



جامعة ألكي محند أولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص



نظام الرخص و الشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة و التعمير 29-90

مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص: عقود و مسؤولية

إشراف الأستاذة

أ. غازي خديجة

إعداد الطالبتين:

شعلا سهام

عطاف نادية

لجنة المناقشة:

د. لعشاش محمد..... رئيسًا.

أ. غازي خديجة..... مُشرفة ومقررة.

أ. بلعزوز رابع..... عُضوًا.

تاريخ المناقشة: 2017/12/02

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

لَمْ يَسْأَلُونِكَ عَنْ الرُّوحِ

قُلِ الرُّوحُ مِنْ أَمْرِ رَبِّي

وَمَا أُوتِيتُمْ مِنَ الْعِلْمِ إِلَّا قَلِيلًا {

سورة الإسراء: الآية 85

شكر و عرفان

نحمد الله القدير على توفيقه وإتمام هذه المذكرة.

والمعترفا منا لأهل الفضل وتعبيرا عن امتناننا بتقديم بالشكر والتقدير إلى الأستاذة الكريمة الفاضلة "خازي خديجة" التي قبلت الإشراف على هذه المذكرة وصبرته علينا وأنارت لنا طريق البحث العلمي والتي لم تدخر أي جهد في إرشادنا وتقديم النصائح.

لأعضاء لجنة المناقشة الذين قبلوا مناقشة هذه المذكرة وتصويرها وإثرائها، فجزأهم الله عنا كل خير.

كما نشكر كل الأساتذة الذين بذلوا الجهود في سبيل تعليمنا ومساعدتنا على اكتساب العلم والمعرفة.

إهداء

الحمد لله رب العالمين، والسلام على أشرف المرسلين
أمدي هذا العمل المتواضع إلي:

أبوي وأمي اللذين هما السبب بعد الله عز وجل في نجاح مسيرة دراستي وإتمام
هذه المذكرة، حفظهما الله، وأمدهما بالصحة والعافية وأطال في عمرهما.
جواهر المحبة أخواتي وأخوتي الكرام كل باسمه.

زوجي الذي أمدني بالتشجيع والدعم ومخائنته بالأخص أمي الثانية وجدتي
حفظهم الله وأطال في عمرهم.

رفيقة دروسي التي علمتني معنى الصداقة "نادية حطافه ومخائنتها الكريمة".
كل أعمامي وأخوالي حفظهم الله.

كل صديق أو زميل أو قريب مخلص معرفته في حياتي.

كل معلم علمني حرفاً في سلسلة تعليمي.

سما

إهداء

الحمد لله رب العالمين

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى نوح الحنان والعطف والأمان، إلى القلب الرحيم،

إلى التي جعل الله الجنة تحب أقدامها ولم تنساني يوماً بدعواتها،

إلى الوردة التي لا نظير لها، والنور الذي أنار لي دربي "أمي الغالية حفظها الله و
أمدتها بالصحة والعافية".

إلى الذي ذاق مرارة التعب ومشقة الحياة لإرضائي، وإسعادي وإثارة درج العلم لنا

"أبي الحنون أطل الله في عمرة" إلى من علمني معنى الصبر والمثابرة.

إلى من تربيته وكبرته بينهم "أخي الوحيد وأخواتي وأزواجهم أولادهم".

إلى رفيقة دربي التي علمتني معنى الوفاء "سماة خلال وعائلتها الكريمة".

إلى جميع الأصدقاء كل باسمه.

إلى كل من أحبني وتمنى لي الخير.

وكل من ساعدني من قريب أو بعيد بكلمة أو نصيحة.

نادية

قائمة المختصرات:

ج. ر: الجريدة الرسمية

د.س.م : دون سنة المناقشة

د.س.ن : دون سنة النشر

د.ب.ن : دون بلد النشر

ط. ر: الطبعة رقم

د.ر. ط : دون رقم طبعة

ص : الصفحة

ف: الفقرة

ق: القانون

ق. م: القانون المدني

ق. ع : قانون العقوبات

ق. إ. م.و.إ : قانون الإجراءات المدنية والإدارية

أ: الأمر

م. ت : المرسوم التنفيذي

ر.م.ش.ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي

مقدمة

يعد العمران⁽¹⁾ المرآة العاكسة للدولة، حيث يقياس تطور الدول بتطورها العمراني عكس الدول المختلفة التي تعرف حالة من الفوضى العمرانية⁽²⁾، فمجال التشييد والبناء والتعمير يعتبر عبر العصور جزء لا يتجزأ من نشاط الفرد في حياته لذلك تعمل جميع الدول من أجل وضع معايير تسجيل لها البيانات باعتماد سياسات عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن ، والحد من البناء العشوائي وتحقيق الجمال العمراني .

من أجل تنظيم مجال العمران لا بد إذن من تنظيم الملكية العقارية ، و بالنسبة للجزائر فإن الملكية العقارية فيها مرت بمرحلتين، في النظام الاشتراكي كانت تمجد الملكية الجماعية، أما في النظام الليبرالي أصبحت تعترف بالملكية الفردية، فلما جاء دستور 1989⁽³⁾ نصت المادة 49 منه على حق الملكية الخاصة وتحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات، وتؤكد ذلك أيضا بموجب المادة 52 من التعديل الدستوري لسنة 1996⁽⁴⁾ وكذلك قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم⁽⁵⁾ في المادة 27 منه التي عرفت الملكية العقارية الخاصة.

¹ - العمران: هو فن ترتيب المباني في مدينة وضواحيها وإعدادها للبشر مع ضمان سهولة وتحقيق العلاقات بين السكان بكيفيات سيرة. نقلا عن: خضروي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة ، 2009-2010، ص 06.

² - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص ق إداري وإدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، 2012، ص 05.

³ - مرسوم رئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 23-02-1989، يتعلق بتعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23-02-1989، ج.ر، العدد 09، المؤرخة في 01-03-1989.

⁴ - مرسوم رئاسي رقم 96-438 ، المؤرخ في 07-12-1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28-11-1996، ج.ر، العدد 76، المؤرخة في 08-12-1996، متمم بموجب ق رقم 02-03، المؤرخ في 10-04-2002، ج.ر. العدد 25، الصادرة في 14-04-2002 و المعدل بموجب ق رقم 08-19، المؤرخ في 15-11-2008، ج.ر. العدد 63، الصادرة في 16-11-2008، و المعدل والمتمم بق رقم 16-01، المؤرخ في 06-03-2016، ج.ر، العدد 14، الصادرة في 07-03-2016.

⁵ - المؤرخ في 18-11-1990، ج.ر، العدد 49 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25-09-1995، ج.ر ، العدد 55 ، المؤرخة في 27-09-1995.

إن المشرع الجزائري أصدر عدة نصوص قانونية لتوضيح المبادئ الأساسية للتهيئة والتعمير أهمها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، بالإضافة إلى النصوص التطبيقية له⁽²⁾، حيث جسدت إستراتيجية البناء ونظام تعميم المدن ونصت على أن كل العمليات الحضارية تجري في إطار أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في الأدوات التنظيمية لقواعد البناء والتعمير⁽³⁾، والتي تعد قرارات قبلية للتهيئة والتعمير ونجد أيضا القرارات البعدية التي تصدرها الإدارة وتتمثل في الرخص⁽⁴⁾ والشهادات⁽⁵⁾ الرقابية، والتي أتت لحماية الملكية العقارية والحفاظ على النسيج العمراني الجزائري المتنوع بأطرزة البناء منها بنايات ذات طابع تقليدي المتمركزة في المناطق الأثرية كمنطقة قسبة الجزائر.

فالمشرع الجزائري، أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات حتى تتمكن السلطة الإدارية من القيام بمهمتها الرقابية والوقائية في مجال العمران، وتتمثل الرخص في رخصة البناء رخصة التجزئة ورخصة الهدم، أما الشهادات فتتمثل في شهادة التعمير، شهادة القسيم، وشهادة المطابقة وهي تثير العديد من المنازعات⁽⁶⁾ أمام المحاكم والتي تأخذ طابع المنازعات الإدارية أو طابع المنازعات العادية.

¹ المؤرخ في 01-12-1990، ج. ر، العدد 52 لسنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر، العدد 51 لسنة 2004.

² النصوص التطبيقية: هي م. ت رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج. ر، العدد 26 لسنة 1991.

- م. ت رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم وذلك، ج، ر، العدد 26 لسنة 1991.

- م. ت رقم 15-19، المؤرخ في 25-01-2015، الذي يحدد كفايات عقود التعمير وتسليمها، ج. ر، العدد 07 لسنة 2015.

³ الأدوات التنظيمية: تتمثل في مخطط لشغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و تعد القرارات قبلية للتهيئة والتعمير.

⁴ الرخصة: هي الإذن الذي تمنحه الإدارة لمباشرة أعمال البناء أو التجزئة أو الهدم، و هي عبارة عن رقابة قبلية الأعمال البناء.

⁵ المقصود بالشهادة: وثيقة إدارية تصدرها الإدارة من أجل إثبات وضعية أو حالة.

⁶ تعنى المنازعات: خصام يؤدي إلى محاكمة سواء بين أشخاص القانون العام وطالب الرخصة أو الشهادة أو بين أشخاص القانون الخاص وطالبها.

- أسباب اختيار الموضوع:

لقد ساهمت العديد من الأسباب والدوافع في ترسيخ فكرة دراستنا لموضوع الرخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري ، وهي من الناحيتين الذاتية والموضوعية:

-من الناحية الذاتية الرغبة في دراسة هذا الموضوع والميول نحو مجال الملكية العقارية وكونها تمس جانبا مهما من حياتنا اليومية وكون الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر ولم يتطرق له العديد من الباحثين.

-أما من الناحية الموضوعية: لمعرفة الدور الذي يلعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التهيئة والتعمير ، لاسيما وأن النصوص القانونية الخاصة بها كثيرة، وأيضا كثرة النزاع على الرخص والشهادات ، وللتعرف على الوسائل الممنوحة للإدارة من أجل الرقابة والتحكم في النسيج العمراني، والتعرف على السلطات المختصة في الرقابة على العمران.

- الهدف من دراسة الموضوع:

إن اختيارنا لهذا الموضوع هدفه إبراز أهم أدوات الرقابة الإدارية والتركيز على القوانين التي تناولت موضوع الرخص والشهادات العمرانية، ومدى تطبيقها في أرض الواقع، والكشف عن مختلف المخالفات والمنازعات المتعلقة بها، وتوضيح دور القضاء في حماية الأملاك العقارية والمحافظة على المظهر الجمالي، وحماية حق الأفراد في الحصول على هذه الرخص والشهادات.

- ولمعالجة هذا الموضوع، نطرح الإشكالية التالية:

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

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي، بطرح مختلف النصوص المنظمة للرخص والشهادات وتسوية المنازعات الناشئة عنها، والمنهج التحليلي بعرض النصوص القانونية وتحليلها. أما فيها يخص صعوبات البحث فقد واجهتنا قلة المراجع

المتخصصة في موضوع الرخص والشهادات، مما جعلنا ننتقل إلى الجامعات الأخرى للبحث عنها، فالمراجع التي تناولت في جزء منها قواعد التهيئة والتعمير بصفة عامة فمعظمها ركزت على رخصة البناء فقط، مما جعلنا نعتمد أيضا على المجالات والمذكرات و الأطروحات. رغم ذلك توصلنا لوضع خطة تتكون من فصلين وكل فصل يحتوى على ثلاث مباحث، بحيث تناولنا في الفصل الأول أحكام الرخص في ظل قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 (رخصة البناء ، رخصة التجزئة، ورخصة الهدم)، أما في الفصل الثاني تناولنا أحكام الشهادات في ظل قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 (شهادة التعمير، شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة).

الفصل الأول

أحكام الرخص في ظل قانون
التهيئة والتعمير

لقد كَيّف المشرع الجزائري النصوص القانونية المتعلقة بالعمران لتتماشى مع التطورات الحاصلة على أشغال التهيئة و التعمير، المتمثلة في إقامة بناءات جديدة أو إجراء تعديلات عليها كتوسيعها أو تعليتها أو الهدم إذا تعذر استغلالها، والقيام بعملية تجزئة الأراضي للبناء عليها، فهذا التكيف جاء لحماية الأمن العام وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم وذلك من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم، الذي تضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير وباقي النصوص التشريعية والتنظيمية الصادرة بعده وآخرها كان المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

فمن أجل تنظيم عملية العمران تمكن الإدارة كجهة رقابة ومتابعة وإشراف من القيام بمهمتها الرقابية ، والإطلاع على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، و تمنح تراخيص إدارية أولها رخصة البناء التي تعد قرار إداري تمنح للشخص إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء، وثانيا رخصة التجزئة التي تشترط لكل عملية تقسيم إلى جزئين أو أكثر، ثالثا رخصة الهدم التي تمنح للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف .

تتم دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى ثلاث مباحث:

- المبحث الأول: تنظيم رخصة البناء.
- المبحث الثاني: تنظيم رخصة التجزئة.
- المبحث الثالث: تنظيم رخصة الهدم.

المبحث الأول: تنظيم رخصة البناء (Permis De Construire)

تعد رخصة البناء الضمانة الأساسية التي اعتمدها المشرع الجزائري لاحترام قواعد قانون العمران⁽¹⁾، وهي الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و مخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى شيء ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.⁽²⁾

و تعتبر رخصة البناء من بين الرخص التي خصها المشرع بأهمية خاصة وألزم الأفراد بالحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير في بناء قائم، ولقد تناول ق 29-90 رخصة البناء في المواد من المادة 52 إلى 56 ، أما م.ت رقم 15-19 فتناولها في المواد من 41 إلى 62 منه ، وبذلك فإن دراسة النظام القانوني لرخصة البناء يفرض علينا تعريفها وتحديد عناصرها الأساسية ، وكذلك إجراءات الحصول عليها ومنازعاتها التي عرفت انتشارا كبيرا أمام المحاكم. ، من خلال مطلبين التاليين.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء

تعد رخصة البناء من بين أهم المواضيع التي تشغل الفقه و القضاء، و من أهم الرخص باعتبارها أداة للرقابة و التنظيم العمران، تفرض على طالبيها لاحترام الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران للقضاء على البناءات الفوضوية و للحفاظ على الجمال العمراني و هي ما سنتطرق إليه بالتفصيل من خلال التعريف الفقهي و القانوني و تحديد طبيعتها القانونية و نطاق تطبيقها.

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها(دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، ط.ر01، دار الفجر، الجزائر، 2005، ص09.

² - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء في ضوء ق التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص ق عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2014-2015، ص 132.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

إن مفهوم التشريعات لم تخضع لمسألة تعريف رخصة البناء و تركت المجال للفقهاء والقضاء.

أولاً: تعريف رخصة البناء

نجد تعريف رخصة من الناحية الفقهية والقانونية وهو ما سنوضحه كالاتي:

1- التعريف الفقهي لرخصة البناء: عرفها الدكتور محمد صغير بعلي بأنها: «القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع لقانون العمران»⁽¹⁾ ، كما تعرف أنها: «وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري يمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه، بعدما أن تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك المخططات الخاصة والبيئة والمناطق المحمية»⁽²⁾ ، وعرفها أيضا الدكتور الزين عزري بأنها: «القرار الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البد في أعمال البناء التي تحترم قواعد قانون العمران.»⁽³⁾

و لقد وردت عدة تعاريف فقهية أخرى لرخصة البناء منها ،تعريفها بأنها: «الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء.» و عرفت أيضا بأنها: «التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة إدارية أن أعمال البناء تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.»⁽⁴⁾ و في تعريف آخر هي: «عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.»⁽⁵⁾

1 - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، ط.ر. 01، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص410.

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

3 - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص411.

4 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 11.

5 - يزغيش بويكر، رخصة البناء، آلية الرقابة في مجال التصيير، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع ق الأعمال، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2007، ص 13.

2- **التعريف القانوني لرخصة البناء:** عند استقراء النصوص القانونية الواردة بقانون التعمير تظهر بأنها لم تتضمن تعريفا خاصا برخصة البناء، فالمشرع الجزائري من خلال المادة 41 من م.ت 15-19 ومن خلال نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾. اكتفى بتبيان نطاق تطبيق رخصة البناء. (2) كما نجد المادة 06 من القانون رقم 08-15 التي جاء فيها ما يلي: « يمنع القيام تشييد أي بناية مهما تكن طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحدد قانونا. »⁽³⁾

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

ثانيا: خصائص رخصة البناء

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

أ- **رخصة البناء قرار إداري قبليا :** بمعنى أنها إجراء ضروري قبل القيام بعملية تشييد البناء⁽⁴⁾، تمنح بموجب قرار قبل الشروع في عملية البناء فإقامة بناء دون رخصة عمل غير مشروع يمكن للإدارة من مطالبة صاحبه بإزالته، و الغرض من فرض رخصة البناء هو الحد على ظاهرة إقامة أبنية دون ترخيص وكذلك فرض على الإدارة القيام بدراسة تنظيمية وفنية للبناء قبل إقامته.⁽⁵⁾

1 - المعدل والمتمم بموجب ق 04-05 المؤرخ في 14-08-2014، ج.ر، العدد 51 لسنة 2004.

2 - اقلولي ولد رابح صافية، ق العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط.ر.02، دار هومة، الجزائر، 2014، ص142.

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

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

5 - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، كلية الحقوق، 2015-2016، ص45.

ب- قرار يصدر عن جهة إدارية مختصة : فهي عبارة عن عمل إداري يصدر من جهة محددة قانونا والمتمثل في ر.م. ش. ب ، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير ، وذلك حسب المادتين 48 و 49 من م.ت 15-19.(1)

ج- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء أو تغيير بناء قائم: لا يمكن أن يقتصر الترخيص على القيام ببناء جديد فقط بل يشمل الحصول ترخيص من أجل تغيير بناء قائم وتعديله وترميمه، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه العمليات كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص، وهو ما جاء في نص المادة 41 من م.ت 15-19.(2)

ثالثا: أهداف رخصة البناء

أهداف رخصة البناء متعددة نذكر أهمها: (3)

أ- رخصة البناء وسيلة القواعد والمبادئ المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ب- رخصة البناء تضمن احترام ترتيبات المخطط العمراني.

ج- رخصة البناء تساهم في المحافظة على جمال الطبيعة وتنسيق المباني وذلك باعتبارها وسيلة ناجحة في تنظيم العمران ، إذ هي وثيقة مسبقة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء لضمان احترام قواعد العمران، وعدم فتح المجال للأفراد لإقامة أبنية دون رخص.

د- رخصة البناء تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران.(4)

1 - إقلولي ولد راج صافية، المرجع السابق، ص 145.

2 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 46.

3 - إقلولي ولد راج صافية، المرجع السابق، ص 146-147.

4 - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة العامة (القانون وتسيير الإقليم)، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2012، ص 83.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

سبق أن عرفنا رخصة البناء أنها قرار إداري صادر عن جهة مختصة محددة قانونا المتمثلة في ر.م.ش.ب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كل في حدود اختصاصه حسب المواد 65 و 66 و 67 من ق 29-90 والمواد 48 و 49 من م.ت 15-19، و يعرف القرار الإداري بأنه عمل قانوني انفرادي بإدارة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو إلغاء وضع قانوني قائم.⁽¹⁾

و تلقي رخصة البناء على صاحبها مجموعة من الالتزامات⁽²⁾، كضرورة إعلام ر.م.ش.ب بتاريخ فتح ورشة البناء ووضع لافتة تبين نوع البناء المسموح بها والتاريخ المتوقع فيه الانتهاء من الأشغال، بالإضافة إلى اسم صاحب المشروع و غيرها من البيانات الأخرى⁽³⁾، ففي حالة عدم انتهاء الأشغال في المدة المحددة وجب تقديم طلب الاستئناف للأشغال⁽⁴⁾.

رخصة البناء لها دور وقائي ورقابي وذلك عن طريق فرض مقاييس التخطيط العمراني التي تضمن قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص و ممتلكاتهم، كما تساهم رخصة البناء وبدور كبير في المحافظة على البيئة والجمال العمراني⁽⁵⁾، كما يترتب كذلك على اعتبار رخصة البناء قرارا إداريا أنها تمنح لكل متضرر حق اللجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام القاضي الإداري.⁽⁶⁾

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء

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

- 1 - مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل مذكرة الماجستير، فرع ق العقاري والزراعي، جامعة البلدة، كلية الحقوق، 2000، ص61
- 2 - أنظر المادة 54 من م.ت 15-19 السالف الذكر.
- 3 - أنظر المادة 60 من م.ت 15-19 السالف الذكر.
- 4 - أنظر المادة 57 من م.ت 15-19 السالف الذكر.
- 5 - عمار بوضياف، المرجع المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 411.
- 6 - مجاجي منصور، المرجع السابق، ص61.

أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

نعني بمجال تطبيق رخصة البناء من حيث الموضوع كونها تتعلق بإنشاء مبني أو تعديله أو تعليته أو غير ذلك من أعمال البناء وإلا كانت مخالفة لأحكام قانون العمران، ولقد حدد المشرع الجزائري من أول قانون متعلق برخصة البناء أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري في ق رقم 82-02⁽¹⁾. وهي كما يلي:⁽²⁾

- بناء محل أيا كان تخصيصه.
 - أشغال تغيير واجهة أو هيكل.
 - الزيادات في العلو .
 - الأشغال التي تتجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.
- و بما أن هذا الق ألغى بموجب ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد حدد هذا الأخير الأعمال التي تستلزم رخصة البناء وذكرها في المادة 52 بأنها:⁽³⁾
- كل تشييد لبيانات جديدة مهما كان استعمالها وكل تمديد لبيانات موجودة.
 - كل تغيير للبناء يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العامة.
 - كل انجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييج .
- يمكن التفصيل في هذه الأعمال كالتالي:

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

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

2 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني(البحوث و الدراسات البرلمانية)، العدد التاسع ، جامعة محمد خيضر ، الجزائر، جويلية 2005، ص 137 و138.

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

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

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

- أن يكون البناء متصلا بالأرض لا يمكن فصله أو نقله دون أن يحدث فيه تلف وبالتالي يكون مستقرا به.
- أن تكون مادة البناء متماسكة أيا كانت طبيعتها ومصدرها سواء من طوب أو حجارة أو إسمنت أو خشب أو غيرها.
- أن يكون من وضع الإنسان، أن يكون للإنسان يد فيه فإذا أدت العوامل الطبيعية الجوية إلى تكوين حائط فلا يعتبر ذلك بالمعنى المادي والقانوني المشار إليه ولو اتصل بالأرض لأنه ليس من وضع الإنسان.

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

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

1 - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 32.

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

3 - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص 34.

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

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

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

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

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء

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

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

2 - مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 52.

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

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

5 - عزيزي مريم ، المرجع السابق، ص 48.

6 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 19.

7 - أنظر: المادة 03 من ق 82-02 المتعلق برخصة البناء، السالف الذكر.

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

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

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة البناء

يشترط التشريع العمراني إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول على رخصة البناء التي تعتبر رخصة إجبارية قبل القيام بأشغال البناء ، وتتمثل هذه الإجراءات من تقديم الطلب إلى الجهة المختصة والتي تقوم بدورها بالتحقيق، وتقرر بعد ذلك منح الرخصة أو لا، وأيضا

1 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 87.

2 - أنظر: المادة 04 من ق 82-02 المتعلق برخصة البناء، السالف الذكر .

3 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 89.

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

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

6 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 52.

هذه الرخصة تثير عدة منازعات بين الإدارة والأفراد وبين الأفراد فيما بينهم ، وهي تأخذ طابع المنازعات الإدارية والمدنية والجزائية. سنحاول توضيحها في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء

بين قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له⁽¹⁾، إجراءات إعداد ومنح رخصة البناء وذلك كما يلي:

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء(أنظر الملحق رقم 01)

يمكن الحصول على رخصة البناء على تقديم طلب وهو إجراء ضروري يتعذر الحصول عليها دون تقديم الطلب ، ودراسة هذا الطلب تتضمن بيان الشروط المتعلقة بطلب الرخصة و الشروط المتعلقة بمحتويات الملف وإجراءات الإعداد والتسليم وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1- الشروط المتعلقة بطلب الرخصة: لقد نصت المادة 50 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن البناء مرتبط بملكية الأرض، وبذلك قصر أصحاب الصفة القانونية في طلب رخصة البناء في مالك العقار فقط، لكن بالرجوع إلى النصوص القانونية الأخرى التي تنظم عملية البناء نجد أن الشرط المقصود لإثبات العلاقة القانونية بين استعمال العقار والترخيص بالبناء عليه ليس هو حق الملكية فقط بل يمتد إلى وضعيات قانونية أخرى غير الملكية، إلى كل من لهم السيطرة القانونية على العقار دون أن يكونوا مالكيين⁽²⁾، وفي هذا الإطار نصت الفقرة الأولى من المادة 42 من م. ت 15-19 على ما يلي: «يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.»⁽³⁾

¹ - م.ت رقم 91-176، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، و م.ت رقم 15-19 ، المتضمن تحضير عقود التعمير وتسليمها، السالفين الذكر.

² - خير الدين بن مشرن، المرجع السابق، ص39 و40.

³ - أنظر: المادة 42 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

و عليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا من هذه المادة ومن م. ت 15-19 :

أ- المالك: طبقا لق 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، تتحقق صفة المالك بالطرق العادية بتقديم عقد الملكية أو الملكية عن طريق التقادم بتقديم شهادة الحيازة⁽²⁾، و صاحب العقد الإداري.⁽³⁾

ب- وكيل المالك: بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها ممن الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.⁽⁴⁾

فإن الوكيل هو الشخص الذي يفوض له المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق.⁽⁵⁾

ج- المستأجر المرخص له قانونا: بعد الموافقة الصريحة من المالك يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير قطعة أرضية أو بناية، أن يطلب رخصة البناء على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.⁽⁶⁾

د- الهيئة أو المصلحة صاحبة حق التخصيص لها قطعة الأرض أو البناية:

يقصد بها الأشخاص الاعتبارية كالهيئات والمصالح والمديريات التابعة للدولة التي تحتاج إلى تخصيص قطع أراضي من أملاك الدولة الخاصة لتشييد بنايات لصالحها، وعليها هنا استظهار نسخة من العقد الإداري الذي منحت بموجبه حق التخصيص.⁽¹⁾

1 - الجريدة الرسمية، العدد 49، سنة 1990.

2 - عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد التاسع ،جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جويلية، 2005، ص 146.

3 - منصور نور، المرجع السابق، ص 41.

4 - المؤرخ في 26-09-1975، ج.ر، العدد 78 لسنة 1975.

5 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 16.

6 - رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الرابع، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، د.س.ن، ص 220.

هـ - صاحب شهادة الحيازة: لم يشر م. ت 15-19 صراحة لإمكانية طلب حائر عقار لرخصة البناء، إلا أن المادة 42 ف3 منه نصت على إرفاق طلب الرخصة بنسخة من شهادة الحيازة، كما أن ق التوجيه العقاري⁽²⁾ أجاز للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من طرف رئيس البلدية طبقا لأحكام المادة 43 ف2 منه أن يطلب ويحصل على رخصة البناء لأنه يعامل معاملة المالك.⁽³⁾

و - صاحب الامتياز: لم يتطرق إليها قانون التهيئة والتعمير ولا م. ت 15-19، إلا أنه أجازت بعض القوانين الخاصة لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء⁽⁴⁾، ونصت على ذلك المادة 51 من ق المالية لسنة 1998.⁽⁵⁾

2- الشروط المتعلقة بمحتويات الملف: نظرا لاشتراط تقديم طلب الترخيص من ذوي الصفة، فإنه يجب أن يرفق طلب الحصول على هذا الترخيص بمجموعة من المستندات والوثائق، وبالعودة إلى م. ت 15-19 نجد أن هذه الوثائق تتعلق بأعمال البناء. والتي يمكن تصنيفها كالاتي:

أ- الوثائق القانونية التي تثبت صفة الطالب: حددتها المادة 42 من م. ت 15-19 وتتمثل فيما يلي:⁽⁶⁾

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص بالمادة 43 من ق 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

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

2 - ق رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، السابق الذكر.

3 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 58 و 59.

4 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام)، ط.ر. 03، دار هومة، الجزائر، 2007، ص 371.

5 - ق رقم 97-02، المؤرخ في 31-12-1997، يتضمن ق المالية لسنة 1998، العدد 89 لسنة 1997.

6- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية (في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام)، د.ر.ط، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 130.

- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 75-58 المتضمن ق.م.(1)
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- "يتطلب في رخصة البناء نسخة من المستند الذي يبين صفة الطالب الرخصة وتقويم كفي ونوعي لمشروع البناء." (2)
- ب- الوثائق التقنية المتعلقة بالبناء: نصت المادة 43 من م.ت 15-19 بالتفصيل على الملفات المرفقة بالطلب وأيضا هذه الوثائق محددة بموجب المادة 35 من م.ت رقم 91-176⁽³⁾. المتممة بموجب المادة 11 من م.ت رقم 09-307. (4)
- يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية، حسب م.ت 15-19 الجديد:
- أ- الملف الإداري، يحتوي على: (5)
- 1-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- 2-قرار السلطة المختصة الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعة.
- 3-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.
- و م.ت 91-176 نص في المادة 35 ف 06 على قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعة والتي أصبحت من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير طبقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. (6)

1 - أنظر: المادة 324 من ق المدني، السالف الذكر.

2 - رمزي حوجو، المرجع السابق، ص 223.

3 - خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 61.

4- المؤرخ في 22-09-2009، ج.ر، العدد 04 المؤرخة في 27-09-2009، المعدل والمنتم للمرسوم 91-176.

5 - أنظر: المادة 43 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

6 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 62.

ب-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، يحتوي على:(1)

- 1-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- 2-مخطط الكتلة على 200/1 أو على سلم 500/1 وعلى سلم 1000/1 ويحتوي هذا المخطط على بيانات.
- 3-التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 وعلى سلم 100/1، وعلى سلم 200/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمجالات التقنية وكذا الواجهات والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد.
- 4-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.
- 5-الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

نلاحظ أن م. ت 91-176 كان ينص على تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/1000 يشمل على الوجة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، أما م.ت 15-19 فقد وسع من مقياس مخطط الموقع بعبارة مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع ، وبالمقارنة بين المرسومين يبدو أن م.ت 15-19 أكثر تفصيلا من المرسوم الملغى. (2)

ج-الملف التقني، يحتوي على:(3)

- 1-باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن بيانات.
 - 2-تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريراً يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية.
- مما سبق يتضح أن هذه الوثائق المتضمنة في الملفات، لا بد أن تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد حتى تكون ذات مصداقية وعند تكوين الملفات تودع لدى الجهة

1 - أنظر: المادة 43 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

2 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 63.

3 - أنظر: المادة 43 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

المختصة بدراسة الملف وتسليم رخصة البناء⁽¹⁾، تطبيقا لنص المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في فقرتها الأولى⁽²⁾، فإذا استكمل طالب رخصة البناء الملفات بياناتها ووثائقها المذكورة آنفا يقدمها في ثلاث (03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثماني (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى ر.م.ش.ب. لمحل وجود قطعة الأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول (أنظر الملحق رقم 10) يسلمه ر.م.ش.ب. للطالب في نفس اليوم.⁽³⁾

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

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

1- الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء: يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء كأصل عام لر.م.ش.ب.، وهذا ما نصت عليه المادة 65 من ق 90-29، وقد يختص الوالي بمنحها حسب المادة 66 من نفس القانون، وقد تسلم رخصة البناء من الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الولاية ذات المصلحة الوطنية والجهوية حسب المادة 67 من نفس القانون.⁽⁴⁾

أ- اختصاص ر.م.ش.ب. بمنح رخصة البناء: طبقا لنص المادة 48 من م.ت 15-19 يختص ر.م.ش.ب. بمنح رخصة البناء بصفتين و هما:

-بصفته ممثلا للبلدية: "يختص بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد والتي لا تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى"⁽⁵⁾، و حسب المادة 40 من المرسوم

¹ - جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، د.س.ن، ص 70.

² - المعدلة بموجب المادة 05 من ق 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، ج.ر، العدد 51 لسنة 2004.

³ - أنظر: المادة 45 الفقرة الأولى من م.ت 15-19، السالف الذكر.

⁴ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 412.

⁵ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 374.

التنفيذي رقم 90-176 يصدرها في حالات عادية وفق إجراءات⁽¹⁾، ويسلمها في الحالات التي تكون فيها البناءات موضوع رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي (P.O.S)⁽²⁾، ويلزم فقط باطلاع الوالي بنسخة من هذه الرخصة⁽³⁾، ويصدر الرئيس قراره خلال أجل 20 يوما، طبقا لنص المادة 51 من م.ت 15-19.

-بصفته ممثلا للدولة: طبقا للمادة 41 من م.ت 91-176 يمنح الرخصة في حالات و أوضاع أخرى وفق إجراءات مغايرة⁽⁴⁾، حتى وإن لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، يختص ر.م.ش.ب بمنح رخصة البناء ولكن ليس بصفته ممثلا للبلدية بل ممثلا عن الدولة ويجب أن يصدر الوالي الموافقة قبل اتخاذ هذا القرار، وهذا على عكس الحالة السابقة⁽⁵⁾، في هذه الحالة يرسل ملف الرخصة إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها حول المطابقة خلال 08 أيام، ويتبع برأي رئيس البلدية خلال شهر من إرسال الملف، وبعد دراسة الملف تعد هذه المصلحة تقرير خلال شهرين من استلامها الملف وترسله إلى رئيس البلدية مرفقا برأيها الذي يتخذه قراره بناء عليه.⁽⁶⁾

ب- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء: طبقا للمادة 66 من ق 90-29 يختص الوالي بمنح رخصة البناء في الحالات التالية:⁽⁷⁾

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

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

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

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

4 - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 133.

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

6- منصور نور، المرجع السابق، ص 46.

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

-اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي. (كما نصت المادة 49 من م.ت.15-19 على حالات أخرى)

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

2- التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء: إن مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأدوات للتهيئة و التعمير في الجزائر، لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخص البناء مدى مطابقة مشاريع البناء مع هذه الأدوات، هذا ما فرضه ق 90-29 و نصت عليه المادة 46 من م. ت 15-19، فالتحقيق في طلب رخصة البناء يهدف إلى التأكد من مطابقة المشروع المخططات العمران.(2)

إن التحقيق في ملف طلب رخصة البناء يشمل مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التهيئة والتعمير من حيث موقع البناية ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة(3)، كما يجب أن يشمل التحقيق مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التنظيمية المتعلقة بالأمن والنظافة، والفن الجمالي وللأحكام التشريعية، و في مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.(4) إن التحقيق يتحدد في عنصرين هامين هما: الجهة المكلفة به و كيفية قيام هذه الجهة بمهمتها.

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

2 - خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص82.

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

4 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المرجع السابق، ص22.

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

ب- **كيفية التحقيق في طلب رخصة البناء وميعاده:** تطبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ينبغي على الجهة المختصة بالتحقيق حتى تتمكن من رصد المعلومات الكافية أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع²، و الأسلوب المتبع فيه هو أسلوب الاستشارة وتقديم الآراء، فالمصلحة المختصة والمكلفة بالتحقيق تقوم بجمع الاتفاقيات والآراء الخاصة بالمصالح المستشارة وهذه الأخيرة إن لم تصدر ردا خلال 08 أيام ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي يعد رأيا بالموافقة، حسب ما نصت عليه المادة 47 من م.ت 15-19.⁽³⁾ والأشخاص العموميين الذين يستشارون بصفة خاصة هم: ⁽⁴⁾

- مصالح الحماية المدنية.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية .
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- ومصالح الصحة على مستوى الولاية.

و فيما يخص ميعاد التحقيق يبدأ من تاريخ إيداع الطلب من طرف المعني مرفقا بالملف المطلوب في 03 أو 08 نسخ إلى ر.م.ش.ب محل وجود قطعة الأرض فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه للطالب⁽⁵⁾، وطبقا للمواد 39 و 41 و 42 من م. ت 91-176 فإن مدة تحضير الملف هي شهران من تاريخ تلقي المصلحة المكلفة بالتعمير لملف طلب رخصة

1 - عززي مريم، المرجع السابق، ص 89.

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

3 - خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 85 و 86.

4 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 31.

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

البناء، وذلك في حالة اختصاص ر.م.ش.ب بصفته ممثلاً للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بإصدار القرار المتعلق بطلب رخصة البناء⁽¹⁾، أما إذا كان ر.م.ش.ب يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.⁽²⁾

ليست هناك مدة محددة للتحقيق غير أن المصلحة المحققة تبقى مقيدة بميعاد البث النهائي في طلب رخصة البناء وهو عشرين (20) يوماً طبقاً لنص المادة 51 من م. ت 15-19.⁽³⁾ و لقد استحدثت مؤخراً لدى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة مكلفة بمراقبة عقود التعمير وكذا متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير⁽⁴⁾، وهذا راجع للمادتين 79 و 80 من م. ت رقم 06-03.⁽⁵⁾ وبخصوص مدة إبداء الرأي على عكس ما نصت عليه المادة 39 من م. ت 91-176 الملغى فالمادة 47 ف02 من م. ت 15-19 تنص على أجل مدته 08 أيام تسري من تاريخ استلام طلب الرأي وإلا اعتبر رأياً بالموافقة ولكن بعد تذكير مدته 48 ساعة، مما يعني أن المشرع عمد إلى تقليص الآجال وهذه إيجابية جاء بها م. ت الجديد 15-19 على احترام شروط وعوامل الأمن والنظافة في البنايات التي تم إنجازها والجانب الجمالي والفني الذي يمثله المنتج المعماري.⁽⁶⁾

03- إصدار القرار المتعلق برخصة البناء: بعد دراسة الطلب والتحقيق في الملف يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن الحصول على الرخصة (أنظر الملحق رقم 02)، فقد يتضمن الموافقة، أو الرفض، وقد يكون بتأجيل البث في الطلب، أو سكوت الإدارة تماماً.

أ- صدور قرار الموافقة بمنح الرخصة: لقد جاء في نص المادة 55 من م. ت 15-19 أن تقوم الإدارة بالتأكد من أن المشروع مطابق لأحكام مخطط شغل الأراضي، ومن أنه مستوفياً

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

2 - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، المرجع السابق، ص 157.

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

4 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 29.

5 - المؤرخ في 07-01-2006، ج.ر، العدد 01 لسنة 2006، المعدل والمتمم لم.ت. 91-176، السالف الذكر.

6 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 87.

لجميع شروط قوانين التعمير، ثم تصدر قرارا إداريا صريحا يتضمن منح رخصة البناء للمستفيد منها، و يجب تبليغ القرار إلى صاحب الطلب خلال عشرين (20) يوما حسب المادة 51 من م. ت 15-19. (1)

و خلال ما جاء في م. ت 15-19 أُلزمت الجهة المختصة أن تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب، وتحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشرة عليها من القرار (2)، وحسب ما نصت عليه المادة 56 من م. ت 15-19 فإن النسخة الموضوعية تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية تكون من أجل تمكين أي شخص من الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة و شهر. (3) و في بعض الحالات يمكن للإدارة أن تفرض شروطا على طالب رخصة البناء فالقرار بمنح الرخصة يكون إما مصحوبا بتحفظ أو إلزام (4)، حيث تمنح رخصة البناء بتحفظ من ر.م.ش.ب، يعني ذلك قبول مبدئي لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له من أجل جعله يتماشى مع التنظيم العمراني للبلدية (5)، ومن أمثلة ذلك ما نصت عليه المادة 27 من م. ت 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء (6)، وقد تمنح الرخصة بإلزام من رئيس البلدية، والذي يعني أن مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، فيمكن للإدارة منح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة (7)، ومن أمثلة ذلك ما ورد في نص المادة 09 من م. ت 91-175. (8)

1 - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 35.

2 - أنظر: المادة 55 من م. ت رقم 15-19، السالف الذكر.

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

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

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

6 - م. ت 91-175، المؤرخ في 28-05-1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء، ج.ر، العدد 26 لسنة 1991.

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

8 - صليلح سعد، المرجع السابق، ص 304.

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

-الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء: طبقا لنص المادة 52 ف1 و3 من م.ت 15-19 فإن رفض تسليم رخصة البناء يكون بشكل وجوبي إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي أو كانت مقامة على أرض مجزأة وغير مطابقة لرخصة التجزئة، أو كانت الأشغال مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير⁽²⁾، وهناك حالة رفض رخصة البناء بصفة قطعية، هي في حالة تشييد بناية تمس بالتراث الثقافي وتشكل خطر عليه، وهذا طبقا لنص المادة 69 من الق رقم 90-29.⁽³⁾

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

- المس بالسلامة والأمن من جراء موقع البناء.
- الأضرار الناتجة عن موقع البناء التي تخلف عواقب ضارة بالبيئة.

1 - أنظر: المادة 07 من ق 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، المتعلق بق.إ.م.إ، ج.ر، العدد 21 لسنة 2008.

2 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 305.

3 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 99.

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

5 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 100.

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

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

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

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

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

ج- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة: يمكن أن يكون موقف الإدارة المختصة

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

1 - بن ناصر يوسف، الدراسات القانونية حماية البيئة، (معطى جديد في التنمية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، الجزء 33، رقم 03، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، الجزائر، 1995، ص 697.

2 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 101.

3 - المؤرخ في 30-05-1998، ج.ر، العدد 37 لسنة 1998 .

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

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

و عليه يجب توفر شرطين لتأجيل البث في طلب رخصة البناء وهما: (1)

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز.

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

و هذا التأجيل يكون بموجب قرار إداري يبين أن القطعة الأرضية المعنية بالبناء محل

دراسة التهيئة والتعمير أو في مرحلة إعداد مخططات التهيئة و التعمير. (2)

د- **حالة سكوت الإدارة عن الرد:** أما فيما يخص حالة سكوت الإدارة عن الرد، فمن المقرر

قانونا أن السكوت الذي تلتزم به سلطات البلدية اتجاه البت في طلب تسليم رخصة البناء يعد

قراراً ضمناً بالقبول وتنتج هذه الرخصة الضمنية نفس آثار الرخصة الصريحة (3)، فقد اعتبر

الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء (4) سكوت

الإدارة عن الرد وفوات المدة المحددة للبت فيه دون صدور قرار مسبب بمثابة قبول ضمني

لطلب رخصة البناء (5)، إلا أن قانون التهيئة والتعمير لم يتطرق لهذه الحالة، وحسب نص المادة

62 من ق 29-90 فإن المشرع الجزائري يجبر الإدارة على الرد الصريح أو الرفض الصريح

وبتعليق رفضها، وأمام هذا الإغفال يجب العمل بما استقر عليه العمل الإداري من أن سكوت

الإدارة يعد رفضاً (6) ولقد أجازت المادة 63 من ق 29-90 لمن كان عرضة لقرار رفض طلبه

أو في حالة سكوت الإدارة أن يقدم تظلماً أو طعناً سليماً أو أن يرفع دعوى قضائية. (7)

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

إن رخصة البناء تثير الكثير من المنازعات وتكون البلدية، الولاية، أو وزير التعمير

طرفاً في النزاع باعتبارهم أصحاب الاختصاص بمنح هذه الرخصة طبقاً للقانون رقم 25-90

ونصوصه التطبيقية المتمثلة في المرسوم التنفيذي رقم 175-91 و المرسوم رقم 176-91

1 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 305.

2 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 47.

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

4 - المؤرخ في 26-09-1975، ج.ر، العدد 34 لسنة 1975، الملغى بموجب ق 82-02 خلال المادة 60 منه.

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

6 - بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 36 و 37.

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

الملغى بالمرسوم رقم 15-19⁽¹⁾، و هذه المنازعات إما أن تكون بين طالب الرخصة والإدارة، أو بين أشخاص القانون الخاص وصاحب الرخصة وقد تكون محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون، وبناء على ذلك ينعقد الاختصاص إما للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادة 07 من ق.إ.م.و.إ. 08-09 أو للقضاء الجزائي. وهو ما سنتناوله فيما يلي:

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يختص القضاء الإداري بالنظر في جل المنازعات المتعلقة بدعوى الإلغاء و دعوى التعويض.

01-دعوى الإلغاء: تعد دعوى الإلغاء السبيل المستعمل من طرف المتضرر في مجال التعمير والبناء بهدف إلغاء قرار يكون مشوباً بأحد العيوب التي تمس القرار الإداري وتجعله غير منتج لآثاره القانونية وكأنه لم يكن، إذ تعرف دعوى الإلغاء بأنها: «الدعوى القضائية التي يرفعها المتضرر إلى القضاء لإعدام قرار إداري صدر مخالفاً لما تقتضيه القواعد القانونية.»⁽²⁾ إن الإدارة ملزمة بالتقيد بالشروط والإجراءات والمواعيد لإصدار قرار رخصة البناء إذ تخضع لرقابة القضاء، وللأفراد الحق في الطعن فيها كلما تبين لهم مخالفة الإدارة لشروط إصدار القرار، فالطعون بالإلغاء ضد قرار قبول منح أو رفض المنح أو ضد قرار سحب الرخصة و غالباً تكون إلغاء قرار رفض منح الرخصة.⁽³⁾

ترفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الجهة المصدرة لرخصة البناء من طرف الذي ينازع فيها⁽⁴⁾، كما يمكن للوالي أن يرفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء التي سلمها ر.م.ش.ب خرقاً لأدوات التعمير في حالة وجودها أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.⁽⁵⁾

¹ - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني (نظرية الاختصاص)، ط.ر. 05، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 69.

² - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 149.

³ - عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، د.ر.ط، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص 106 و 107.

⁴ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 414.

⁵ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 380.

وكل شخص له صفة والمصلحة يحق له رفع الدعوى طالما يشكل القرار ضرر له⁽¹⁾، ويمكن للغير أن يلجأ إلى رفع دعوى أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء رخصة البناء إذا ما أثبت بأن له مصلحة شخصية ومباشرة في ذلك كأن يكون من جيران طالب الرخصة في مكان مشروع البناء وأن مباشرة أشغال البناء من شأنها أن تمس حقوقه⁽²⁾، فرخصة البناء تفرض على صاحبها عدم المساس بحقوق الغير وحفاظا على هذه الأخيرة نصت المادة 56 من م. ت 19-15 على وجوب صاحب الرخصة نشر قرار المنح بمقر الهيئة المانحة لها أي مقر المجلس الشعبي البلدي (مقر البلدية أو الولاية أو مقر الوزارة)، ويحق لكل شخص معني بالاطلاع على الملف سنة وشهر وهي الآجال المفتوحة للطعن فيها وفي حال انقضاء هذه المدة تكتسب رخصة البناء حصانة ولا يحق لأي كان الاعتراض عليها يبقى أمامه رفع دعوى الإلغاء عند صدور القرار المتعلق بالرخصة⁽³⁾، و لورثة وخلف طالب الرخصة الحق في الطعن بالإلغاء في القرار المتعلق برخصة البناء إذا كانت لهم مصلحة مباشرة وشخصية من هذا الطعن كون الرخصة تخص البناء، وينتقل الانتفاع منها لصاحب المشروع الجديد.⁽⁴⁾

ويمكن للمعني قبل رفع دعوى الإلغاء القيام بالتظلم الإداري المسبق ضد الجهة الإدارية مصدرة القرار، فبعد التعديل الجديد لقانون إ.م. إ يعد التظلم شرطا ضروريا لرفع دعوى الإلغاء مثلما كان في قانون الإجراءات المدنية القديم بدليل نص المادة 830 ف1 من ق 08-09⁽⁵⁾، ويعرف التظلم الإداري على أنه: «وثيقة مكتوبة من المتضرر موجهة إلى الإدارة صاحبة الاختصاص تتضمن تفصيل للإشكال المراد معالجته بصفة دقيقة و واضحة.»⁽⁶⁾

و لقد نص المشرع في المادة 63 من ق 90-29 أنه يمكن لطالب رخصة البناء غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سليما أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة أو رفضها له، وهو ذات المعنى الذي جاء به م. ت 15-19 في المادة

1 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 152.

2 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 306.

3 - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 30 و 31.

4 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 306.

5 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 153.

6 - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 52.

62 منه، من تمكين طالب رخصة البناء التظلم لدى السلطات المختصة في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعه⁽¹⁾، وبالنسبة لميعاد الطعن القضائي فإذا اختار طالب الرخصة رفع دعواه مباشرة أمام جهة المحكمة الإدارية له مدة أربع (04) أشهر من تاريخ تبليغه بقرار الإدارة الصادر برفض طلبه عندما يكون الرد صريحا أو ضمنيا حسب نص المادة 829 من ق.إ.م.و.إ. (2)

ودعوى الإلغاء تتأسس على الأوجه التي تلحق قرار الإدارة المتعلق برخصة البناء سواء المتعلق بالرفض أو المنح بحسب نوعية وطبيعة علاقة المدعي بقرار الإدارة فهو الطالب أم الغير، وتتمثل هذه الأوجه من عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة، عيب انعدام السبب⁽³⁾، ويكون قرار رخصة البناء محل إلغاء صدور قرار رفض التسليم، سواء كان القرار صريح أو ضمني، كما أن قرار تأجيل المنح قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء⁽⁴⁾، وفي أغلب الأحيان ترفع دعوى المطالبة بتسليم الرخصة في حالة رفض الإدارة تسليما رغم مضي الآجال القانونية المحددة والقاضي غير مؤهل للحلول محل الإدارة ومنح الرخصة، لكنه يمكن أن يلزم الإدارة بالتعويض برفع دعوى أمام القسم المدني في حالة الرفض التعسفي الذي يشكل وجها من أوجه تجاوز السلطة أو إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء⁽⁵⁾، لكن ذهب القضاء الإداري إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة وكان موقفه مبررا بأن المشرع حدد أسباب الرفض وألزمها بتعليل موقفها وبالتالي لا يمكنها أن ترفض دون مبرر شرعي، إذ يعتبر هذا الرفض حالة تعدي مادام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية، وبذلك يلزم القاضي الإدارة بتسليم الرخصة لأن سلطتها مقيدة في هذا المجال.⁽⁶⁾

1 - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في ق العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 48.

2 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 154.

3 - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة في ق العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 637.

4 - منصور نورة، المرجع السابق، ص 52.

5 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 382.

6 - منصور نورة، المرجع السابق، ص 52.

وفي كل الحالات يجب على القاضي أن يتحقق من أن المعني استوفى كل الشروط المطلوبة لمنح رخصة البناء ولاسيما الشروط التقنية وقابلية الأرض للبناء عليها، وهذا التسليم استجابة لتنفيذ قرار قضائي⁽¹⁾، ويمكن للمعني عند إلغاء قرار رفض منح الرخصة تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية، فالدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية والوالي إذا رفض رئيس البلدية منح الرخصة وبناء على الرأي المطابق لمصالح التعمير للولاية، وفي حالة الحكم بالتعويض يقع على كل من رئيس البلدية والوالي⁽²⁾.

02- دعوى التعويض: إن أهم الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير هي دعوى التعويض، لاعتبار أن الإدارة تلجأ كثيرا إلى تنفيذ القرارات مباشرة ومن ثمة قد تقع في اعتداء مادي ضد المعني بقرارها، ولا بد من توفر أسس تقوم عليها المسؤولية الإدارية حتى تكتمل الدعوى ويستحق الطاعن التعويض عن الضرر الذي لحق به من جراء القرار الإداري⁽³⁾. ويمكن للمتضرر رفع هذه الدعوى إلى جانب طلب إلغاء القرار ومنح الرخصة، وعليه تقوم دعوى التعويض بتوفر الأركان التالية:⁽⁴⁾

- **الخطأ:** هو الخطأ الذي ترتكبه الإدارة في حق طالب الرخصة.
- **الضرر:** هو الأذى الذي يلحق بالمتضرر من جراء الخطأ المرتكب من طرف الإدارة و يجب أن يكون أكيد ومباشرة وعلى المتضرر إثباته.
- **العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر:** يجب أن يكون خطأ الإدارة هو السبب المباشر في حدوث الضرر اللاحق بالمعني بالأمر.

في دعوى التعويض تكون للقاضي صلاحيات واسعة حيث يمكنه إلغاء القرار مع التعويض إن كان له مقتضى، وعليه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في هذا المجال في حالات، أولها في حالة تعسف الإدارة برفض منح رخصة البناء أو تأجيل منحها دون

1 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، 383.

2 - منصور نور، المرجع السابق، ص 52.

3 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 158.

4 - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 79.

مبرر شرعي فلتطالب هذه الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية ومطالبتها بالتعويض.(1)

أما الحالة الثانية تتمثل في إصدار الإدارة قرار قبول تسليم رخصة البناء ثم تقوم بسحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال بدون مبرر شرعي طبقا لاجتهاد المحكمة العليا.(2)

والحالة الثالثة تتمثل في أنه يختص القضاء الإداري أيضا بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من قبل المالك المرخص له بالبناء في حالة قيام الإدارة بهدم البناء الذي رخصت بإنجازه دون أن تحصل على حكم قضائي يرخص لها بذلك(3)، حيث قررت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه: «من المقرر قانونا بالمادة 124 من ق. م أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط الذي تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء ومحضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية، وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف.»(4)

ولقد استقر القضاء على كيفية تحديد التعويض أنه يجدد بالأخذ بعين الاعتبار الأسعار الرسمية لمواد البناء والفواتير و ليس السوق السوداء.(5)

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

رخصة البناء تثير من الناحية العملية منازعات تدخل في اختصاص القاضي العادي الجزائي وتثور بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

1 - منصور نورة، المرجع السابق، ص 53.

2 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 158.

3 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 385.

4 - قرار رقم 167252، مؤرخ في 27-04-1998-مجلة قضائية- سنة 1998، عدد 01، ص 198، نقلا عن: حمدي

باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، 173 و 174.

5 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 386.

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد مسؤولية جزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون بنص خاص، ففي حالة إذا تعدى صاحب الرخصة على الملكية العقارية ولم يحترم قواعد البناء يعاقب عليها القانون طبقا للمادة 386 من ق.ع.⁽¹⁾، وعلى القاضي الجزائري إثبات توافر أركان الجريمة، المتمثلة في الركن المعنوي أي القصد الجنائي بمعنى نية البناء بدون رخصة والركن المادي هو الحالة المادية لوجود البناء وانعدام الرخصة، أما الركن الشرعي فهو النص القانوني الذي يعاقب على البناء بدون رخصة.⁽²⁾

ففي حالة البناء دون رخصة فإن المادة 77 من ق 90-29 تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني كما لها الحق في الهدم دون اللجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير⁽³⁾، فهذه المادة تنص على اللجوء إلى المتابعات الجزائية ضد المخالفين لأحكام البناء وإدانتهم ومعاقبة كل من ينفذ الأشغال أو استعماله أرضي يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون، وتتمثل هذه العقوبات في الغرامة المالية والحبس في حالة العود⁽⁴⁾، و تتم المتابعة الجزائية بعد إثبات المخالفة بموجب تحرير محضر طبقا لق 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 في المادة 10 منه التي جاءت بالمادة 76 مكرر 02⁽⁵⁾، كما نصت المادة 76 مكرر 5 على أنه في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى نيابة الجمهورية كما ترسل أيضا نسخة منه إلى ر.م.ش.ب و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة والجهة القضائية تقرر القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده⁽⁶⁾، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الجزائي يقوم ر.م.ش.ب أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال على نفقة المخالف⁽⁷⁾، إن التعديل الذي مس القانون رقم 90-29 ميز بين الإجراءات المتبعة في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة و حالة البناء

1 - أمر رقم 66-156 المتضمن ق.ع، الصادر بالأمر 66-156، المؤرخ في 08-06-1966، المعدل والمتمم بالأمر 82-04، ج.ر، العدد 49، الصادرة في 11-06-1966.

2 - بن معمر رايح، قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، بن يوسف بن خدة، 2013-2014، ص 93.

3 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 48.

4 - بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 94.

5 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 49.

6 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 379.

7 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 50.

بدون رخصة ففي هذه الحالة الأخيرة يرسل العون المؤهل قانونا محضر المخالفة إلى ر.م.ش.ب و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة ويصدر القرار بالهدم في أجل 08 أيام من تاريخ استلام المحضر، وفي حالة انقضاء الأجل و إذا لم ينفذ القرار من طرف ر.م.ش.ب ينفذه الوالي في أجل لا يتعدى 30 يوما مع عدم إغفال المتابعات الجزائية. (1)

المبحث الثاني: تنظيم رخصة التجزئة

(Permis De Lotir)

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

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة

فكرة التجزئة تعود إلى المهندس المعماري الإنجليزي (RYMOND) تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة أقسام لإقامة المساكن⁽²⁾، تشترط عملية التقسيم في الملكية العقارية واحدة أو عدة ملكيات الحصول على رخصة التجزئة التي من شأنها أن تستعمل لغرض تشييد بناء، لهذا نص عليها المشرع الجزائري ومختلف التشريعات لاعتبارها محورا أساسيا في النشاط العمراني.⁽³⁾

1 - أنظر: المادة 12 من ق 04-05، المتعلق بالتهيئة و التعمير، السالف الذكر.

2- جبري محمد، مرجع سابق، ص81.

3- حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة في ضوء آخر تعديلات و أحدث الأحكام، ط.ر.03، دار هومة ،

الجزائر، 2007، ص102.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

رخصة التجزئة وثيقة مسبقة قبل البدء في عملية التقسيم، وللتفصيل أكثر في هذه الرخصة. سنتطرق الى تعريفها من الناحية الفقهية والقانونية(أولا)، خصائصها(ثانيا)، وبيان أهدافها(ثالثا).

أولا: تعريف رخصة التجزئة

سنتناول تعريف رخصة التجزئة من الناحية الفقهية والقانونية:

01- التعريف الفقهي لرخصة التجزئة : تعرف رخصة التجزئة بأنها: "قرار إداري صادر

من السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي عام و خاص، أو مملوكة في الشيوخ إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر، فهي بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء قسمة." (1)، و تعرف أيضا: "أنها عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها." (2) و هي أيضا: "الرخصة التي تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية" (3)، و هي أيضا: "بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الإدارية المختصة لإجراء القسمة و تخضع للإشهار العقاري." (4)

02- التعريف القانوني الرخصة التجزئة: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في

قانون التهيئة والتعمير ولا في م. ت رقم 91-176 ولا في م. ت 15-19 بل عرفت فقط في الق 82-02 في المادة 24 الملغي بموجب ق 90-29 في المادة 79 منه ، والتي جاء فيها : "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصه." (5)

¹ - لعشاش محمد، تسوية وضعية البناء غير مشروع في إطار ق رقم 08-15، المجلة النقدية للعلوم السياسية، العدد 02، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، الجزائر، 2014، ص 369.

² - سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 221.

³ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق، 102.

⁴ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه ، جامعة مولود معمري ،

تيزي وزو، 2016، ص 462.

⁵ - اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 165 و 166.

وبالرجوع إلى ق 90-29 نلاحظ أن هناك لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، إذ تنص المادة 59 منه: "تسلم لمالك العقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"⁽¹⁾، فالمشرع عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة مما أدى إلى صعوبة الفرق بينهما، فذهب البعض إلى القول أن الفرق بينهما يكمن في عدد القطع بحيث إذا كان عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة، أما إذا كانت أقل أي قطعتين تسلم شهادة التقسيم لكن الأصح هو أن رخصة التجزئة تسلم إذا كان العقار شاغر أما إذا كان مبني تسلم شهادة التقسيم.⁽²⁾

أما بالنسبة للتعريف القضائي فإنه بالرجوع إلى الاجتهادات القضائية الجزائرية لم نجد تعريف لرخصة التجزئة بل تم الإشارة إليها فقط في حكم قضائي صادر في الغرفة الإدارية لإحدى القضايا المتمثل في القرار رقم 160949.⁽³⁾

من خلال ما سبق ذكره نستخلص أن رخصة التجزئة هي عبارة عن وثيقة إدارية يطلبها صاحب الملك أو موكله من أجل القيام بتقسيم قطعة أرض معينة إلى قطعتين عقاريتين أو أكثر تصدر من طرف جهة إدارية مختصة في حالة مراعاة الشروط المنصوص عليها، ويمتنع عن إصدارها في حالة تخلف هذه الشروط.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

من خلال التعريفات السابقة نستخلص خصائص رخصة التجزئة كالتالي: (4)

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري من جهة إدارية محددة قانونا مع مراعاة الإجراءات المحددة وذلك من أجل حماية حقوق الأفراد وعدم ضياعها.
- رخصة التجزئة ترتبط بملكية العقار، وهو ما أكدته المادة 50 من ق 90-29 فهي تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي المتحصل على ملكية أرض.

¹- أنظر: المادة 59 من ق 90-29، السالف الذكر.

²- جبري محمد، المرجع السابق، ص 81 و 82.

³- القرار رقم 160-949، مؤرخ في 23-02-1998، الغرفة الإدارية، نقلا عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ص 182.

⁴- اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 167 و 168.

- إن رخصة التجزئة تكون من صلاحية الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بعد الخضوع إلى الرأي المسبق لرم.ش.ب حول عواقب الناجمة عن هذه التجزئة من حيث الصحة والنظافة والمناظر الطبيعية و العمرانية. (1)

- التجزئة وثيقة رسمية لها أثر مباشر في تغيير عناصر مادية وقانونية التي وجدت في البطاقة العقارية المنشأة على مستوى المحافظة العقارية. (2)

- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة لاتفاق على مخالفتها وفي حالة نشوء أي نزاع بشأنها، فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه وذلك لاعتبارها عمل إداري يخضع الأحكام وقواعد القانون الإداري. (3)

ثالثاً: أهداف رخصة التجزئة

من بين أهم أهداف رخصة التجزئة نذكر ما يلي:

- رخصة التجزئة الأراضي يمكن أن تساهم في مكافحة التلوث و المضار وذلك في ميدان التجزئة الصناعية. (4)

- إن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة القيام بعملية تقسيم القطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات لإقامة البناء عليها، وهو ما نستخلصه من مضمون المادة 07 من م. ت رقم 15-19. (5)

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

خلافًا لرخصة البناء التي حدد المشرع تطبيقها في النطاق المكاني و الزماني، فإن رخصة التجزئة واجبة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية بغض النظر عن موقعها إذ الهدف منها هو تشييد بنايات عليها(6)، وتحقيقاً للمصلحة العامة في مجال العمران فإن المشرع قد نص على أن لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة

¹- بن ناصر يوسف، المرجع السابق، ص 679.

²- لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 463.

³- اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 168.

⁴- بن ناصر يوسف، المرجع السابق، ص 679.

⁵- اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 168 و 169.

⁶- لعويجي عبد الله، المرجع السابق ص 124.

لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله⁽¹⁾، فإذا ما قامت الإدارة بمنح رخصة التجزئة وكانت مخالفة للقانون عد قرارها معيبا وقابلا للطعن فيه⁽²⁾، وهذا المنع من النظام العام ، لا يجوز للإدارة مخالفته إلا أنها تمتلك السلطة التقديرية في منح رخصة التجزئة بالنسبة للبلديات التي لا يعطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير. ⁽³⁾

و بالتالي فليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة ويظهر ذلك من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في أن واحد كما يلي: ⁽⁴⁾ 1

-رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية المالك واحد.

-يجب أن تكون الأرض المجزأة موقفة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحمل محله.

-يجب أن يكون الهدف من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة.

-يجب أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة.

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها ، فالتجزئة هي عملية عقارية لا تتم لا بموجب غرار إداري الذي يخضع عند استصداره إلى إجراءات كثيرة و معقدة نظمها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ضمانا لحقوق الأفراد ، كما أن رخصة التجزئة

¹ أنظر: المادة 17 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

² مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 65.

³ شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، قانون البيئة، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2016، ص 83.

⁴ الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، ق إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2012، ص 103.

تنشأ عنها منازعات منها ما يختص بها القضاء الإداري ومنها ما يختص بها القضاء العادي وهذا ما سنبينه في الفرعين التاليين:

الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

إن إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة يبدأ بطلب مرفق بملف يوجه إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسته والتحقق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك.

أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة (أنظر الملحق رقم 03)

كل شخص يريد تجزئة أرضة و تتوفر لديه الصفة يجب أن يتقدم بطلب و يجب عليه أن يرفق الطلب بملف يحتوي كل الوثائق المطلوبة وذلك كما يلي:

01- صفة طالب الرخصة: على خلاف الصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء فإنه اقتصر بشأن طالب رخصة التجزئة على كل من المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو الهيئة المستفيدة من قطعة الأرض. (1)

أ- المالك: لقد ربط المشرع الجزائري خلال المادة 50 من القانون 90-29 حق البناء بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة التجزئة وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة (2)، يمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه من المالك أو الوكيل، فالمالك هو الأصل فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها بمقتضى عقد الملكية سواء كانت ملكيته قطعة أو عدة قطع أرضية. (3)

ب- الوكيل: كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة، و بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من ق.م الجزائري، فإنه يقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه و باسمه، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الرخصة بتوكيل رسمي محرر أمام

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص46.

² اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 170.

³ أنظر: المادة 08 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

موثق⁽¹⁾ ومنه فيمكن الحائز على وكالة قانونية صحيحة أن يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة⁽²⁾، و نص عليه م. ت 15-19 في المادة 8 ف 2 : " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه."⁽³⁾، إلى جانب المالك والوكيل كشخصين لهما الصفة في طلب رخصة التجزئة هناك أيضا البلدية التي تكون صاحب مشروع التجزئة بناءً لاحتياجاتها العقارية قصد مواكبة الطلب على السكن وهذا هو الغالب فالبلدية تقوم بتوزيع القطع الأرضية المجزئة على المواطنين لبناء سكناتهم الفردية وذلك عن طريق البيع أو الكراء، فهي تلجأ بشكل كبير لطريقة التجزئة كمنهج من مناهج التعمير والبناء المعاصرة.⁽⁴⁾

إذا نستنتج طبقا لنص المادة 08 من م. ت 15-19 أنها ضيقت الصفة لأصحاب طالبي رخصة التجزئة والتي كانت محصورة إلا في صفة المالك أو صفة الموكل فقط دون التوسع إلى وضعيات قانونية أخرى تجيز لهم الحصول على هذه الرخصة مثلها مثل طالبي رخصة البناء.⁽⁵⁾

02-الملف المرفق بطلب الرخصة: يجب أن يرفق الطلب المتعلق برخصة التجزئة

بملف يحتوي على مستندات ووثائق، ويتكون الملف من شقين، الشق الأول يتكون من الوثائق القانونية والشق الثاني يتكون من الوثائق التقنية.

أ-الوثائق القانونية التي تثبت صفة الطالب: يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك أو كوكيل وذلك من خلال الوثائق التالية :⁽⁶⁾
-إما نسخة عن عقد الملكية.

¹-أقلولي أولاد رباح صافية، المرجع السابق، ص 170 و 171.

²-الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 105.

³-م.ت 15-19، السابق الذكر.

⁴-جبري محمد المرجع السابق، ص 89 و 97.

⁵-الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأمالك الخاصة، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في ق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2016-2017، ص 141.

⁶-أنظر المادة 08 من م.ت 15-19 وهي ذاتها المادة 08 من م.ت 91-176.

-أو توكيل طبقاً لأحكام ق. م الجزائري.

-أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

ب- الوثائق التقنية المتعلقة بالتجزئة : لقد أضاف المشرع وثائق خاصة بالتجزئة ترفق بطلب الرخصة في المادة 09 من م. ت 15-19 إذ يحتوي الملف على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة، وتعين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها⁽¹⁾ فرخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني⁽²⁾ إذ يرفق الطلب ملف يشتمل على وثائق كثيرة و من بينها نجد :⁽³⁾

1- تصميم للموقع ، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

2- التصاميم الترشيديّة المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على بيانات.

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

و يبدو أن المشرع قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المراد القيام به بعد عملية التجزئة، وهو ما جعله يتشدد في الوثائق وجعلها إلزامية كلها، يعني لم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري.⁽⁴⁾

بالإضافة إلى كل ما سلف ذكره نص ق 90-29⁽⁵⁾ أنه لطالب رخصة التجزئة أن يدعم طلبه بملف يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع

1 - منصور نورة، المرجع السابق، ص 59.

2 - جيري محمد، المرجع السابق، ص 82.

3 - أنظر: المادة 09 من م. ت 15-19، السالف الذكر.

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

5 - أنظر: المادة 58 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها. (1)

إن إيداع هذا الملف يتم باتخاذ طريقتين لصاحب رخصة التجزئة الاختيار بينهما، الأولى تمثل في إيداع الملف من المعني بالأمر إلى السلطات العمومية المختصة ومقابل ذلك يتسلم وصل الإيداع (أنظر الملحق رقم 10) وهذا ما نصت عليه المادة 10 من م. ت 15-19، أما الطريقة الثانية تتمثل في إرسال الملف بموجب رسالة مضمونة عن طريق البريد مع الإشعار بالوصل. (2)

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

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

01-الجهة المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة:

إن الجهات المؤهلة بمنح رخصة التجزئة هي نفس الجهات المؤهلة بمنح رخصة البناء، إذ ينعقد الاختصاص لـر.م.ش.ب ، وكذا يختص بمنحها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير. (3) وسنتناوله فيما يلي:

أ- اختصاص ر.م.ش.ب بمنح رخصة التجزئة: على المالك أو موكله الذي يستكمل ملف طلب الحصول على الرخصة، أن يقدمه إلى ر.م.ش.ب في خمس (5) نسخ، والذي عليه أن يثبت من مطابقة الملف للنصوص القانونية ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للمعنى عند إرسال طلبه. (4)

1 - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 96.

2 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 155.

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

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

و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجده نص على أنه : «يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص ر.م.ش.ب باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى.»⁽¹⁾

فهو يختص بصفتين وهما:

-بصفته ممثلاً للبلدية : " يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة بالتعمير على المستوى الولائي ، في أجل الأيام الثمانية الموالية إيداع ملف ل يتم التحقيق في هذا الملف من المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية " ⁽²⁾ ، وخلال أجل ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة وهذا حسب نص المادة 17 من م. ت 91-176⁽³⁾، ونلاحظ أن أجل التبليغ تختلف في كل من م. ت 15-19 و 91-176 فحسب هذا الأخير تكون أجل التبليغ إلى الطالب 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب في حالة ر.م.ش.ب و 04 أشهر في الحالات الأخرى. ⁽⁴⁾

-بصفته ممثلاً للدولة: " في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أربع (04) نسخ في 8 أيام من إيداع الطلب مرفق برأي رئيس البلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 04 أشهر." ⁽⁵⁾

إن اختصاص ر.م.ش.ب إما بصفته ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة يكون بحسب الأحوال بمعنى وجود المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي هو الفاصل في تحديد الصفة لر.م.ش.ب وهذا هو الجاري عليه العمل ميدانياً.⁽⁶⁾

1 - المادة 16 من م.ت 15-19، السالف الذكر .

2 - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 108 و109.

3 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 60.

4 - مقارنة المادة 16 من المرسوم 15-19 بالمادة 17 من المرسوم 91-176، السالف الذكر .

5 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 60 و61.

6 - جبيري محمد، المرجع السابق، ص 87 و 88.

ب- اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية: (1)

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

فهذه الحالات المذكورة منصوص عليها في ق 90-29 في المادة 66. وحسب م.ت 15-19 فإنه يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي: (2)

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

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة: طبقا للمادة 67 من ق 90-29 تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين⁽³⁾ ، والمشرع الجزائري حدد في ق 90-29 البنايات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوزير المكلف بالتعمير ولم يذكر حدود ومساحة الأرض التي يتدخل فيها اختصاص كل من ر.م.ش.ب والوالي والوزير المكلف بالتعمير⁽⁴⁾، ويضيف م. ت 15-19 حالة منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران عندما تكون للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.⁽⁵⁾

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

2 - المادة 15 ف 3 من المرسوم 15-19، السالف الذكر.

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

4 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 179 و 180.

5 - أنظر: المادة 15 من الم.الت 15-19 السالف الذكر.

02-التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة: بعد تقديم طلب الرخصة إلى ر.م.ش.ب. يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة التجزئة للتحقق فيه ودراسته، وتقوم بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التجزئة.⁽¹⁾

إن أهم ما يتناوله التحقيق هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽²⁾، كما يتناول دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية والبيئة وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.⁽³⁾

وهذا وارد في م. ت 15-19 و م.ت 91-176 في المادة 11 منهما وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية و المصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إيداء الرأي ، ويعد رأيها بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل حسب المادة 12 من الم.ت.91-176⁽⁴⁾، وهذه الآجال اختلفت عن ما نص في م. ت 15-19 إذ نص على خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من يوم استلام طلب إيداء الرأي.⁽⁵⁾

فعندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص ر.م.ش.ب. باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشبك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء، وهذا وارد في المادة 14 من م.ت 15-19⁽⁶⁾، وفي حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو كان تسليم رخصة التجزئة

1 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 174 و175.

2 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 130.

3 - شوك مونية، المرجع السابق، ص 85.

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

5- أنظر: المادة 12 ف 02 من المرسوم 15-19 ، السالف الذكر.

6 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 175.

من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.⁽¹⁾

إن المادة 12 من م. ت 91-176 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة وهذا يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير ويمس المصالح العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول التجزئة أمر ضروري وهام⁽²⁾. و يكون هذا التحقيق بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق من المنفعة العامة(المادة 12 في كل من م. ت 91-176 و م. ت 15-19)، كما يمكن أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب (المادة 13 من م. ت 15-19)⁽³⁾، وهذا خلال مدة شهرين لإبداء رأيها إذا كان ر.م.ش.ب مختصا بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة غير أن المشرع الجزائري لم يحدد هذه المدة كما فعل في باقي الحالات، حيث أحالت المادة 16 من م. ت 91-176 إلى المادة 14 لتحديد هذه المدة القانونية غير أنها لم تتطرق إليها أصلا⁽⁴⁾. غير أن م. ت 15-19 نص على الآجال القانونية لإبلاغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب وهي شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكن الر مختصا بمنح الرخصة بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي مدة ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى.⁽⁵⁾

إن عملية التحقيق تقوم على أساس تبادل الآراء بين الشخصيات العمومية والمصالح المعنية داخل مجموعة من اللجان وهو ما يمثل عاملا مهما لنجاح هذه العملية من حيث مضمونها ومن خلال التنسيق بين كل هذه الأعمال لتقدم عملا منسجما مع تطور النسيج العمراني.⁽⁶⁾

1 - المادة 15 ف 1 من م. ت 15، السالف الذكر.

2 - جبري محمد، المرجع السابق، ص 88.

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

4 - شوك مونية، المرجع السابق، ص 86.

5 - أنظر: المادة 16 من م. ت 15-19، السالف الذكر.

6 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 159.

03- إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة: عند تقديم طلب الرخصة من طرف صاحبها

تأخذ الإدارة حالات معينة للرد على المعني، إما الموافقة على منحها أو منحها مقيدة بشروط، وإما الرفض تماما أو التأجيل.

أ- الموافقة على طلب رخصة التجزئة: بعد التأكد من مطابقة رخصة التجزئة للشروط القانونية المنصوص عليها لاسيما في المواد 02 و 03 من م. ت 91-175 والمقاييس المحددة في المادة 12 من م. ت 91-176 و م. ت 15-19، يتم إصدار قرار إداري (أنظر الملحق رقم 04) يقضي بالموافقة⁽¹⁾، وإذا تأكدت من أن الطلب يتوافق مع مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتعمير ويبلغ القرار إلى الطالب ويوضع تحت تصرف الجمهور، ويتم إشهاره على نفقة الطالب وتحدد مدة صلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات تحت طائلة الإلغاء. (2)

وتطبيقا لأحكام المادة 23 ف 06 من م. ت رقم 91-176⁽³⁾، يجب إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية ذلك لأن الرخصة لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، وهو نفس الحكم الذي نص عليه م. ت 15-19 في المادة 22 منه. (4)

تتضمن الرخصة وجوب إنجاز صاحب الطلب الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال وذلك من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف ومساحات توقيف السيارات و المساحات الخضراء وميادين الترفيه. (المادة 19 من م. ت 15-19)⁽⁵⁾

و تبقى عمليات البيع والإيجار الواردة على القطع الأرضية محل التجزئة معلقة على تسليم السلطة المصدرة لرخصة التجزئة شهادة تصريح بتنفيذ الأشغال والتعليمات المفروضة في

1 - شوك مونية، المرجع السابق، ص 86.

2 - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 464.

3 - المعدلة والمتمة بموجب المادة 03 من م. ت رقم 09-307، السالف الذكر.

4 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 131.

5 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 302.

القرار المتضمن رخصة التجزئة وهذا ما أشارت إليه المادة 25 من م.ت 91-176⁽¹⁾ ، فلا تكون القطع الأرضية محل التجزئة قابلة للتصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط، إذ تنص المادة 32 ف 3 من م.ت 15-19 على ذكر مراجع شهادة قابلية الاستغلال التي يسلمها رئيس البلدية ضمن عقد بيع قطع التجزئة⁽²⁾. ولا يعفى من تسليم الشهادة المستفيدة من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضي، لاسيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال، ولا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة، مع المساحات العامة وجميع الهيئات الخارجية، وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة بالشبكات الخارجية.⁽³⁾

إن الموافقة على تسليم رخصة التجزئة حتى إذا كانت من صلاحية الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن منحها يخضع للرأي المسبق لر.م.ش.ب حول العواقب التي قد تتجم عن تحقيق هذه التجزئة من حيث الصحة والنظافة وطابع وفائدة الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو العمرانية⁽⁴⁾، ويصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة لاغيا ومنقزيا إذا لم يباشر صاحب الرخصة في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ إعلان القرار أو تعتبر لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد (المادة 24 من م.ت 91-176).⁽⁵⁾

ب- منح رخصة التجزئة مقيدة بشروط من طرف الإدارة: في بعض الأحيان تكون الإدارة والمصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة وهذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد هذه التجزئة.⁽⁶⁾

حيث يمكن للإدارة أن تشترط ما يلي:⁽⁷⁾

- 1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 130.
- 2 - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 181.
- 3 - الفقرة 04 و 05 و 06 من المادة 32 من المرسوم 15-19، السالف الذكر.
- 4 - بن ناصر يوسف، المرجع السابق، ص 697.
- 5 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 302.
- 6 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 134.
- 7 - جيري محمد، المرجع السابق، ص 89.

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

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

3- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة. (1)

ج- رفض طلب رخصة التجزئة: " في حالة تبين عدم توافق طلب التجزئة مع مخططات شغل الأراضي المصادق عليها أو المخطط التوجيهي للتعمير أو القواعد العامة للتعمير في حالة عدم وجود أية أداة من أدوات التعمير يمكن للإدارة رفض الطلب مع وجوب تعليل القرار لمعرفة أسباب رفض الطلب وإمكانية الطعن فيه" (2)، فهذه الحالات نصت عليها المادة 18 من م ت 91-176 ومنحت للإدارة سلطة مقيدة في الرفض في ف 01 ، كما منحتها سلطة تقديرية في ف 02 (3)، والمشرع بالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير إلا أن رئيس البلدية منحت له السلطة التقديرية في منح أو رفض منح رخصة التجزئة وهذا بالرغم مما ينتج من مساس بالنظام العمراني. (4)

ولقد حددت المواد 02 و 03 من م. ت رقم 91-175 و 18 من م. ت 91-176 حالات رفض تسليم رخصة التجزئة وهذا بموجب قرار مسبب يكون قابلا للطعن، والرفض الوجوبي يكون إذا كانت التجزئة مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي وجوازا إذا كانت غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (5)، وتضيف المادة 04 من ق 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أنه يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا

1 - أنظر المادة 20 من م.ت 15-19 والمادة 21 من م.ت 91-176، السالفين الذكر.

2 - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 464-465.

3 - مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 68.

4 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 303.

5 - شوك مونية، المرجع السابق، ص 88.

لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة⁽¹⁾، وأيضا م. ت 15-19 نص على حالات رفض الإدارة تسليم رخصة التجزئة⁽²⁾.

د- **تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة** : إن صدور الإدارة القرار بتأجيل البث في طلب رخصة التجزئة يكون في حالة عدم اكتمال إعداد أدوات التهيئة والتعمير شرط عدم تجاوز مدة التأجيل سنة واحدة⁽³⁾، وهذا حسب نص المادة 19 من م. ت 91-176 التي نصت على أنه يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من ق 90-29⁽⁴⁾، فتأجيل البث في هذا الطلب مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي على أن لا يتجاوز هذا التأجيل السنة منذ تاريخ تقديم الطلب⁽⁵⁾، وهو نفس الحكم المنصوص عليه في م. ت 15-19⁽⁶⁾.

هـ- **سكوت الإدارة عن الرد**: وقد يحدث وأن يسكت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار رخصة التجزئة وهذا الأمر الأكثر تعقيدا بالنسبة للمعني بالطلب لأن م. ت الجديد 15-19 لم ينص على هذه الحالة، والسكوت وفقا لمبادئ القانون الإداري هو بمثابة قرار ضمني بالرفض مما ينتج عنه حق المنعي بالأمر من اللجوء إلى القضاء للطعن في سكوت الإدارة⁽⁷⁾. و هناك العديد من الباحثين يرون ضرورة الرجوع إلى الاستثناء ويعتبرون حالة السكوت قرارا ضمنيا يمنح الرخصة وهذا لإجبار الجهات العمومية على الرد على ملف طلب هذه الرخصة، وتنتج هذه الرخصة الضمنية نفس آثار الرخصة الصريحة⁽⁸⁾.

1 - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 100.

2 - أنظر: المادة 17 من المرسوم 15-19، السالف الذكر.

3 - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية في الجزائر، المرجع السابق، ص 465.

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

5 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 303.

6 - أنظر المادة: 18 من المرسوم 15-19، السالف الذكر.

7 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 172.

8 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 172.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

إن منازعات القرارات المتعلقة برخص التجزئة قليلة جدا بالمقارنة مع رخص البناء، وذلك راجع للواقع العملي الذي يثبت أن الكثير من التجزئات المرخص بها لا تحترم المقتضيات من حيث الشروط و الآجال، دون أن تتدخل الجهات المختصة لوضع حد لهذه التجاوزات⁽¹⁾، ويختلف اختصاص القضاء بالنظر فيها منها يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري، ومنها ما يختص بها القضاء الجزائي، وبما أن أغلب المنازعات المتعلقة بالعمران والمعروضة أمام القضاء تتعلق برخصة البناء سنقوم بإسقاطها على منازعات رخصة التجزئة، فيما يلي:

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن الإدارة ملزمة بالتقيد بالشروط والإجراءات والمواعيد لإصدار قرار رخصة التجزئة إذ تخضع لرقابة القضاء وللأفراد الحق في الطعن فيها كلما تبين لهم مخالفة الإدارة لشروط إصدار القرار، فالتطعن يكون ضد قرار قبول منح أو رفض المنح أو ضد قرار سحب الرخصة⁽²⁾، وتكون كل من البلدية، الولاية، أو وزير التعمير طرفاً في النزاع باعتبارهم أصحاب الاختصاص بمنح الرخصة طبقاً لـ 25-90 و م. ت رقم 91-175 و م. ت 91-176 الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾، فيحق لكل من لحقه ضرر من القرار المتضمن رخصة التجزئة اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإلغائه أو المطالبة بالتعويض.

01- دعوى الإلغاء: بإمكان طالب رخصة التجزئة رفع دعوى إلغاء ضد قرار رفض منح الرخصة فالرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها القانون⁽⁴⁾.

وهذه الدعوى تكون من اختصاص المحكمة الإدارية إذا كان القرار صادراً عن ر.م.ش.ب أو الوالي طبقاً للمادة 800 من ق 08-09 المتضمن ق.ا.م.و.ا، ويؤول

1 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 35.

2 - عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 106 و 107.

3 - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 69.

4 - منصور نور، المرجع السابق، ص 61.

الاختصاص لمجلس الدولة إذا كان القرار صادرا عن وزير التعمير طبقا للمادة 09 من ق العضوي 89-01 المعدل والمتمم⁽¹⁾، وكذلك المادة 901 من ق 08-09⁽²⁾، والمحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل التجزئة حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³⁾، ويكون لطالب الرخصة حق الطعن في القرار متى كان هذا الأخير مشوبا بإحدى عيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية، كما يحق للغير الطعن في قرار منح الرخصة متى كانت له مصلحة في ذلك⁽⁴⁾ وتتمثل عيوب المشروعية الخارجية في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات، أما العيوب المشروعية الداخلية فهي عيب المحل، عيب الانحراف بالسلطة، وعيب السبب.⁽⁵⁾

ولا يمكن للإدارة أن ترفض تسليم رخصة التجزئة إلا لأسباب نص عليها القانون⁽⁶⁾، كما أجازت المادة 63 من ق 90-29 لمن كان عرضة لقرار الرفض أن يقدم تظلمًا أو طعنا سليما أو أن يرفع دعوى قضائية، وجواز التظلم منصوص عليه في المادة 830 من ق.إ.م.و. إ⁽⁷⁾، و هو ما أكدته المادة 31 من م.ت 15-19 وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم أو الرفض المبرر 15 يوما، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بالرد بالإيجاب أو الرفض المبرر أيضا في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن.⁽⁸⁾

إن الطعن الإداري (التظلم) يوجه إلى الجهة الإدارية المختصة لحثها على إلغاء القرار أو تعديله إذا كان يتضمن وقف إعطاء الرخصة أو إعطائها بشروط، وإذا لم يتلق الطالب إجابة من الجهة المختصة في الأجل المحدد بإمكانه إيداع ملف الطعن مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية، وإذا لم يتلقى المعني إجابة في الآجال المحددة، بإمكانه

1 - المؤرخ في 30-05-1998، المتعلق باختصاص مجلس الدولة و تنظيمه وعمله، ج.ر، العدد 37 لسنة 1998.

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

3 - أنظر: المادة 40 من ق 08-09، السالف الذكر.

4 - مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 82.

5 - عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 637.

6 - أنظر: المادة 62 من ق 90-29، السالف الذكر.

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

8 - هواري نجوى، المرجع السابق، ص 231.

إيداع طعن ثاني لدى المفتشية العامة للتعمير والبناء بمقر وزارة السكن والعمران، وفي حالة عدم الاستجابة للمعني يمكن له أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة⁽¹⁾. وفي حالة إلغاء القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت، فإن القرار القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة، بل إنه يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد. ⁽²⁾

إن الواقع يبرز لنا بعض مظاهر عدم التزام بعض المرقين العقاريين⁽³⁾ (الترقية العقارية) لأحكام تنظيم وتسليم رخص التجزئة، وهو ما نتج عنه منازعات قضائية، وتوقف للمشروع قد يصل لسنين عديدة: ⁽³⁾ « ومن ذلك المنازعات القضائية الحاصلة بين مديرية التعمير والبناء الولاية معسكر مع مرقى عقاري منح شهادة تخصيص 08 قطع أرضية لمستفيد تقع 04 قطع منها خارج الأراضي المعمرة، ضمن تجزئة إجمالية بـ 158 قطعة، وبعد حصول المرقى على رخصة التجزئة تم تنفيذ جزء من المشروع خارج الأرض القابلة للتعمير، فدعت مديرية التعمير والبناء بدعوى أمام الغرفة الإدارية ضد المرقى العقاري، طلبت فيها إلغاء رخصة التجزئة كلياً، وطلبت القاضي تعيين خبير عقاري، وفي ضوء ما جاء فيه قضى بإلغاء رخصة التجزئة جزئياً، في الجزء غير الواقع في النسيج العمراني، تقدمت الإدارة المدعية باستئناف أمام مجلس الدولة على اعتبار مخالفة القرار القضائي لمقتضيات قواعد التهيئة والتعمير وتحديداً أحكام المادة 18 من م. ت 91-176 مطالبة بإلغاء قرار التجزئة كلياً على اعتبار أن المشروع كتلة واحدة يستحيل تجزئته، ويلزم لذلك دراسة أخرى وتهيئة جديدة والقضية أمام مجلس الدولة منذ 2010 إلى يومنا هذا، ما ترتب عنه توقف مشروع الترقية العقارية. »

1 - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 465-466.

2 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 61.

3- يقصد بهم كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو تجديد أو إعادة هيكلة بنايات قصد بيعها أو تأجيرها، حسب ق 11-04 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17-02-2011، ج.ر، العدد 14 لسنة 2011.

4- حجارى محمد، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، الجزائر، د.س.ن، ص 06 و 07.

و بالنسبة لميعاد الطعن الإداري(التظلم الإداري)04 أشهر من تاريخ تقديم التظلم، أما ميعاد الطعن القضائي 04 أشهر من تاريخ تبليغه بقرار رفض الطلب ، حسب المادة 829 من ق 08-09. (1)

02- دعوى التعويض: يترتب على قيام المسؤولية الإدارية في مجال قرارات العمران الفردية حق المتضرر في التعويض والدعوى المرفوعة للمطالبة تسمى دعوى التعويض التي تعرف بدأ القضاء الكامل حيث يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة ، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية(2) تقوم دعوى التعويض بتوفير الأركان التالية: الخطأ، الضرر، العلاقة السببية. (3)

- الخطأ: هو ذلك الخطأ الذي ترتبه الإدارة.
- الضرر: يجب أن يكون أكبر ومباشرة وعلى المتضرر إثبات خطأ الإدارة والضرر القابل للتعويض هو ذلك الضرر الحقيقي وليس المحتمل.
- العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر: يجب أن يكون خطأ الإدارة هو السبب المباشر في إحداث الضرر اللاحق بالمعنى بالأمر، ويعتبر خطأ طالب الرخصة هو خطأ المضرور ويعتبر سبب من أسباب إعفاء أو تخفيف مسؤولية الإدارة.

ففي حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح الرخصة رغم إلغاء قرار الرفض بإمكان طلب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية ومطالبتها بالتعويض(4). و إذا كانت دعوى الإلغاء تنصب فقط على القرار الإداري فإن دعوى التعويض تقوم إما على وجود قرار إداري (رفض منح رخصة التجزئة)، أو عمل إداري مادي (هدم ما تم إنجازه من أشغال بمناسبة رخصة التجزئة) (5) وحسب ق.م فإن حق المتضرر لا يسقط في

1- خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 68.

2 - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 198.

3 - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 79.

4 - منصور نور، المرجع السابق، ص 53.

5 - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 202.

رفع دعوى التعويض عن الضرر الذي لحقه إلا بمرور خمسة عشر (15) سنة من وقوع الفعل الضارة. (1)

يوول الفصل في دعوى التعويض إلى المحاكم الإدارية مهما تكن الجهة الإدارية المصدرة للقرار⁽²⁾، أما عن ميعاد رفع الدعوى فإنها ترفع مبدئياً في ذات أجل رفع الإلغاء إذا تعلق الأمر بقرار إداري، فقد حدد ق.إ.م.و.إ. ميعاد رفع دعوى الإلغاء بأربعة أشهر يبدأ سريانها من تاريخ التبليغ أو نشر القرار أمام المحاكم الإدارية، طبقاً لنص المادة 829 منه، غير أنه في حالة القرار الصريح بالتسليم أو الرفض فقد نصت أحكام م. ت 15-19 على أن تكون خلال سنة، أما إذا كانت دعوى التعويض لا تربط لا ترتبط بدعوى الإلغاء فمدتها تكون خلال خمسة عشرة (15) سنة. (3)

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

تثير رخصة التجزئة من الناحية العملية منازعات تدخل في اختصاص القضاء العادي وتكون دعاوي ذات طابع جزائي، فوجود رخصة التجزئة أو انعدامها أو عدم احترامها يؤدي إلى خلق منازعات، سواء كانت قائمة بتبين صاحب التجزئة أو الغير.

فانتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون بنص خاص نظراً لكونها قواعد من النظام العام، وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دور حاسماً في ردع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير حيث يحكم إما بالغرامات أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة⁽⁴⁾، حسب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يشترط رخصة التجزئة لتقسيم الملكية إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها⁽⁵⁾، وعلى هذا الأساس تعتبر التجزئة دون رخصة التجزئة جريمة يعاقب عليها القانون ولقد ظلت التجزئة بدون نص جزائي باستثناء نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 وهو

1 - أنظر: المادة 133 من ق.م، السالف الذكر.

2 - أنظر المادة: 800 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

3 - هواري نجوى، المرجع السابق، ص 233.

4 - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 136.

5 - أنظر المادة: 57 من ق 90-29، السالف الذكر.

نص عام على جميع مخالفات قواعد التعمير واستمر الوضع على ذلك إلى صدور القانون رقم 15-08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها الذي جرم بعض أفعال التجزئة غير الشرعية وذلك من خلال نصوص المواد 74 ، 75 ، 76 ، 77 منه وتتمثل هذه المخالفات في:

أ- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة، يعاقب على هذه المخالفة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار، وتضاعف العقوبة في حالة العود. (1)

ب- تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة التجزئة، يعاقب عليها بغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار جزائري، وفي حالة العود تضاعف العقوبة. (2)

ج- بيع قطه أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، يعاقب عليها بالحبس من سنة أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دينار أو بإحدى العقود تبين وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وتضاعف الغرامة (3) وتطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 على المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسبب في المخالفة. (4)

المبحث الثالث: تنظيم رخصة الهدم

(Permis De Demolir)

1 - أنظر المادة: 74 من ق 15-08، السالف الذكر.

2 - أنظر: المادة 75 من ق 15-08، السالف الذكر.

3 - أنظر المادة: 77 من ق 15-08، السالف الذكر.

4 - أنظر المادة: 76 من ق 15-08، السالف الذكر.

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في ق 90-29 في كل من المواد 60 و61 و63 و68 و69 منه وفي م. ت رقم 15-19 في المواد من 70 إلى 85 منه، وبذلك يكون المشرع قد ألزم كل شخص يريد القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي ضرورة الحصول عليها وذلك ضمانا لإنجازه في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، إذ تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير بحيث لم تكن معروفة ولم ينص عليها من قبل (1)، لذلك ينبغي أن نتطرق إلى تعريف رخصة الهدم وخصائصها ونطاق تطبيقها بالإضافة إلى الإجراءات والمنازعات.

المطلب الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم بمثابة قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة التي تمنح حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً (2)، وهو ما سنتناوله بالتفصيل أكثر وذلك بالتطرق إلى مفهوم رخصة الهدم (أولاً) وشروط منحها ومجال الحصول عليها (ثانياً).

الفرع الأول : مفهوم رخصة الهدم

سنتناول تعريف رخصة الهدم من الناحيتين الفقهية (أولاً)، القانونية (ثانياً)، وخصائصها (ثالثاً)، ودوافعها (رابعاً).

أولاً: التعريف برخصة الهدم

01- التعريف الفقهي: عرف الفقه رخصة الهدم بأنها: «إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبيانات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية» (3)، وعرفت أيضاً: «أنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء

¹- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 137.

²- عمار بوضياف،، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 424.

³- إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 198 و199.

كلية أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف»⁽¹⁾، وعرفها البعض الآخر على أنها: «قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المخولة قانونا تحت طائلة تجاوز السلطة، تهدف إلى وضع حد لانتهيار بناية، أو إزالة وإعدام بناية مشيدة خرقا للقوانين والأنظمة المعمول بها»⁽²⁾ فهي ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا كان غير صالح للاستعمال.⁽³⁾

02-التعريف القانوني : المشرع لم يعرف رخصة الهدم صراحة بل ذكرها ضمنا من خلال المادة 60 من ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم سواء جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك ضمنا لإنجازها في الظروف الأمنية و التقنية،⁽⁴⁾ ونص م. ت 15-19 أنه⁽⁵⁾: «تطبيقا لأحكام المادة 60 من ق 90-29 ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.»

أما بالنسبة للتعريف القضائي فإنه بالرجوع إلى الاجتهادات القضائية الجزائرية لم نجد تعريف لرخصة الهدم بل تم الإشارة إليها في أحكام قضائية نذكر منها:

- قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252.⁽⁶⁾
- قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة رقم 016558.⁽⁷⁾
- قرار مجلس الدولة رقم 064475.⁽¹⁾

²- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 424.

³- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 456.

⁴- شوك مونية، المرجع السابق، ص 89.

⁵- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 103.

⁶- المادة 70 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

⁷- قرار رقم 167252، مؤرخ في 27-04-1998 الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، المجلة القضائية، عدد 01، سنة 1998،

نقلا عن: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 424.

¹ - قرار رقم 016558 ، المؤرخ في 11-05-2004 ، عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، نقلا عن: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 425.

مما سبق نستخلص أن رخصة الهدم هي عبارة عن قرار إداري صادر من جهة مختصة تمنح للمستفيد الحق في إزالة بناء سواء كلياً أو جزئياً إذا ما كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

من خلال التعريفات السابقة نستخلص أن رخصة الهدم تتميز بخصائص، منها:

رخصة الهدم قرار إداري إجباري يكون مسبقاً سواء كان الهدم كلياً أو جزئياً للبناء المراد هدمها. (2)

- تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة والمتمثلة في ر.م.ش.ب. (3)

- تتميز بالطابع العام فهي تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي سواء كان من القانون العام أو القانون الخاص. (4)

- تتميز أنها ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محددة بدقة وهذا ما أقره القانون رقم 29-90 (5) « تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من مميزات الطبيعة الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها. »

ثالثاً: دوافع رخصة الهدم

²- قرار رقم 064475، المؤرخ في 28-07-2011، عن مجلس الدولة، العدد 10، نقلاً عن: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 427.

³- أفلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 199.

⁴- مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 70.

⁵- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 106.

⁶- أنظر المادة 46 من ق 29-90، السالف الذكر.

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع إحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن بين هذه الدوافع نذكر منها: (1)

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

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

- حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما نستنتجه من نص المادة 71 من م. ت 91-176 بحيث أن المشرع لم ينص عليه صراحة ويفيد هذا أنه لا يمكن له أن يثير هذه النقطة من تلقاء نفسه إذ لا بد من إدارتها من طرف المواطنين الذين لهم المصلحة في ذلك، وغلبا ما يكونوا من سكان البناية في هذه الحالة الذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طالب تسليم رخصة الهدم، ويكون للإدارة حق النظر والفصل في الطلب. (2)

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن للأفراد الحرية في هدم بناياتهم دون الحاجة إلى ترخيص متى أرادوا ذلك إلا أن المشرع قد جعل من الحصول على رخصة الهدم أمرا لازما في بعض المناطق التي حددها المشرع وحسب ق 90-29 فإنه: «لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة.» (3)

1- جبري محمد، المرجع السابق، ص 98.

2- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 223 و 224 .

3- أنظر: المادة 60 من ق رقم 90-29 ، السالف الذكر.

وهكذا يكون المشرع قد حدد نطاق تطبيق رخصة الهدم، ولم يجعلها لازمة في كل عمليات الهدم بل قصرها في المناطق المذكورة أعلاه. (1)

غاية المشرع في فرض الحصول على ترخيص قبل الخضوع في عملية الهدم هو عدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ آية سياسية عمرانية وبالتالي ينتج عنه آثار سلبية أو أضرار إذا تم دون الحصول على ترخيص لأن عملية الهدم تمت دون دراسة (2) نفس الأمر بالنسبة للبيانات الآيلة للسقوط والتي تعتبر سندا للبيانات مجاورة وضرورة الحصول على رخصة هنا يكمن في تمكين الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البيانات (3) إذ نص م. ت 03-323 (4) على أنه: «يمكن لر.م.ش.ب بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية وفيما يخص العقارات الآيلة للسقوط أو التي تشكل خطرا وشيكا، أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية. »

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من بين أهم أدوات التهيئة و التعمير، ومن أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها " إذ جرى العرف الإداري على التعامل بها إلا أنه لم يتم تنظيمها قانونا إلا بموجب ق رقم 90-29 وكذا م.ت 15-19 (5) حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين والمراسيم السابقة، وعل غرار البناء والتجزئة تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري يخضع عند استصداره إلى إجراءات معينة، كما تنشأ عنها منازعات.

وهو ما سنفصله في الفرعين التاليين:

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

2- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 106.

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

4- أنظر: المادة 21 من م.ت 03-323، المتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، ج.ر، العدد 60 لسنة 2003.

5- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 223.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

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

أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم(أنظر الملحق رقم 05)

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

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

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

و يمكن للوكيل أن يقوم بذلك بموجب وكالة رسمية صريحة طبقا لأحكام القانون المدني⁽⁵⁾. أما فيما يخص الهيئة العمومية الطالبة لهذه الرخصة فهي الأخرى يجب عليها تقديم

¹- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص ق البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 02، 2015-2016، ص145.

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

³- أنظر: المادة 62 من م.ت رقم 91-176 و 72 من م.ت 15-19، السالفين الذكر.

⁴- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص139.

⁵- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

سند إثبات والمتمثل في العقد الإداري، الذي ينص على تخصيص البناية المعنية كالجهاات المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنعة العمومية. (1)

والملاحظ طبقا لنص المادة 72 من م.ت 15-19، أن للحائز أيضا الحق في طلب رخصة الهدم، لأن هذه المادة مددت من نطاق إثبات الملكية ليشمل شهادة الحيازة، ويترتب على ذلك إمكانية تصرف الحائز تصرف المالك غير الناقل للملكية إلى غاية مرور المدة القانونية للتقادم. (2)

02- الملف المرفق بطلب رخصة الهدم : ملف رخصة الهدم كغيره من ملفات الرخص

السابقة ، يقوم طالب الرخصة بتقديم الملف إلى الجهة المختصة يتضمن وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة ، إضافة إلى طلب موقع عليه ، وأيضا وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران.

أ- الوثائق الإدارية التي تثبت صفة الطالب: يجب على صاحب الطلب أن يرفق الملف بوثائق تثبت صفته والتي نصت عليها المادة 72 من م.ت 15-19 وهي: (3)

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، أو توكيل، طبقا للأمر 58-75 المتضمن ق.م.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، المستحدثة بالمرسوم 19-15 .

ب- الوثائق التقنية المتعلقة بالهدم: لقد أضاف المشرع في الم.ت 15-19 وثائق تقنية ترفق بطلب الرخصة، وهي كالاتي (4):

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.

¹- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 118.

²- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

³- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 98.

⁴- أنظر: المادة 72 من م.ت 15-19 ، السالف الذكر.

- تقريرا و تعهدا على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة ، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير 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.
- مخططا على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق السابقة المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذان ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها.(1)

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

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

1- دراسة ملف رخصة الهدم: على طالب الرخصة إرسال الطلب مرفقا بالملف في خمس نسخ إلى ر.م.ش.ب لمحل موقع البناية المراد هدمها، والذي يسلمه وصلا(أنظر الملحق رقم 10) يثبت تاريخ الإيداع⁽²⁾ هذا طبقا لنص المادة 63 من م.ت 91-176، أما م.ت 15-19 نص على أن الطلب والملفات المرفقة به ترسل في ثلاث (03) نسخ إلى ر.م.ش.ب⁽³⁾، ويتم لصق وصل إيداع الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب وإلى غاية صدور

¹- أنظر: المادة 72 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

²- عزري الزين، القرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه، المرجع السابق، ص 60.

³- أنظر: المادة 73 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

القرار⁽¹⁾ ثم يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية لتحضير الرخصة باسم ر.م.ش.ب خلال ثلاثة أشهر طبقاً للمادة 65 من الم.الت.91-176⁽²⁾، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها طبقاً للمادة 64 من م.ت.91-176⁽³⁾ والملاحظ أن م.ت.91-176 و م.ت.15-19 يختلفان من حيث أجل التحضير، فالمرسوم 91-176 نص ذعلى مدة ثلاثة أشهر كما سلف الذكر، أما م.ت.15-19 نص في المادة 75 على أن أجل التحضير هو شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، وبما أن المرسوم 91-176 ملغى⁽⁴⁾ فإنه يتم العمل بالمرسوم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وأوجب المشرع على الإدارة قبل منح رخصة الهدم لطالبتها أن تطلب الموافقة المسبقة من الوزارة المعنية وذلك حسب نص المادة 69 من ق.90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽⁵⁾ تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الأشخاص العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع، وعليها إبداء رأيها خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي⁽⁶⁾ وينبغي أن يكون هذا الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة، ومهما كان رأيها عليها أن تعيد الملف بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه هذا طبقاً لنص المادة 67 من م.ت.91-176⁽⁷⁾، إذ يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في

¹- أنظر: المادة 70 من المرسوم 91-176، والمادة 80 من المرسوم 15-19، السالفين الذكر.

²- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

³- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 141.

⁴- بموجب المادة 94 من م.ت.15-19، السالف الذكر.

⁵- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 135.

⁶- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 108.

⁷- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 119.

أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي⁽¹⁾. يتم العمل بهذه المدة وليس بالمنصوص عليها في المادة 64 م.ت 91-176 وهي مدة شهر واحد .

و يتم استشارة المصالح والجهات التي يهمها الأمر وذلك حسب طبيعة المبنى أو موقعه بالنسبة للمناطق الأثرية يأخذ رأي وزارة الثقافة، ولما يكون الأمر متعلق بمبنى يقع في منطقة التوسع السياحي فإنه أمر إلزامي إخطار وزارة السياحة⁽²⁾. حسب ما تنص عليه المادة 20 من ق رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي⁽³⁾ والمشرع الجزائري لم يحدد هذه المصالح أو الجهات التي يجب استشارتها، كما لم يحدد موقفها في حالة السكوت إن كان تعتبر موافقة ضمنية أم لا كما فعل مع رخصة البناء ورخصة التجزئة⁽⁴⁾.

وينبغي على ر.م.ش.ب القيام بإصاق وصل إيداع الطلب رخصة الهدم مثلما سلف الذكر، وذلك لتمكين المواطنين من تقديم اعتراض كتابي على مشروع الهدم لدى ر.م.ش.ب المختص إقليميا، ويجب أن يكون هذا الاعتراض مبررا ومدعما بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض⁽⁵⁾.

2- إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم: يتعين على الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم(أنظر الملحق رقم 06)، بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقيق فيه، إصدار قرار إداري متعلق بالرخصة، وذلك نظرا لما تتمتع به هذه الرخصة من أهمية وخطورة على حد سواء وضرورة إخضاعها لرقابة مشددة من طرف السلطة الإدارية المختصة، والمتمثلة في ر.م.ش.ب دون غيره⁽⁶⁾، و على خلاف رخصة البناء ورخصة التجزئة فالسلطة الوحيدة لتسليم رخصة الهدم هي ر.م.ش.ب ولا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره⁽⁷⁾ فكل قرار يتضمنها

¹- أنظر: المادة 77 من م.ت 15-19 ، السالف الذكر .

²- منصور نورة، المرجع السابق، ص 56 و57.

³- ق رقم 03-03 المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، ج.ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ 19-02-2003.

⁴- شوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

⁵- أنظر المادة: 71 من المرسوم 91-176، والمادة 81 من المرسوم 15-19.

⁶- مصباحي مقداد، المرجع السابق، 145.

⁷- الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 120.

صادر من جهة أخرى غيره يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص⁽¹⁾، و هذا طبقا لنص المادة 68 من ق 90-29 وكذا المادة 68 من م.ت 91-176 و هو ما أكدته المادة 78 من م.ت 15-19.

فرييس البلدية يقوم بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم المتضمن الموافقة أو الرفض أو المنح بتحفظات بناء على طلب موجه إليه من طرف صاحب المصلحة بمعنى في ظروف عادية، كما يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم في الظروف الطارئة حفاظا على الأمن العام⁽²⁾. وذلك كما يلي:

أ- الموافقة على تسليم رخصة الهدم: بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من م.ت 15-19⁽³⁾، وإذا لم يتم تسجيل أية اعتراضات من قبل المواطنين، فإن رئيس البلدية يصبح ملزما بمنح رخصة الهدم، وأيضا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيال البناية نظرا لخطورتها على الأرواح والممتلكات طبقا لنص المادة 76 من م.ت 15-19⁽⁴⁾، ففي هذه الحالة على رئيس البلدية أن يبلغ قرار الرخصة إلى صاحب الطلب بحسب صفته،⁽⁵⁾ وعند التبليغ لا يمكن لصاحب الطلب مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على الرخصة و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة طبقا للمادة 73 من م.ت 91-176⁽⁶⁾، أما م.ت 15-19 لم ينص على مدة 20 يوما لمباشرة أشغال الهدم وإنما نص فقط على أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁽⁷⁾ ويقوم بتعليق لافتة تتضمن فيها البيانات المنصوص عليها في المادة 84 من م.ت 15-19. والعبارة من اشتراط عشرين يوم لتمكين المواطنين من الاعتراض على عملية الهدم متى

¹- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 141.

²- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 299.

³- تتمثل هذه الشروط القانونية في صفة الطالب وأن يقدم طلب مرفق بملف يحتوي على الوثائق اللازمة.

⁴- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

⁵- عزري الزين، إجازات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المرجع السابق، ص 25.

⁶- مزوزي كاهنة، المرجع السابق، ص 73.

⁷- أنظر: المادة 83 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق قانونية مشروعة⁽¹⁾، "إن رئيس البلدية وهو يمنح رخصة الهدم لطالبيها إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي بحسب الأحوال وهذا من خلال مراقبة شرط التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره والمنصوص عليه في المادة 62 من م.ت 91-176⁽²⁾.

إن رخصة المسلمة لطالبيها تعد وفقا لأحكام المادة 74 من م.ت 91-176 لاغية في الحالات التالية⁽³⁾:

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

وما يلاحظ على أن مدة إلغاء رخصة الهدم تعد مدة طويلة بالنظر للغرض الذي من أجله منحت رخصة الهدم وهو المحافظة على النظام العام والأمن العام⁽⁴⁾، وهي نفس الحالات للرخصة المنصوص عليها في م.ت 15-19 ولكن نصت على أن أشغال الهدم إذا توقفت خلال سنة واحدة تلغى⁽⁵⁾.

ب- رفض تسليم رخصة الهدم: يمكن للإدارة رفض منح رخصة الهدم للطالب ويمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي⁽⁶⁾:

- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب: ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.
- تخلف أحد الوثائق التقنية المطلوبة في المادة 72 من م.ت 15-19.
- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران.

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

2- صليح سعد، المرجع السابق، ص 300.

3- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 108.

4- صليح سعد، المرجع السابق، ص 301.

5 - أنظر: المادة 85 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

6- صليح سعد، المرجع السابق، ص 301.

لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية⁽¹⁾، وفي جميع الحالات على الإدارة عند رفضها تسليم الرخصة، أن يكون قرارها مسببا ومعللا قانونا ومن ثم هذا الرفض يخضع لاعتبارات موضوعية خاصة بالبناية التي يطلب هدمها⁽²⁾. وتجدر الإشارة أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو الثقافي أو التاريخي إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة وهذا ما أكدته المادة 69 من ق 90-29⁽³⁾، فلا يمكن الإدارة في أي حال من الأحوال رفض تسليم الرخصة حتى وإن كانت مصنفة كمعلم تاريخي في حالة إلى كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية⁽⁴⁾، إن القرار المتضمن الرفض إذا لم يكن معللا، فإنه يكون مشوبا بعيب القصور في التسبب يفتح المجال أمام المعني للطعن فيه، بل حتى في حالة تعليله وعدم اقتناعه بهذا التعليل يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار حسب أحكام للمادة 63 من ق 90-29⁽⁵⁾.

ج- تسلم رخصة الهدم مقيدة بشروط من طرف الإدارة: يمكن أن يقترن تسليم رخصة الهدم بوضع تحفظات أو الشروط، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 69 من م.ت 91-176⁽⁶⁾ ومن تلك التحفظات اشتراط على طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية⁽⁷⁾، ويبلغ القرار معللا إلى صاحب الطلب ومثل حالة الموافقة لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول عليها وبعد إيداع تصريح بفتح الورشة⁽⁸⁾. وهذه التحفظات أو الشروط هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم⁽⁹⁾.

¹- أنظر: المادة 66 من م.ت 91-176، السالف الذكر.

²- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 99.

³- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 109.

⁴- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 224.

⁵- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المرجع السابق، ص 26.

⁶- سماعين شامة، المرجع السابق، ص 224.

⁷- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 99.

⁸- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 458.

⁹- جبيري محمد، المرجع السابق، ص 99.

د- إصدار قرار الهدم في الظروف الطارئة : ألزمت المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية⁽¹⁾ رئيس البلدية بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والمحافظة على الأمن العام في حالة الخطر الحال والجسيم فله أن يأمر بهدم الجدران أو البنايات أو المباني الآيلة للانهييار⁽²⁾ إذ نص المشرع إلى أنه لـر.م.ش.ب حسب الأحكام الخاصة بالبنايات الآيلة للانهييار التي نصت عليها المواد من 86 إلى 89 من م.ت 15-19 أن يأمر بالهدم ضمانا للأمن وسلامة الأشخاص⁽³⁾ وهي نفس الأحكام م.ت 91-176 في المواد 75 إلى 78 ويتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين أن يخطر ر.م.ش.ب بذلك. ⁽⁴⁾ إذ نجد رئيس البلدية مخول للقيام بالمهام التالية:

- له أن يوصي بهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للانهييار أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف. (المادة 86 ف1 من م.ت 15-19)⁽⁵⁾
 - له الحق في القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو البناء.⁽⁶⁾

- إرسال القرار إلى الجهة القضائية المختصة في حالة امتناع صاحب الملكية بتنفيذ القرار المتخذ من قبل رئيس البلدية. (المادة 87 من م.ت 15-19)⁽⁷⁾
 - اتخاذ الإجراءات الوقائية من أجل ضمان الأمن لاسيما إخلاء المباني ومنع الإقامة بها في حالة الخطر الوشيك الحدوث.⁽⁸⁾
 - تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال المقررة (ترميم أو هدم) وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة لصاحب الملكية دون الإخلال بتطبيق العقوبات مع الملاحقة

¹- المؤرخ في 22-06-2012، ج.ر، العدد 37، الصادرة في 03-07-2011.

²- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

³- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 144.

⁴- أنظر: المادة 86 الفقرة 03 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

⁵- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

⁶- أنظر: الفقرة 02 من المادة 86 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

⁷- صليلع سعد، المرجع السابق، ص 300.

⁸- أنظر: المادة 88 من المرسوم 15-19، السالف الذكر.

القضائية ، ويعفى صاحب الملكية من تنفيذ هذه الأشغال في حالة إذا تنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط .(1)

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

إن رخصة الهدم مثل رخصتي البناء والتجزئة تنشأ عنها منازعات ويختلف اختصاص القضاء بالنظر فيها، فمنها ما يعود للاختصاص للقضاء الإداري عند توافر شروط العمل بالمعيار العضوي ومنها ما يختص بها القضاء العادي الجزائي (2)، وهو ما سنتعرض له فيما يلي:

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن معظم المنازعات التي تعرض على القاضي الإداري تتعلق بدعوى الإلغاء القرار سواء كان إيجابياً بمنح الرخصة أو سلبياً برفض منحها إذ يختص القضاء الإداري بالنظر في جل المنازعات المتعلقة بدعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

1- دعوى الإلغاء: إن البلدية طرف أساسي في نزاعات رخصة الهدم باعتبارها صاحبة الاختصاص بمنحها طبقاً للقانون رقم 90-25 ونصوصه التطبيقية والمتمثلة أساساً في م.ت. 15-19 (3) فالإدارة خاضعة لرقابة القضاء هي ملزمة بالتنفيذ بالشروط والإجراءات والمواعيد لإصدار رخصة الهدم، وللأفراد الحق في الطعن فيها كلما تبين لهم مخالفة الإدارة لأحكام إصدار القرار المتعلق بالرخصة ، فالطعون تكون ضد قرار قبول المنح أو عند رفض المنح أو ضد قرار سحب الرخصة أو أيضاً في حالة السكوت (4) إذ يكون أمام الطالب وحتى الغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء. (5)

وتكون دعوى الإلغاء خاضعة للقواعد العامة في رفعها والبت فيها وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها، وطالما أن عقد الاختصاص بمنح رخصة الهدم لـ م.ش.ب فيؤول

1 -أنظر: المادة 89 من المرسوم 15-19، السالف الذكر.

2- عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 109.

3- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 69.

4- عادل بوعمران، المرجع السابق، 107.

5- منصور نورة، المرجع ص 57.

الاختصاص بالنظر في منازعاتها للمحكمة الإدارية طبقا للمادة 800 من ق.إ.م.إ رقم 08-09⁽¹⁾ والمحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة العقار محل الهدم.⁽²⁾ إن الإدارة لا يمكن لها أن ترفض تسليم رخصة الهدم، إلا لأسباب مستخلصة من أحكام قانون التهيئة والتعمير⁽³⁾، ومن كان عرضة لقرار رفض رخصة الهدم له أن يقدم تظلما أو طعنا سليما أو أن يرفع دعوى قضائية كما هو جائز نص المادة 63 من ق 90-29 فصاحب المصلحة هو من يختار إما طريق التظلم أو الطريق القضائي، وذلك حسب المادة 830 من ق 08-09.⁽⁴⁾

يكون أمام المعني حق رفع هذه الدعوى في حالتين:

الحالة الأولى: حالة رفض منح للرخصة : قد يكون الرفض صريحا بموجب قرار إداري وقد يكون ضمنيا ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية على مستوى المجلس القضائي المختص وثير عدم مشروعيته القرار المتخذ⁽⁵⁾، أما في حالة السكوت بعد فوات الآجال المقررة قانونا للرد، فيحق للمعني تقديم عرضية تظلم أمام رئيس البلدية وبعد فوات 30 يوما دون الرد يعتبر سكوتها رفضا ضمنيا ويحق له رفع دعوى لإلغاء قرارها الضمني⁽⁶⁾ فإن كان القرار مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم⁽⁷⁾، يستشف ذلك من نص المادة 76 من م.ت 15-19 حيث تنص على ما يلي : "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية".

الحالة الثانية: حالة منح الرخصة: حسب م.ت 15-19 فإنه يمكن للغير المتضرر من رخصة الهدم الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى ر.م.ش.ب المختص إقليميا أولا في

1- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مجلة الفقه وق، المرجع السابق، ص 05.

2- أنظر: المادة 40 من ق 09-08، السالف الذكر.

3- أنظر: المادة 62 من ق 90-29، السالف الذكر.

4- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مجلة الفقه وق، المرجع السابق، ص 04.

5- منصور نورة، المرجع السابق، ص 58.

6- لعشاش محمد، المذكرة، المرجع السابق، ص 458.

7- منصور نورة، المرجع السابق، ص 58.

الآجال المخصصة للاعتراض وبعدها يرفع دعوى إلغاء هذا القرار⁽¹⁾. وميعاد الاعتراض أمام الجهة الإدارية هو 04 أشهر من تاريخ تقديم التظلم ، أما ميعاد الاعتراض القضائي 04 أشهر من تاريخ التبليغ بقرار الرفض، وذلك حسب المادة 829 من ق 08-09⁽²⁾، ويرى الدكتور عزري الزين أن اللجوء إلى القضاء لا يفي بأي غرض طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء (استعجالي أو لا)، لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم طابعها السريع⁽³⁾ ولذلك هناك من يرى أنه من الأفضل استبدال هذا الإجراء والغاية منه بفكرة الترخيص الضمني أي أن فوات الآجال القانونية للرد دون أن يصدر من الإدارة أي قرار يعتبر قراراً ضمناً بالموافقة على رخصة الهدم. (4)

2- دعوى التعويض: تعد دعوى التعويض من أهم دعوى القضاء الكامل نظراً لاتساع سلطات القاضي فيها، إذ يترتب على قيام المسؤولية الإدارية في مجال قرارات العمران الفردية حق المتضرر في التعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية و القانونية. (5)

ولا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم يكن له صفة مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه⁽⁶⁾ وجوب على صاحب الشأن أن يقدم طلباً إدارياً إلى الإدارة لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به من جراء تصرفاتها وتحديد موقفها، إما بالموافقة على إصلاح الضرر وقبول التعويض أو بالرفض ، وفي هذه الحالة يلجأ المتضرر إلى القضاء لطلب التعويض وذلك من خلال الاعتراض على القرار برفض التعويض⁽⁷⁾ ، لكن بعد صدور ق.إ.م.و.إ 08-09 أصبح يجوز للمتضرر من القرار

1- انظر: المادة 81 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

2- خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 68.

3- شوك مونية، المرجع السابق، ص 91.

4- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 142.

5- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 198.

6- أنظر: المادة 13 من ق 08-09، السالف الذكر.

7- مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 459.

الإداري اللجوء مباشرة إلى المحكمة الإدارية عن طريق دعوى التعويض دون أن يرفق دعواه بالقرار السابق⁽¹⁾.

إذ تعد دعوى التعويض الطريق الذي يسلكه شخص ما تضرر للحصول على تعويض يتناسب والضرر الذي لحقه جراء القرار الصادر عن الإدارة بقبول أو رفض منحها رخصة الهدم⁽²⁾ وخصوصا في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر ترفع دعوى التعويض، إذ يعتبر تعسف من طرف الإدارة، ورغم إلغاء قرار الرفض بإمكان طالب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض⁽³⁾ ويمكن للمتضرر أن يرفع دعوى التعويض ضد القرار إلى جانب طلب إلغاءه وذلك على أساس خطأ الإدارة بأن يكون القرار غير مشروع ومشوب بأحد أوجه الإلغاء وإثبات أن الضرر الناتج هو شخصي ومباشر ووجود علاقة سببية بين خطأ الإدارة والضرر اللاحق بالمعنى بالأمر⁽⁴⁾.

و بالنسبة لآجال الطعن القضائي فقد حددت المادة 829 من ق 08-09 أن أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي. هذا في حالة طالب الرخصة⁽⁵⁾. أما بالنسبة للغير فقد نصت المادة 56 من م.ت 15-19 بأنه ترخص النسخة من المقرر الملصقة بمقر م.ش.ب إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر وتضيف المادة 80 من ذات المرسوم بأنه ينبغي إلصاق وصل إيداع رخصة الهدم خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم⁽⁶⁾، فاللجوء إلى إعلام الجمهور من قرار الترخيص بالهدم الهدف منه الإطلاع على الوثائق البيانية للملف والذي يدوم نشره سنة وشهر لإمكانية إثارة الطعون من الغير كحيران صاحب الرخصة والجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية⁽⁷⁾.

1- أنظر: المادة 819 من ق 08-09، السالف الذكر.

2- خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 79.

3- منصور نورة، المرجع السابق، ص 57.

4- خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 79-80.

5- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 50.

6- أنظر: المادتين 56 و80 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

7- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 51.

ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

من الناحية العملية تثير رخصة الهدم منازعات تدخل في اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في الجرائم والمخالفات يولد انتهاك قواعد التهيئة والتعمير مسؤولية جزائية للمخالفين لأنها جرائم يعاقب عليها بنص فالقاضي الجزائي يحكم إما بالغرامات أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة وله دور بارز في حماية الملكية العقارية ، بحيث نصت المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات أنه إذا تعدى صاحب الرخصة على الملكية العقارية ولم يحترم قواعد البناء يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2.000 إلى 200.000 دج. (1)

أما قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم فقد نصت المادة 77 منه على عقوبة الغرامة المالية من 3.000 إلى 300.000 دج في حالة البناء دون رخصة أو البناء المخالف لرخصة البناء والحبس في حالة العود لمدة شهر إلى ستة أشهر ويظهر أن هذه العقوبات غير رادعة عن ارتكاب المخالفات لقانون التهيئة و التعمير، وأمثلة هذه القيمة كل من قام بإنشاء مباني أو إقامة أعمال توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو حتى هدمها بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة(2). إذن كل من قام بهدم بناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي(3) دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم تسمى هذه الحالة بالجريمة البناء بدون ترخيص إذ يدخل في مفهومها عدم قيام المالك أو من له السيطرة الفعلية على العقار باستصدار ترخيص إداري مسبق للقيام بأعمال الهدم(4). حيث نصت المادة 60 من قانون التهيئة والتعمير على أنه : "يخضع كل هدم للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم."(5)

1 - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 156.

2 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 321.

3 - المؤرخ في 05-06-1998، ج.ر، العدد 44 لسنة 1998.

4- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 321.

5 - أنظر: المادة 60 من ق 90-29، السالف الذكر.

و حسب نص المادة 69 من قانون نشاط الترقية العقارية رقم 11-04⁽¹⁾ فكل شروع في أشغال عقارية دون الحصول على ترخيص إدارية أو مخالفة لها يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).⁽²⁾

و في مجال مراقبة أشغال التعمير و البناء، فبعد القيام بإجراء المراقبة من طرف الأعدان المؤهلين وعند معاينة مخالفة فإنه يتم تحرير محضر مخالفة ولقد نصت المادة 16 من م.ت 06-55 المتعلق بشروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة⁽³⁾، على أنواع المحاضر ومن بينها محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم ، أما ق 90-29 لم يحدد ماهية هذه المخالفة وتم النص فقط على أن يحزر محضر بشأنها رغم درجة خطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائات المجاورة ، إن نصوص القانون تحدثت على قرار الهدم في حالة البناء دون رخصة ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على هذه رخصة ولم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة وفي حالة الهدم دون ترخيص لابد من تطبيق أحكام المادة 19 من م.ت 06-55 المعدل و المتمم.⁽⁴⁾

1- المؤرخ في 17-02-2011، ج.ر، العدد 14 لسنة 2011.

2- حجابي محمد ، المرجع السابق ، ص 07.

3- المؤرخ في 30-01-2006، ج.ر، العدد 06 ، المعدل والمتمم بموجب م.ت رقم 09-343 المؤرخ في 22-10-2009، ج.ر، العدد 61.

4 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 308.

الفصل الثاني

أحكام الشهادات في ظل
قانون التهيئة والتعمير

إلى جانب رخص التعمير المنظمة للحركة العمرانية والتي تم دراستها في الفصل السابق ، في كل من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له، منح المشرع الجزائري للأشخاص المخول لها قانونا أيضا إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية أكثر، فهي طرق رقابة بعدية تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها.

و تتمثل الشهادات في كل من شهادة التعمير التي توضح حقوق صاحبها في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية لأنها شهادة معلومات قبلية تلعب دورا مهما في الرقابة قبلية ، وشهادة التقسيم متى كانت البنايات قائمة ويراد تقسيمها إلى قسمين أو أكثر ، وأخيرا شهادة المطابقة التي ألزم المشرع أصحابها الحصول عليها بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقته لأحكام رخصة البناء .

ستتم دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: تنظيم شهادة التعمير.

المبحث الثاني: تنظيم شهادة التقسيم.

المبحث الثالث: تنظيم شهادة المطابقة.

المبحث الأول: تنظيم شهادة التعمير (Certificat D'urbanisme)

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في الإطار الخاص بالتهيئة و العمران في كل من القانون 90-29 المعدل و المتمم و م. ت 91-176 الملغى و م. ت رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد من 02 إلى 06 منه. فشهادة التعمير تعتبر أداة رقابية مسبقة لعملية البناء، إذ يمكن لكل شخص يرغب في تقديم طلب للحصول على رخصة البناء، أن يطلب من الجهة الإدارية المختصة شهادة التعمير بحيث تبين الحقوق و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض محل البناء وهنا يظهر اختلاف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات وذلك من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعقار.

نتناول في هذا المبحث تعريف شهادة التعمير وأصل نشأتها وإجراءات الحصول على هذه الشهادة والمنازعات التي تثيرها.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير

في هذا المطلب نتناول، تعريف شهادة التعمير من الناحيتين الفقهية والقانونية وكذلك خصائص شهادة التعمير وأهميتها.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

سننتظر في هذا الفرع إلى تعريف شهادة التعمير و نذكر خصائصها وأهميتها.

أولاً- تعريف شهادة التعمير

سننتظر لشهادة التعمير من الناحية الفقهية والقانونية:

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

تعرف شهادة التعمير بأنها " وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً بطلب منه، تعين حقوق الفرد في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، و يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف

في الأرض⁽¹⁾ وتعرف أيضا أنها "الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية ."⁽²⁾

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

كما تعتبر شهادة التعمير "شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك وهذا قبل الشروع في الدراسات الخاصة بمشروع البناء الذي ينوي إقامته عليها."⁽⁴⁾

2-التعريف القانوني لشهادة التعمير: تعرف شهادة التعمير بأنها:"الوثيقة التي تسلم

بناء على طلب شخص معني ،تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية."⁽⁵⁾

بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 51 من ق 90-29 ما يلي:" يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية."⁽⁶⁾

وهو نفس التعريف الذي جاء به محتوى المادة الثانية من م.ت رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف إلى جانب شهادة التعريف بطاقة معلومات التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل

¹أقلولي ولد رابح صافية ،المرجع السابق، ص133.

²حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 130.

³حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص100.

⁴لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 157.

⁵أنظر:المادة 02 من م.ت 91-176، السالف الذكر.

⁶الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص124.

عليها (1)، وزيادة 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، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير. (2) فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الرخصة بل جعلها اختيارية لذلك لم يترتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها.

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

ثانيا - خصائص شهادة التعمير

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

1- شهادة التعمير وثيقة إدارية صادرة عن البلدية وبالتالي فهي عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري. (3)

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

3-تعتبر شهادة التعمير عن الرقابة التي تمارسها الجهات الإدارية على استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها. (4)

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

¹-اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص132.

²-المادة 22 من م.ت رقم 15-19 السالف الذكر .

³-اقلولي ولد رايح صافية ،المرجع السابق، ص134.

⁴-الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص124.

5- أنها شهادة إدارية تخضع لقواعد و أحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري، بحيث أن المشرع فسح المجال للطعن أمام المستفيد غير المقتنع بالرد على طلب رخصة البناء و المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لما في رخصة البناء. (1)

ثالثا- أهمية شهادة التعمير

تكتسي شهادة التعمير أهمية بالنسبة للفرد كما لها أهمية بالنسبة للإدارة: (2)

1- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد : تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة

للأفراد، كونها تعد وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات بها، وبذلك يكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها، وعلى الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرض معينة من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أن يقصر في شرح محتواها لزيائنه.

2- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة : شهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ

تمثل وسيلة إعلام ورقابة بالنسبة للإدارة ، لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء بذلك ، وعليه يجب على الإدارة احترام توجيهات مخطط شغل الأراضي "pos" الذي تخضع له الأرض محل الطلب وفي حالة ما إذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها فهي تكون مسؤولة وتتابع قانونيا.

الفرع الثاني: أصل نشأة شهادة التعمير

يعود أصل شهادة التعمير إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالعمران تدخل في حيز الممارسات الإدارية ولكن الخراب الذي شهدته أوروبا عامة وفرنسا خاصة أثناء الحرب العالمية الثانية أدى إلى ضرورة بناء فرنسا من جديد، وضع ظهور أزمة عقارية في فرنسا أدت بالمعنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة ووافية حول العقارات وما

1-الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 126.

2-اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 135 و 136.

كان سائدا في ذلك الوقت أن كل إدارة محلية لها إجراءاتها الخاصة بها تمنح بمقتضاها المعلومات، وفي سنة 1950 حدد منشور وزاري جاء بتعليمات دقيقة لمختلف المصالح غير المركزية للدولة حول المعلومات الواجب تصنيفها في هذه الوثيقة لما جاء منشور صادر سنة 1968 الذي بين طريقة إعداد هذه الشهادة ومحتواها. (1)

و لكن لم ترقى هذه الشهادة إلى مرتبة القرار الإداري وبالتالي لا يمكن الطعن فيها وبموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى هذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرار إداري مستوفية للشروط القانونية ومنشأ للحقوق.

أما في القانون الجزائري فإن هذه الشهادة لم تنظم إلى بعد أن صدر قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التهيئة والتعمير وكرس إجراءاتها ومحتواها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28-05-1991. (2)

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة التعمير

تشتد التشريعات الخاصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير، إتباع إجراءات معينة فلقد جعل المشرع الجزائري الحصول على هذه الأخيرة إختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون رقم 90-29 ذلك أنها تعبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية⁽³⁾ وعليه فلا تسلم إلا بناء على طلب وفق إجراءات معينة، كما أنه تنشأ عليها منازعات رغم أنها شهادة وليست قرارا إداريا، وعليه سنقسم هذا المطلب إلى فرعين، نخصص الفرع الأول لإجراءات الحصول على شهادة التعمير والفرع الثاني لمنازعات شهادة التعمير.

¹-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 156.

²-منصوري نورة، المرجع السابق، ص 63.

³-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 64.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

أقر المشرع بأن شهادة التعمير مجرد وثيقة إدارية رغم ذلك فقد أخضع تحضير طلبها وتسليمها لنفس إجراءات منح رخصة البناء، حسب نص المادة 03 ف 03 من م.ت رقم 19-15 و هي ذاتها من م.ت رقم 91-176. (1)

أولاً: طلب الحصول على شهادة التعمير

للحصول على شهادة التعمير لابد من تقديم طلب من المعني الذي تتوفر فيه الصفة وأن يشمل الطلب على البيانات اللازمة والمتمثلة فيما يلي:

01- صفة طالب الشهادة: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير (2) ومن ثم فلمالك أو الحائز أو صاحب حق الإمتياز أن يطلبها قبل الشروع في عملية البناء (3)، حدد المشرع في البداية المالك وهو الذي يملك ذلك العقار، ثم وكيله إذا تعذر على المالك تقديم الطلب له الحق في توكيل غيره، وفي الاخير وسع في الأشخاص الذين لهم هذا الحق في كل شخص معني (4) وبالتالي يقصد بكل شخص معني كل من له صفة طلب رخصة البناء يمكنه طلب شهادة لتعمير (5) ويجب على مالك الأرض موضوع الطلب تقديم عقد الملكية أو شهادة الحيازة تثبت هيئة المالك. (6)

02- مضمون طلب شهادة التعمير: قضت المادة 03 من م.ت 15-19 بأن طلب شهادة التعمير يجب أن يتضمن البيانات الآتية: (7)

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض إذا لم يكن طالب الشهادة هو المالك.

¹- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 223.

²- أنظر: المادة 51 من ق 90-29 السالف الذكر.

³- بن معمر رابح، المرجع السابق، ص 96.

⁴- أنظر المادة 03 من م.ت 15-19 السالف الذكر.

⁵- اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 136.

⁶- منصور نور، المرجع السابق، ص 64.

⁷- عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 68.

- تصميمها حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميمها يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ما عدا هوية المالك.
- إن تصميم الوضعية و التصميم، الذي يوضح حدود القطعة الأرضية يتم إنجازها من طرف مكتب الدراسات المهندس معماري معتمد أو خبير عقاري.
- إن ملف شهادة التعمير يتكون من طلب كتابي موقع من طرف صاحب الطلب مرفق بأي نوع من أنواع المخططات التي تمكن من تحديد موقع القطعة المعنية، ويودع في نسختين و يسجل مقابل وصل استلام لدى مصالح التعمير في البلدية.(1)
- إن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الجديد في المادة 03 منه أشار إلى بطاقة المعلومات وهي وثيقة مستحدثة به، كذلك حددت نفس المادة من له صفة طلب شهادة التعمير ، مما يعني أن المشرع قد فتح المجال أمام من له مصلحة لطلب شهادة التعمير على خلاف ما نصت عليه المادة 03 من م.ت رقم 91-176 الذي نص فقط على الشخص المعني، وتجر الإشارة أن بطاقة المعلومات يحصل عليها لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها أن تحل محل شهادة المطابقة.(2)
- ثم يودع ملف طلب هذه الشهادة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة وجود العقار على أن يسلم لطالبا وصل إيداع(أنظر الملحق لرقم 10) يسلم في اليوم ذاته.(3)
- الملاحظ أن البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على سبيل الأهمية إذ لا مانع من وجود بيانات إضافية في طلب الشهادة.(4)
- إن السلطة الإدارية يمكن لها من خلال ما تصدره من وثائق ومستندات توجيه ومراقبة استعمال الأفراد لممتلكاتهم وحقوقهم العينية على العقارات بالبناء عليها، بدءاً من التعرف على

¹- لعشاش محمد ،الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص459.

²-أنظر :المادة 02/02 من م.ت. 15-19 السالف الذكر.

³بن معمر رابح، المرجع السابق، ص96.

⁴جيري محمد، المرجع السابق، ص102.

أشخاصهم وطبيعة علاقتهم بالعقار محل طلب رخصة البناء وإنتهاءا بالعرض أو النشاط الذي سيخصص له العقار بعد بنائه أو إعادة تخصيصه. (1)

ثانيا: كيفية إصدار شهادة التعمير

عن إيداع الشخص المعني طلب الحصول على شهادة التعمير، تكون الجهة المختصة ملزمة بفحص ودراسة الملف، ثم إصدارها، لكن قبل الوصول إلى الإصدار لا بد من تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الشهادة ثم إصدارها وذلك وفق مايلي:

1-الجهة المختصة بتسليم شهادة التعمير: يختص بتسليم شهادة التعمير رئيس

المجلس الشعبي البلدي، وذلك إما بصفته ممثلا للدولة أو بصفته ممثلا للبلدية، وهذا بالدرجة الأولى، ويكون أيضا من اختصاص الوالي أو الوزير المنتدب حسب الحالات، وهذا ما أقرته المادة 3 ف 3 من م.ت 91-176⁽²⁾ فهي نفسها جهات تسليم رخصة البناء.⁽³⁾

أ-اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية: في حالة وجود مخطط شغل الأراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف بإسم هذه الأخيرة وعند الإنتهاء من التحقيق، يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن شهادة التعمير وتبلغ للمعنى خلال أجل خمسة عشرة (15) يوم.⁽⁴⁾

ب-اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة : في حالة انعدام وجود مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربعة نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه، ويتبع ذلك برأيه خلال أجل شهر بخصوص

¹-عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 609.

²-جبيري محمد، المرجع السابق، ص 102.

³-المنصوص عليها في المواد 65-67 من ق 90-29 و المواد 48 و 49 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

⁴-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 157.

الانعكاسات المحتملة في العملية المطلوبة⁽¹⁾ ويكون في يد مصلحة التعمير أجل شهرين من إيداعه لإعداد الملف ودراسته وبعدها تعيد ثلاث نسخ منه مرفق برأيها. (2)

ج- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير: بعد تحضير الملف حسب ما سبق ذكره، ترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه أو إلى الوزير إذا كان هو المختص. (3) ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره. (4)

وبالتالي نستنتج أنه على خلاف نص المادة 3 ف 3 من م.ت 15-19 التي نصت على أن إجراءات تسليم شهادة التعمير هي نفسها إجراءات تسليم رخصة البناء والتي تصدر من طرف ر. م. ش. ب أو الوالي أو الوزير المنتدب، فإنه نصت أيضا أن ر، م، ش، ب هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة. (5)

وفي جميع الحالات تسلم شهادة التعمير بموجب قرار إداري، وتبلغ المعني وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية لإعلام الجمهور. (6)

2-التحقيق في طلب شهادة التعمير: بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى ر.م.ش.ب يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية، وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب التوجيهات مخطط شغل الأراضي أوفي حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽⁷⁾، و احترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن أنظر الفقرة 03 من المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم

¹بن معمر رابح، المرجع السابق، ص97.

²منصوري نورة، المرجع السابق، ص65.

³لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص158.

⁴منصوري نورة، المرجع السابق، ص65.

⁵أنظر: المادة 03 من المرسوم 15-19 الفقرة الأخيرة.

⁶منصوري نورة، المرجع السابق، ص65.

⁷اقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص137.

15-19، السالف الذكر والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.⁽¹⁾

و عندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص ر.م.ش.ب الذي يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية⁽²⁾ وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المحددة في نص المادة 47 من م.ت 15-19 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف فهنا يجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوماً التالية لتاريخ إيداعه، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي⁽³⁾. أما عندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو ر.م.ش.ب باعتباره ممثلاً للدولة، فالطلب يرسل في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.⁽⁴⁾

2- إصدار قرار شهادة التعمير: تصدر الجهة المختصة قرار (أنظر الملحق رقم 07) إما أن يتضمن منح هذه الشهادة أو الرفض حالة أو السكوت وعدم الرد أو تأجيل المنح، وذلك حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها والمتعلقة برخصة البناء.

أ- قرار منح شهادة التعمير: تسلم شهادة التعمير من قبل ر.م.ش.ب خلال مدة 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب وفق النموذج المرفق بالمرسوم 15-19 وأيضا نفس الحكم بالنسبة لبطاقة المعلومات وفي ظل م.ت رقم 91-176 الملغى كانت المدة شهرين من خلال نص المادة 04 منه⁽⁵⁾، وبمقارنة بين هاتين المادتين نلاحظ أن م.ت 15-19 الجديد

¹- أنظر: ف 03 من المادة 46 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

²- اقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 137.

³- أنظر: المادة 48 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

⁴- أنظر: المادة 49 الفقرة 01 من م.ت 15-19.

⁵- مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 152.

قد قلص من أجل تبليغ هذه الشهادة وهذه إيجابية جاء بها هذا المرسوم⁽¹⁾ و يجب على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات أن تبين ما يلي: (2)

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى .

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة وأيضا يجب أن تبين ما يلي: (3)

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

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.

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

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط الأراضي، وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر⁽⁴⁾ بعد ما كانت محددة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ في م.ت 91-176 في المادة 05 منه، أصبحت كما هو منصوص عليه في المادة 05 من م.ت 15-19، فالفرد يمكن له إقامة بناية إذا

¹-عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 71.

²-أنظر: المادة 04 من م.ت 15-19 و هي نفس الأحكام المنصوص عليها في المادة 04 من م.ت رقم 06-03 المعدل والمتم للم.ت رقم 91-176 الملغي.

³-أنظر المادة 04 من م.ت 15-19، السالف الذكر

⁴-عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 69.

كانت شهادة التعمير تسمح بذلك وذلك خلال مدة صلاحية مخطط شغل الأراضي وفي حالة وجوده نأخذ بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي مدة صلاحيتها. (1)

- كما لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات. (2)

أ- **رفض منح شهادة التعمير:** يمكن أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو الرفض إذ يرفض ر.م.ش.ب منح شهادة التعمير مثلما يرفض تسليم رخصة البناء إذ المشرع أخضع تحضير وتسليم شهادة التعمير لنفس إجراءات منح رخصة البناء وذلك حسب نص المادة 03 من م.ت 15-19⁽³⁾ إذ يكون الرفض في حالة إذا كانت الشهادة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁽⁴⁾ أيضا لمفهوم المخالف للمادتين 04 و 06 من م.ت 15-19 و حسب ف الثانية من المادة 06 من نفس المرسوم فإنه يجب أن يكون الرفض مسبب.

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

د- **تأجيل منح شهادة التعمير:** طبقا لنص المادة 19 من المرسوم 91-176 المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة يمكن للسلطة المختصة أن تقوم بتأجيل البث في قرار شهادة التعمير لمدة لا تزيد عن سنة⁽⁵⁾، ويكون ذلك في حالة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، وهو نفس الحكم المطبق على رخصة التجزئة وأيضا رخصة البناء. (6)

¹- اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 140.

²- أنظر: ف الأخيرة من المادة 05 من م.ت 15-19 السالف الذكر.

³- عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 223.

⁴- أنظر: المادة 52 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

⁵- منصور نورة، المرجع السابق، ص 65.

⁶- أنظر: المادة 64 من ق 90-29 السالف الذكر.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير

إن المنازعات الناشئة عن شهادة التعمير تخضع للقواعد المتعلقة بالمنازعات الإدارية، والمشرع لم يعتبر هذه الشهادة "رخصة" بل اعتبرها مجرد وثيقة توضيحية أو معلوماتية دون تحديد طبيعتها القانونية، فهي ليست رخصة إدارية لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني، فإنه على صعيد المنازعات يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية وذلك طبقاً للمادة 06 من م.ت 91-176⁽¹⁾، وحسب رأي الدكتور عزري الزين يرى أنه مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة وليست قرار إداريا، فلا مجال للطعن فيها بسبب أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن وما دامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعن في كل مرحلة بل يجب أن يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة، أو نعتبرها وثيقة من طبيعة خاصة، من جهة هي وثيقة معلومات، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبنى أساسها أحكام رخصة البناء، فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءاً للطعن التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء.⁽²⁾

ومهما يكن فإن المشرع مكن طالب شهادة التعمير عند عدم اقتناعه برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها خلال الآجال المطلوبة أن يرفع طعنا سلميا أو أن يقوم برفع دعوى أمام الجهة المختصة ففي حالة الرد السلبي أو عدم الرد يمكنه أن ينازع موقف الإدارة وهذا طبقاً لنص المادة 06 من م.ت 15-19.⁽³⁾

يمكن لطالب الشهادة إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المسبب بخمسة عشرة (15) يوماً⁽⁴⁾ وفي حالة عدم الرد على الطعن الأول، يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع أيضاً ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولاية بالرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو بالرفض المسبب في أجل خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن⁽⁵⁾ وبناء على ما تقدم فإن المشرع جعل هذا الأمر اختياري بالنسبة لطالب شهادة

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 65.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 159.

³ منصور نورة، المرجع السابق، ص 67.

⁴ عزيري مريم، المرجع السابق، ص 71.

⁵ اقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 149.

التعمير المتعلقة بالبناء المراد إنشاؤه، فإما أن يتقدم بتظلم للسلطة التي تعلق الجهة المصدرة للقرار رفض المنح أو اللجوء مباشرة إلى القضاء المختص، فيبدو أن المشرع نص على هذا لكون أن شهادة التعمير ليست إلزامية بالنسبة لطالب رخصة البناء. (1)

وبما أن رقابة القاضي الإداري تتصرف إلى مراقبة مدى احترام القرارات العمرانية للمبادئ القانونية الأعلى مرتبة، وكذلك بالنسبة للشهادات العمرانية نفس الأمر (2) وعملا بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحق لطالب شهادة التعمير منازعة الإدارة حول قرار هذه الشهادة و في حالة إذا اختار الطريق القضائي نجد المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري فيما أن رفض الإدارة منح شهادة التعمير، قرار إداري سواء بالسكوت أو بالرد الراض لمنحها، فإن الدعوى الواجب رفعها من طرف طالب هذه الشهادة هي دعوى الإلغاء و دعوى التعويض التي يختص بها القضاء الإداري. (3)

01- دعوى الإلغاء:

إذا أراد طالب شهادة التعمير معارضة موقف الإدارة يمكنه أن يسلك طريق دعوى الإلغاء ضد القرار القاضي بالرفض، سواء عن طريق دعوى أصلية أو عن طريق دعوى استثنائية.

أ- عن طريق الدعوى الأصلية: ترفع دعوى الإلغاء عن طرف صاحب الطلب ضد قرار الرفض، أمام القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية إذا كان القرار مصدر من طرف رئيس البلدية، وإلى الغرفة الإدارية الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي (4) هذا بالنسبة إلى نص المادة 03 من م.ت 91-176 الملغى ولكن بعد صدور م.ت 15-19 أصبحت دعوى الإلغاء ترفع أمام الغرفة الإدارية المحلية فقط لأن شهادة التعمير تسلم من الجهة المختصة الوحيدة ألا وهي رئيس البلدية، فإذا قضى القاضي الإداري بإلغاء القرار المتضمن رفض

¹ بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 99.

² لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 159.

³ بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 99.

⁴ منصور نور، المرجع السابق، ص 67.

منح شهادة التعمير يحق لطالبيها أن يقدم طلباً جديداً أمام الإدارة يتضمن طلب شهادة التعمير. (1)

ب- عن طريق استثنائي: قد يثير طالب الشهادة إلغاء القرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخصصة منح رخصة البناء. (2)

02- دعوى التعويض:

تعد دعوى التعويض الطريق الذي يسلكه شخص ما تضرر للحصول على تعويض يتناسب والضرر الذي لحقه جراء القرار الصادر عن الإدارة. (3) إذ لمنع الإدارة من التعسف في استعمال سلطاتها كان لا بد أن تخضع لرقابة القاضي الإداري تلتزم فيها الإدارة بدفع التعويض عن الأضرار تسببها وبالتالي فإن مسؤولية الإدارة تقوم على أساس الخطأ ولا تكون مسؤولية كل خطأ شخصي بل يلتزم بالتعويض عن الخطأ المرفقي. (4)

وهذه المسؤولية تنشأ إما نتيجة : (5)

- التأخر في منح هذه الشهادة.

- رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغائه بموجب قرار قضائي.

- و يجب أن ترفع هذه الدعوى أمام الغرفة الإدارية المحلية بالمجلس القضائي، وتقبل هذه الدعوى بتوافر مجموعة من الشروط المتمثلة في:

وجود قرار إداري سابق، على أن ترفع في أجل محدد ومن ذي مصلحة. (6)

ويجب أن يثبت الخطأ والضرر الذي على مستوى المسؤولية المعمارية للإدارة العامة يتخذ صور أخرى هي شروط لا بد منه للتعويض عنه، ففي إطار المسؤولية في مجال العمران القضاء الإداري يشترط في ركن الضرر شروط تختلف حسب أساس المسؤولية، إذ يشترط فيه أن يكون حقيقياً وثابتاً ومؤكداً ومادياً ومباشراً فعدم المشروعية خطأ مرفقياً تقوم على

¹- بن معمر رابع، المرجع السابق، ص 99.

²- لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 159.

³- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 105.

⁴- خضراوي أمال، المرجع السابق، ص 79.

⁵- منصور نور، المرجع السابق، ص 68.

⁶- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 199.

أساسه مسؤولية الإدارة ولا بد أيضا من تحقيق عناصر العلاقة السببية التي تكون مرتكز تعويض المتضررين من نشاط الإدارة.(1)

وفي إطار دعاوي القضاء الكامل، نجد أن مجلس الدولة ذهب إلى القول بمناسبة نظره في قضية استئناف تتعلق بتسليم رخصة بناء أن القاضي الإداري لا يمكنه الاستجابة لطلب المعني بالإلزام الإدارة تسليم الرخصة ما لم يطعن بإلغاء ضد قرار الرفض ولا نظرا لأن قاضي القضاء الكامل لا يستطيع تقدير الوقائع والحال كذلك ولا يمكنه تقدير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار لم ينتج آثاره بعد ولم يخضع لرقابة قانونية.(2)

المبحث الثاني: تنظيم شهادة التقسيم

(Certificat De Morcellement)

تعتبر شهادة التقسيم ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري، وهي ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة البعدية على تقسيم العقارات المبنية وإن حصر تطبيقها في مجال محدد، أقر تنظيمها بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحدد المرسوم التنفيذي رقم 91-176 إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر(3). والذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي تناول شهادة التقسيم في المواد من 33 إلى 40 منه، ولقد أقر القانون استحداث آليات جديدة إضافية جد مهمة في المجال العمراني من أجل الوقاية من العمليات غير القانونية على التركيز على الرقابة المسبقة تماشيا مع التطور الذي عرفه قطاع التقسيم كعملية من عمليات التهيئة و التعمير.(4)

وبذلك فإن دراسة شهادة التقسيم يفرض علينا تعريفها وتحديد خصائصها وكذا إجراءات الحصول عليها ومنازعتها.

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 160.

² القرار رقم 007736 عن مجلس الدولة، المنشور في مجلة مجلس الدولة العدد 03 سنة 2003، ص 148 و 149.

³ - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 212.

⁴ - هواري نجوى، المرجع السابق، ص 138.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم

إن تقسيم العقارات المبنية يقتضي الحصول على شهادة التقسيم، والتي نص عليها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. و للتوضيح أكثر سوف تتمحور دراسة هذا المطلب من خلال نقاط تتمثل في تعريف هذه الشهادة وذكر خصائصها، وتمييزها عن رخصة التجزئة، وأخيرا تحديد طبيعتها القانونية.

الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم

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

أولا: تعريف شهادة التقسيم

أ- **التعريف الفقهي:** تعرف شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام".⁽¹⁾
و تعرف أيضا بأنها: "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وعليه فإن الشهادة تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة".⁽²⁾
وعرفت على أنها: "وثيقة تسلم لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن ر.م.ش.ب. عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر".⁽³⁾
وعرفت أيضا: "وثيقة إدارية تسلمها سلطة إدارية مختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر، فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط. ولا تغير حقوق البناء

1 - منصور نور، المرجع السابق، ص 68.

2 - جبري محمد، المرجع السابق، ص 104.

3 - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 202.

لأن العقار أساسا مبني. وغالبا ما تطلب هذه الشهادة لأنها تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني.⁽¹⁾

لذلك نرجح التعريف الأخير لأنه الملم بجميع جوانبها.

ب- التعريف القانوني لشهادة التقسيم: نصت المادة 59 من ق 90-29 على أن تسلم لمالك عقار مبني منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، وتطبيقا لنص هذه المادة أقرت المادة 26 من المرسوم رقم 91-176 على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.⁽²⁾

كما عرفت المادة 33 من م.ت رقم 15-19 شهادة التقسيم كما يلي: "تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام."⁽³⁾

فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، بطلب منه يرغب في تقسيم عقاره المبني، وهذه الوثيقة تحدد له شروط إمكانية تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر، إذ هي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني.⁽⁴⁾

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن شهادة التقسيم هي عبارة عن وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية المالك أو طالب الشهادة في تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قطعتين أو عدة قطع، وبناء على هذه الشهادة لا تتغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار. لذلك نلاحظ أن كل هذه النصوص جاءت بنفس التعريف.

ثانيا- خصائص شهادة التقسيم : يمكن استخلاص عدة معايير وخصائص معينة تميز شهادة التقسيم عن غيرها من الرخص والشهادات والمتمثلة فيما يلي:⁽⁵⁾

1 - أقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، 210.

2 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 218.

3 - أنظر: المادة 33 من م.ت رقم 15-19.

4 - أقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 209.

5 - هواري نجوى، المرجع السابق، ص 251.

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

ثالثا: تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة

- من خلال التعريفات السابقة يمكن أن نميز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة كالتالي: (1)
- شهادة التقسيم تخص إمكانية تقييم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة 59 من ق 90-29، بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو لعدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
- إن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاعات المتعلقة بالعقار ولا تصلح كشهادة للتعمير حسب نص المادة 59 ف 02، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة وتنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة.
- شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناء على وثائق رسمية

¹ - هوارى نجوى، المرجع السابق، ص 252.

(شهادة التعمير، رخصة البناء...) أما رخصة التجزئة فهي ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

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

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

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

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، القانون الخاص بالتعمير يشترط للحصول عليها إتباع إجراءات معينة فعملية تقسيم المباني كغيرها من العمليات قبل أن يتم لها الترخيص بهذه الشهادة لا بد من مرورها بعدة مراحل وإجراءات مهمة، كما أنه قد تنشأ عنها منازعات تخضع للقواعد المتعلقة بالمنازعات الإدارية. وعليه

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

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

3 - مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 153.

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

سنتناول في هذا المطلب فرعين: الفرع الأول نخصه لإجراءات الحصول على شهادة التقسيم، والفرع الثاني نخصه لمنازعات شهادة التقسيم.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

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

أولاً: طلب الحصول على شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم إجراء إداري اختياري للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً وذلك بطلب منه بشرط أن تتوفر كل الشروط اللازمة في التنظيم المعمول به، ويجب أن يشمل الطلب على الوثائق اللازمة⁽²⁾. وسنتناول هذا الطلب كآتي:

1- صفة طالب الشهادة: ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم⁽³⁾، بمعنى يمكن تقديم هذا الطلب من طرف مالك المبنى المراد تقسيمه أو من طرف موكله، هذان الشخصان هما الوحيدان اللذان لهما الصفة في تقديم طلب الحصول على هذه الشهادة، إذ يعتبر هذا الإجراء الخطوة الأولى والهامة التي يجب مراعاتها وإلا كان من المستحيل الحصول على هذه الشهادة. (4)

2- الملف المرفق بطلب الشهادة: يرفق المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم بوثائق تثبت الصفة القانونية لهما، وهي تتمثل في نسخة من عقد الملكية، أو توكيلاً طبقاً لأحكام الوكالة في ق.م إذا كان الطالب وكيلًا وليس مالك⁽⁵⁾، طبقاً لنص المادة 27 من م.ت 91-176

1 - إقنولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 212.

2 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 247.

3 - أنظر: المادة 1/34 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

4 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 254-255.

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

الملغى أما عند صدور م.ت 15-19 أضاف أنه يمكن أيضا للمعنى أن يدعم بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا⁽¹⁾. و يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها.⁽²⁾

وهناك شروط متعلقة بالعقار نص عليها م.ت 15-19، و من بينها أن يكون العقار محل القسمة مبنيا ولا يكون في شكل طبقات، كما يجب أن يتوفر العقار على شروط وبيانات تكون في شكل وثائق يجب إرفاقهما بملف الطلب حسب المادة 35 من م.ت 15-19⁽³⁾، و يعد الملف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق والبيانات مؤشر عليها حيث تخصص كل وثيقة على حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندسين المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.⁽⁴⁾

ويشمل الملف المنصوص عليه في المادة 35 من م.ت 15-19 على الوثائق التالية: ⁽⁵⁾
أ- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب بتحديد تمركز المشروع.

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

و يتم إيداع الملف في خمس نسخ بمقر المجلس الشعبي البلدي محل وجود العقار.⁽⁶⁾

ثانيا- كيفية إصدار شهادة التقسيم : بعد إيداع الشخص المعني طلب الحصول على شهادة التقسيم، تكون الجهة المختصة ملزمة بفحص الوثائق المقدمة والتأكد من صحتها ومطابقتها لما هو منصوص عليه قانونا، بعدها إصدار القرار المتعلق بهذه الشهادة سنتطرق إلى هذه العناصر وفق ما يلي:

1 - أنظر: المادة 02/34 من م.ت رقم 15-19، السالف.

2 - أنظر: المادة 2/33 من م.ت 15-19، السالف.

3 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 255.

4 - أنظر: المادة 01/35 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

5 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 211-212.

6 - جيري محمد، المرجع السابق، ص 104.

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

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

و من خلال المادة 37 من م.ت 15-19 الجديد حاول المشرع تصحيح الخطأ الواقع في نص المادة 30 من م.ت 91-176 الملغى وأحال إجراءات تحضير شهادة التقسيم إلى إجراءات رخصة البناء⁽⁴⁾، ويجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب شهادة التقسيم، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه⁽⁵⁾. وسواء كان ر.م.ش.ب مختصاً بإصدار شهادة التقسيم أو كان الاختصاص لجهة أخرى، يتم إيداع الطلب المرفق بالملف في 05 نسخ بمقر البلدية محل وجود العقار⁽⁶⁾، ويمنح الطالب وصل إيداع(أنظر الملحق رقم 10) مفصل يوضح فيه كل الوثائق الضرورية المودعة وتكون مؤرخة حتى يسمح بحساب الآجال التي يلزم القانون رئيس البلدية بالرد فيها على الطلب⁽⁷⁾، ثم يقوم ر.م.ش.ب بإرسال الملف إلى مصلحة

1 - مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 153.

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

3 - أنظر: المادة 37 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

4 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 258.

5 - أنظر: المادة 44 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

6 - أقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 257.

7 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 257.

الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع ملف الطلب ويتم تحضير هذا الأخير على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾. إذا كان تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية بصفته ممثلا للبلدية في هذه الحالة تكلف المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية باسم البلدية بتحضير الملف هذا مع ضرورة إرسال نسخة من الملف في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽²⁾، ويكون هذا الاختصاص عندما تحوز البلدية على مخطط شغل الأراضي مصادق عليه وباستيفاء الملف المتعلق بشهادة التقسيم كل الشروط المنصوص عليها قانونا بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوفى ر.م.ش.ب في هذه الحالة بنسخة من الرخصة⁽³⁾. أما إذا كان ر.م.ش.ب ممثلا للدولة فإنه يرسل الطلب في أربع نسخ من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وذلك لإبداء الرأي بالموافقة خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف⁽⁴⁾، ففي هذه الحالة حتى وإن لم يكن البناء واقع ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي يختص ر.م.ش.ب بمنح شهادة التقسيم، ويجب أن يصدر الوالي الموافقة قبل اتخاذ هذا القرار⁽⁵⁾.

ب- اختصاص الوالي بمنح شهادة التقسيم : يكون من اختصاص الوالي إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة وجود البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، أيضا فيما يتعلق بمنشآت النقل والتوزيع والطاقة والموارد الإستراتيجية المتواجدة في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة التي يحكمها مخطط شغل الأراضي⁽⁶⁾. كما يكون اختصاص الوالي في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية، وفي

1 - أنظر: المادة 48 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

2 - جبري محمد، المرجع السابق، ص 105.

3 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 261.

4 - جبري محمد، المرجع السابق، ص 105.

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

6 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 261.

مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية وفقا للفقرة 05 من المادة 49 من م.ت 15-19. (1)

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

2- التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التقسيم : إن دراسة الطلب المتضمن الموافقة على شهادة التقسيم تتم بنفس الأشكال والإجراءات المتعلقة برخصة البناء فبعد تقديم طلب الحصول عليها إلى رئيس البلدية محل وجود المبنى ، يقوم بدوره إرسال الملف إلى الجهة المختصة في التحقيق لدراسته والتحقق فيه من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية⁽⁴⁾، ويشمل هذا التحقيق مدى مطابقة العقار المبنى مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامه يجب النظر إلى المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فالتحقيق يهدف إلى التأكد من مطابقة المبنى لمخططات العمران، هذا ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 38 من م.ت 91-176 الملغى والمادة 46 من م.ت رقم 15-19⁽⁵⁾. وينبغي أن يراعي التحضير موقع البناية ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وكذا تناسقها مع المكان مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتقاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة . أيضا يجب أن يراعي

1 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 214.

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

3 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 214.

4 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 259.

5 - خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 82.

التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وحماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي. (1)

تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، ينبغي على الجهة المختصة بالتحقيق على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حتى تتمكن من رصد المعلومات الكافية أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية وتجمع الآراء والموافقات (2) وعلى هذه الشخصيات والمصالح أن تصدر ردا في أجل 08 أيام ابتداء من يوم استلام طلب الرأي وفي حالة عدم الرد خلال المدة المحددة يعد رأي بالموافقة ويتبع في التحقيق أسلوب الاستشارة وتقديم الآراء، هذا وارد في نص المادة 47 من م.ت 15-19. (3)

3 - إصدار القرار المتعلق بشهادة التقسيم : بعد الإنتهاء من دراسة طلب شهادة التقسيم والتحقيق فيه وفق الشروط القانونية والآجال المحددة والإجراءات المنصوص عليها في التنظيم المعمول به، فإنه يتعين على الجهة الإدارية المختصة أن تصدر قرارا إداريا صريحا (أنظر الملحق رقم 08)، بحيث يتخذ هذا القرار المتعلق بشهادة التقسيم إحدى الصور المنصوص عليها قانونا، إما أن يكون القرار المتضمن إصدار هذه الشهادة بالموافقة أو الرفض أو السكوت أو التأجيل في البت. (4)

أ- صدور قرار الموافقة بمنح الشهادة : لما يكون الملف مستوفيا لجميع شروط قوانين التعمير اللازمة، تصدر الجهة المختصة قرارها بمنح شهادة التقسيم في غضون شهر من تاريخ إيداع الطلب وتبلغ إلى صاحب الطلب، ويكون مرفوقا بنسخة من الملف (5). من خلال م.ت رقم 91-176 الذي نص على مدة التبليغ الخاصة بشهادة التقسيم والمقدرة بالشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب في نص المادة 31 منه والملاحظ أن م.ت 15-19 قد قلص في مدة التبليغ إلى شهر واحد (6). النسخة الأولى من الملف تبلغ إلى صاحب الطلب، كما

1 - أنظر: المادة 46 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

2 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 213.

3 - خير الدين بن مشرنن، المرجع السابق، ص 85-86.

4 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 262.

5 - أنظر: المادة 38 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

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

يبلغ هذا القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، أما النسخة الثالثة من الملف فتوضع تحت تصرف الجمهور بمقر ر.م.ش.ب لموقع وجود الأرض المقسمة وتحفظ نسخة رابعة بأرشفيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت شهادة التقسيم ، كما تقوم السلطة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار المتضمن لشهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه ، وذلك على نفقة صاحب الطلب. (1) و يحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المقسمة، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة و لقد حدد المشرع الجزائري مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها(2)، فيما كانت في ظل م.ت رقم 91-176 محددة بنسبة واحدة في نص المادة 32 منه(3)، وفي حالة عدم الشروع في الأشغال خلال المدة المحددة المتمثلة في ثلاث سنوات ينقضي القرار ولا يتم مشروع التقسيم به فيعاد تكوين ملف آخر وتقديم طلب جديد بنفس الطريقة التي تمت بها في الأول. (4)

ويصبح العقار المبني بعد عملية التقسيم مجموعة من العقارات كل منها مستقلا بالحقوق اللاصقة به وعلى إثرها مسك بطاقة عقارية لكل عقار جديد ناشئ من عملية التقسيم وذلك كأثر لإجراء الإشهار الذي يتم على مستوى المحافظة العقارية ، وبعد الإنتهاء من أشغال التقسيم يجب على صاحب الشهادة تقديم طلب إداري خلال شهر من تاريخ الإنتهاء من الأشغال للحصول على شهادة المطابقة. (5)

ب- صدور القرار برفض منح الشهادة: يمكن منع منح شهادة التقسيم طبقا لما نص عليه م.ت 15-19 في القول أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به

1 - أقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 214 و 215.

2 - أنظر: المادة 39 من م.ت 15-19 السالف الذكر.

3 - مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 154.

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

5 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 263.

أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية⁽¹⁾. و عليه لا يمكن إصدار هذه الشهادة في البناءات التي لا يشملها مخطط شغل الأراضي، وإذا كانت الأرض في البلدية لا تملك هذا المخطط وغير موافقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة.⁽²⁾

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

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

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم

باعتبار أن شهادة التقسيم قرار إداري تطبق عليها القواعد العامة المتعلقة بالقرار الإداري، وبما أن م.ت رقم 15-19 قد حدد أنه ما ينطبق على رخصة البناء ينطبق على شهادة التقسيم من حيث الشروط والإجراءات المتبعة وكذا طرق الاعتراض⁽⁴⁾. وعليه يمكن القول أن منازعات شهادة التقسيم تكاد أن تكون منعدمة بمعنى قليلة، ذلك للصبغة الفنية والتقنية للمفاهيم التي تتضمنها تلك الشهادة والتي تخلق صعوبات في تأويلها بالنسبة للقاضي الإداري وفي فهمها وتطبيقها بالنسبة للإدارة والمعنيين بتحمل آثارها وتعود هذه

1 - بالمفهوم المخالف لنص المادة 40 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

2 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 260.

3 - أنظر: المادة 40 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

4 - أنظر: المادة 37 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

الصعوبة إلى عدم الثبات الناتج عن التداول المتسارع للوثائق المتعلقة بهذه الشهادة والذي يؤدي إلى صعوبة تحديد القاعدة المطبقة على النزاع، بالإضافة إلى تضارب القواعد التي تضبطها تلك الوثائق والتي تكون غير مواكبة لما يحصل من تطورات في النظام العمراني وهو ما يمثل صعوبة النظر في مشروعية الوثائق. (1)

إن أعمال التعمير والبناء بصفة عامة تثير خلافات ومنازعات بين الراغبين في إحداثها وبين الإدارة المعنية مانحة التراخيص، ومن بين هذه الأعمال عملية التقسيم على اعتبار أن التعمير يمثل مجموعة من الضوابط والقواعد والقوانين يكون الهدف منها تنظيم المجال العقاري، وبالتالي فأى تجاوز أو إخلال فيها يمكن أن يؤدي إلى المساس بجمال العمران ولذلك لا بد من منع أي عملية تقسيم تتم خلافا لهذه القواعد المعمول بها. (2)

إن القرار المتعلق بشهادة التقسيم يخصص إلى الرقابة القضائية، إذ نظرا لأهمية وخطورة مجال الرقابة، فإن المشرع حاول توسيع دائرة المكلفين بها حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي من خلال تطبيق أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بذلك، كما شدد م.ت رقم 343-09 (3) المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 30-01-2006 ، الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة.

إن عمليات المراقبة (4)، بذكر جهات مهمة تتولى مراقبة التعمير بحيث توجد أجهزة أخرى تتولى مراقبة عقود التعمير (5)، ومن بينها شهادة التقسيم، والمسماة باللجنة والتي تنشأ

1 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 269.

2 - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 17.

3 - المؤرخ في 22/10/2009، ج.ر، العدد 61 المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

4 - يقصد بالمراقبة التحقيق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة بالأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة، هذا حسب نص المادة 04 من م.ت رقم 55-06 المؤرخ في 30-01-2006 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر، العدد 06 لسنة 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم 343-06، المؤرخ في 22-10-2009، ج.ر، العدد 61 لسنة 2009.

5 - تتمثل عقود التعمير في الرخص العمرانية، (رخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم)، وشهادات التهيئة والتعمير (شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة) وكذا عقود التعمير المستحدثة وهي رخصة إتمام الإنجاز ورخصة الإتمام

من طرف الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي أو ر.م.ش.ب التي تتكفل بالتنسيق في إجراءات دراسته طلبات عقود التعمير والإشراف على الأشغال طبقاً لكل شهادة⁽¹⁾. فحسب نص المادة 79 م.ت 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 06-03 تنشأ لجان مراقبة عقود التعمير حسب الحالة لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى الوالي و ر.م.ش.ب، حددت المادة 81 من نفس المرسوم على أن اللجنة ترأس حسب الحالة من قبل الجهات الإدارية المذكورة⁽²⁾. إن رقابة القاضي الإداري على استعمال الإدارة لسلطاتها في الرقابة والتنظيم لازمة لتوفير ضمانات للمالك وإخضاع عمل الإدارة لمبدأ الشرعية، وكلما كانت الإدارة تتمتع بسلطة واسعة تمكنها من رفض شهادة التقسيم بناء على ما يتوفر لديها من معطيات بمطلب الشهادة كلما كان نطاق القاضي الإداري محدوداً على فحص عناصر المشروع الداخلية والخارجية وعدم وجود خطأ فادح في التقدير دون تجاوز لما يشمل الملائمة⁽³⁾. لكن بالنسبة لشهادة التقسيم، فإن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة في حالة رفض منح هذه الشهادة، وكذا إشكالية ضمن الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها⁽⁴⁾. ففي م.ت 91-176 الملغى لم ينص على إمكانية إثارة الطعون ضد قرار شهادة التقسيم لكن إستدرك في م.ت 15-19 في المادة 40 منه نص على أنه يمكن لصاحب هذه الشهادة الذي لم يرضه الرد أو في حالة سكوت السلطة المختصة أن يودع طعناً سليماً⁽⁵⁾. و على ذلك فقد أجاز المشرع التظلم من القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة بشأن منح رخصة البناء واعتبرته إجراءً إجبارياً وضرورياً يقوم به المتظلم قبل رفع الدعوى القضائية حسب نص المادة 63 من ق 90-29 المعدل والمتمم⁽⁶⁾ يعزز ذلك ق.إ.م.إ بالنص أنه يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة

-على سبيل التسوية، وهذا حسب نص المادة 05 من م.ت 09-276، المؤرخ في 30-08-2009 المتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها و كفاءات مسكها، ج.ر، العدد 50 لسنة 2009.

1 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 267.

2 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 247.

3 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 268.

4 - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 69.

5 - مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 154.

6 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 153.

الإدارية مصدرة القرار في الأجل المحدد.⁽¹⁾ و يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.⁽²⁾ وتكون مدة أجل تسليم الشهادة أو الرفض بعد إيداع الطعن خمسة عشر (15) يوما وفي حالة عدم تلقي صاحب الطلب إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه إيداع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب أو إخطار صاحب الطلب بالرفض المسبب في أجل خمسة (15) يوما ابتداء من تاريخ الطعن، وأيضا يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.⁽³⁾

إن الدعوى المرفوعة ضد قرار شهادة التقسيم هي دعوى الإلغاء التي ترفع أمام القضاء الإداري وفق الشروط المحددة قانونا، ولا تعد هذه الدعوى الوحيدة في مواجهة الإدارة لكن يمكن للمتضرر استعمال دعاوى أخرى يهدف المشرع من خلالها المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالمتضرر جراء قرار الإدارة وتتمثل هذه الدعاوي في دعوى التعويض والدعوى المدنية.⁽⁴⁾

إن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد أيضا مسؤولية جزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دور حاسم في ردع الجرائم المتعلقة بالبناء والتعمير ويحكم بالغرامات أو بعقوبات سالبة للحرية حسب نوع المخالفة.⁽⁵⁾ لكن بالرجوع إلى م.ت 06-55 المحدد لشروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير المعدل و المتمم، فإنه لم ينص صراحة على المخاطر الخاصة بشهادة التقسيم وجل النصوص القانونية الجديدة لم تنص على مخالفات هذه الشهادة حتى القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير لم ينص يوجد فقط نص عام

1 - أنظر: المادة 830ف1 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

2 - أنظر: المادة 829 من ق.إ.م.إ، السالف الذكر.

3 - أنظر: المادة 40 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

4 - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 61 و 79.

5 - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 136.

غير واضح المتمثل في المادة 77، لم يحدد فيها بدقة ما هي الأفعال المخالفة حسب طبيعة كل رخصة أو شهادة عمرانية. (1) و تسمى الجريمة المنصوص عليها في المادة 77 من القانون رقم 90-29 بجريمة التعمير بدون رخصة وتكيف على أنها جنحة يعاقب عليها بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج ، ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة. (2)

المبحث الثالث: تنظيم شهادة المطابقة

(Certificat De Conformité)

تعتبر شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية للتعمير، وهي تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى، لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتؤكد احترام قواعد التهيئة والتعمير(3). و قد نظم المشرع شهادة المطابقة في عدة قوانين من بينها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في المواد من 63 إلى 69 منه ، و المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتضمن تحديد كفاءات تحضير ومنح شهادة المطابقة والملغى بموجب المرسوم رقم 15-19، والقانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، إذ يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء البناء، لتقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة ،و تعد شهادة المطابقة إجراء إجباري و أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة و التعمير، وبذلك فإن دراسة هذه الشهادة يفرض علينا تعريفها وتحديد خصائصها وطبيعتها القانونية وكذا الإجراءات الحصول عليها والمنازعات الخاصة بها.

1 - الهوارى نجوى، المرجع السابق، ص 270.

2 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 277.

3 - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230.

المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، لذلك سنتناول هذه الشهادة من خلال تعريفها وبيان خصائصها وطبيعتها القانونية.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

سنتناول تعريف شهادة المطابقة من الناحيتين الفقهية والقانونية:

أولاً : تعريف شهادة المطابقة

أ- **التعريف الفقهي لشهادة المطابقة:** تعرف شهادة المطابقة بأنها:

« قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما كانت طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء. »⁽¹⁾

وتعرف أيضا بأنها: «تلك الشهادة التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة الرخصة البناء والشخص المستفيد منها تشهد فيها الإدارة بموجب سلطاتها الرقابة البعدية وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء. »⁽²⁾

كما تعد شهادة المطابقة «الوسيلة للرقابة البعدية للتعمير، آلياته إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لتأكد من احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير.»⁽³⁾

ب- **التعريف القانوني لشهادة المطابقة:**«يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي

¹ - اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 185.

² - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 146.

³ - منصور نورة، المرجع السابق، ص 59.

البلدي أو قبل الوالي. «(1) و هو ما أكدته المادة 56 من ق 90-29 التي جاء فيها ما يلي: «يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة. »

و هي أيضا «الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها ولم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير» (2)، والجدير بالذكر أن القانون رقم 08-15 جاء بشيء جديد، المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية وهذا ما نستخلصه من محتوى نص المادة 20 منه «دون الإخلال بأحكام ق رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون. »

و بين ق رقم 08-15 كيفيات تحقيق مطابقة البنائيات، إذ أُلزم ملاك البنائيات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بإتمام البنائيات ضمن الشروط والآجال المحددة بخمس سنوات.(3) كما تعرض م.ت رقم 15-19 من المواد 63 و 64 و 65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراء وجوبيا فهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ومخططات التهيئة و التعمير، و تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يعرف شهادة المطابقة صراحة بل ضمينا حيث ركز على الجهة المختصة بإصدارها وعلى أنها رخصة إجبارية بتقديم طلب للتحقيق في مطابقة البنائيات.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بعدة خصائص منها: (4)

1 - المادة 75 من ق رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، السالف الذكر.

2 - المادة 02 من ف7 من قانون رقم 08-15، السالف الذكر.

3 - أنظر: المادة 23 من ق 08-15، السالف الذكر.

4 - اقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 191.

- وثيقة إدارية بالنظر إلى الجهة الإدارية المصدرة لها والمتمثلة في ر.م.ش.ب أو الوزير المكلف بالتعمير.
- رخصة تهدف من خلالها إلى الرقابة على مطابقة البيانات لأحكام رخصة البناء ورخصة التجزئة.
- شهادة المطابقة ذات طابع وقائي وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث.
- شهادة المطابقة هي اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية رفض أو منح شهادة بصفة تحكيمية لأسباب المستخلصة لأحكام وقوانين والتنظيمات المعمول بها بمعنى أن يكون الرفض معللا قانونيا.
- وتصنف على أنها رخصة إجبارية وهذا ما نستنتجه من المادة 56 من ق 90-29.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين كالبناء المخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعات أو التجارة مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية. والسبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في أشغاله على شهادة المطابقة هذه إنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء، مما يجعلهم لا يطالبون بالحصول عليها لأن طلبهم سيحظى بالرفض وربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكشفها التقنيون عن المعاينة، حتى أن إقامة البناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمباني القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة لمجرد عدم استخراج الترخيص. (1)

المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة

إن القوانين المنظمة لشهادة المطابقة تشترط للحصول عليها إتباع إجراءات معينة، ولما يتم الحصول عليها قد تنشأ عنها منازعات قد تكون نتيجة رفض أو الامتناع عن

¹ - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 146.

تسليمها، وقد تكون نتيجة مخالفات يرتكبها الباني أثناء البناء وهذا ما سنوضحه في هذا المطلب من خلال الفرعين المواليين:

الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

إن إجراءات الحصول على شهادة المطابقة لا تختلف عن إجراءات إصدار القرارات الأخرى فهي تبدأ بإيداع الطلب مرفق بملف لدى الجهة المختصة ، وتقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب والتحقق فيه، ثم إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة.

أولاً: طلب الحصول على شهادة المطابقة

عند انتهاء المستفيد من رخصة البناء من الأشغال المرخص بها عليه التصريح بذلك أمام الجهة الإدارية المختصة في الأجل القانوني، ويتمثل هذا التصريح في الطلب المرفق بملف، سنتناول هذا الطلب من حيث صفة طالب الشهادة ومن حيث الملف المرفق بالطلب.

1- صفة طالب الشهادة: يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، طبقاً لنص المادة 56 من ق رقم 90-29 إذا تبين أن المالك مجبر بإشعار ر.م.ش.ب بانتهاء الأشغال للحصول على شهادة المطابقة⁽¹⁾. ويقصد بـ "صاحب المشروع" كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقاً للتنظيم والتشريع المعمول بهما.⁽²⁾

و قد حددت صفة الشخص طالب شهادة المطابقة من خلال المادة 54 من م.ت 91-176 بنصها على أنه «يتعين على المستفيد...» والتي تقابلها المادة 63 من م.ت 15-19 ، وكذا نص المادة 57 من م.ت 91-176 : «... يودع المستفيدون...» والتي تقابلها المادة 66 من المرسوم 15-19 إذن من خلال هذه المواد يتبين أن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء، وطبقاً لنص المادة 34 من م.ت 91-176، فصفة

¹ - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 147.

² - أنظر: المادة 01/07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18-05-1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر، العدد 32 المؤرخة في 25-05-1994.

طالب رخصة البناء تتمثل في كل من المالك أو وكيله أو المستأجر المرخص له أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض وهي نفسها المنصوص عليها في المادة 42 من المرسوم رقم 15-19، بالإضافة إلى الحائز وصاحب الامتياز اللذان لم ينص عليهما المشرع صراحة.⁽¹⁾

إن المبادرة بتحريك موضوع دراسة شهادة المطابقة تعود أصلا ومنطقيا إلى الباني صاحب المصلحة المباشرة فيها فهو المستفيد من رخصة البناء، وهو التزام قانوني يقع على عاتقه واستثناءا يمكن لـر.م.ش.ب المختص إقليميا المبادرة بذلك وجوبا أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وهذا طبقا للفقرة 02 من المادة 57 من م.ت 91-176، أما م.ت 15-19 نص على أن المبادرة تكون فقط من قبل ر.م.ش.ب في الفقرة 03 من المادة 66 منه.⁽²⁾

2- الملف المرفق بطلب الشهادة: لما يتقدم المستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة، يجب أن يرفق بملف يتكون من تصريح كتابي يثبت إنهاء الأشغال طبقا للأحكام القانونية وأحكام التعليمية الوزارية رقم 085، ويودع التصريح مقابل وصل استلام (أنظر الملحق رقم 10) ويسجل لدى مصالح التعمير، إما تابعة للبلدية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن صلاحيات المجلس الشعبي البلدي، أو تابعة للدولة على مستوى الولاية بالنسبة للمشاريع التي تدخل ضمن اختصاص الوالي أو الوزير.⁽³⁾

وطبقا لم.ت رقم 15-19 يجب أن يتضمن طلب الشهادة على مجموعة من الوثائق وهي:⁽⁴⁾

- تصريح يشهد على الإنتهاء من الأشغال، إذا كانت البنايات ذات استعمال سكني.
- أو محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور.

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

2 - عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 660.

3 - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، المرجع السابق، ص 461.

4 - أنظر: المادة 66 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

و يجب أن يشمل التصريح على البيانات التالية والمذكورة في نص المادة 25 من القانون رقم 08-15: (1)

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناية.
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجعة رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء. (2)
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها ويجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية.

بالإضافة إلى ملف آخر منصوص عليه طبقاً للم.ت رقم 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، فإنه عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبنانية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، كما جاء في المادة 20 من ق 08-15، فإن الملف يحتوي على ما يلي: (2)

- الوثائق الأساسية التي رافقت رخصة البناء المسلمة والمتمثلة في نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة، أو نسخة من العقد الإداري.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500.
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض.
- المخططات لكل طابق والوجهات كما اكتملت بسلم 1/50.
- مناظر فوتوغرافية للوجهات والمساحات الخارجية.

¹ - الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية، مجلة دفا تر السياسة ق، المركز الجامعي تمنراست، العدد 11، الجزائر، جوان 2014، ص 173 و 174.

² - أنظر: المادة 04 من م.ت رقم 09-154، المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح، بمطابقة البنايات، ج.ر، العدد 27، الصادرة في 06-05-2009.

وعلى المستفيدين من رخصة البناء بعد الإنتهاء من أشغال البناء، وبعد تحضير الطلب رفقة الملف اللازم إيداع تصريح أو محضر حسب الحالة في نسختين خلال أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنتهاء من الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل نسخة من هذا التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وهذا طبقا للمادة 66 ف1 من م.ت 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها. (1)

ثانيا: كيفية إصدار شهادة المطابقة

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

1- الجهة المختصة بتسليم شهادة المطابقة

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل ر.م.ش.ب أو من قبل الوالي. (2) في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالإنهاء من البناء، يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها مع وصل بالاستلام إلى الوزير المكلف بالتعمير، متى كان الوالي هو المختص بتسليم الشهادة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى (3).

يتبين من خلال نص المادة 75 من ق 90-29 أن الجهة المانحة لشهادة المطابقة هي ر.م.ش.ب أو الوالي حسب الحالة، ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم وبالتالي هناك تعارض بين هذا النص والمرسوم 15-19، وأكدت مضمون المادة 60 من م.ت 91-176 السالفة الذكر، غير أن م.ت 15-19 نص على خلاف ما جاءت به المادتان

1 - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 192.

2 - أنظر: المادة 75 من ق 90-29، السالف الذكر.

3 - أنظر: المادة 60 من م.ت 91-176، السالف الذكر.

السابقتان، حيث أفرد ر.م.ش.ب.ب.المختص إقليمياً بتسليم شهادة المطابقة⁽¹⁾، إذ نص على أن: «تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخصة البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.»⁽²⁾

2- التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة المطابقة: لقد ألزم القانون أصحاب المشاريع بتقديم طلب التحقيق في مطابقة البناء، إذ البنائيات المذكورة في المادة 200 من ق 08-15⁽³⁾ للتحقيق في المطابقة، وتخضع هذه البنائيات لتصريح يقدم إلى ر.م.ش.ب.ب.المختص إقليمياً ويتم إعداد التصريح في خمس نسخ طبقاً للاستمارة⁽⁴⁾، ويرسل رفقة الملف المحدد في المادة 25 من ق 08-15. بالإضافة إلى ملف آخر نصت عليه المادة 04 من م.ت.رقم 09-154 و المذكورة سابقاً، ويرسل الملف إلى ر.م.ش.ب.ب. في مكان وجود البناء ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول استلام ويدون التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً، وإذا كانت البناءة غير متممة يجب أن يعلم المصرح ر.م.ش.ب.ب. بوقف الأشغال ويسلمه شهادة توقيف الأشغال⁽⁵⁾ من أجل تحقيق المطابقة، ولتسليم الوصل أهمية كبيرة حيث أنه إجراء يبين صلاحية الوثائق المقدمة ويثبت تاريخ الإيداع وهو ميعاد انطلاق الآجال القانونية.⁽⁶⁾

و باستقراء النصوص المتعلقة بشهادة المطابقة نجد حالتين لإجراء المراقبة حالة التصريح بانتهاء الأشغال من طرف صاحب رخصة البناء وحالة عدم التصريح بانتهاء

1 - مصباحي مقداد، المرجع السابق، ص 155.

2 - أنظر: المادة 64 من م.ت.رقم 15-19، السالف الذكر.

3 - تنص المادة 20 من ق 08-15 على البنائيات المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام شهادة المطابقة.

4 - أنظر المادة 24 من ق 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنائيات وتسليمها، السالف الذكر.

5 - يجب عدم الخلط بين التصريح بانتهاء الأشغال الذي يقوم به المرخص له من أجل استصدار شهادة المطابقة، وبين

رخصة إنهاء الأشغال التي تمنح لصاحب البناء الذي لم يتم الأشغال المنصوص عليها في المادة 19 و 22 من ق 08-15، ويبقى المهندس المعماري هو المخول بتحديد الأجل الذي يمنح فيه هذه الرخصة بحسب الأشغال التي لم تنجز،

نقلا عن: الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 147.

6 - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 264.

الأشغال، وفي الحالة الثانية تجرى عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من ر.م.ش.ب، طبقا لنص المادة 66 ف 3 من م.ت رقم 15-19⁽¹⁾. وفي كلتا الحالتين تكون إجراءات الدراسة والتحقيق في المطابقة نفسها، إذ تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها و واجهاتها، يتم التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من قبل لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن:⁽²⁾

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

و تتناول هذه اللجنة مراقبة المطابقة في حالات البنايات المشيدة لأشغال التهيئة التي يتكفل بها المستفيد من رخصة البناء.⁽³⁾

وتجتمع بناء على استدعاء من ر.م.ش.ب المعني، بعد استشارة مديرية التعمير والبناء في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها للتحقيق في المطابقة، وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، طبقا للفقرة الأولى من المادة 58 من م.ت 91-176⁽⁴⁾. أما بالنسبة للم.ت 15-19 فقد نص أن اللجنة تجتمع بناء على استدعاء من ر.م.ش.ب وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء.⁽⁵⁾

وقبل إجراء المراقبة يرسل ر.م.ش.ب إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل، وبعد عملية مراقبة

1 - جبري محمد، المرجع السابق، ص 107.

2 - إقولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 193.

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

4 - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 102.

5 - أنظر: المادة 167 ف1 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

المطابقة يعد محضر الجرد فوراً و تذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها، بعدها يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير (المادة 67 من م.ت 15-19)⁽¹⁾ وفي حالة عدم تقديم المستفيد من رخصة البناء التصريح بانتهاء الأشغال تبادر السلطة المختصة بعملية المطابقة، وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران باعتبارها سلطات الضبط الإداري يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل وبلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة و التعمير.⁽²⁾

3- إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة: سواء تم التصريح بانتهاء الأشغال من طرف المستفيد من رخصة البناء أو عدم تصريحه يقوم ر.م.ش.ب بمهامه الإدارية من خلال لجنة المراقبة، وعلى أساس محضر اللجنة الذي يرسل إلى ر.م.ش.ب يتم إصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة (أنظر الملحق رقم 09) الذي يتضمن سواء الموافقة أو الرفض أو السكوت عن الرد.

أ- صدور قرار الموافقة بمنح الشهادة : إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير بإرسال هذا المحضر مع إبداء رأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة للمعني⁽³⁾، بحيث تقوم السلطة المختصة بمنح هذه الشهادة والمتمثلة في ر.م.ش.ب بدراسة النقاط التي دونت في محضر الزيارات من اللجنة مقارنة مع ما هو موصوف في رخصة البناء، ثم يسجل الملاحظات التي على أساسها يصدر قرار بتسليم شهادة المطابقة⁽⁴⁾، وهذا حسب نص المادة 68 ف 1 من المرسوم رقم 15-19.

1 - عزري مريم، المرجع السابق، ص 106.

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

3 - بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 102.

4 - الصادق بن عزة، المرجع السابق، ص 150.

إن تسليم شهادة المطابقة يعد قرينة على أن البناء مطابق لرخصة البناء المسلمة اعتمادا على التصاميم التي قدمها المالك أو صاحب المشروع للحصول على رخصة البناء⁽¹⁾. وحتى في عقد البيع على التصاميم لا يمكن للمقتنين حيازة بناية أو جزء منها إلا بعد تسليم شهادة المطابقة طبقا للمادة 39 من قانون نشاط الترقية العقارية.⁽²⁾

و لقد حدد القانون أجل إجراء مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء بثلاثة أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء، فعند انقضاء هذه المهلة القانونية يقوم ر.م.ش.ب بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها.⁽³⁾

ب - صدور قرار رفض منح الشهادة : أما في حالة إذا أبرز محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها طبقا لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له لعدم التطابق⁽⁴⁾، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، وتذكرة السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام ق رقم 90-29⁽⁵⁾، ويحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل يسلم ر.م.ش.ب إن اقتضى الأمر شهادة المطابقة أو يرفض ذلك عند الاقتضاء، ويشرع في الملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من ق رقم 90-29.⁽⁶⁾

وللإدارة سلطة تقديرية ومقيدة في ذات الوقت ولذات السبب، ففي تحديد أجل للقيام بما يجعل أشغال البناء محل الجدل مطابقة للأحكام القانونية والتنظيمية ولكن في حده الأدنى فقط الذي يمكن أن يقل عن ثلاثة أشهر، ولكنه لا يمكن أن يتجاوزها فهنا هي سلطة تقديرية، أما في حده الأقصى الذي لا يمكن أن يتجاوز سقف الثلاثة أشهر، فهي سلطة مقيدة، والهدف من ذلك هو حث الباني على استكمال إنجاز البناء إنجازا دقيقا ومطابقا

1 - بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، د.ر.ط، دار هومة، الجزائر، د.س، ص 94.

2 - حجاري محمد، المرجع السابق، ص 07.

3 - إقولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 195.

4 - جبري محمد، المرجع السابق، ص 108.

5 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 108.

6 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 148.

لأصول البناء، باستدراك الخلل أو العيب في البناء من جهة، والوقوف على الإدارة الحقيقية الكامنة وراء هذا الخلل إن كان عمدياً أو إهمالاً أو سوء تقدير.⁽¹⁾

إن النطاق المعتمد عليه في عدم المطابقة يتعلق أساساً بعدم احترام رخصة البناء أو التصميم المعدة من طرف المهندس المعماري، والمساحات المحددة للإنجاز عليها، أو استخدام مواد مغايرة أو أقل جودة من المتفق عليها، أو قطاعات أقل حجماً أو سمكاً من القطاعات المتفق عليها في الأخشاب والنوافذ والأبواب، أو أدوات وتجهيزات كهربائية غير متفق عليها، وعدم احترام قواعد تشييد البنايات وعلوها وحجمها ومقتضيات الصحة والأمن والمحافظة على البيئة.⁽²⁾

و لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة في إطار القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها البنايات الآتية:⁽³⁾

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات والبناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية و الأثرية، وحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الاتفاقات المرتبطة بها.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات المشيدة خرقة لقواعد الأمن والتي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
- البيانات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.

ج - سكوت الجهة المختصة عن الرد على الطلب : في حالة القرار المتعلق بشهادة المطابقة خلال ثلاثة أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء من الطرف المعني

1 - عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 666.

2 - بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 94.

3 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 108-109.

بالأمر⁽¹⁾، إذ امتنعت السلطة المعنية عن تسليم الشهادة عمداً أو سهواً يمكن طالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي⁽²⁾. يرفعه المعني إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بتسليم الشهادة أو إلى الوالي في جميع الحالات الأخرى، وإذا لم ترد جهة الوصاية عن هذا الطعن خلال الشهر الموالي لرفعه فإن شهادة المطابقة يعد بمثابة شهادة ممنوحة (المادة 60 من م.ت 91-176).⁽³⁾

و لما جاء م.ت 15-19 غير إجراءات رفع التظلم وبظهر ذلك خلال نص المادة 69 منه، حيث يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية وتكون مدة أجل التسليم أو الرفض المبرر خمسة عشرة يوماً، وفي حالة عدم تلقي إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة، يمكن لصاحب الطلب إيداع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشر يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن.⁽⁴⁾

وتجدر الإشارة إلى أنه رغم إلزام المشرع المستفيد من رخصة البناء بالتصريح خلال أجل 30 يوماً من تاريخ انتهاء الأشغال إلا أنه عملياً لا يوجد من يقوم بذلك بسبب المخالفات المرتكبة أثناء إنجاز الأشغال المرخص بها، كما أنه من جهة أخرى نجد أن رؤساء البلديات لا يستخدمون صلاحياتهم في هذا الإطار بصفة وجوبية وتلقائية، الأمر الذي أثار سلباً على قواعد العمران وشجع المستفيد من رخصة البناء على عدم احترام مقتضيات هذه القواعد.⁽⁵⁾

1 - صليلع سعد، المرجع السابق، 312.

2 - جبري محمد، المرجع السابق، ص 108.

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

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

5 - صليلع سعد، المرجع السابق، ص 313.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

إن شهادة المطابقة مثلها مثل الشهادات والرخص العمرانية، تثير منازعات ففي حالة انقضاء الأجل اللازم لاستصدارها والإدارة لم ترد على طلب المنح دل ذلك مباشرة على وجود منازعة إدارية موضوعها قرار رفض ضمني بمنح شهادة مطابقة البناء الذي يفترض أنه مطابق لأحكام قانون البناء، ومنه نستنتج نتيجة قانونية وهي إمكان طالب الشهادة أن يتحكم بطبيعة المنازعة والتي تتكون من شقين، إداري المتمثل في التظلم الإداري المنصوص عليه في المادة 69 من م.ت 15-19، وشق قضائي فإذا لم يفلح التظلم في حل النزاع يلجأ إلى رفع دعوى قضائية، فالطالب بإمكانه الاختيار بين الشقين فبإمكانه حصرها في شقها القضائي فقط⁽¹⁾ فمنازعات شهادة المطابقة قد تكون نتيجة رفض أو الامتناع عن تسليمها، وقد تكون نتيجة مخالفات ارتكبتها الباني أثناء عملية البناء، فهي تأخذ طابع المنازعات الإدارية يختص بها القضاء الإداري أو طابع المنازعات الجزائية فيختص بها القضاء العادي، وهذا ما سنتناوله في هذا الفرع.

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تكون محل دعويين قضائيين وهما: دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

1- دعوى الإلغاء: في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة دون سبب فإن هذا القرار المتضمن الرفض يكون محل دعوى الإلغاء التي ترفع أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو ر.م.ش.ب، أما إذا صدر من الوالي فترفع أمام الغرفة الإدارية، وترفع حسب القواعد العامة وفي آجال شهرين من تاريخ تبليغ القرار.⁽²⁾

هذا طبقاً لم.ت 91-176 الملغي أما لما جاء م.ت رقم 15-19 فقد أفرد رئيس المجلس الشعبي المختص إقليمياً لتسليم شهادة المطابقة⁽³⁾. لذلك فالاختصاص يؤول

1 - عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 667-668.

2 - منصور نور، المرجع السابق، ص 72-73.

3 - أنظر: المادة 64 من م.ت 15-19، السالف الذكر.

للمحكمة الإدارية باعتبارها الجهة القضائية ذات الولاية العامة بالفصل في المنازعات الإدارية وفقاً لقواعد الاختصاص التي نظمها ق.إ.م.إ رقم 08-09، وذلك في المادة 800 منه⁽¹⁾. و المحكمة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المطابقة.⁽²⁾

و لما ترفع دعوى الإلغاء من طرف طالب الشهادة ولما يعرض النزاع أمام القاضي الإداري المختص نتصور عدة حالات من بينها :⁽³⁾

- إن كان طالب الشهادة مستفيد من رخصة البناء، فإن القاضي ينظر لمدى تطابق البناء لأحكام الرخصة، وقد يطلب أحد الأطراف خبير لمعاينة تطابق الأشغال بأحكام الرخصة.

- إذا كان صاحب البناء مستفيد من رخصة البناء، غير أن الأشغال تتجاوز ما هو محدد في محضر تثبيت الحدود، فينظر القاضي الإداري في تجاوز البناء من عدمه للقطعة محل البناء.

- كما قد يكون لطالب شهادة المطابقة بناء موجود أصلاً وأراد تسويته وفقاً للقانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، فهنا ينظر القاضي في مدى تحقيق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون وكذا النظر لمدى تعسف الإدارة في منح شهادة المطابقة.

2 - دعوى التعويض : في حالة إلغاء قرار الرفض فإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها وإذا رفضت دون تسبب فإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة⁽⁴⁾. وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض بمعنى رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة ويثبت أن الأشغال تمت وفقاً للمواصفات

1 - عزيزي مريم، المرجع السابق، ص 151.

2 - أنظر: المادة 40 من ق 08-09، السالف الذكر.

3 - بن معمر رايح، المرجع السابق، ص 103.

4 - منصور نورة، المرجع السابق، ص 73.

وأن الأشغال لا تمس بحقوق الغير، والمطالبة بالتعويض عن التأثير في استغلال المبنى.(1) كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستعمال وتقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة(2)، تعد دعوى التعويض الطريق الذي يسلكه الشخص المتضرر للحصول على تعويض يتناسب والضرر الذي لحقه جراء القرار الصادر عن الإدارة سواء الرفض أو حتى القبول لأنه يمكن لقرار القبول أن يسبب ضرر للغير.(3)

إن اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض يكون خصوصا في حالة رفض الإدارة منح الشهادة دون مبرر فذلك يعتبر تعسف من طرف الإدارة، فرغم إلغاء قرار الرفض بإمكان الطالب المطالبة بالتعويض(4). ويؤول الاختصاص في دعوى التعويض للمحاكم الإدارية لأنها تعد جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.(5)

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

تثير شهادة المطابقة من الناحية العملية منازعات تدخل في اختصاص القضاء العادي الجزائي الذي ينظر في المخالفات و الجرائم فبعد القيام بعملية المراقبة للأشغال المنجزة من قبل اللجنة المختصة، إذ برز عدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم. فإن الإدارة تعلم صاحب البناء بأنه عليه القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة، وأنه يكون محل متابعة إذا لم يقم بذلك، ويعتبر هذا الفصل جنحة يعاقب عليها وفق نص المادة 77 من ق 90-29. كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء إما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي يقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.(6)

1 - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 152.

2 - أنظر: المادة 65 من م.ت رقم 15-19، السالف الذكر.

3 - خضراوي آمال، المرجع السابق، ص 79.

4 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 57.

5 - أنظر: المادة 800 من ق 08-09، السالف الذكر.

6 - منصورى نورة، المرجع السابق، ص 72.

إن القيام بأعمال بناء غير مطابقة لمواصفات الترخيص يعد جريمة يعاقب عليها وهو ما تؤكد المادة 76 مكرر 05 من ق رقم 04-05 المعدل والمتمم لق رقم 90-29، فبعد التأكد من عدم المطابقة يحزر العون المخول قانوناً⁽¹⁾، محضر معاينة المخالفة عند ثبوت المخالفة ميدانياً مع تحديد الغرامة المالية، ويجب على مرتكب المخالفة تسديدها لخزينة الولاية في أجل لا يتجاوز 30 يوماً يبدأ سريانها ابتداءً من تاريخ تبليغ المحضر وإلا يتعرض للمتابعة القضائية⁽²⁾. ويرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة وإلى ر.م.ش.ب والوالي في أجل لا يتعدى اثنتين وسبعين 72 ساعة، وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية البت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده⁽³⁾ وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم ر.م.ش.ب أو المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽⁴⁾.

وتتمثل حالات تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء المسلمة فيما يلي: ⁽⁵⁾

- تجاوز معامل شغل الأرض.
- تجاوز معالم شغل أرضية الطريق.
- عدم احترام الارتفاع المرخص به.
- الاستيلاء على ملكية الغير.
- تعديل الواجهة.
- إنجاز منفذ (أو منافذ غير مقررة أو غير قانونية).

كما نص القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على العديد من المخالفات فيما يتعلق بشهادة المطابقة، ومن بينها أنه يعاقب بغرامة من 5000 دج إلى 20.000 دج كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد⁽⁶⁾، ويعاقب

1 - المنصوص عليه في المادة 76 مكرر من ق رقم 04-05 المعدل والمتمم ق رقم 90-29.
 2 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 104.
 3 - إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 197.
 4 - أنظر: المادة 76 مكرر 5 من ق رقم 04-05 المعدل والمتمم ق رقم 90-29، السالف الذكر.
 5 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص 226.
 6 - أنظر: المادة 82 من ق رقم 08-15، السالف الذكر.

بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة، ويمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً، وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس لمدة ستة (06) أشهر إلى اثنتي عشر (12) شهراً، وتضاعف الغرامة⁽¹⁾. ويعاقب بغرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم هذا القانون وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف⁽²⁾.

1 - أنظر: المادة 82 من ق رقم 15-08، السالف الذكر.

2 - أنظر: المادة 83 من ق رقم 15-08، السالف الذكر.

خاتمة

في ختام دراستنا لموضوع "نظام الرخص والشهادات في ظل قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 المعدل و المتمم يتبين لنا أن المشرع الجزائري بذل جهود كبيرة للقضاء على البناء الفوضوي ومكافحة المخالفات في مجال العمران ، بوضع أدوات التهيئة والتعمير التي تهدف إلى تجسيد السياسة العمرانية والتي تتمثل في القرارات العمرانية التنظيمية و الفردية ، فالمشرع أسند للسلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير سواء بصفة قبلية من خلال رخصة البناء والتجزئة والهدم وشهادتي التعمير والتقسيم وبصفة بعدية من خلال شهادة المطابقة.

لقد تطرقنا إلى القرارات البعيدة كآلية رقابية قانونية من خلال الإطار القانوني للرخص والشهادات الإدارية، ونظرا لكثرة منازعات التهيئة والتعمير وللتعديلات الهامة في هذا المجال تطرقنا إلى المنازعات الخاصة بكل رخصة وشهادة على حدا و اقتسما الاختصاص فيها بين القضاء الإداري والقضاء العادي الجزائري.

بعد دراستنا للموضوع توصلنا إلى جملة من النتائج:

01-أخذت السياسة العمرانية في الجزائر منحى جديد من خلال القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم حيث أصبح من أهم أهدافها القضاء على الفوضى العمرانية و الإستلاء الغير المشروع على الأراضي و كذا حماية المناطق الأثرية و السياحية.

02- المشرع الجزائري باعتماده على مجموعة من السندات العمرانية لتنظيم مجال التهيئة والتعمير حقق إلى حد ما بعض النتائج في الجانب القانوني، إلا أنه في الجانب الميداني لم يضمن الحماية التامة لقواعد التهيئة والتعمير .

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

04- إن المشرع الجزائري لم يميز بين مصطلحي الهدم و الإزالة ، فالمصطلح الأول يعني الهدم الكلي أو الجزئي الذي يخضع لرخصة الهدم المنصوص عليها في المادة 60 من قانون التهيئة و التعمير ، أما المصطلح الثاني فهو إجراء ردعي تتخذه الجهة الادارية من أجل محو أعمال البناء المخالفة لأحكام البناء.

05- ميز المشرع الجزائري بين شهادة التقسيم و رخصة التجزئة من حيث تقييم العقارات المبنية و أهداف كل منهما و شروطهما من خلال المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

06- استدرارك المشرع لبعض الثغرات الموجودة بالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 بتقليص آجال منح الرخص والشهادات في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

07- إن إجراءات التقاضي الطويلة تجعل الجهات القضائية لا تحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة.

08- إمكانية اللجوء إلى القضاء الإداري لطلب إلغاء القرار الصادر عن الإدارة المانحة لعقود التعمير للرخص و الشهادات متى كان مشوب بأحد عيوب المشروعية.

09- الشروط الواجب توفرها في الطعن القضائي في القرارات الفردية في مجال العمران هي ذات الشروط في القواعد العامة.

10- وضع المشرع عقوبة إدارية بسبب المخالفة من خلال تحقيق المطابقة أو الهدم الكلي أو الجزئي بالإضافة للعقوبة الجنائية المنصوص عليها في المادة 77 من القانون رقم 90-29 و ذلك لتفادي البناءات غير المشروعة .

كما توصلنا في دراستنا إلى توصيات أهمها:

- 01-ينبغي على المشرع الجزائري تجميع القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير في مصدر تشريعي واضح ، وعدم تركها مبعثرة في عدة نصوص.
- 02-يجب تبسيط أكثر من إجراءات الحصول على مختلف وثائق التعمير لتسهيلها للأفراد والتقليل من المخالفات.
- 03-ضرورة تقييد السلطة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار القرارات المتعلقة بالرخص والشهادات وذلك للحد من الإهمال والتعسف الصادر منه.
- 04-يجب محاولة نشر الثقافة العمرانية بين الأفراد بالقيام بحملات تحسيسية وزيادة الوعي بمخاطر البناء الفوضوي و يجب الاعتماد على العقوبات المالية.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة البناء

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

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

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب 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)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

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

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائات الموجودة :

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

12 - مشتملات البنائات الموجودة ومقاساتها :

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

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

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

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

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

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

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

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
الساكن (ة) بـ :

بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى

وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

.....
.....
.....

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

.....
.....
.....

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

.....
.....
.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.
المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

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

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية 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) بـ
يخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

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

- المادة 2 :** تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :
- /1
 - /2
 - /3
 - /4
 - /5
 - /6
 - /7
 - /8
 - /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات 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) بـ
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى/.....
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

بطاقة المعلومات

(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
يخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي
و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

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

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المراجع

أولاً- الكتب:

- 1-إقلولي ولد رابح صافية ،قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية) ، ط.ر .02، دار هومة ، الجزائر ، 2014.
- 2-بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، د.ر.ط ،دار هومة ، الجزائر، د.س.ن .
- 3-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط.ر.09 ،دار هومة ، الجزائر ، 2009.
- 4-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، د.ر. ط ،دار هومة ، الجزائر، 2015.
- 5-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط.ر.07 ، دار هومة ، الجزائر، 2009.
- 6-خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام (الشروط المرتبطة بالبناء على الأملاك الوقفية عموما والمسجد كأهم وقف عقاري تدور حوله العمارة الإسلامية) ، د.ر.ط ، دار هومة ،الجزائر ، 2014.
- 7-سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، د.ر.ط ،دار هومة ، الجزائر، 2004
- 8-عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، د.ر.ط دار هومة ،الجزائر ، 2014.
- 9-عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها(دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)،ط.ر.01، دار الفجر، الجزائر،2005.

- 10-عمار بوضياف ،المرجع في المنازعات الإدارية(دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع) ، ط.ر.01، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
- 11-ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، ط.ر.03 ، دار هومة ، الجزائر، 2007.
- 12-محمد الصغير بعلي ، الوجيز في المنازعات الإدارية ، د.ر.ط ، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005.
- 13-مسعود شيهوب ،المبادئ العامة للمنازعات الإدارية،الجزء الثاني(نظرية الاختصاص) ، ط.ر.05 ،ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2009.
- 14-منصوري نورة ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، د.ر.ط ،دار هومة ، الجزائر، 2010.

ثانيا-الرسائل و المذكرات الجامعية :

أ- الرسائل (دكتوراه) :

- 1-عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري،أطروحة لنيل درجة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر، بن عكنون ، 2007.
- 2-عربي باي يزيد،إستراتيجية البناء في ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة ،2014-2015.
- 3-كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ، 2015-2016.
- 4-لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2016.

5-الهواري نجوى، القسمة العقارية الحضرية للأملاك الخاصة ،أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 01 ، 2016-2017

ب - الماجستير:

1-بزغيش بوبكر، رخصة البناء وآلية رقابة في مجال التعمير،مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2007.

2-بن معمر رايح،قواعد وآليات التهيئة والتعمير في مجال الأراضي الفلاحية ، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة ، 2013-2014.

3-تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري،كلية الحقوق قسم العلوم القانونية ،جامعة الحاج لخضر، باتنة ،2008-2009.

4-جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية،كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، د.س.م .

5-خضراوي أمال ،منازعات رخصة البناء،مذكرة لنيل شهادة ماجستير ،فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، 2009-2010.

6-شوك مونية ،الوسائل القانونية لرقابة البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير،القانون العام تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الأمين دباغين ، سطيف ، 2015-2016.

7-الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، شهادة الماجستير تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر، باتنة 2011-2012.

8-عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 ، بن يوسف بن خدة، 2015 – 2016.

9-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون إداري إدارة و مالية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة الحاج لخضر، باتنة ،2011-2012.

10-غواس حسينة،الآليات القانونية لتسيير العمران، شهادة الماجستير، القانون العام فرع الإدارة العامة ،القانون وتسيير الإقليم ،قسم الحقوق والعلوم السياسية ،كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة ، 2011-2012.

11-مزوزي كاهنة،مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ،مذكرة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق ،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

12-مالك بن لعبيدي، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة ،مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري ، تخصص قانون إداري ،الإدارة العامة ،القانون وتسيير الإقليم ،كلية الحقوق الأخوين منتوري ، قسنطينة ،2014-2015.

13-مجاجي منصور،النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع القانون العقاري والزراعي ،كلية الحقوق ،جامعة البليدة ، 2000-2001.

14-مصباحي مقداد ،قواعد التهيئة والتعمير و دورها في حماية البيئة ،مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق،جامعة محمد الأمين دباغين ، سطيف 02 ،2015-2016.

ثالثا - المقالات:

- 1- بن ناصر يوسف، الدراسات القانونية حماية البيئة (معطى جديد في التنمية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية ، جزء 33، رقم 03، معهد الحقوق و العلوم الإدارية، إبن عكنون ،الجزائر، 1995.
- 2- رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري،مجلة المفكر ،العدد 04، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ،الجزائر، د.س.ن .
- 3- الشريف بحماوي ،مجال تدخل قانون المطابقة (15-08) في تسوية البناءات الفوضوية، مجلة دفاتر السياسة والقانون ،العدد 11، المركز الجامعي تمنراست ،الجزائر، جوان 2014.
- 4- صليلع سعد ،سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ،مجلة الدراسات القانونية، د.ب.ن ، د.س.ن .
- 5- عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ،مجلة المفكر ،العدد 03 ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر، د.س.ن .
- 6- عزري الزين ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري،مجلة الفكر البرلماني (البحوث والدراسات البرلمانية) ،العدد 09 ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر، جويلية 2005.
- 7- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية ،العدد 08 ،جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005.
- 8- عمار بوضياف ،منازعات التعمير في القانون الجزائري(رخصة البناء والهدم) ،مجلة الفقه والقانون ،العدد 03 ، جامعة تبسة ، الجزائر، جانفي 2013.
- 9- لعشاش محمد ،تسوية وضعية البناء غير المشروع في إطار القانون رقم 08-15 ، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة ،الجزائر ،2014.

رابعاً - المداخلات:

1-حجاري محمد ،المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية ، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفقا ، المنظم من طرف كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، الجزائر، د.س.ن .

خامساً - النصوص القانونية:

أ-الدستور:

1-مرسوم رئاسي رقم 89-18، المؤرخ في 23-02-1989،يتعلق بتعديل الدستور الموافق عليه في استفتاء 23-02-1989، ج.ر، العدد 09، المؤرخة في 01-03-1989.

2-مرسوم رئاسي رقم 96-438 ، المؤرخ في 07-12-1996،يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28-11-1996 ، ج.ر،العدد 76، المؤرخة في 08-12-1996، متمم بموجب القانون رقم 02-03، المؤرخ في 10-04-2002، ج.ر، العدد 25، الصادرة في 14-04-2002 و المعدل بموجب القانون رقم 08-19، المؤرخ في 15-11-2008، ج.ر، العدد 63، الصادرة في 16-11-2008، و المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01، المؤرخ في 06-03-2016، ج.ر، العدد 14، الصادرة في 07-03-2016.

ب-النصوص التشريعية:

1-الأمر رقم 66-154، المؤرخ في 08-06-1996، يتضمن قانون الإجراءات المدنية ، ملغي بموجب القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25-02-2008، ج.ر ،العدد47، الصادرة في 09-06، 1966.

2- الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 08-06-1966، يتضمن قانون العقوبات ، ج.ر ، العدد 49، الصادرة في 11-06-1966، المعدل و المتمم بالأمر 82-04 .

- 3-الأمر رقم 58-75 ، المؤرخ في 26-09-1975 ، يتضمن القانون المدني، ج.ر ، العدد 78 الصادرة في 30-09-1975 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 ، المؤرخ في 20-06-2005 .
- 4-الأمر رقم 67-75 ، المؤرخ في 26-09-1975 ، المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة ، ج.ر ، العدد 34 لسنة 1975 (ملغى).
- 5-القانون رقم 02-82 ، المؤرخ في 06-02-1982 ، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج.ر ، العدد 06 لسنة 1982 .
- 6-القانون رقم 25-90 ، المؤرخ في 18-11-1990 ، المتضمن التوجيه العقاري، ج.ر ، العدد 49 لسنة 1998 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 26-95 ، المؤرخ في 25-09-1995 ، ج.ر ، العدد 55 لسنة 1995 .
- 7-القانون رقم 29-90 ، المؤرخ في 01-12-1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ج.ر ، العدد 52 لسنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14-08-2004 ، ج.ر ، العدد 51 لسنة 2004 .
- 8-القانون رقم 30-90 ، المؤرخ في 01-12-1990 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية ج.ر العدد 52 لسنة 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 ، المؤرخ في 20-07-2008 ، ج.ر ، العدد 44 لسنة 2008 .
- 9-المرسوم التشريعي رقم 03-93 ، المؤرخ في 01-03-1993 ، يتعلق بالنشاط العقاري، ملغى بموجب القانون رقم 04-11 ، يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر ، العدد 14 ، الصادرة في 03-03-1993 .
- 10-المرسوم التشريعي رقم 07-94 ، المؤرخ في 18-05-1994 ، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج.ر ، العدد 32 ، الصادرة في 25-05-1994 .

- 11-** القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31-12-1997 ، يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، ج.ر، العدد 89 لسنة 1997.
- 12-** القانون العضوي رقم 98-01 ، المؤرخ في 30-05-1998 ، يتعلق باختصاص مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ، ج.ر ، العدد 37 لسنة 1998.
- 13-** القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 05-06-1998 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر ، العدد 44 لسنة 1998.
- 14-** القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17-02-2003، المتعلق بمناطق التوسع والموقع السياحية، ج.ر ، العدد 11 ، الصادر بتاريخ 19-02-2003.
- 15-** القانون رقم 03-22 ، المؤرخ في 28-12-2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004 ، ج.ر، العدد 83 لسنة 2003.
- 16-** القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14-08-2004 ، المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29، ج.ر ، العدد 51 لسنة 2004 .
- 17-** القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 23-02-2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر ، العدد 21، لسنة 2008.
- 18-** القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20-07-2008، يحدد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها ، ج.ر، العدد 44 لسنة 2008.
- 19-** القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17-02-2011، المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج.ر ، العدد 14 الصادرة في 06-03-2011.
- 20-** القانون رقم 11-10، المتعلق بالبلدية ، المؤرخ في 22-06-2011 ، ج.ر، العدد 37 الصادر في 03-07-2011.

ج- النصوص التنظيمية:

01- المراسيم:

- 1-المرسوم التنفيذي رقم 91-175،المؤرخ في 28-05-1991،يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير ، ج. ر ، العدد 26 لسنة 1991.
- 2-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ،المؤرخ في 28-05-1991،يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم ، ج. ر ، العدد 26 لسنة 1991.
- 3-المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ، المؤرخ في 28-05-11،يحدد إجراءات المخطط التوجيهي ، ج. ر ، العدد 26 لسنة 1991.
- 4-المرسوم التنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها ، ج.ر،العدد 60 لسنة 2003.
- 5-المرسوم التنفيذي رقم 06-03، المؤرخ في 07-01-2006، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ج.ر، العدد 01 لسنة 2006.
- 6-المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن المخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعانياتها وكذا إجراءات المراقبة ، ج. ر ، العدد 06 لسنة 2006.
- 7-المرسوم التنفيذي رقم 09-154،المؤرخ في 02-05-2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر، العدد 27،الصادرة في06-05-2009.
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 09-155،المؤرخ في 02-05-2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفايات سيرها ،ج.ر، العدد27،الصادرة في 06-05-2009.
- 9-المرسوم التنفيذي رقم 09-276،المؤرخ في 30-08-2009،المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخلفات المتعلقة بها و كفايات مسكها، ج.ر، العدد 50 لسنة 2009.

- 10-المرسوم التنفيذي رقم 307-09 ، المؤرخ في 22-09-2009،المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176-91 ، ج.ر، العدد 55 لسنة 2009.
- 11-المرسوم التنفيذي رقم 343-09، المؤرخ في 22-10-2009، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 55-06، ج.ر، العدد 61 ، الصادرة في 25-10-2009.
- 12-المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج.ر، العدد 07 لسنة 2015.

02 - الاجتهادات القضائية:

- 1-قرار رقم 160949، مؤرخ في 23-02-1998، الغرفة الإدارية، غير منشور.
- 2-قرار رقم 167252، مؤرخ في 27-04-1998، عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ، المجلة القضائية ، عدد 01 ، سنة 1998.
- 3-قرار رقم 016558 ، مؤرخ في 11-05-2001 ، عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة.
- 4-قرار رقم 07736، عن مجلس الدولة ، المنشور في مجلة مجلس الدولة، عدد03، سنة 2003.
- 5-قرار رقم 064475 ، مؤرخ في 28-07-2011، عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد10.

فهرس المحتويات

صفحة	العنوان
أ - د	مقدمة
77-05	الفصل الأول: أحكام الرخص في ظل قانون التهيئة والتعمير
06	المبحث الأول: تنظيم رخصة البناء
06	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة البناء
07	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
07	أولاً: تعريف رخصة البناء
08	ثانياً: خصائص رخصة البناء
09	ثالثاً: أهداف رخصة البناء
10	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
10	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء
11	أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
13	ثانياً: النطاق المكاني لرخصة البناء
14	المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة البناء
15	الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة البناء
15	أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء
20	ثانياً: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
28	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة البناء
29	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
33	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
35	المبحث الثاني: تنظيم رخصة التجزئة
35	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة
36	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
36	أولاً: تعريف رخصة التجزئة
37	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة
38	ثالثاً: أهداف رخصة التجزئة

38	الفرع الثاني: نطاق التطبيق رخصة التجزئة
39	المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة التجزئة
40	الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
40	أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة
43	ثانياً: كيفية إصدار رخصة التجزئة
52	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة
52	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
56	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
58	المبحث الثالث: تنظيم رخصة الهدم
58	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم
58	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
58	أولاً: التعريف برخصة الهدم
60	ثانياً: خصائص رخصة الهدم
61	ثالثاً: دوافع رخصة الهدم
61	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
62	المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لرخصة الهدم
63	الفرع الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
63	أولاً: طلب الحصول على رخصة الهدم
65	ثانياً: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
72	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
72	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
76	ثانياً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
128-78	الفصل الثاني: أحكام الشهادات في ظل قانون التهيئة والتعمير
79	المبحث الأول: تنظيم شهادة التعمير
79	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التعمير
79	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير

79	أولاً: تعريف شهادة التعمير
81	ثانياً: خصائص شهادة التعمير
82	ثالثاً: أهمية شهادة التعمير
82	الفرع الثاني: أصل نشأة شهادة التعمير
83	المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة التعمير
84	الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التعمير
84	أولاً: طلب الحصول على شهادة التعمير
86	ثانياً: كيفية إصدار شهادة التعمير
91	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير
94	المبحث الثاني: تنظيم شهادة التقسيم
95	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة التقسيم
95	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم
95	أولاً: تعريف شهادة التقسيم
96	ثانياً: خصائص شهادة التقسيم
97	ثالثاً: تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة
98	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
98	المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة التقسيم
99	الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم
99	أولاً: طلب الحصول على شهادة التقسيم
100	ثانياً: كيفية إصدار شهادة التقسيم
106	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم
110	المبحث الثالث: تنظيم شهادة المطابقة
111	المطلب الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة
111	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة
111	أولاً: تعريف شهادة المطابقة
112	ثانياً: خصائص شهادة المطابقة

113	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة
113	المطلب الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة
114	الفرع الأول: : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
114	أولاً: طلب الحصول على شهادة المطابقة
117	ثانياً: كيفية إصدار شهادة المطابقة
124	الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة
124	أولاً: منازعات التي يختص بها القضاء الإداري
126	ثانياً: منازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
131-129	خاتمة
10-01	ملاحق
141-132	قائمة المرجع