- انظر المادة 57 من القانون 90-29، المرجع السابق .

<sup>4</sup>-راجع المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>5</sup>-اقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص ص، 166-167.

- وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص ر. م. ش. ب، و الوالي، والوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه<sup>1</sup>.
- رخصة التجزئة مرتبط بملكية العقار، فهذه الأخيرة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض<sup>2</sup>.
- رخصة التجزئة محصورة بين المالك وموكله فقط عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء<sup>3</sup>.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفتها<sup>4</sup>.
- تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية وتظهر هذه الأخيرة من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقا للقواعد القانونية التي تنظم التعمير وتنظيم البيئة.

### ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

بخلاف النطاق الموضوعي والمكاني الذي حدده القانون لرخصة البناء فإن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها<sup>5</sup> لذلك سنتطرق إلى النطاق الموضوعي والنطاق الشخصي كما يلي:

#### 1-النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة :

أن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء مهما كان موقعها لغرض تشيد بناية أي أن رخصة التجزئة أساسية في تجزئة الملكية العقارية من اجل عملية البناء عليها، بشرط أن تكون الأرض موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محلها وكذا المخطط التوجيهي<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> -المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 168.

<sup>3</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار رخصة البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 13.

<sup>4</sup> -اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 168

<sup>5</sup> -عربي بأي يزيد، المرجع السابق، ص 183

<sup>6</sup> -عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 81 .

- وكننتيجة لذلك لا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لابد أن تمتاز التجزئة للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحدد نطاقها الموضوعي هي :
- هذه الرخصة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
  - أن تكون الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.
  - أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور قرار التجزئة .
- وبالمقابل يوجد هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة التجزئة بنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 وهي الخاصة بسرية الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.<sup>1</sup>

## 2-النطاق الشخصي لرخصة التجزئة

يتحدد هذا النطاق في الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة فالبر جوع للمادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 حدد شخصين فقط لهم الحق وهما :المالك (مالك العقار) أو موكله التي تنص على:"يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق بهذا المرسوم يوقع عليه".<sup>2</sup>

### الفرع الثاني - إجراءات إعداد و تسليم رخصة التجزئة:

في إطار إحكام المادتين 57 و 58 من قانون 90-29 تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية العقارية واحدة إلى عدة ملكيات مهما يكن موقعها، من شأنها أن تستعمل في تشيد البناية .

ولكون رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها وتشكل عسبا رئيسا في أدائها للخدمة العمومية، لهذا يشترط المشرع للحصول عليها إتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد واحترامها لمبدأ المشروعية<sup>3</sup>، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب

<sup>2</sup>- اميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون الإداري، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016 ص 19.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص20.

<sup>3</sup>- اقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص ص ، 169-170.

إلى الجهة المختصة (أولاً) والتي تقوم بفحص مضمون الطلب والتحقيق فيه (ثانياً) وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب (ثالثاً)

- أولاً: طلب رخصة التجزئة: يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة، أن يقدم الطلب ويثبت معه صفته كمالك أو كوكيل الذي تتوفر فيه الشروط الخاصة<sup>1</sup>.

ولقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء في فحواها: "يجب ان يتقدم صاحب الملكية أو موكله لطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه".

1- المالك : هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهور بمصلحة الشهر العقار\*، فالقانون منح للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو صاحب القطعة الأرضية المراد تجزئتها بمقتضى عقد الملكية.

2- الوكيل: كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي، للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها في التقنين المدني الجزائري، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على ترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق<sup>2</sup>.

## ثانياً: مضمون طلب رخصة التجزئة

### 1- الوثائق التي تثبت الصفة:

- يجب على صاحب طلب أن يرفق ملفه بوثائق التي تثبت صفته كمالك أو الوكيل، وذلك من خلال الوثائق التالية:

<sup>1</sup> منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون ذكر الطبعة، دار الهدى لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2010، ص 59.

\*- الشهر العقاري، هو إعلان الحقوق العقارية، وذلك من خلال إثبات التصرفات التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل شخص الاطلاع على محتواها، بعبع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2007، ص 60 .

<sup>2</sup> - اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص، 170 171 .

- نسخة من عقد الملكية.
- أو توكيل طبقاً لإحكام القانون المدني طبقاً للمادة 324 التي تنص: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه ، من ذوي الشأن...".
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل شخص معنوي و هذا طبقاً لإحكام المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي 15-19.

## 2- الوثائق التجزئة:

- أضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب رخصة التجزئة والتي حددتها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 و هي:
- 1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 2001/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضي و مساحتها.
- منحنيات المستوى و سطح التسوية من خصائصها التقنية الرئيسية و نطاق وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعمل و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة.

## 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئية.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .

-تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطغليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .

4-مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.

-نوع مختلف إشكال شغل الأرض مع توضيح عدد السكان ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين .

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة .

- دراسة تأثير في البيئة عند الاقتضاء .

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

5-برنامج الإشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها وأجال ذلك عند الاقتضاء .

6-دفتر الشروط

-يحدد الالتزامات والارتفاقات الوطنية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات .

-يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة .

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد انجاز إشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة .

في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده .

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي

الذان يمارسان نشاطاتها حسب الإحكام القانونية المعمول بها <sup>1</sup>.

ثالثا: الجهة المختصة بتسليم الطلب والتحقق فيه

<sup>1</sup>-المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق .

قد تناول التنظيم فعلا كبقية تسليم رخصة التجزئة، إذ تسلم بموجب قرار يحدد التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات والارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزئة.<sup>1</sup>

### 1-الجهة المختصة بتسليم الطلب:

حدد المشرع الجزائري في المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19 الهيئة المختصة بتسليم طلب رخصة التجزئة وقد جاء فيها ما يلي: "يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها .

يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي ان تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص على.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل".<sup>2</sup>

### 2-الجهة المختصة بتحقيق في طلب رخصة التجزئة :

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة إلى ر. م. ش. ب، يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة التجزئة فيه ودراسته، وتقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون، لاستشارتها حول طلب التجزئة .

يتناول موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة، مدى مطابقة مشروع الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.<sup>3</sup>

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزئة ، فيها النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية

<sup>1</sup>-أعمر شريف أسيا، فصص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مداخلة، جامعة المدية، ص 3.

<sup>2</sup>-المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>1</sup>-قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من المنظور العمراني بيئي، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه علوم تخصص، قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان، 2015، ص 123.

المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية<sup>1</sup>.

- يقوم رئيس البلدية باستشارة السلطات والمصالح العمومية ذات الصلة طالبا لإبداء رأيها حول رخصة التجزئة<sup>2</sup>.

- فطبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنها تنص على: "تجتمع المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء و الموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا ردا في اجل خمسة عشرة (15 يوم) ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي ، كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة.

ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي استشارتها إرجاع، في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها .

يمكن المصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي.

يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، و ذلك في إطار التشريع المعمول به"<sup>3</sup>

رابعا: الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-قوراري مجدوب، المرجع السابق، ص 125.

<sup>3</sup>-المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق.

<sup>4</sup>-أقلولي اولد رابح صافية، المرجع السابق ، ص 178.

## 1- تسليم رخصة التجزئة: انظر الملحق 02

تسلم رخصة التجزئة إما من قبل ر . م . ش . ب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران  
أ- تسليم رخصة التجزئة من طرف ر . م . ش . ب : لقد منحت المادة 65 من قانون  
90-29 الاختصاص لرئيس . م . ش . ب ، لأجل منح رخصة التجزئة كما هو الحال  
بالنسبة للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 فتوفر الشروط المطلوبة يقوم رئيس  
البلدية بإصدار رخصة التجزئة ويتخلفها يمتنع عن ذلك أو يؤجل البت في الطلب<sup>1</sup>.

-و يكون اختصاص ر . م . ش . ب بتسليم رخصة التجزئة في الحالات التالية :

- بصفته ممثلاً للبلدية : حسب ما نصت عليه المادة 2/65 من قانون 90-29 فإنها  
تنص على: "بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع تغطية  
مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة  
من الرخصة"<sup>2</sup>

-بصفته ممثلاً للدولة: فحسب ما تضمنته الفقرة 03 من نفس المادة فإن رئيس ر . م . ش . ب  
ب ، يختص بإصدار الرخصة التجزئة بصفته : "ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط  
شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي"<sup>3</sup>.

ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين  
المالية لتاريخ إيداع الطلب ويكون تسليم هذه الرخصة من اختصاص ر . م . ش . ب  
بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة وهذا طبقاً للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

ب- تسليم رخصة التجزئة من قبل الوالي:

يكون اختصاص الوالي بتسليم رخصة التجزئة في الحالات التالية:

تسلم رخصة التجزئة من قبل الوالي ، في حالة البناءات والمنشآت لحساب المنجزة  
لحساب الدولة أو الولاية وهيكلها العمومية، ومنشآت الإنتاج والنقل أو التوزيع وتخزين  
الطاقة وكذا المواد الإستراتيجية واقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها

<sup>1</sup> - صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث و الدراسات  
الإنسانية، العدد 06، سنة 2010، ص 302.

<sup>2</sup> - انظر المادة 2/65 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - انظر المادة 03/65 من قانون رقم 90-29 ، المرجع السابق .

في المواد 49، 48، 47، 46، 45، 44 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.<sup>1</sup>

وهذا ما جاءت به المادة 5/15 من المرسوم التنفيذي 15-19 وكذا يساهم الوالي رخصة التجزئة في المشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه.<sup>2</sup>

### ج- تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران:

يكون الاختصاص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين وهذا حسب ما أشارت إليه المادة 67 من قانون 90-29.<sup>3</sup>

- يحدد هذا القرار (رخصة التجزئة) التوجيهات الأساسية التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما يحدد أجال انجاز أشغال التهيئة المقررة.<sup>4</sup>

- ثم يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب الطلب و مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- كما توضع المجموعة الثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ المجموعة الرابعة من النسخ بأرشيف الولاية.<sup>5</sup>

### 2- أسباب رفض تسليم رخصة التجزئة:

يمكن للإدارة أن تستند في رفضها لتسليم رخصة التجزئة طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19:

- طلب التجزئة غير موافق لمخطط الأراضي المصادق عليها ولا وثيقة التعمير التي تحل محل هذه الأخيرة ولا حتى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة

<sup>1</sup>-انظر المادة 66 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق .

<sup>2</sup>-انظر المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع السابق .

<sup>3</sup>-المادة 41، من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

<sup>4</sup>- انظر المادة 4/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>5</sup>- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

والتعمير المعمول بها في حالة عدم وجود أية أداة من أدوات التعمير، وهو سبب عام يجب على الإدارة تحديده بدقة.<sup>1</sup>

### 3- وضع الإدارة لشروط عند تسليمها الرخصة:

قد يتوقف تسليم رخصة التجزئة على:

- إجراء تحقيق عمومي الذي تقترحه المصلحة المكلفة بدراسة الملف على السلطة المختصة، التي يجب على السلطة المختصة التي أن تتبع في ذلك نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية.<sup>2</sup>
- المساهمة في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تستفيد منها الأرض المراد تجزئتها.
- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وكذا للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية.<sup>3</sup>

## المطلب الثاني

### الإطار النظري لرخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة، حيث نصت المادة 1/60 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

حيث اخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء للحصول على رخصة مسبقة للهدم من الهيئات ذات الاختصاص وانطلاقا من هذا النص، فان رخصة الهدم على غرار رخصة البناء.

<sup>1</sup>-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية تحليلية - بدون ذكر الطبعة، دار هومة لطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2004، ص 222.

<sup>2</sup>-قانون رقم 91-11 المؤرخ 11 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21 الصادر في 23 شوال عام 1411 الموافق 08 مايو 1991.

<sup>3</sup>-سماعين شامة، المرجع السابق، ص 222.

والتجزئة، يجب أن تصدر فشكل قرار إداري، ولذلك ينبغي أن نتعرف على مفهوم رخصة الهدم (الفرع الأول) وعلى إجراءات إعداد وتسليم القرار المتعلق برخصة الهدم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول - مفهوم رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير، ومن ميكانيزمات الرقابة وهي تشترك مع رخصة البناء ورخصة التجزئة في كون كل واحدة منها تصدر على شكل قرار إداري مضمونه القيام بعملية عمرانية ونظرا لأهميتها يتعين لنا تحديد تعريف دقيق لها (أولا) ونذكر أهم الخصائص التي تتميز بها رخصة الهدم (ثانيا) ونتطرق إلى نطاق تطبيق رخصة الهدم (ثالثا).

#### أولا : تعريف رخصة الهدم

لم يتطرق القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى تعريف رخصة الهدم بصفة دقيقة، بل تناول نطاق التطبيق رخصة الهدم و إجراءات منها<sup>1</sup>.

ولقد تطرق عزري الزين على أنها: **القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف** <sup>2</sup>.

وتعرف 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 للبنىات دون الحصول على رخصة الهدم وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها: **تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990**

<sup>1</sup>-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 116 .

<sup>2</sup>-عزري الزين، المسؤولية عن الخطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة الفكر، محمد خيضر بسكرة، العدد الأول، مارس 2006، ص 56 .

المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون البنائة محمية بإحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998 المذكور أعلاه<sup>1</sup>.

### ثانياً : خصائص رخصة الهدم

إن رخصة الهدم استحدثت من أجل بسط الرقابة الإدارية على النشاطات العمرانية، وكذا حماية البنايات المجاورة إذا كانت البنائة المراد هدمها تمثل سنداً لهذه البنائة المجاورة بالإضافة إلى حماية المواطن<sup>2</sup>، ومن أبرز الخصائص التي تتميز بها رخصة الهدم ما يلي:

1- تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة المختصة وتتمثل الجهة الإدارية الوحيدة المختصة في رئيس م. ش. ب. حيث نصت المادة 68 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>3</sup>.

2- تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر على كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنائة<sup>4</sup>.

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 وأما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية<sup>5</sup>.

### ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

تطبيقاً لنص المادة 60 من قانون 90-29 التي تنص على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

لذلك سندرس نطاق تطبيق هذه الرخصة على جانبين شخصي و موضوعي:

<sup>1</sup>-المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>2</sup>-اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 199 .

<sup>3</sup>-منصوري نورة، المرجع السابق، ص 55 .

<sup>4</sup>-اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 199 .

<sup>5</sup>- اقلولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص ص 199، 200 .

**1-النطاق الموضوعي لرخصة الهدم:**

نستنتج من خلال المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر أن المشرع الجزائري قد حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق التالية: وهي البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي أي كل بناية صنفت على أنها تراث لا يمكن هدمها إلا بإصدار رخصة الهدم.<sup>1</sup>

فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا دون الحاجة إلى ترخيص مسبق وهذا استثناء على القاعدة العامة من أجل تحقيق الأغراض التي تم ذكرها.<sup>2</sup>

**2-النطاق الشخصي لرخصة الهدم:**

بالرجوع إلى المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 حدد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخصة والمتمثلين في المالك أي مالك البناية الآلية للهدم وكذا موكله أو الهيئة العمومية المختصة.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني - إجراءات إعداد و تسليم رخصة الهدم:**

تعد إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم هي تقريبا الإجراءات المتعلقة برخصة البناء ورخصة التجزئة، فهي تتم مستوى المجلس الشعبي البلدي التابع له العقار، فرييس المجلس ش ب هو صاحب الاختصاص بمنح هذه الرخصة<sup>4</sup>، لذلك فقانون التعمير يشترط للحصول على رخصة الهدم، إتباع إجراءات متسلسلة يقوم بها المعني بالأمر بتقديم طلبه إلى الهيئة المختصة (أولا) و فحص مضمون الطلب الرخصة (ثانيا) و بعدها تقوم بتسليم رخصة التي الهدم و التحقيق فيها (ثالثا) و بعدها الجهات المختصة بإصدارها (رابعا).

<sup>1</sup>-اميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 27 .

<sup>2</sup>- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 23 .

<sup>3</sup>-انظر إلى المادة 01/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق .

<sup>4</sup>- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 1.

أولاً : طلب رخصة الهدم :

حددت المادة 01/72 من المرسوم التنفيذي 15-19 أشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب رخصة الهدم إذ نصت على أن: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي ترفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآلية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة".

من خلال هذه المادة يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم<sup>1</sup>.

ثانياً : مضمون طلب رخصة الهدم :

**1- الوثائق التي تثبت الصفة:** حسب ما نصت عليه المادة 2/72 فإنه على صاحب الطلب أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:

- " نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقاً لأحكام القانون رقم 25-90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر سنة 1990 المذكور أعلاه .

- توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 نوفمبر سنة 1975 المذكورة أعلاه.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً "

**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:

<sup>1</sup>- اقلولي اولاد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص ص 200 201 .

- " تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .
  - مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 او 200/1 من البناية الآلية للهدم .
  - تقريراً وتعهداً 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) أميال 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".<sup>1</sup>
- ثالثاً: الجهة المختصة بتسليم الطلب والتحقيق فيه: يقدم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى ر . م . ش . ب ويتم التحقيق فيه على مستوى البلدية من خلال:
- 1-الجهة المختصة بتسليم الطلب:
- حسب ما تضمنته المادة 73 فإنه: "يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية يسجل تاريخ إيداع على الوصل الذي يسلمه ر م ش ب المختص إقليمياً في نفس اليوم".<sup>2</sup>
- 2-الجهة المختصة في التحقيق في الطلب:
- بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى ر . م . ش . ب، يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم ر . م . ش . ب ، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى

<sup>1</sup>-المادة 3/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup>-المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، المرجع السابق .

الولاية والتي لديها 15 يوما لإبداء رأيها<sup>1</sup>، يحدد اجل التحضير بشهر واحد فقط ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.<sup>2</sup>

رابعا: الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم: تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي

### 1- تسليم رخصة الهدم: انظر الملحق رقم 03 .

طبقا للمادة 68 من قانون رقم 90-29 فإنها تنص على: "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"<sup>3</sup>، وكذا ما نصت عليه المادة 02/75 من المرسوم التنفيذي 15-19: "رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية".

وحسب ما تضمنته المادة 77 فإنه: "تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء والموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج :

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، ويجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانس مع التوجيهات الخاصة .

ويجب عليها في جميع الحالات، أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه"<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> -المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

<sup>3</sup>-المادة 68 من قانون رقم 90 - 29 ، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

## 2- رفض والتحفظ في تسليم رخصة الهدم:

تنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن : " يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وفي حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بالموافقة مع تحفظات يجب تبليغ القرار والرأي معتلين إلى صاحب الطلب".<sup>1</sup>

كما ينبغي لرئيس. م. ش. ب القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر البلدية خلال فترة تحضير رخصة الهدم<sup>2</sup>، ويمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم توجهه إلى ر. م. ش. ب ولا يقبل هذا الاعتراض إلا إذا كان مبررا أو مدعما بوثائق شرعية<sup>3</sup>.

لا يمكن للإدارة رفض تسليم رخصة الهدم ما عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>-المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup>-المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>5</sup>-محمد جبري، التاطير القانوني للتعمرير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 بدون ذكر السنة، ص 101 .

# الفصل الثاني

الحماية الرقابية للبيئة من خلال  
شهادات 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.

وبهذا أوجد المشرع الجزائري إلى جانب الرخص المتعلقة بالتهيئة والتعمير شكلاً آخر من الضمانات التي تعمل على تنظيم النشاط العمراني، كما تعمل أيضاً على التخفيف من مخاطر الكوارث الطبيعية في مجال العمران بصورة غير مباشرة، وذلك لضبط حركة العمران من أجل حماية المصلحة العامة العمرانية ونظام النظام العام في المجتمع، في إطار ضبط العملية العمرانية، 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، من أجل ضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص، بها من طرف الإدارة الحلية، ومحاولة توفير محيط عمراني متجانس أيضاً، كما تختلف هذه الشهادات من واحدة لأخر حددها المشرع الجزائري في ثلاثة أنواع أولها شهادة التعمير (المبحث الأول) تليها شهادة التقسيم ثم شهادة المطابقة (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### حماية من خلال شهادة التعمير

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.

تعتبر شهادة التعمير من العقود المبدئية أو السابقة للقيام بالارتفاقات على الأراضي والقطاعات وهي شرط مسبق لجميع مشاريع البناء، فهي توضح تطبيق القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء، تقوم الإدارة بإعدادها وذلك لمعرفة حقوق والتزامات الملاك العقاريين والارتفاقات والتجهيزات العمومية التي تتم إنجازها، وشهادة التعمير يكمن دورها من خلال تحديد السلطة الإدارية لطريقة استعمال الأفراد لملاكيتهم وحقوقهم العينية، على عقارات البناء فهي تحدد المجال المكاني والارتفاقات لأجل عملية البناء وتحدد إذا ما كانت الأرض قابلة للبناء أم لا، ولهذه الشهادات عدة مميزات تميزها عن رخصة البناء وباقي الشهادات من حيث موضوعها وعليه سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين ندرس في **(المطلب الأول)** شهادة التعمير وسندرس في **(المطلب الثاني)** إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير.

## المطلب الأول

### شهادة 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 من أجل شغلها شغلا راشدا، وكذلك المحافظة على الأراضي ذات الطابع أفلحي و تلك التي يمكن استغلالها في أغراض النشاطات التجارية والصناعية والسكنية، وذلك دون أن ننسى الأحكام الخاصة بالأراضي والأقاليم ذات الميزة التاريخية والأثرية والثقافية والطبيعية كالساحل ومقتضيات حماية البيئة والمحيط ، لذلك سنتطرق إلى تعريف شهادة التعمير (الفرع الأول) ومضمون و أهمية شهادة التعمير (الفرع الثاني).

#### 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 المقصود بشهادة التعمير (أولا) وبعدها سنحاول تحديد أهم الخصائص التي تقوم عليها شهادة التعمير (ثانيا) والطبيعة القانونية لهذه الشهادة (ثالثا) ونطاق تطبيق شهادة التعمير (رابعا).

#### أولا: تعريف شهادة التعمير

تم تعريف شهادة التعمير على : أنها من الوثائق التي تضبط الأراضي القابلة للتعمير، كما تسمح هذه الشهادة لصاحبها من التعرف على اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء والتنظيم العمراني.

وكما هناك من عرفها على: أنها أداة إعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء، وقد تم النص عليها تفاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء حين تقديم الطلب<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق يمكن تحديد تعريف لشهادة التعمير على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وذلك طبقا للمادة 51 من قانون 90-29<sup>2</sup>، كما أضاف المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها نجده عرف شهادة التعمير على أنها: "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية و زيادة على ذلك، يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها، على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب و لا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير".

#### ثانيا: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بالخصائص التالية :

1- شهادة التعمير هي وثيقة إدارية صادرة عن شخص من أشخاص القانون العام المتمثل في البلدية، وعلى أساسها يتم دراسة ملف رخصة البناء وبالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام و قواعد القانون الإداري .

2- شهادة التعمير كما سبق ذكره هي عبارة عن بطاقة معلومات تبين كافة الارتفاقات المتعلقة بالقطعة الأرضية المراد تشيد البناء عليها<sup>3</sup>.

1- نقلا عن عميري احمد، شهادة التعمير و دورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون، تيارت 2017، ص128.

2- المادة 51 من قانون 90-29 "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها قطعة الأرض المعنية".

3- اقلولي اولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 134

3- يمكن أن يطلب شهادة التعمير شخص طبيعي (الأفراد)، أو شخص معنوي (قد يكون المؤسسات العمومية أو الإدارات العمومية أو الشركات .

4- لا تسلم إلا بناء على طلب المعني.

5- لا يمكن الطعن في شهادة التعمير في حالة عدم استخراجها.<sup>1</sup>

### ثالثا : نطاق تطبيق شهادة التعمير.

تعد شهادة التعمير غير ملزمة وغير إلزامية في عملية بناء مهما كان موقعها، فليس لها نطاق مكاني وزماني محدد، وعليه يمكن لأي مالك سواء كان شخص طبيعي أو معنوي البناء على قطعة ارض دون أن يكون ملزما باستخراج شهادة التعمير، لأنها وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاعات المرتبطة بها .

لهذا المشرع لم يحدد نطاق ومجال تطبيقها لأنها لا ترتب آثار في حالة عدم استخراجها وبالتالي وجودها كعدمه<sup>2</sup>.

### رابعا :الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

نص المشرع الجزائري على أن شهادة التعمير مجرد وثيقة توضيحية فقط فهي لا تنشأ أي حقوق و لا تمنح للمستفيد منها القيام بأي نشاط ، وعلى ذلك فهي ليست قرار إداري و ليست محل طعن 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 و كذا الكثافة المستهلكة و المتبقية على الأرضية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>-قصور أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2015، ص 50.

<sup>2</sup>-المرجع نفسه، ص 48.

<sup>3</sup>- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 223.

الفرع الثاني - مضمون شهادة التعمير وأهميتها القانونية :

تعد شهادة التعمير ذات طابع إعلامي يتم طلبها لأجل التحقيق من تخصيص الأرض المعنية للبناء على أساس معيارين هما : الأنظمة الخاصة بالتهيئة والتعمير المطبقة على هذه القطعة الأرضية ومعيار الارتفاقات المرتبطة بها وهذا ما سنعرضه بتفصيل، محتوى شهادة التعمير (أولا) وعرض الأهمية المزدوجة لهذه الشهادة بالنسبة للأفراد وبالنسبة للإدارة . (ثانيا) .

أولا :محتوى شهادة التعمير

يرى البعض أن شهادة التعمير لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك لأنها مجرد إجراء شكلي<sup>1</sup>، إلا انه يمكن القول أن شهادة التعمير من خلال تحديدها للارتفاقات المرتبطة بالقطعة الأرضية محل الشهادة، تجعل المعني بالبناء على دراية تامة بحقوقه مما يجنبه الكثير من المشقة و المنازعات القضائية مستقبلا .

بالرجوع إلى الفقرة 02 من المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجدها تحدد مضمون شهادة التعمير بنص على ما يلي : "...يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يلي :

-موصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية .

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

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

الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ،وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما :

<sup>1</sup>-سماعين شامة، المرجع السابق، ص 217.

-ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح .

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

-القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

-الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل

المنتجات البترولية و الغازية وخطوط نقل الطاقة ... الخ"

بالتالي فإن الكوارث الطبيعية من زلازل و فيضانات وكذا الحوادث التي عرفتها المناطق الصناعية في مدينتي ارزيو وسكيكدة ، جعل المشرع يدرج مبدأ مراعاة هذه الكوارث الطبيعية والأخطار الصناعية، عند تقرير حقوق البناء، وذلك يجعل هذه الحقوق مقيدة بغرض حماية الإنسان بالأولى<sup>1</sup>.

أما الفقرة 03 من المادة 04 السالفة الذكر نصت على ما يلي 'إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو في حالة عدم وجوده، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ،أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير ،كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به ."

كما نصت المادة 4 في فقرتها 04 من المرسوم التنفيذي رقم على ما يلي: "إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه لا يتم اخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى المواجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير"<sup>2</sup>.

ثانيا: أهمية شهادة التعمير

لشهادة التعمير أهمية بالنسبة للأفراد، وبالنسبة للإدارة :

<sup>1</sup>- عميري احمد، المرجع السابق، ص 131.

<sup>2</sup>- انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

### 1- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد:

بالنسبة للأفراد تعتبر شهادة التعمير بمثابة وسيلة إعلام بأحكام وقواعد التعمير المتعلقة بالقطعة الأرضية محل البناء، وبالتالي على الموثق أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة أن يتأكد من مطابقة تخصيص الأرض بالهدف المبتغى من عملية البيع، فمثلا قد يكون المشتري يرغب في البناء حين أن هذه القطعة الأرضية مخصصة لإقامة مشروع عمومي، ولهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من صاحب القطعة الأرضية لاسيما إذا كان المشتري يريد البناء عليها .

### 2- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة :

هي عبارة عن وسيلة قانونية تمارس بها الإدارة اختصاصاتها الضبطية في مجال التهيئة والتعمير، أو ما اصطلح عليه بالضبط الإداري الخاص ( أي الضبط في مجال العمراني)، لذلك يجب على الإدارة احترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض محل الطلب وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات فترتب مسؤوليتها<sup>1</sup>.

### ثالثا: أهداف شهادة التعمير

لشهادة التعمير هدفان هما :

#### 1-الهدف الأول: التحقيق من إمكانية تخصيص قطعة الأرض المعنية، لذلك لابد من

احترام القواعد التالية :

1-احترام أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية (كمخطط شغل الأراضي ومخطط التهيئة والتعمير) .

2-الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية (كنزع الملكية من اجل المنفعة العامة أو القيود الواردة على حق الملكية)

<sup>1</sup>-عميري احمد، المرجع السابق، ص132.

3- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة كشبكة توزيع الكهرباء أو المياه<sup>1</sup>.

2- الهدف الثاني: ضمان الحماية القانونية لصاحبها، وهذا ما وضحته المادة 05 من المرسوم التنفيذي 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"<sup>2</sup>.

## المطلب الثاني

### إجراءات إعداد و تسليم شهادة التعمير

أسس القانون لهذه الشهادة التي لم تكن من قبل وذلك في إطار عملية اشتراك المواطنين لتنفيذ سياسة التعمير، حيث مكن لكل صاحب حق في البناء من التعرف على وضعية عقاره لتنفيذ سياسة التعمير، عن طريق هذه الشهادة وذلك بالاعتماد على ماتبينه شهادة التعمير من معلومات مهمة، تتعلق بمراقبة البناء قبل الشروع فيه، فهي تعتبر من أدوات الرقابة السابقة وتساهم في بسط القواعد القانونية المنظمة للتعمير، على قطعة الأرض المعنية عن طريق هذه الشهادة، لذلك اشترط المشرع الحصول على هذه الشهادة بإتباع إجراءات محددة فبداية يتعين إتباع إجراءات إعداد الطلب للجهة المختصة ( الفرع الأول ) ثم إجراءات تسليم هذه الشهادة ( الفرع الثاني ).

<sup>1</sup>-سبتي محمد، المرجع السابق، ص 23 .

<sup>2</sup>-المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411، الموافق 28 مايو سنة 1991، يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26، المؤرخة ذي القعدة عام 1411، الموافق لأول يونيو سنة 1991.

### الفرع الأول - إجراءات إعداد شهادة التعمير:

عند تشييد أي بناية لابد الحصول على الرخص والشهادات من طرف الأشخاص المستفيدين سواء كانوا طبيعيين أو معنويين، إلا أن الحصول على شهادة التعمير ليس إجباري وضروري، إلا انه من أراد الحصول عليها، لابد من إتباع مجموعة من الإجراءات لاستخراجها ونجد أن المرسوم التنفيذي 15-19 تناولها وقام بتحديدتها لذلك سنتطرق إلى تقديم الطلب للحصول على شهادة التعمير (أولا) ثم مضمون هذا الطلب (ثانيا).

#### أولا: طلب الحصول على شهادة التعمير :

حتى يتمكن المعني بالأمر من تقديم الطلب وجب أن تتوفر مجموعة من الشروط منها شروط يتعلق بصفة الطالب الشهادة و شروط أخرى تتعلق بطلب الشهادة.

#### 1- شروط تتعلق بصفة طالب الشهادة :

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>1</sup>، حددت طالب الشهادة في المالك ثم وكيل المالك و أخيرا أي شخص معني وبالتالي المشرع في البداية حدد شخصين هما المالك وهو الذي يملك العقار، ثم وكيله إذا تعذر على المالك طلب هذه الشهادة له الحق في توكيل غيره دون تحديد نوع الوكالة، لكنه جاء في الفقرة الأخيرة، ووسع في الأشخاص الذين لهم الحق بقوله "أو كل شخص معني" وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والارتفاقات للقطعة الأرضية، وبالتالي يقصد بكل شخص معني انه كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة التعمير<sup>2</sup>.

#### 2- شروط تتعلق بطلب الشهادة :

يتقدم المعني بالأمر بتقديم الطلب متضمنا البيانات التالية وهذا حسب المادة 02/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

<sup>1</sup> - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 التي تنص : "يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني"

<sup>2</sup> - أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 34.

- طلب خطي ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميمًا حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية .
- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .
- كذلك يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ماعدا هوية المالك .

### ثانيا: دراسة طلب شهادة التعمير والجهة المختصة بذلك

بعد استقاء جميع الشروط الخاصة بصفة طالب شهادة التعمير وطلب الحصول عليها تأتي مرحلة دراسة الطلب (1) والجهة المختصة بتسليمها (2)

#### 1-دراسة طلب شهادة التعمير :

- يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته<sup>1</sup>.
- تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات مع نموذج من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 في خمسة عشر (15) الموالية لتاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر (03)<sup>2</sup>.
  - يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير الخاصة بالبلدية اعتمادا على أحكام التعمير المعمول بها<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المادة 03 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المرجع السابق .

<sup>3</sup>-انظر المادة 03 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، المرجع السابق .

- كما يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية<sup>1</sup>.

## 2-الجهة المختصة بالبت في شهادة التعمير:

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص " تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني".

وبالتالي نستنتج أن ر. م . ش . ب هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة<sup>2</sup> الذي يمارسها بصفته ممثل للبلدية أو بصفته ممثل للدولة :

### أ-اختصاص ر. م . ش . ب بصفته ممثلا للبلدية :

في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية، في اجل 08ايام من إيداع الملف وتتم دراسته على مستوى هذه المصلحة ، وعند الانتهاء من التحقيق يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير وتبلغ للمعني في اجل شهرين .

### ب-اختصاص ر . م . ش . ب بصفته ممثلا للدولة :

يكون من اختصاص ر. م . ش . ب بهذه الصفة في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية ، فيرسل رئيس البلدية أربعة (04) نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية (08) أيام الموالية لإيداعه، ويتبع ذلك برأيه خلال اجل شهر واحد بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة .

ويكون في يد مصلحة التعمير اجل شهرين من إيداعه بإعداد تحضير الملف ودراسته وبعدها تقيد ثلاثة نسخ منه مرفقة برأيه<sup>3</sup>

<sup>1</sup>-انظر المادة 03 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup>-اميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 35.

<sup>3</sup>-مقليد سعاد، المرجع السابق، ص 66.

الفرع الثاني - إجراءات تسليم شهادة التعمير:

يرسل المعني طلب الحصول على شهادة التعمير مرفقا بالملف المطلوب إلى ر. م . ش. ب، للبلدية محل وجود قطعة الأرض، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومنذ هذا التاريخ يبدأ التحقيق في الطلب إلى غاية الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، وبعدها تسلم الجهة المختصة قرارها بشأن الحصول على شهادة التعمير، وقد يكون قرارا بالموافقة (أولا)، أو قرارا بالرفض (ثانيا) أو سكوت الإدارة عن قرار المنح (ثالثا).

**أولا: قرار الموافقة على منح شهادة التعمير: انظر الملحق رقم 04**

بعد إيداع الملف وتأكد الجهة الإدارية المختصة من استيفائه لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا، فان الجهة الإدارية المختصة تصدر قرار الموافقة بمنح شهادة التعمير، وتسلم نسخة منه إلى الشخص المعني طالب الشهادة، مع الاحتفاظ هذه الجهة الإدارية التي سلمت شهادة التعمير بنسخة من هذه الشهادة، و يتم إصدارها من قبل رئيس البلدية، ويجب أن تسلم هذه الشهادة خلال شهرين (02) الموالين لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

**ثانيا: قرار رفض منح شهادة التعمير :**

يعد قبول شهادة التعمير الحالة الأكثر شيوعا، إلا انه في بعض الأحيان ترفض الإدارة المختصة إقليميا بمنح شهادة التعمير، ويعود السبب في ذلك إعطاء المشرع للإدارة المختصة السلطة التقديرية برفض منح شهادة التعمير مع اشتراط تعليل القرار، وبالمفهوم المخالف لنص المادة 04 وكذا المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي جاء فيها **"يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد"**.

وبالتالي قد يرفض ر. م . ش. ب، منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الراضي ومخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>.

**ثالثا: حالة السكوت الجهة المختصة (التحفظ):**

إذا لم ترد السلطة المختصة في الآجال المحدد وهي خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطلب المعني بالأمر الطعن لدى الولاية وعلى هذه الأخيرة أن تصدر قرارها إما منحها

<sup>1</sup>-قصور أمال، المرجع السابق، ص 50 .

<sup>2</sup>-اميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 36 .

أو رفضها بشرط أن يكون رأيها مسببا ، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران خلال المدة التي تلي إيداع الطعن الأول وفي هذه الحالة تقوم مصالح الوزارة التعمير الولائية برد على صاحب الطلب إما بالايجاب أو إخطاره بالرفض المسبب في اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>-انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

## المبحث الثاني

### شهادة التقسيم والمطابقة كوسيلة رقابية بعدية لحماية البيئة

تساهم شهادة التقسيم وشهادة المطابقة في المحافظة على حماية المجال البيئي والمحافظة على الجانب الجمالي العمراني، والحفاظ على المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، والتوافق مع التوجيهات الأساسية العمرانية، وكما نشير إلى أن هذه الشهادات لهما دور رقابي في مراقبة عمليات التهيئة العمرانية، ويظهر ذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15 - 08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

تمارس هذه الشهادات من قبل الجهات الإدارية المختصة، عند الانتهاء من إنجاز البناء أو تهيئة القطعة الأرضية، وذلك من خلال المعاينة الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات وواجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء، فالمشرع الجزائري وتنظيما منه لحركة العمران، فرض هذه الشهادات للقيام بأي نشاط عمراني وذلك لضبط العمليات العمرانية من خلال إمكانية الحصول على شهادة التقسيم (المطلب الأول) التي تطلب متى كانت البناء قائمة ويزعم مالكوها تقسيما إلى قسمين أو أكثر، وشهادة المطابقة (المطلب الثاني) التي تطلب لتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام المنصوص عليها في رخصة البناء .

## المطلب الأول

### شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم الوسيلة القانونية التي تضمن لنا حماية الأراضي المبنية، بحيث أنها يجب أن تكون موافقة لتوجيهات الأساسية لمخططات 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، وضمان 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 (الفرع الأول) ولإجراءات إعداد و تسليم هذه الشهادة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول - مفهوم شهادة التقسيم :

تعد شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة لرقابة على تقسيم العقارات المبنية وقد نظمها قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وعملية تقسيم العقار المبنى تشكل حجر الزاوية في تحديد المعالم المبنية وفي تطبيق مقتضيات قواعد التعمير التي ترسمها الإدارة لكل منطقة معينة في الوسط الحضري من أجل خلق مبادئ متناسقة وحاجيات وتجهيزات مختلفة لذلك سنحاول في هذا الفرع إلى التطرق لتعريف شامل لهذه الشهادة (أولا) وخصائص هذه الشهادة (ثانيا) ونطاق تطبيقها (ثالثا) وطبيعتها القانونية (رابعا).

أولا: 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 دقيقا 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.**

- تعرف شهادة التعمير على أنها "وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تخول للمستفيد منها بتقسيم القطاعات المبنية"<sup>1</sup>

وهناك من عرفها على أنها "رخصة رسمية تقسم العقار المبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"<sup>2</sup>.

- 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 طبيعى أو معنوي<sup>3</sup>.

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

<sup>2</sup>-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 213.

<sup>3</sup> -الهوري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأمالك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 01، 2017، 246 .

### ثانياً: خصائص شهادة التقسيم

من خلال التعريف السابق يمكن استخلاص عدة خصائص تتميز بها شهادة التقسيم عن الشهادات الأخرى والمتمثلة فيما يلي :

- تمنح شهادة التقسيم في الأراضي المبنية الواقعة في المجال الحضري لغرض الإسكان<sup>1</sup>.
- تعتبر إجراء إدارياً اختيارياً تسلم لشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بشرط أن تتوفر فيه كل الشروط اللازمة في التنظيم المعمول به.
- تسلم شهادة التقسيم لتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى جزئي أو أكثر<sup>2</sup>.

### ثالثاً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم.

تطبيق لنص المادة 59 من قانون رقم 29-90<sup>3</sup> ونص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15<sup>4</sup>، فإن موضوع شهادة التقسيم هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر إلا ما استثناه المشرع و تتمثل في وزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية، و الهيئات أو المؤسسات أما من حيث الأشخاص فبالرجوع إلى المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19-15<sup>5</sup> ، فهي تتمثل في شخصين هما المالك و الوكيل.

<sup>1</sup> - وما يلاحظ في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير انه وضع الفصل الخامس تحت عنوان رخصة التجزئة، ورخصة البناء ورخصة الهدم وعند شرحه لهذه الرخص وخاصة رخصة التجزئة الموجودة في القسم الثالث تحت عنوان رخصة التجزئة و بالمقابل أن المشرع أدرج شهادة التقسيم في المادة 59 منه وهذا يعتبر خطأ باعتبار رخصة التجزئة تنصب على العقارات غير مبنية على عكس شهادة التقسيم التي تسلم للمالك عقار المبنى .

<sup>2</sup> - الهوارى نجوى، المرجع السابق، ص 247.

<sup>3</sup> - انظر المادة 59 من قانون 90-29، المرجع السابق .

<sup>4</sup> - انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

<sup>5</sup> - انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

**الفرع الثاني - إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم :**

نص المشرع على جملة من الشروط والإجراءات التي يتم فيها طلب وإصدار شهادة التقسيم للمباني سواء بالنسبة لمن يحق له ذلك أو بالنسبة للجهة التي تختص بمنحها أو الأوضاع القانونية الواجب توفرها، وفي هذا الإطار تشترط قيود وشروط لإحداث التقسيم الهادف أساساً إلى حماية العقار الذي سنعرضه في هذا الفرع إجراءات إعداد شهادة التقسيم (أولاً) و إجراءات إصدار أو تسليم هذه الشهادة (ثانياً).

**أولاً: إجراءات إعداد شهادة التقسيم :**

إن عملية تقسيم المباني كغيرها من العمليات، فقبل أن يتم الترخيص بهذه الشهادة من قبل الهيئات العمومية المختصة فلا بد من مرورها بعدة مراحل بدءاً بتقديم الطلب (1) ثم دراسة الملف (2).

**1- تقديم الطلب للحصول على شهادة التقسيم:**

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 الأشخاص الذين يمثلون أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم إذا نصت على انه: "يبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم".

فحسب هذه المادة يمكن للمالك المبنى المراد تقسيمه أو من طرف موكله تقديم طلب شهادة التقسيم، هذان الشخصان الوحيدان اللذان لهما صفة تقديم طلب الحصول على هذه الشهادة حيث تثبت الصفة القانونية للمالك بنسخة من عقد الملكية أو سند الملكية أو توكيلاً طبقاً لأحكام القانون المدني رقم 75-158<sup>1</sup>، وهذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 34<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 15-19 والفقرة 02 من المادة 33 من نفس المرسوم.

<sup>1</sup>- هواري نجوى، المرجع السابق، ص 255.

<sup>2</sup>- انظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

يرفق طلب شهادة التقسيم ملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل على الوثائق المذكورة، وكل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطها حسب الأحكام القانونية المعمول بها حيث يجب أن يشمل الطلب على الوثائق التالية :

- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية:
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها .
  - مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك
  - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .
  - تخصص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم<sup>1</sup>.

حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15-19 يتم إيداع ملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار ويرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به الذي يجب أن يكون موقعا من طرف مهندس معماري معتمد في 05 نسخ إلى ر . م . ش . ب<sup>2</sup>.

وحسب ما أضافته المادة 36 الفقرة 02 فإنها تنص على " **...تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه ر م ش ب ،في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه .**"

<sup>1</sup>-المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق .

<sup>2</sup> -انظر المادة 01/36 من المرسوم التنفيذي، المرجع السابق .

## 2-دراسة طلب الحصول على شهادة التقسيم :

يتم التخضير لشهادة التقسيم حسب ما نصت عليه المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنها: "يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد \* للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها من هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء" أي أنها تخضع لنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء، وعليه بعد استكمال وجمع السندات المكونة لملف الطلب وتحديد الموقع والأجزاء المراد إنشاؤها، اشترط القانون أشكالاً وشروط عامة تدخل ضمن الإجراءات العامة ويجب أن لا تتعارض مع التعليمات التي تحددها السياسة العمرانية<sup>1</sup>.

### ثانياً: إجراءات تسليم شهادة التقسيم :

باعتبار أن شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر وتسلم لمالك العقار المبين في شكل عقار صادر عن ر. م. ش. ب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>.

**1-الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم :** يختص ر . م . ش. ب بإصدار شهادة التقسيم بصفته ممثلاً للبلدية بصفته ممثلاً للدولة في حالات أخرى، ليتوسع هذا الاختصاص إلى الوالي والوزير المكلف بالتعمير وهذا حسب كل حالة :

<sup>1</sup>-الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 260 .

<sup>2</sup>- الصادق بن غزة، المرجع السابق، ص125 .

\* الشباك الوحيد : من خلال استقراء للمرسوم التنفيذي 15-19 يمكن تحديد مفهوم الشباك الوحيد وذلك باعتباره لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية التي لها علاقة بمنح عقود التعمير، تكمن مهمتها في دراسة طلبات رخص التعمير وتحضيرها و البت فيها بمنحها أو التحفظ عن منحها، ينشأ الشباك الوحيد حسب الجهات المصدرة لعقود التعمير على مستوى البلدية والولاية .

أ- تسليم شهادة التقسيم من طرف ر. م. ش. ب. باعتباره ممثلاً للبلدية :

يختص ر. م. ش. ب. بإصدار شهادة التقسيم في هذه الحالة، عندما تكون البلدية حائزة على مخطط شغل الأراضي، ومصادق عليه وباستيفاء كل الشروط القانونية المنصوص عليها.

ب- تسليم شهادة التقسيم من طرف ر. م. ش. ب. باعتباره ممثلاً للدولة: يكون من اختصاص ر. م. ش. ب. إصدار شهادة التقسيم بصفته ممثلاً لدولة في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي ومصادق عليه، فإنه يحق لرئيس البلدية أن يتصرف بتسليم بشرط أن يستوفي الملف كل الشروط القانونية اللازمة فيه ويكون بعد اطلاع الرأي الموافق للوالي<sup>1</sup>.

2- اختصاص الوالي والوزير المكلف بالعمران بتسليم شهادة التعمير:

يكون من اختصاص الوالي إصدار شهادة التقسيم في حالة وجود البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة وهيكلها القاعدية، وأيضاً فيما يتعلق بمنشآت النقل والتوزيع والطاقة والمواد الإستراتيجية المتواجدة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة التي يحكمها مخطط شغل الأراضي .

- وكما يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران إصدار شهادة التقسيم إذا كان الأمر يتعلق بالمشاريع الهيكلية والقاعدية ذات المصلحة الوطنية<sup>2</sup>.

ثالثاً : إصدار شهادة التقسيم: انظر الملحق رقم 05

عند الانتهاء من جميع الإجراءات المتعلقة بتقديم الطلب ودراسة الطلب وقيام الجهات المختصة بالاطلاع على جميع الوثائق والبيانات تأتي مرحلة إصدار شهادة التقسيم إما بموافقة على منحها أو السكوت عن الطلب من طرف الإدارة أو رفض تسليم شهادة التقسيم.

<sup>1</sup>-الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 261.

<sup>2</sup>- المرجع نفسه، ص 262.

### 1- الموافقة على إصدار شهادة التقسيم:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق فيه من خلال تأكد من استكمال جميع الوثائق المطلوبة بما تضمنه النصوص القانونية ووجود مخطط شغل الأراضي فيصدر ر . م . ش . ب قرار الموافقة على إصدار شهادة التقسيم<sup>1</sup>.

### 2- السكوت عن إصدار شهادة التقسيم:

في حالة سكوت ر . م . ش . ب عن إصدار شهادة التقسيم خلال المدة المحددة وهي شهر الموالي من إيداع الطلب حسب ما تضمنته المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 فإنه يمكن للمعني أن يتقدم بطعن أمام الوالي أو اللجوء مباشرة للقضاء الإداري بواسطة دعوى الإلغاء حسب المادة 40 من نفس المرسوم<sup>2</sup>.

### 3- رفض إصدار شهادة التقسيم:

لا يمكن إصدار شهادة التقسيم في البناءات التي لا يشملها مخطط شغل الأراضي وإذا كانت البلدية لا تملك هذا المخطط، و غير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة، حسب ما يحدده التنظيم فإنه يمنع منح هذه الشهادة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 263

<sup>2</sup> -انظر المادة 38 والمادة 40 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، المرجع السابق .

<sup>3</sup> -الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 260 .

## المطلب الثاني

### مفهوم شهادة المطابقة

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 البعدية، عن طريق شهادة المطابقة في البناء وعليه سنحاول في هذا المطلب التطرق إلى تحديد تعريف لشهادة المطابقة (الفرع الأول) ثم سنعرض إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول-تعريف 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 البعدية أو اللاحقة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص ببناء 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)

#### أولا: المقصود بشهادة المطابقة :

لم يحدد المشرع الجزائري مفهوما لشهادة المطابقة ولكن من خلال استقراءنا للنصوص القانونية المتضمنة شهادة المطابقة في قوانين التهيئة والتعمير نجده قد أشار إلى طبيعتها القانونية.

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لإحكامها التي تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بعد انتهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء<sup>1</sup>.

عرفت كذلك شهادة المطابقة على أساس أنها وثيقة إدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والمستفيد منها، بحيث تشهد فيها الإدارة بموجب سلطاتها الرقابية، من مدى احترام المرخص له بالبناء بأحكام قانون العمران ، وكذا التزاماته بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص<sup>2</sup>.

وتعرف كذلك على أنها وثيقة تثبت انجاز الأشغال بناء مكان موضوعه رخصة البناء وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند انتهاء إنشائه إن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال التي تثبت انه يمكن استعمال واستغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه ، كما أنها تمت وفقا لمواصفات البناء<sup>3</sup>.

### ثانيا :خصائص شهادة المطابقة :

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

<sup>1</sup>-صليح سعد، المرجع السابق، ص 118.

<sup>2</sup>-العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة تلمسان، مارس 2017، ص 100.

<sup>3</sup>-خوادية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 2007، ص 118.

### 1-شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي:

هي شهادة إلزامية رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة و طلب حائز البناء، إذ يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع الضرورية إصدارها وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة وهدم البناء إن أُلزم ذلك .

### 2-شهادة المطابقة وثيقة إدارية:

أي أن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معنية أن تمنح هذه الشهادة .

### 3-شهادة المطابقة وسيلة رقابية:

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<sup>1</sup>.

### 4-شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي:

يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص ر. م. ش. ب. و الوالي كما يترتب على صفة الإدارية لشهادة المطابقة أن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري .

<sup>1</sup>-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.

**ثالثا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:**

تعد شهادة المطابقة أهم وسيلة لإعادة النظام العمراني العام التي تنص عليها قانون رقم 90-29 المتعلق بلتهئية والتعمير المعدل والمتمم في المادة 75 التي تنص على: "يتم عند إنتهاء الأشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او من قبل الوالي"، و كذا المادتين 09 من القانون 15-08 التي تنص على: "يثبت تحقيق مطابقة البناء عن طريق الحصول على شهادة المطابقة مسلمة في إطار إحترام أحكام القانون 90-29"، والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وكذا ما تضمنه المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها من خلال دراسة شهادة المطابقة

**رابعا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة :**

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء بنائه أن يطلب إصدار شهادة المطابقة ذلك انه يمنع استغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة وهذا تطبيقا لأحكام المادة 10 من القانون رقم 08-15 التي تنص على: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون."

وعليه أن شهادة المطابقة معنية بكل البناءات المتحصلة على رخصة البناء إلا انه بصور هذا القانون رقم 08-15 ، ميز بين البناءات المعنية بشهادة المطابقة والبناءات المعفية منها وهذا ما سنوضحه :

**1-البناءات المعنية بتحقيق المطابقة:**

تنص المادة 15 من القانون رقم 08-15 على : "يشمل تحقيق المطابقة ،في مفهوم

**أحكام هذا القانون :**

-البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ،

-البنائات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لاحكام الرخصة المسلمة ،

-البنائات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصة البناء

-البنائات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ."

## 2-البنائات غير القابلة لتحقيق المطابقة :

هناك بنايات لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة وهي حسب ما نصت عليه المادة 16 من القانون رقم 08-15 فإنه: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة، في إطار أحكام هذا القانون، البنائات الآتية :

-البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات البناء عليها،

-البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع المواني والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

-البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني ،

-البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة و المنظر العام للموقع ،

-البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات المنفعة عامة أو مضررة لها و التي يستحيل نقلها".

## الفرع الثاني- إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة:

قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة البناء، التي تمكنه من تشييد بناية وعند الانتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة المطابقة وذلك وفقا للإجراءات الإعداد المبينة في ( أولا ) ودراسة تسليم شهادة المطابقة ( ثانيا ) .

### أولا: إجراءات إعداد شهادة المطابقة.

ليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات، فهو يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الداري الصادر به شهادة المطابقة كعمل قانوني وهذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة المانحة والمتعامل معها طالب الشهادة، وهذا ما سنوضحه في (1) طلب الحصول على شهادة المطابقة(2) سنعرض فيها دراسة الطلب والتحقيق فيه .

### 1- طلب الحصول على شهادة المطابقة:

نبدأ أولا بتقديم الطلب لدى الجهة المختصة تمنح هذه الشهادة<sup>1</sup>، وطبقا لأحكام المادة 24 من القانون رقم 08-15 فإنها تخضع البنائيات المذكورة في المواد 19، 20، 21، 22 لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا،<sup>2</sup> وتطبيقا لما نصت عليه المادة 25 من نفس القانون فإن التصريح لتقديم شهادة المطابقة يجب أن يذكر فيه ما يلي:

- اسم ولقب المالك والقائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع \*

- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام انجازها .

<sup>1</sup> - انظر للمادة 2/20 من القانون 08-15 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - انظر المادة 24 من القانون 08-15، المرجع السابق.

\*-صاحب المشروع :كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكاها أو يكون حائزا على حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما ""، انظر المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414، الموافق ل18مايو سنة 1994، المتعلق بشروط النتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري .

- عنوان البناية وحالة تقديم الأشغال بها .
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت .
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء .
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الانقضاء، ويجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق المبينة الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون .
- يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعطى لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 يوم الموالية لإيداعه<sup>1</sup>، إلى مصالح التعمير المكلفة على مستوى الولاية .
- تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بإبداء رأيها المعطى في أجل 15 يوم من تاريخ إخطارها<sup>2</sup>.

## 2-دراسة الطلب والتحقيق في شهادة المطابقة:

يتم التحقيق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لإقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، من طرف لجنة تتضمن ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> - المادة 1/28 من القانون 08-15، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 2/28 من القانون 08-15، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 4/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

-تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من ر. م. ش. ب. وذلك في أجل 15 يوم بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الانقضاء، يرسل ر. م. ش. ب. إشعاراً بالمرور للمعني وذلك لإجراء المراقبة قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ إجراء المقابلة.<sup>1</sup>

-بعد الانتهاء من عملية المراقبة يحرر أعضاء اللجنة محضر ويوقع عليه في نفس اليوم.<sup>2</sup>

-في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط<sup>3</sup>، وفي حالة عدم التصريح بالإشغال حسب الشروط والآجال المطلوبة تجري عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من ر. م. ش. ب.<sup>4</sup>

### ثانياً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة المطابقة والتحقق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قراراً بشأن الحصول على هذه الشهادة وهذا ما سنوضحه في (1) السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة و(2) حالات رفض تسليم شهادة المطابقة .

#### 1- السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة: انظر الملحق رقم 06

تسلم شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تطبيقاً لنص المادة 68 من الرسوم التنفيذية رقم 15-19 التي تنص على: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة".

-كما منحت أيضاً المادة 75 من القانون رقم 90-29 تسليم هذه الشهادة من طرف الوزير المكلف بالتعمير وهذا ما ألت إليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث اكتفت

<sup>1</sup> - انظر للمادة 2/67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - انظر المادة 3/67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - انظر المادة 5/67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>4</sup> - انظر المادة 3 /66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

فقط بذكر الوزير المكلف بالتعمير، ويظهر جليا من خلال استقراء قانون التهيئة والتعمير انه كذلك تمنح هذه الشهادة من طرف الوالي.<sup>1</sup>

## 2- حالة رفض تسليم شهادة المطابقة

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل 8 أيام من المراقبة التي قام بها لجان المراقبة البلدية من خلال المحضر الذي قامت به، يتخذ رئيس البلدية قرار بمنحها أو رفضها وفي حالة تطبيق هذه الأخيرة فإن رفضها يكون لعدم مطابقة المواصفات التي تعلق أساسها بعدم احترام رخصة البناء، أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري،<sup>2</sup> هذا ما أثبتته المادة 2/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص على: "إذا تبينت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم امكانية تسليم شهادة المطابقة له، وانه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها حسب الأحكام المطبقة."

<sup>1</sup>-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 237 .

<sup>2</sup>-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص67، المرجع السابق.

خاتمة

نظرا للدور الفعال الذي تلعبه عقود التعمير في ضمان حركة العمران، فقد عمل المشرع الجزائري على إمامها وإحاطتها بالقدر المناسب من التشريعات والتنظيمات لضمان فعالية رقابتها وبالتالي فإن التوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة عشوائية ، بل يتم عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون هذا التوسع من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء التي تشكل الوسط البيئي الذي يعيش فيه الإنسان، فهذا يعكس الدور الفعال للتراخيص والشهادات العمرانية لحماية البيئة .

فبالرغم من كل هذه النصوص القانونية والتنظيمية التي وضعها المشرع في مجال التعمير لحماية البيئة ، إلى أن هناك العديد من الانتهاكات والتجاوزات التي يقوم بها الأعوان الإداريين من جهة، والمواطنين من جهة أخرى، وهذا راجع إلى كثرة البنايات العشوائية وكثرتها بشكل مفاجئ، فمن خلال هذه الظاهرة توصلنا إلى مجموعة من الانتقادات منها:

1- لاحظنا من خلال دراستنا لهذا الموضوع انه على الرغم من القيود التي فرضها قانون التهيئة والتعمير على المجال، إلى أن المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة وما يؤكد ذلك هو استفحال ظاهرة البناء الفوضوي يوما بعد يوم ،حيث وقفت السلطات عاجزة أمام هذه الظاهرة مما أدى بالمشرع إلى إصدار قانون 08-15 لتسوية كل البناءات بما فيها البنايات الغير القانونية ،وهذا اكبر دليل على فشل الدولة في التكفل بمسألة التعمير وعدم جدوى مختلف السياسات العمرانية المتخذة .

2- والملاحظ من خلال هذه الدراسة أن التراخيص الإدارية ( بناء ،تجزئة ،وهدم ) تمتاز بكثرة الوثائق الإدارية والتقنية ، بالإضافة إلى تعدد الجهات المختصة بتسليمها يحول دون إتمام إجراءات المطالبة بها، كما أن التعسف الإداري وبالأخص من طرف ر . م . ش . ب . لأسباب غير وجيهة التي تحرم المواطنين من الحق في البناء و تجزئة البنايات، إضافة إلى عدم البت في الطلبات يؤدي إلى تشجيع المواطنين على البناء وتجزئة بدون رخص إدارية.

3- ما يمكن استنتاجه من خلال التأطير القانوني العام لشهادات العمرانية يتضح لنا أن المشرع خص لها مواد قليلة مقارنة مع التراخيص الإدارية التي فصل فيها بكثرة في قانون 90-29، إلا أن شهادة التعمير خص لها مادة واحدة وهي المادة 51 من قانون 90-29 وجعلها غير إجبارية باستعماله لمصطلح "تمكن" بمعنى الاختيار، وفي هذه الحالة عدم الحصول عليها لا يترتب أي اثر أو أي جزاء قانوني بالرغم من أهميتها والمعلومات التي تقدمها للمعني للقطعة الأرضية المراد البناء عليها، بالإضافة إلى أن شهادة التقسيم أدرجها المشرع ضمن رخصة التجزئة بالرغم أن لكل واحدة معنى مغاير عن الأخرى، فشهادة التقسيم موضوعها تقسيم ملكية عقارية مبنية في حين رخصة التجزئة موضوعها تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قسمين أو أكثر، كما أن شهادة المطابقة فقد خص لها المشرع واحة هي كذلك وهي المادة 75 من القانون رقم 90-29 وأشار إليها بصورة غير دقيقة في مواد قليلة تتعلق بأعمال الرقابة والمعانة التي يقوم بها أعوان الإدارة التي نص عليها من المواد 73 إلى 79 من قانون 90-29.

4- هذا الفشل يرجع جذوره بالأساس إلى نقص في الجانب التشريعي في مجال العمران، وذلك لعدم تلائم النصوص القانونية مع واقع المجتمع الجزائري لأن معظم قوانينها مقتبسة من النصوص الفرنسية الذي وضع لبيئة مغايرة يختلف عن مجتمعنا ثقافة وحضارة

ومن خلال هذه لانتقادات توصلنا إلى مجموعة من الاقتراحات منها:

1- على الإدارة أن تضع أسس تقنية لاستغلال العقارات الحضرية ، ووضع حد للتجاوزات الناجمة عن البناء العشوائية التي تشوه النسيج العمراني، وذلك من خلال جعل البناء التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ، وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة والبناءات المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء ، التي نصت عليها المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فإنه على المشرع إدراجها ضمن البناءات الغير القابلة لتحقيق المطابقة وهذا حتى لا يفتح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون الحصول على رخصة البناء .

- 2- إن كثرة الوثائق الإدارية وطول أجالها للحصول على التراخيص العمرانية يرهق المواطن وهذا ما يخلص إلى استغناء المواطنين على الحصول عليها ، عند القيام بالأعمال العمرانية، وهذا ما يجب أن يلتفت إليه المشرع في مجال العمران من خلال التسهيل من إجراءات الحصول على التراخيص المسبقة والتقليص من أجال الحصول عليها، وهذا حتى لا يلجأ المواطن إلى الطرق الغير القانونية لاستخراجها.
- 3- ضرورة استدراك الوضع القائم في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 في المادة 59 حيث ربط بين رخصة التجزئة بشهادة التقسيم ، لذلك وجب على المشرع تخصيص قسم خاص لشهادة التقسيم ، لأن هذه الأخيرة معنى مغاير عن معنى رخصة التجزئة التي تتمحور حول تقسيم ملكية عقارية غير المبنية في حين شهادة التقسيم مضمونها تقسيم ملكية عقارية مبنية .
- 4- شهادة التعمير غير إجبارية لأن المشرع استعمل مصطلح يمكن بمعنى الاختيار ، وفي هذه الحالة عدم الحصول عليها لا يترتب أي جزاء قانوني ، ولكن بالنظر إلى صاحب القطعة الأرضية قبل الشروع في عملية البناء ، لأنه على المشرع أن يستعمل مصطلح يجب ويلزم بدلا من مصطلح يمكن .
- 5- سهر لهيئات المركزية واللامركزية على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال حماية البيئة ، وذلك من خلال تعزيز الهيئات الرقابية الإدارية المكلفة بتنفيذ السياسة العقارية ، ومنحها الصلاحيات والإمكانات المادية والبشرية للقيام بنشاطها.
- من خلال استقرائنا للنصوص القانونية المتعلقة بالتعمير تبين أن المشرع الجزائري يسعى إلى تحقيق التنمية العمرانية ، وفقا لمقتضات حماية البيئة حيث تعتبر وقاية البيئة والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي في إطار إحترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية من الأهداف الأساسية لقانون 90-29 كما نص المشرع على ضرورة مراعاة اعتبارات البيئة عند ضبط توقعات التعمير بموجب أدوات التهيئة والتعمير ، حيث فرض تحديد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات الحساسة والمواقع والمناظر .

الملاحق

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ<br>12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                |                                                    |
| ..... في                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ولاية : .....                                  | دائرة : .....                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | بلدية : .....                                  | مصلحة : .....                                      |
| <b>قرار يتضمن رخصة البناء</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                    |
| (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.....               | ولاية.....                                         |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / ل : /..... أو وزير السكن والعمارة والمدينة :                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                |                                                    |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |                                                    |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |
| السكن (ة) ب.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |                                                    |
| بخصوص أشغال.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                |                                                    |
| بمقتضى.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| وبمقتضى.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |                                                    |
| وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
| وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| <b>يقرر ما يأتي :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |                                                    |
| <b>المادة الأولى :</b> تسلم رخصة البناء لإنجاز.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |
| <b>المادة 2 :</b> يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
| <b>المادة 3 :</b> مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| <b>المادة 4 :</b> تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |
| <b>المادة 5 :</b> تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية ملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
| <b>المادة 6 :</b> 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. |                                                |                                                    |
| <b>المادة 7 :</b> يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| <b>المادة 8 :</b> يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| <b>المادة 9 :</b> يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                |                                                    |
| <b>المادة 10 :</b> يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                                    |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| الوالي /                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| وزير السكن والعمارة والمدينة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |                                                    |

## الملحق رقم 02: رخصة التجزئة.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 31                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ<br>12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                    |
| ولاية : .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | دايرة : .....                                  | بلدية : .....                                      |
| مصلحة : .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | في .....                                       |                                                    |
| <b>قرار يتضمن رخصة التجزئة</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                                    |
| (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: .....             | ولاية: .....                                       |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي لـ: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                    |
| من طرف ( السيدة / الأناسة / السيد ) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
| الساكن (ة) بـ : .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| بخصوص أشغال: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| بمقتضى: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |
| وبمقتضى: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                                                    |
| وبمقتضى القرار رقم: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
| المؤرخ في: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                |                                                    |
| والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                                                    |
| وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                    |
| <b>يقدر ما يأتي:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| <b>المادة الأولى:</b> تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك للحفظات الآتية:                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| <b>المادة 2:</b> تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في:                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| <b>المادة 3:</b> إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي:                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| <b>المادة 4:</b> 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 أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل. |                                                |                                                    |
| <b>المادة 5:</b> في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                    |
| <b>المادة 6:</b> عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.                                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| <b>المادة 7:</b> يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |
| <b>المادة 8:</b> يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                |                                                    |
| <b>المادة 9:</b> يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                |                                                    |
| <b>المادة 10:</b> 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 /<br>الوالي /<br>وزير السكن والعمارة والمدينة                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                |                                                    |

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في .....

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، الأتسة، السيد ) .....

السكن (ة) بـ : .....

بخصوص أشغال .....

بمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى .....

وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في .....

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ .....

بتاريخ .....

## يقرر 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 ألغيت 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 04: شهادة التعمير.

|                                                                                                                                                                                    |                                                |                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 35                                                                                                                                                                                 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ<br>12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية                                                                                                                                            |                                                |                                                    |
| ..... في                                                                                                                                                                           | ولاية : .....                                  | دائرة : .....                                      |
|                                                                                                                                                                                    | بلدية : .....                                  | مصلحة : .....                                      |
| <b>قرار يتضمن شهادة التعمير</b>                                                                                                                                                    |                                                |                                                    |
| (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.....                                                                                                                                                                           | الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....                |                                                    |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....                                                                                                                                               |                                                |                                                    |
| نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....                                                                                                                                              |                                                |                                                    |
| من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ).....                                                                                                                                              |                                                |                                                    |
| السكان(ة) بـ .....                                                                                                                                                                 |                                                |                                                    |
| بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : .....                                                                                                             |                                                |                                                    |
| بمقتضى...../.....                                                                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| وبمقتضى.....                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |
| وبمقتضى.....                                                                                                                                                                       |                                                |                                                    |
| <b>يقرر ما يأتي :</b>                                                                                                                                                              |                                                |                                                    |
| <b>المادة الأولى :</b> تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي..... و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.                              |                                                |                                                    |
| <b>المادة 2 :</b> يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :                                                                                                                          |                                                |                                                    |
| معامل شغل الأراضي (COS) : .....                                                                                                                                                    |                                                |                                                    |
| معامل مساحة البناء على الأرض (CES) : .....                                                                                                                                         |                                                |                                                    |
| الارتفاع الأقصى : .....                                                                                                                                                            |                                                |                                                    |
| المواصفات الأخرى : .....                                                                                                                                                           |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                              |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                                                              |                                                |                                                    |
| <b>المادة 3 :</b> 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                                                                                                                                                          |                                                |                                                    |

|                                                                                                                                      |                                                |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 32                                                                                                                                   | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ<br>12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية                                                                                              |                                                |                                                    |
| ولاية : .....                                                                                                                        | في .....                                       |                                                    |
| دائرة : .....                                                                                                                        |                                                |                                                    |
| بلدية : .....                                                                                                                        |                                                |                                                    |
| مصلحة : .....                                                                                                                        |                                                |                                                    |
| <b>قرار يتضمن شهادة التقسيم</b>                                                                                                      |                                                |                                                    |
| (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 أشغال : .....                                                                                                                  |                                                |                                                    |
| بمقتضى .....                                                                                                                         |                                                |                                                    |
| وبمقتضى .....                                                                                                                        |                                                |                                                    |
| وبمقتضى .....                                                                                                                        |                                                |                                                    |
| وبمقتضى القرار رقم .....                                                                                                             |                                                |                                                    |
| المؤرخ في .....                                                                                                                      |                                                |                                                    |
| والمتمضمّن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،                                                                           |                                                |                                                    |
| وبمقتضى رأي الشباك الوحيد .....                                                                                                      |                                                |                                                    |
| بتاريخ .....                                                                                                                         |                                                |                                                    |
| <b>يقرر ما يأتي :</b>                                                                                                                |                                                |                                                    |
| <b>المادة الأولى :</b> يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : .....                                                              |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| <b>المادة 2 :</b> تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| .....                                                                                                                                |                                                |                                                    |
| <b>المادة 3 :</b> مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.                                                |                                                |                                                    |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي                                                                                                            |                                                |                                                    |

## الملحق رقم 06: شهادة المطابقة.

|                                                                                                                                       |                                                |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----|
| 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ<br>12 فبراير سنة 2015 م                                                                                    | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 34 |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية                                                                                               |                                                |    |
| ولاية : .....                                                                                                                         | ..... في .....                                 |    |
| دائرة : .....                                                                                                                         |                                                |    |
| بلدية : .....                                                                                                                         |                                                |    |
| مصلحة : .....                                                                                                                         |                                                |    |
| <b>قرار يتضمن شهادة المطابقة</b>                                                                                                      |                                                |    |
| المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية<br>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 ).....                                                                                                 |                                                |    |
| السكن(ة) ب.....                                                                                                                       |                                                |    |
| بخصوص أشغال :.....                                                                                                                    |                                                |    |
| بمقتضى.....                                                                                                                           |                                                |    |
| 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.....                                                                                                              |                                                |    |
| <b>يقرر ما يأتي :</b>                                                                                                                 |                                                |    |
| <b>المادة الأولى :</b> تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءية :                         |                                                |    |
| .....                                                                                                                                 |                                                |    |
| .....                                                                                                                                 |                                                |    |
| <b>المادة 2 :</b> 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                                                                                                             |                                                |    |

# قائمة المراجع

أولاً: الكتب :

- 1- احمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، الطبعة الثانية، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائري 2016 .
- 2- اقلولي أولد رابح صافية، أهداف حضرية والوسائل القانونية، دراسة تحليلية وصفية دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2015 .
- 3- سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر 2014.
- 4- سايح تركية، حماية البيئة - دراسة مقارنة في القوانين العربية، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، مصر 2014.
- 5- عائد ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر 2011 .
- 6- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري -دراسة وصفية تحليلية - بدون ذكر الطبعة، دار الهومة لطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2004.
- 7- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دون ذكر الطبعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر 2010 .

ثانياً: الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ-رسائل الدكتوراه:

- 1- الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأماكن الخاصة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01 لسنة 2017 .

- 2- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ملود معمر، تيزي وزو 2014 .
- 3- عربي باي يزيد إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2015 .
- 4- قوراري مجدوب، الحماية القانونية للجوار من المنظور عمراني بيئي - دراسة مقارنة-، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تلمسان 2015 .
- ب- مذكرات الماجستير والماستر:
- 1-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2012 .
- 2- اميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون الإداري، جامعة العربي تبسي، تبسة 2016 .
- 3- بعبع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق جامعة منتوري، قسنطينة 2007 .
- 4-جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 2015 .
- 5- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 2008 .

- 6- خواديجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2007 .
- 7- دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مكتملة لاستكمال شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة 2005 .
- 8- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، 2002 .
- 9- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 2016 .
- 10- علي رزقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم 15-19، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق جامعة العربي تبسي، تبسة 2016 .
- 11- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 2012 .
- 12- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة (القانون وتسيير الإقليمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة 2012 .
- 13- فريدي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري قسنطينة 2008 .

- 14- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة 2015 .
- 15- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد لخضر باتنة 2012 .
- 16- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري ، جامعة محمد خيضر بسكرة .

### ثالثا: مجلات

- 1- العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة تلمسان 2017، ص ص 98،104.
- 2- سليمي الهادي وشهيد القادة، أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوف في القانون الجزائري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد رقم 07، العدد 02، 2014، ص ص 80، 92 .
- 3- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر والعلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2005، ص ص 3، 28 .
- 4- عزري الزين، إجراءات إصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص ص 11،18.
- 5- عزري الزين، المسؤولية عن الخطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة الفكر، محمد خيضر بسكرة، العدد الأول، مارس 2006، ص ص 53، 61 .

- 6- عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البناية والعمران، مجلة الفكر، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص ص 310، 319 .
- 7- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جامعة تبسة 2013، ص ص 2، 4 .
- 8- عميري احمد، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني، مجلة التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون تيارت 2017 ، ص ص 126، 132.
- 9- صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، العدد 06، سنة 2010، ص ص 299، 305.

رابعاً: المداخلات :

- 1-أعمر الشريف أسيا، مداخلة حول فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء ، جامعة المدية ، بدون ذكر السنة.

خامساً :النصوص القانونية :

أ-الدساتير:

- 1- القانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس سنة 2016، ج ر العدد 14 المؤرخة في 07 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري.

ب-النصوص التشريعية:

- 1- قانون رقم 83-03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403، الموافق ل 6 فبراير سنة 1982 ،المتعلق بحماية البيئة الملغى.

- 2- قانون الغابات رقم 91-20 المؤرخ في عام 1412 الموافق ل 2 ديسمبر 1991 المعدل والتمم، للقانون رقم 84-12 المؤرخ في 1984 المتضمن النظام العام للغابات .
- 3- قانون رقم 03-10 المؤرخ في 20 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 43 لسنة 2003.
- 3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78، المؤرخ في 30 ديسمبر 1975، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007 .
- 5- قانون رقم 82-02، المؤرخ في 12 ربيع الثاني 1402، الموافق 06 فبراير 1982 المعدل والمتمم، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء، ج ر العدد 52، الصادر بتاريخ أول جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل 18 نوفمبر، 1990م.
- 6- القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 25-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 .
- 7- قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى لعام 1411، الموافق لأول ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 .
- 8- قانون رقم 90-30، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008

9- قانون رقم 91-11 المؤرخ 11 شوال عام 1411 الموافق 27 ابريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، ج ر العدد 21 الصادر في 23 شوال عام 1411 الموافق 08 مايو 1991 .

10- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج ر العدد 82 الصادرة ديسمبر 1993 .

11- المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل28 مايو سنة 1994 المتعلقة بشرط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

12- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان 1418، الموافق ل31 ديسمبر 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج ر العدد 89، الصادرة بتاريخ 31 ديسمبر 1997 .

13- القانون رقم 03-10 المؤرخ في 20 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر العدد 43 لسنة 2003.

14- قانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، ج ر العدد 44 الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

15- قانون رقم 10/11 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر العدد 37 الصادر بتاريخ 03 يوليو 2011.

### ج- النصوص التنظيمية:

1- المرسوم التنفيذي، رقم 91-176 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل28 مايو سنة 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 . الملغى.

2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 7 الصادر بتاريخ 12 فبراير 2015.

الفهرس

الموضوعات

شكر و عرفان

إهداء

|         |                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------|
| 03..... | مقدمة                                                      |
| 08..... | الفصل الأول: حماية الوقائية للبيئة من خلال تراخيص العمران. |
| 09..... | المبحث الأول: الحماية من خلال رخصة البناء.                 |
| 10..... | المطلب الأول: رخصة البناء.                                 |
| 10..... | الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء.                            |
| 11..... | أولاً: تعريف رخصة البناء                                   |
| 12..... | ثانياً: خصائص رخصة البناء                                  |
| 14..... | ثالثاً: الطبيعة القانونية لرخصة البناء                     |
| 14..... | رابعاً: نطاق تطبيق رخصة البناء                             |
| 16..... | الفرع الثاني: شروط الحصول على رخصة البناء                  |
| 16..... | أولاً: المالك                                              |
| 17..... | ثانياً: الوكيل                                             |
| 18..... | ثالثاً: الحائز                                             |
| 19..... | رابعاً: المستاجر له.                                       |
| 19..... | خامساً: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض           |
| 20..... | سادساً : صاحب حق الامتياز                                  |

- المطلب الثاني : كلفيات إصدار رخصة البناء ..... 20
- الفرع الأول: الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء ..... 21
- أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء..... 21
- ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء ..... 22
- ثالثاً: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء ..... 22
- الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء ..... 23
- أولاً: تقديم طلب الحصول على رخصة البناء..... 23
- ثانياً: دراسة طلب رخصة البناء ..... 27
- ثالثاً: إصدار القرار بالموافقة على طلب رخصة البناء..... 30
- رابعاً: قرار رفض طلب الحصول على رخصة لبناء..... 30
- المبحث الثاني: الحماية من خلال رخصة التجزئة والهدم ..... 31
- المطلب الأول : رخصة التجزئة ..... 32
- الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة ..... 32
- أولاً: تعريف رخصة التجزئة ..... 32
- ثانياً: خصائص رخصة التجزئة ..... 33
- ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة ..... 34
- الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة التجزئة ..... 35
- أولاً: طلب رخصة التجزئة ..... 36

|          |                                                               |
|----------|---------------------------------------------------------------|
| 37.....  | ثانيا:مضمون طلب رخصة التجزئة.....                             |
| 39.....  | ثالثا: الجهة المختصة بتسليم الطلب والتحقيق فيه .....          |
| 41.....  | رابعا: الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة .....                |
| 43.....  | المطلب الثاني: رخصة الهدم .....                               |
| 43.....  | الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم .....                           |
| 43.....  | أولا: تعريف رخصة الهدم .....                                  |
| 45.....  | ثانيا: خصائص رخصة الهدم .....                                 |
| 46.....  | ثالثا: نطاق تطبيق رخصة الهدم .....                            |
| 47.....  | الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم رخصة الهدم .....           |
| 47.....  | أولا: طلب رخصة الهدم .....                                    |
| 47.....  | ثانيا: مضمون طلب رخصة الهدم .....                             |
| 49.....  | ثالثا: الجهة المختصة بتسليم الطلب والتحقيق فيه .....          |
| 49.....  | رابعا :الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم .....                  |
| 52.....  | الفصل الثاني: حماية الرقابية من خلال الشهادات العمرانية ..... |
| 53 ..... | المبحث الأول: حماية من خلال شهادة التعمير .....               |
| 54.....  | المطلب الأول: شهادة التعمير.....                              |
| 54 ..... | الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير .....                        |
| 54.....  | أولا: تعريف شهادة التعمير .....                               |

|         |                                                                   |
|---------|-------------------------------------------------------------------|
| 55..... | ثانيا: خصائص شهادة التعمير.....                                   |
| 56..... | ثالثا: نطاق التطبيق شهادة التعمير.....                            |
| 56..... | رابعا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.....                      |
| 57..... | الفرع الثاني:مضمون شهادة التعمير واهميتها.....                    |
| 57..... | أولا: محتوى شهادة التعمير.....                                    |
| 59..... | ثانيا: أهمية شهادة التعمير.....                                   |
| 59..... | ثالثا: أهداف شهادة التعمير.....                                   |
| 61..... | المطلب الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التعمير.....            |
| 61..... | الفرع الأول: إجراءات إعداد شهادة التعمير.....                     |
| 61..... | أولا: طلب الحصول على شهادة التعمير.....                           |
| 63..... | ثانيا : دراسة شهادة التعمير والجهة المختصة بذلك.....              |
| 64..... | الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة التعمير.....                    |
| 65..... | أولا: قرار الموافقة على منح شهادة التعمير.....                    |
| 65..... | ثانيا: قرار رفض شهادة التعمير.....                                |
| 65..... | ثالثا: حالة سكوت الجهة المختصة شهادة التعمير.....                 |
| 66..... | المبحث الثاني: شهادة التقسيم والمطابقة كوسيلة لرقابة البعدية..... |
| 67..... | المطلب الأول: شهادة التقسيم.....                                  |
| 67..... | الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم.....                             |

|          |                                                   |
|----------|---------------------------------------------------|
| 68.....  | أولاً: تعريف شهادة التقسيم                        |
| 68.....  | ثانياً: خصائص شهادة التقسيم                       |
| 69.....  | ثالثاً: نطاق تطبيق شهادة التعمير                  |
| 69.....  | الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم  |
| 70.....  | أولاً: إجراءات إعداد شهادة التقسيم                |
| 72.....  | ثانياً: إجراءات تسليم شهادة التقسيم               |
| 73.....  | ثالثاً: إجراءات إصدار شهادة التقسيم               |
| 75.....  | المطلب الثاني: شهادة المطابقة                     |
| 75.....  | الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة                 |
| 76.....  | أولاً: تعريف شهادة المطابقة                       |
| 77.....  | ثانياً: خصائص شهادة المطابقة                      |
| 78.....  | ثالثاً: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة         |
| 78.....  | رابعاً: نطاق تطبيق شهادة التقسيم                  |
| 80.....  | الفرع الثاني: إجراءات إعداد وتسليم شهادة المطابقة |
| 80.....  | أولاً: إجراءات إعداد شهادة المطابقة               |
| 82.....  | ثانياً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة              |
| 85.....  | خاتمة                                             |
| 89.....  | الملاحق                                           |
| 89.....  | قائمة المراجع:                                    |
| 104..... | الفهرس الموضوعات                                  |