جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون إداري

رقم: .....

إعداد الطالب(ة):
بن جلول إسماعيل

يوم: .....

النظام القانوني لعقود التعمير في الجزائر

لجنة المناقشة:

العضو 1	الرتبة الجامعة	رئيسا
مزوزي كاهنة	أستاذة	مشرفا
العضو3	الرتبة الجامعة	مناقشا

السنة الجامعية : 2025 - 2026



{ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ }

(سورة المجادلة، الآية 11)

﴿ وَإِذْ يَرْفَعُ إِبْرَاهِيمُ الْقَوَاعِدَ مِنَ الْبَيْتِ وَإِسْمَاعِيلُ رَبَّنَا تَقَبَّلْ مِنَّا ۖ إِنَّكَ أَنْتَ السَّمِيعُ الْعَلِيمُ ﴾

(سورة البقرة، الآية 127)

الإهداء

أهدي هذا العمل:

إلى **أمي** الغاية مصدر الحنان و الدعاء ، التي كان لصبرها و دعمها الأثر الكبير في بلوغي هذه المرحلة ، أطال الله في عمرها و حفضها الله لي .

إلى حميدة الغالية إلى أخواتي العزيزات ، سندي و رفيقات دربي ، شكرا لكل كلمة تشجيع و مساندة .

و إلى روح فقيدي أبي الغالي رحمه الله ، الذي غاب جسده و بقي أثره و دعاؤه و ذكراه الطيبة في قلبي ، أسأل الله أن يتغمده بواسع رحمته و يسكنه فسيح جناته.

الشكر

الحمد لله على نعمة العلم والحمد لله على توفيقه لإتمام هذا العمل وبعد

أتقدم بخالص الشكر والتقدير إلى أستاذتي الدكتورة **مزوزي كاهنة**، التي لم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة، وكان لصبرها ومتابعتها الأثر في إنجاز هذه المذكرة، فجزاها الله عني خير الجزاء، وبارك في علمها وعملها.

قائمة المختصرات

أولا: باللغة العربية	ثانيا: باللغة الأجنبية
01/ ج ر: جريدة رسمية	**01/ PDAU**: plan directeur D'aménagement et d'urbanisme
02/ ط: طبعة	**02 /POS**: plan d'occupation des sols
03/ ف: فقرة	**03 /CTC** :contrôle technique de la construction
04/ (ر م ش ب): رئيس المجلس الشعبي البلدي	**04/GRTE:** Société Algérienne de Gestion du Réseau de Transport de l'Électricité
05/ (ر م و): رئيس المجلس الشعبي الولائي	**05/GRTG:** Société Algérienne de Gestion du Réseau de Transport de Gaz

قائمة الجداول

الجدول	العنـــــــــوان	الصفحة
01	خصائص رخصة التجزئة	04
02	أنواع التجزئات للأراضي	04
03	خصائص شهادة المطابقة	71
04	احترام قواعد التعمير العامة ومعايير البناء والأمن	78
05	تحديد المخالفات القابلة للتسوية	80
06	تقدير الغرامات	81-82
07	خصائص شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة	90

مقدمة

مقدمـــــــــــــة:

يسعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التوسع العمراني والتحكم فيها، بغية الحد من ظاهرة البناء الفوضوي التي تشوه المظهر العام للمدن وفي سبيل ذلك تم إرسال منظومة قانونية تضبط النشاط العمراني بدقة، وبموجب هذه النصوص، لا يجوز لأي شخص، سواء كان طبيعيا أو معنويا، مباشرة أي نشاط عمراني أو إنجاز مشاريع ذات منفعة خاصة أو عامة إلا في إطار التشريع العمراني.

وفي ذات السياق، خول المشرع للسلطات الإدارية المختصة مجموعة من الآليات التي تمكنها من ممارسة رقابة فعالة في مجال البناء والتعمير.

ويستند هذا النظام الرقابي إلى أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم، إضافة إلى النصوص التنظيمية الصادرة لتطبيقه، مثل المرسوم التنفيذي رقم 91 -175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،الذي عدل وتمم بـ المرسوم التنفيذي رقم 20-342 و المرسوم التنفيذي رقم 24-247 وتمنح هذه الآليات في إطار أدوات التهيئة العمرانية على المستوى المحلي المتمثلة في الوثائق القانونية التنظيمية التي تؤطر التخطيط الحضري، وفي مقدمتها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)المخطط شغل الأراضي (POS).

غير أن هذه الأدوات تبقى نظرية ولا تكون كافية والامر يستدعي تدخل الإدارة لممارسة الرقابة على عمليات التهيئة والتعمير.

ولتجسيد هذه الرقابة وضمان احترام أدوات التهيئة والتعمير، أدرج المشرع الآليات الرقابية أخرى، في شكل رقابة قبلية أو بعدية على العمليات العمرانية، والمتمثلة أساسا في مختلف الرخص والشهادات العمرانية.

وعليه، فإن القيام بأي عملية **بناء أو تجزئة أو تعديل أو هدم** يقتضي مسبقا الحصول على الوثائق القانونية اللازمة، إلى جانب تقديم معلومات دقيقة حول حقوق البناء في العقار المعني، وقد حددها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم كيفيات تحضير عقود

التعمير وتسليمها، كما نص على **آليات الرقابة البعدية**، لا سيما من خلال **شهادة المطابقة** التي تعد وسيلة لإثبات احترام أشغال البناء لأحكام رخصة البناء المصادق عليها.

كما تمنح هذه الشهادة كآلية علاجية وفق الإجراءات المنصوص عليها في أحكام القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 22-55، الذي يحدد شروط التسوية للبنايات الغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

وكذلك **شهادة التعمير** التي تبين وضعية الأرض القانونية، وقابلية البناء عليها والارتفاقات (القيود) المطبقة وفق آخر تعديل في المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

أيضا **شهادة التقسيم** التي تخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها الى قسمين أو عدة أقسام عقارية، وفق التعديلات الجديدة للمرسوم التنفيذي 20-342.

وآخرها **شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة** التي تثبت مطابقة أشغال التهيئة من (شبكات الماء والكهرباء والطرق والتطهير) لرخصة التجزئة الأصلية وهي ضرورية لبيع أو ايجار القطع الأرضية المجزأة وفق آخر تعديل من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

1- أهمية الدراسة:

- تكمن أهمية موضوع دراستنا عند تسليط الضوء على **النظام القانوني لعقود التعمير** كآلية رقابية للتصدي للبناء الفوضوي الذي عرف انتشارا واسعا في السنوات الاخيرة في مجال العمران والذي خلق أزمات اجتماعية واقتصادية ملموسة في الواقع المعاش هذا من جهة، إضافة الى سهر الدولة على تمكين المواطن في الحصول على سكن وفق ضوابط قانونية من جهة أخرى.
- كما تظهر أهمية موضوعنا في كون المجال العمراني من أولى القطاعات الحيوية المحركة لعجلة التنمية.
- كما أن عقود التعمير تعد وسيلة لربط الاستثمار العقاري بأهداف السياسية العمرانية.
- تنظيم استعمال الأراضي ومنع الفوضى العمرانية.
- ارسال سياسة حضرية من خلال تطبيق ضوابط التعمير تكون فيها روح المسؤولية. والعقلانية والرقابة المستمرة والمتواصلة لتحقيق التنمية الحضارية.
- توعية الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم.

2- أهداف الدراسة:

تهدف دراستنا الى:

- دراسة الإطار القانوني المنظم لعقود التعمير في الجزائر وتحديد الأساس القانوني له والجهات المختصة مع آخر التعديلات.
- توضيح مختلف الوثائق الإدارية والمعمارية والتقنية لمباشرة الإجراءات الإدارية لمنح العقود.
- إبراز دور الجهات المختصة في تنظيم ومراقبة عمليات التعمير خاصة الشباك الوحيد.
- تقييم فعالية آليات الرقابة الإدارية في الحد من مخالفات التعمير.

3- أسباب اختيار الموضوع:

يرجع أسباب اختيار هذا الموضوع الى جملة من الدوافع، يمكن تقسيمها الى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

أ – **الأسباب الذاتية:** تتمثل في الرغبة الشخصية في دراسة المواضيع القانونية والإلمام بها خاصة في مجال التهيئة والتعمير كوني **مهندس مدني،** لاسيما الجانب الإجرائي المتعلق بالرخص والشهادات العمرانية.

كما يعكس هذا الاختيار اهتمامي بتحليل النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لهذا المجال، مع السعي الى تشخيص أوجه القصور واقتراح بعض الحلول الممكنة.

ب – الدوافع الموضوعية: تتجلى في الأهمية المتزايدة لموضوع الرخص العمرانية، خاصة في ضل تفاقم ظاهرة البناء الغير منظم، مما أدى الى الاخلال بالتوازن العمراني وتشويه النسيج الحضري للمدن.

كما أن البحث يبرز النظام الذي يضطلع به المشرع الجزائري في تنظيم قطاع التهيئة والتعمير من شأنه أن يحدد مواطن الثغرات القانونية لسدها، إضافة الى ذلك فإن ارتباط هذا المجال بالحياة اليومية للأفراد يفرض ضرورة دراسته وتحليله وتسليط الضوء من الإشكاليات التي يثيرها بطرحها في الواقع.

3– إشكالية الدراسة:

بناء على ما سبق ذكره فإن الإشكالية التي تطرح نفسها هي :

- ✓ **هل وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني فعال لعقود التعمير بما يحقق نسيج عمراني منظم؟**

❖ **وتتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية التالية:**

- ✓ ماهي مختلف عقود التعمير التي نظمها التشريع الجزائري؟
- ✓ ماهي الإجراءات القانونية والإدارية المتعلقة بإبرام عقود التعمير؟
- ✓ ماهي الثغرات القانونية التي قد تنص من مدى فاعلية النصوص القانونية المنظمة لعقود التعمير وبالأخص في مواجهة التجاوزات العمرانية؟

5- منهج الدراسة:

يعتمد الباحث في دراسته العلمية على المناهج العلمية المناسبة للحصول على الإجابة الكافية على الإشكالية المطروحة، وعليه اعتمدنا على النهج **الوصفي والتحليلي** الذي من خلاله تتوضح المفاهيم المتعلقة بالموضوع، والذي يمكننا من تحديد النصوص القانونية المختلفة المتعلقة بالعمران، و**المنهج المقارن** الذي استخدمناه من أجل مقارنة القوانين المتعلقة بالعمران الموجودة أو الصادرة حديثا وكذا إدراج تعديلات حديثة عليها.

6- الدراسات السابقة:

نال موضوع التعمير في الجزائر اهتماما واسعا من طرف الباحثين، نظرا لأهميته في تنظيم المجال العمراني وضبط النشاط البنائي.

وقد تباينت هذه الدراسات في معالجتها للموضوع، حيث ركز بعضها على الجوانب الإجرائية للرخص والشهادات العمرانية والبعض سلط الضوء على الرقابة الإدارية والقضائية على عقود التعمير ،ومن هذه الدراسات نذكر أطروحة دكتوراه للباحثة **مزوزي كاهنة** بعنوان "**الآليات الرقابية على النشاط العمراني في إطار التنمية المستدامة**" وكذلك أطروحة الدكتور **عزري الزين** بعنوان "**الرقابة على عمليات البناء وأسس مسؤولية الإدارة عنها في التشريع الجزائري**" وكذلك دراسة للباحثة **دبرراسو مسعودة** بعنوان "**الرخص والشهادات العمرانية في التشريع الجزائري**" إضافة الى مقال الباحثة **كيحل سلسبيل** بعنوان "**رخصة البناء كأداة وقائية وتوجيهية، قراءة تحليلية في أحكام المرسوم التنفيذي 247/24 المعدل والمتمم للمرسوم 19/15**"

7- تقسيم خطة البحث:

للإجابة على الإشكالية المطروحة ، اقتضى منا طبيعة موضوعنا "**النظام القانوني لعقود التعمير في الجزائر**" تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين رئيسيين: تناولنا في الفصل الأول الرخص العمرانية باعتبارها آلية قانونية لتنظيم النسيج العمراني وضبط عمليات البناء والتهيئة، حيث تم التطرق إلى مفهوم رخصة التجزئة في المبحث الأول، ثم مفهوم رخصة البناء في المبحث الثاني، وأخيرا مفهوم رخصة الهدم في المبحث الثالث.

أما الفصل الثاني فقد خصص لدراسة الشهادات العمرانية باعتبارها إحدى الآليات القانونية المكملة لتنظيم النسيج العمراني، حيث تناولنا في المبحث الأول مفهوم شهادة التعمير، وفي المبحث الثاني مفهوم شهادة التقسيم، ثم تطرقنا في المبحث الثالث إلى شهادة المطابقة كآلية لتنظيم النسيج العمراني، لنختتم هذا الفصل بدراسة مفهوم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة في المبحث الرابع.

الفصل الأول

الرخص العمرانية كآلية لتنظيم النسيج العمراني.

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي أقرها المشرع ونظمها ضمن منظومة قوانين التعمير، حيث تعد وسيلة قانونية تنقل لمالك العقار أو بالنيابة عنه تقسيم ملكيته الى أجزاء شرط التقيد بضوابط يفرضها النظام العمراني التي تعد أهم القرارات الفردية المتعلقة بالتهيئة والتعمير .[1]ومنه يمكن القول أن رخصة التجزئة تحفظ حق المالك في عقاره.

ولا تنحصر أهمية هذه الرخصة كونها إجراء شكليا يسبق عملية التقسيم بل هو آلية رقابية هدفها ضمان احترام قواعد التهيئة والحفاظ على الانسجام العمراني وسلامة البناء، فهي تجسد أحد القرارات الفردية الادارية في مجال التعمير، لما يترتب عليها من آثار في تنظيم المجال الحضري وضبط إجراءات التقسيم. [2]وعليه نستطيع أن نعتبر رخصة التجزئة تحفظ التنظيم العمراني في المدن وتتفادى بذلك البناء العشوائي.

فالمشرع الجزائري اعطى لهاته الرخصة عناية خاصة، لما لها من دور أساسي في تحقيق الانسجام بين متطلبات النظام العام العمراني ومتطلبات الاستثمار العقاري. [3] لقد حفظ المشرع الجزائري حق المالك من خلال التنسيق بين العام والخاص

وعليه فإن دراسة رخصة التجزئة تلزم منا التطرق إلى تعريفها (المطلب الأول) وإجراءات إعداد وتقديم الرخصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة.

سنتناول التعريف القانوني (الفرع الأول) والتعريف الفقهي (الفرع الثاني) وأهميتها في الفرع الثالث ثم الطبيعة القانونية لها (الفرع الرابع) ثم إبراز خصائصها القانونية (الفرع الخامس) وأخيرا التمييز بين أنواعها المختلفة (الفرع السادس).

---

[1] مهزول عيسى ، "**صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**"، جسور للنشر والتوزيع الجزائر ، ط1 2014، ص97.

[2] المادة 57 من القانون 90-29 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير.

[3] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحظير عقود التعمير وتسليمها .

الفرع الأول: التعريف القانوني.

لم يعطي المشرع تعريفا دقيقا لها، غير أنه وضح مضمونها من خلال اعطاء الحالات التي تتطلب الحصول عليها، فتشترط رخصة التجزئة عند البدء بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو قطعتين فأكثر، إن كان الهدف من التقسيم هو القيام بالبيع أو الإيجار أو القسمة أو تخصيص القطع للبناء بشرط هذا التقسيم يكون وفقا لأحكام أدوات التهيئة و التعمير الحديثة ، لاسيما قانون 90-29 المعدل والمتمم ، ضرورة جعل عمليات غير مطابقة لطبيعة الأرض أو لمخططات التعمير المعتمدة .[1] مما سبق وجدنا أن لرخصة التجزئة شروط محددة إما بالاستفادة من (البيع ، الايجار ، القسمة ، تخصيص القطع للبناء) عبر أدوات التهيئة والتعمير وتستبعد متى لم تطابق لطبيعة الأرض أو المخططات الهندسية .

وجاء في نص المادتين 02 و08 من القانون 08-15 في ما يلي:...رخصة **التجزئة: تعد القسمة من أجل القيام بالبيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من وفق لأحكام مخطط التعمير.** [2] لابد للمالك من الالتزام بمخطط التعمير.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي.

عرفها عزري الزين بأنها " **تعد رخصة التجزئة قرار الاداري تصدره السلطة المختصة وفق القانون، الذي يعطي الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة فأكثر أو إلى موكله أن يقسمها الى قطعتين فأكثر للانتفاع بها في تشييد بناية جديدة** ".[3]

عرفها حمدي باشا عمر أنها: " **ترخيص رسمي بتجزئة قطعة أرض فأكثر غير مبنية الى عدة قطع بهدف تشييد مبان عليها** " [4]

ومنه يمكن القول أن رخصة التجزئة بأنها قرار هيئة ادارية مختصة، يمنح بموجبه بتقسيم عقار الى عدة قطع مستقلة، شرط التقيد بالقانون والتنظيمات التي تحكم

---

[1] مهزول عيسى ، مرجع سابق، ص 97.

[2] المادة 02 و08 من القانون 08-15، يحدد قواعد مطابقة البنايات وتمام انجازها.

[3] عزري الزين، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1،القاهرة 2005، ص 42.

[4] حمدي باشا عمر ، **محررات شهادة الحيازة** ، دار هومة للنشر والتوزيع 2001 ، ص 157.

عمليات التعمير، حتى تضمن حسن تنظيم العمران وهدفها حماية المصلحة العمومية .[1]

الفرع الثالث : أهمية رخصة التجزئة.

نصت المادتين 3-4 حيث جاء في المادة 3 من القانون 08-15 الذي ينظم قواعد البناء ومرحلة إتمام الانجاز "**يمنع القيام بعملية تجزئة للأراضي أو مجموعة سكنية الا قبل الحصول المسبق على رخصة تجزئة مقدمة وفق للتشريع والتنظيم المعمول به**"،

يمنع كذلك تشييد كل بناية لتجزئة غير مرخصة وأضافت المادة 4 من نفس القانون "**يمنع تشييد كل بناية في كل تجزئة أنشأت وفق لأحكام أدوات التعمير إذا لم يستكمل بها أشغال التهيئة المقررة في رخصة التجزئة** "[2] ، تتمثل عملية التجزئة العقارية في إنجاز عدة قطع أرضية خلال فترة زمنية محددة، اذ أن التجزئة تتميز بعدد القطع الناتجة عن الوحدة العقارية الأصلية [3].

ومنه لتمكين استغلال قطعة أرض وإقامة المشاريع عليها فلابد من تقسيم الأرض الى قطعة أو عدة قطع فكل هذا لإنشاء وحدات عقارية مستقلة وجديدة وتنهي بذلك الوحدة العقارية الأصل، الغرض من ذلك تنظيم عمليات البناء.

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة للأراضي.

تعد رخصة التجزئة عملا إداريا فرديا تصدره سلطة إدارية مختصة متمثلة في "**رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي** " [4]، وتعد هذه الرخصة ضمن القرار الاداري بحيث فرض المشرع للإدارة بإصدارها طبقا للنموذج المقرر للقانون رقم 22-342 المعدل والمتمم طبقا لعمليات محددة، كما تضمن هذه الرخصة حقوق الافراد في ضل احترام لمبدأ المشروعية وإذا تخلت الادارة عن ذلك القرار يصبح لا يكتسي المشروعية [5].

---

[1] عربي باي يزيد ، **استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري** ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ،2014 -2015، ص 176.

[2] المادة 3-4 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها .

[3] Bernard drobenko،**droit de l'erbanisme** ،gualino éditeur،eja-paris،2006 ،page 165.

[4] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342 ، يحدد كيفيات تحظير عقود التعمير وتسليمها ، سالف الذكر

[5] حجوج كلثوم ، **النظام القانوني لرخصة البناء وتقسيم العقار في التشريع الجزائري** ، مذكرة ماجيستير في القانون ، تخصص قانون عقاري / تعمير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2010 ، ص44

الفرع الخامس: خصائص رخصة تجزئة الأراضي.

من خصائص رخصة التجزئة كالتالي:

وثيقة إدارية	المشروعية	ارتباطها بملكية العقار	قابلية البناء
تصدر على شكل قرار إداري فردي عن جهات مختصة قانونا، **متمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران**	يجب أن تصدر وفق الإجراءات والشروط التي يحددها القانون والا أصبحت غير مشروعة	فلا تقدم إلا للمالك الحقيقي للأرض أو من له سند قانوني صحيح ، لأنه حق التجزئة متفرع عن حق الملكية ومقيد باحترام القوانين والتنظيمات المتعلقة باستعمال الارض وهذا ما نصت عليه المادة 50 لقانون 90-29، القانون الأساسي المنظم للتهيئة والتعمير في الجزائر	لا يمكن استغلالها إذا كانت الارض غير قابلة للبناء أو كانت الملكية متفرعة.

الجدول 01: خصائص رخصة التجزئة [1]

الفرع السادس: أنواع التجزئة.

رتبت التجزئات (التخصيصات) الى عدة أنواع استنادا لطبيعتها الوظيفية متمثلة فيما يلي:

1_ تجزئات سكنية	2_ تجزئات الحدائق	3_ تجزئات صناعية
لإقامة الأفراد و ممارسة أنشطتهم اليومية ,وتمثل المرافق والخدمات الضرورية للحياة الاجتماعية والصحية والتعليمية.	هي تخصيص مساحات خضراء يمكن استغلالها لأغراض سكنية إذا وقعت ضمن منطقة مخصصة لذلك بموجب وثائق التعمير.	هي تجزئات موجهة لإقامة الانشطة الصناعية أو التجارية أو الحرفية وتشيد بعيدا عن السكنات حفاظا على الصحة العامة والبيئة

الجدول 02: أنواع التجزئات للأراضي [2]

[1] أقلولي ولد رابح صافية ، **قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية**، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، 2014 ، ص 157 و ص 158

[2] بوشلوش عبد الغاني ، **التخصيصات السكنية في مدن فرجيوة ميلة والقرارم الاطار القانوني ، لغة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية** ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في التهيئة العمرانية ، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة 2009/2008، ص9-10

المطلب الثاني: إجراءات إعداد ومنح رخصة التجزئة.

نظرا لأهمية إجراءات تجزئة الملكية العقارية لتسهيل عملية البناء التي تفضي الى إنهاء الوحدة العقارية الاصلية وإنشاء قطع عقارية جديدة، وقد حدد المشرع تنظيم عملية البناء وتنفيذ سياسة العمران في الجزائر جملة من **الاجراءات الخاصة** نبتدئها بـ:

إيداع ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة (الفرع الأول) ثم منح رخصة التجزئة (الفرع الثاني) وكذلك مضمون قرار رخصة التجزئة (الفرع الثالث)

الفرع الأول: إيداع ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة.

جاء في نص المادة 58 من القانون رقم 90-29 يستطيع طالب رخصة التجزئة أن يقدم دفتر شروط يحدد الأشغال المتعلقة بتهيئة التجزئة وانجاز الطرق التي يتعهد المالك بتنفيذها في اجل محدد إضافة الى شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات العمرانية و غيرها التي تستوفيها المشاريع المقرر تشييدها.[1]

يتم اعداد دفتر الشروط وفق النموذج الذي يحدده وزير العمران وتنجز بموجبه البنايات في مشروع سياسة التعمير التي تعتمدها الدولة، حيث يحدد هذا الدفتر الضوابط والارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العمومية المفروضة على الاراضي المجزأة، الى جانب صفة طالب الرخصة والوثائق اللازمة للحصول عليها وذلك وفق المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ولقد أقرت المادة 08 من المرسوم رقم 15-19بالوثائق المشروطة في ملف طلب رخصة التجزئة بينت:" **حيث يجب أن يودع صاحب الملكية أو من يمثله قانونا طلب رخصة التجزئة طبقا لنموذجها في المرسوم التنفيذي وتوقيعه .**[2]

يتعين على المعني أن يعزز طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية **أو** بمن يمثله قانونا وفق الأمر رقم 75-58 ،[3] **أو** بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك **أو** من يمثله قانونا شخصا معنويا ".

---

[1] المادة 58 من القانون رقم 90-29

[2] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[3] المادة 793 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني.

يتوجب لإثبات صفة المالك أن يقدم نسخة لعقد الملكية مثل عقد هبة أو عقد شهرة أو دفتر عقاري، وإذا استحال على المالك استخراج رخصة التجزئة يستطيع أن يوكل غيره لاستخراجها وفق لأحكام عقد الوكالة وفقا للمادة 571 وما أتى بعدها القانون المدني، ولم يفرض المشرع صنفا خاصا للوكالة ،[1] فيجوز أن تكون عامة أو خاصة وفقا للمادة 573 من القانون المدني الجزائري .[2]

وتشير المادة 09 من المرسوم رقم 15-19قد الزمت إرفاق **ملف طلب رخصة التجزئة** بالوثائق التقنية المتمثلة في:

1 – مخطط للموقع بسلم مناسب يحدد موقع القطعة .

2 – المخططات التنظيمية المعدة على سلم1/200 او 1/500 التي تحتوي على البيانات التالية:

- تحديد القطعة الأرضية مع مساحتها.
- منحنيات المستويات والسطح والخصائص التقنية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة وتحديد القطع الأرضية المبرمجة ورسم شبكة الطرق وقنوات التزويد بالمياه الصالحة للشرب والحريق وتصريف المياه المستعملة وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العامة .
- وضع حدود لموقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة والمساحات .
- تحديد موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها الهندسي بما يشمل التجهيزات الجماعية.

3 – مذكرة تبين التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة التقنية لتصفية المياه الصناعية من كافة المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية الضارة بالصحة العمومية والبيئية والزراعية

[1] المادة 665 من الأمر 75-58 " الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل" .

[2] المادة 563 من الأمر 58-75 " الوكالة الواردة بألفاظ عامة التي لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لاتخول الوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية .

- وسائل معالجة وتصفية الدخان والخد من انتشار الغازات التي تنجم عن المواد الضارة بالصحة العمومية .
- تحديد مستويات الضجيج والانبعاثات الكهرومغناطيسية للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4 – مذكرة تحتوي على بيانات التالية:

- مجموعة القطع الارضية المجزأة مع كل قطعة ومساحتها
- تنوع أشكال شغل الاراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات المتعلقة بالمياه والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها
- طبيعة الارتفاقات والاضرار المحتملة
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء
- دراسة جيوتقنية تنجز من طرف مخبر معتمد.

5 – كما تشمل على برنامج الاشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المزمع انجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتحديد مراحل الانجاز وآجاله عند الاقتضاء

6 – يضاف الى ذلك دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة إضافة الى الشروط التي تشيد بمقتضاها البنايات.

- كما يحدد هذا الدفتر كيفيات المحافظة على الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء و الأسيجة .
- كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يقوم بإنجاز اشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، على أن يعد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويتم التأشير على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري والمهندس مسح الأراضي وفق القانون المعمول به .[1]

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

ما يشار اليه من نص المادة 09 من المرسوم رقم 15-19 أن المشرع اشترط أن هذه الوثائق التقنية لابد منها في طلب الرخصة التجزئة مطابق لقواعد التهيئة والتعمير.

ونظرا لأهمية رخصة التجزئة في مرحلة البناء بعد تجزئة القطعة الأرضية ، و يؤكد ذلك نص المادة 42 من المرسوم رقم 15-19المتعلق بوثائق طلب رخصة البناء كما تنص المادة 43 منه على ضرورة تقديم مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية داخلة ضمن أرض مجزأة لسكن أو غيره ، باعتبارها و وثيقة أساسية في **ملف طلب رخصة البناء** ، الى أنه جاء تعديل لهاته المادة حسب آخر مرسوم تنفيذي رقم 24-247 المتعلق بـ تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث لم يغير في محتوى الملف الإداري و ملف الهندسة المعمارية إضافة الى الملف التقني الذي وضح فيه فقط أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون في الهيكل السكني فيما يتضمنه في دراسة الهندسة المدنية، حيث لم يقيد المشرع للمهندس المدني على سلم الرسم للتصاميم من نفس سلم المهندس المعماري وأجبره على التأشير على تصاميم الهياكل من طرف الهيئة الوطنية المختصة للرقابة التقنية للبناء (CTC) للتجهيزات أو البنايات المستقبلة للجمهور، أتم بنصه كذلك :

- محضر معاينة هشاشة الموقع وفق نموذج يملئ من طرف المهندس المعماري والمدني المكلفين بإعداد ملف رخصة البناء .

وأتم أيضا: لمحتوى الملف التقني الخاص بـ (المشاريع التي تشكل خطرا):

- إعداد دراسة استقرار الموقع وفق الدراسة الترابية .
- تأشير الدراسة من طرف الهيئة الوطنية المختصة للرقابة التقنية للبناء (CTC) .
- تقديم تقرير وصفي لعملية إنجاز الأشغال .
- إرفاق جدول زمني يوضح مختلف مراحل الأشغال . [1]

وبهدف التحقيق في طلب رخصة التجزئة والفصل فيه حدد المشرع الجزائري الهدف من التجزئة وبين متطلبات مشروع البناء المراد القيام به بعد التقسيم ، وهو ما جعل المشرع يشدد على الوثائق المذكورة وجعلها الزامية للحصول على رخصة ، وبعد استكمال الملف يرسل في

[1] المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 24-247

خمسة نسخ الى رئيس (م ش ب) بمقابل وصل وأيضا يتم إرسال **خمسة نسخ** من الملف الى مصلحة التعمير **للولاية** خلال **8 أيام** باختصاصه يمنحها كونه يحمل صفة ممثلا للبلدية ،[1] وفي **أربعة نسخ** في الحالات مغايرة .[2]

الى أن المشرع قام بتوسيع الصلاحيات في تسليم رخص التجزئة **للوالي** من نص المادة 15 من المرسوم 20-342 نجده في :

- المشاريع ذات أهمية محلية مراعاة في ذالك الحجم و طبيعتها ونطاقها .
- المشاريع التي تقع في مناطق التي لم توضع بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه . أضاف اليها المشاريع التي تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي .
- المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية الوطنية .

أما بخصوص الولايات المستحدثة للمقاطعات الإدارية فيها تسليم رخصة التجزئة من الوالي المنتدب وله نفس صلاحيات الوالي كونه مختص في ذلك .

ولدراسة طلب رخصة التجزئة ، نص المشرع أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ،بصفته ممثلا للبلدية .[3]

الفرع الثاني: الجهة المختصة بدراسة الطلب.

يدرس الطلب من قبل **الشباك الوحيد للبلدية** حيث تحدد تشكيلته و كيفيات سير عمله بمقتضى المادة 58 من المرسوم رقم 15-19، ان **الشباك الوحيد للبلدية** يفتح على مستوى **البلدية** [4].

كما أيضا تتم الدراسة من قبل **الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية** حيث تحدد تشكيلته و كيفيات سيره وفق أحكام المادة 58 مكرر من المرسوم رقم 24-247، تنص فتح **الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية** على مستوى **المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير**.

---

[1] المادة 61 من القانون رقم 90-29 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[3] المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[4] المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

كما أيضا تتم الدراسة على مستوى **الشباك الوحيد للولاية** تحدد تشكيلته و كيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من المرسوم رقم 24-247، كما جاء فيها على أنه يتم فتح **الشباك الوحيد للولاية** على مستوى **مديرية التعمير**.

أولا – تعريف الشباك الوحيد:

قبل التطرق إلى مفهوم الشباك الوحيد، يجب أولا تحديد ما تعنيه الكلمة، ورغم أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا محددا للشباك الوحيد، فإنه غالبا ما يتجنب إعطاء التعريفات، ويدع الأمر للفقهاء للتعامل معه ومع ذلك، بسبب حداثة التجربة ولم نتمكن من العثور على اجتهادات أو دراسات تركز على الشباك الوحيد. لكن يمكننا اقتراح التعريف التالي: " **يعتبر النافذة الوحيدة وهيئة استشارية مختصة في دراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية، والتي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران بمنحها، وتتكون الهيئة من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين**"[1]

ثانيا – تشكيلة الشباك الوحيد البلدي:

بداية بالأعضاء الدائمين:

- رئيس (م ش ب) أو ما يمثله رئيسا
- رئيس الفرعي لقسم العمران والهندسة المعمارية والبناء أو ما يمثله
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ما يمثله
- المحافظ العقاري المتخصص اقليميا أو ما يمثله
- مفتش التعمير
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ما يمثله
- رئيس القسم الري الفرعي أو مامثله . [2]

وكذلك الأعضاء المدعوين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين متى اقتضى الامر:

ـ رئيس الفلاحة للقسم الفرعي أو ما يمثله

---

[1] لعويجي عبد الله ، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة 1 ، العدد 10 ، 2018 ، ص 248

[2] المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- ممثل عن الحماية المدنية
- ممثل عن مديرية البيئة للولاية
- ممثل عن السياحة للولاية
- ممثل عن مديرية الثقافة للولاية
- ممثل عن الصحة والسكان
- ممثل عن الشركة الوطنية(سونلغاز) للكهرباء والغاز.

يمكن للشباك الوحيد أن يلجأ لأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد إفادته في الاعمال.

تكلف مصالح التعمير على المستوى البلدي الأمانة التقنية بما يلي :

- تستقبل ملفات الطلب المودعة
- تسجل الطلبات على سجل مؤشر عليه وبتاريخ وصولها
- اعداد اجتماعات الشباك الوحيد
- تقوم بإرسال الاستدعاءات بجدول ارسال الى كامل أعضاء الشباك الوحيد
- تحرر محاضر الاجتماعات المنعقدة ومذكرات أخرى
- تبلغ القرارات والتحفظات التي يستوجب ارسالها عند الضورة الى صاحبها
- تحضير التقارير لكل فصل للنشاطات الخاصة بوزارة العمران .
- ضبط البطاقة التقنية الالكترونية.

يتم تنظيم اجتماعات الشباك الوحيد في مقر البلدية كل **ثمانية أيام**، حيث يلتقي الأعضاء مرة واحدة في الدورة العادية وتعقد اجتماعات إضافية حسب الحاجة، يتم إرسال الدعوات، التي تتضمن تفاصيل الأعمال المنجزة وأية مستندات ضرورية، من قبل رئيس الشباك الوحيد إلى الأعضاء قبل **خمسة (5) أيام** على الأقل من موعد الاجتماع يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب مرسوم موقع من قبل رئيس الدائرة المتخصصة إقليميا، الى أنه توجد إمكانية القيام باجتماع الشباك الوحيد مجموعة من البلديات و يتم فتحه في الدائرة بالنسبة للبلديات النائية بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة انتماء البلديات لنفس الدائرة ، و عليه يمكن انشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي أو رئيس الدائرة كذلك بالنسبة الى البلديات المنتمية لنفس الدائرة ، و في هذه الحالة يبعث رئيس (م ش ب) نسخة من الملف الى المصلحة المستشارة التي ذكرناها في المادة 47 من خلال ما يمثلها لـ الشباك الوحيد لأجل **(8)**

الثمانية أيام التي تعقب تاريخ تقديم الطلب ،و يتوجب أن يبت الشباك الوحيد للبلدية في دراسة الطلبات لرخص البناء لأجل **الخمسة (15) عشر يوما** بعد تاريخ تقديم الطلب. [1]

و يتم تبليغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالتهيئة والتعمير على نطاق الدائرة من خلال ممثل القسم الفرعي ،أما اذا كان رئيس (م ش ب) مختصا بصفته ممثلا للدولة .[2]

إذا كانت سلطة منح رخصة البناء تعود إلى الوالي أو الوزير المسؤول عن العمران، يقوم رئيس (م ش ب) بإرسال محتوى ملف الطلب، متضمنا رأيه لمصالح التعمير للبلدية في **07 نسخ**، إلى المصلحة المركزية لطلب إبداء رأي مشابه، وذلك خلال فترة **الثمانية أيام** التي تلي تاريخ تقديم الطلب.

الملف يعد بواسطة الشباك الموحد للولاية، حيث يتم تحديد تشكيلته وطرق عمله وفقا لأحكام هذا المرسوم التنفيذي.[3]

❖ **الشباك الوحيد الولائي:**

ينشأ الشباك الوحيد للولاية على نطاق مديرية التعمير بمقتضى قرار موقع من طرف الوالي المتخصص إقليميا وتحتوي تشكيلته كالتالي:

- مدير الرئيسي للتعمير أو رئيس مصالح التعمير عند الضرورة .
- ما يمثل الوالي .
- رئيس (م ش ب) للبلدية المعنية أو ما يمثله .
- مدير التنظيمي للشؤون العمومية أو ما يمثله .
- مدير أملاك الدولة أو ما يمثله .
- مدير مسح الأراضي ومدير الحفظ العقاري أو ما يمثله .
- المدير الطاقة أو ما يمثله .
- مدير المصلحة الفلاحية أو ما يمثله .

---

[1] غواس حسينة ،الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة ماجستير في القانون العام ،كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ،2012، ص9 .

[2] المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[3] المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

– مدير الموارد المائية أو ما يمثله .

– مدير مكلف بالبيئة أو ما يمثله .

– المدير الحماية المدنية أو ما يمثله .

بعد تعديل المادة 59 بموجب المرسوم 247/24 تم إلغاء عضوية الهيئات الآتية:

–مدير الأشغال العمومية أو ما يمثله .

– مدير النقل أو ما يمثله .

– مدير السياحة أو ما يمثله .

– مدير الصحة والسكان أو ما يمثله.

– رئيس (م ش و) أو ما يمثله .

– (02) عضوين من (م ش و) منتخبين من نظراؤهما .

– مدير الثقافة أو ما يمثله .

– مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ما يمثله .

_ مدير الصناعة أو ما مثله .

–مدير " **سونلغاز**" شركة الكهرباء والغاز الجزائرية أو ما يمثلها من الشركة الجزائرية التي تقوم بتسيير شبكة نقل الكهرباء " CRTE" وكذلك الشركة الجزائرية المشرفة على تسيير شبكة نقل وتوزيع الغاز " GRTG " وعليه يستطيع الشباك الوحيد للولاية أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد إعلامه وإفادته فيما يقوم به من أعمال .[1]

يبت **الشباك الوحيد** في الطلب عند الانتهاء من استشارة وموافقة الجهة المعنية بالمشروع .

ثم يتم ارسال نسخة واحدة من الملف الى مصالح الاستشارة من خلال ما يمثلها في الشباك الوحيد الولائي ، و ينبغي أن يفصل الشباك الوحيد الولائي الذي يترأسه مدير التهيئة و التعمير أو ما يمثله في جميع الطلبات في أجل **الخمسة عشر(15) يوما** التي تلي تاريخ تقديم الطلب .

(1) المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19-15

❖ **تنظيم الشباك الوحيد على مستوى المقاطعة الإدارية:**

يقام الشباك الوحيد على للمقاطعة الإدارية على نطاق المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير بموجب قرار من الوالي المنتدب لتخفيف الضغط على مستوى الولاية وتسريع وتيرة سير الإجراءات والملفات المتعلقة بطلبات عقود التعمير، وكذا سيرها بشكل حسن، وأيضا تقريب الإدارة من المواطن ما يشجع الأشخاص على الإقبال لإيداع طلبات عقود التعمير الأمر الذي يساهم في حماية النسيج العمراني من ظاهرة المباني غير القانونية وتحسين المنظر الجمالي و بالنتيجة حماية النظام العام العمراني .

يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- مدير التعمير المنتدب أو ما يمثله رئيسا .
- ما يمثل الوالي المنتدب .
- رئيس (م ش ب) للبلدية المعنية أو ما يمثله
- ممثل عن مديرية الحماية المدنية أو ما يمثله
- رئيس المفتشية لأملاك الدولة المختص إقليميا أو ما يمثله
- المحافظ العقاري أو ما يمثله
- المدير المنتدب للطاقة أو ما يمثله
- المدير المنتدب للموارد المائية أو ما يمثله
- مدير البيئة أو ما يمثله

بعد تعديل المادة 58 مكرر بموجب المرسوم 247/24 تم إلغاء عضوية الهيئات الآتية :

-ممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي .

- مدير الثقافة أو ما يمثله
- مدير البريد والمواصلات السلكية واللاسلكية أو ما يمثله
- المدير الصناعة أو ما يمثله
- مدير الشركة الوطنية " سونلغاز" للكهرباء والغاز أو ما يمثلها من الشركة الجزائرية التي تقوم بتسيير نقل الكهرباء "GRTE" والشركة الجزائرية لتسيير نقل الغاز "GRTG ".
- المدير المنتدب المكلف بالفلاحة أو ما يمثله .
- ممثل قطاع الأشغال العمومية

– ممثل قطاع النقل

–المدير المنتدب بالسياحة أو ما يمثله

– المدير المنتدب بالصحة والسكان أو ما يمثله

رغم إلغاء عضويتهم إلا إنه يمكن للشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الاستعانة بهم وبأي شخص أو سلطة أو هيئة قد تفيدها في أعمالها [1] ، كما أنه يبت الشباك الوحيد في طلب بعد الأخذ بالاستشارة وأخذ قبول مصالح القطاع صاحب المشروع ، ينعقد اجتماع الشباك الوحيد بال**مقاطعة الإدارية** بتوجيه الدعوة من رئيسه مرة كل **15 يوما** على الأقل وكلما اقتضت الامر. يرسل الاستدعاء بجدول مرفق وكل وثيقة هامة إلى الأعضاء الى رئيس الشباك الوحيد قبل **5 أيام** على الأقل من تاريخ الاجتماع ، كما يحتوي الاستدعاء على مستندات في شكل ورقي أو رقمية تتيح إثبات يوم الاستلام .

وكذلك على نفس الخطوات التي تحقق المنفعة العامة المنصوصة بموجب القانون 91–11المحدد لقواعد نزع ملكية لأجل منفعة عامة ،المعدل و المتمم بالقانون رقم 13–08 الذي ينص على قانون المالية لسنة 2014،الى أن قيام المصلحة المكلفة بالتعمير على نطاق البلدية كم جاء في المادة 17 من المرسوم رقم 15–19 وذلك من أجل تأكيد مطابقة الاشغال محل طلب لرخصة التجزئة وفق مخطط شغل الاراضي المعتمد ،وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة ما انعدم مخطط شغل الاراضي ، وكذلك الاحكام العامة المتعلقة بالتهيئة و التعمير في حالة وجود غياب لأدوات التعمير [2].

ويجب على المصلحة المختصة استشارة الشخصيات العمومية والمصالح التي تقدم لنا رأيا خلال **(8) أيام** من يوم استلام طلب الحصول على الرأي ويعد في حالة السكوت بعد مرور الآجال رأيا بالموافقة، مع إعادة ارجاع الملف للمصلحة في كل الحالات حسب المادة 49 للمرسوم التنفيذي رقم 15–19، وحدد المشرع الجهة المختصة والمصالح التي يتوجب استشارتها .[3]

[1] المادة 58 مكرر من المرسوم التنفيذي 15-19

[2] المادة 17 من المرسوم رقم 15–19

[3] المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19

الفرع الثالث: الجهات المختصة بالفصل في طلب رخصة تجزئة الأراضي.

تضمن نص المرسوم رقم 15-19 على أن يتم تسليم رخصة التجزئة على شكل قرار يصدره ر **(م ش ب)** أو **الوالي** أو **وزير التعمير** حسب الوضع .[1]

ومنه يمنح رخصة التجزئة الجهة المختصة بإصداره وفق القانون.

تنص المادة 65 من القانون 90-29 على أن رئيس (م ش ب) هو الشخص المخول له منح رخصة التجزئة، باعتباره ممثلا للبلدية، وقد ذكرت المادة 14 من المرسوم رقم 15-19 أنـــه: «عندما يتم إصدار رخصة التجزئة، يكون الأمر من صلاحيات رئيس (م ش ب)، الذي يمثل بذلك البلدية أو الدولة، وذلك في حالة مصادقة مخطط شغل الأراضي أو عند اجتياز المرحلة العامة للتحقيق، يتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد البلدي وفق نفس الإجراءات المعتمدة لرخصة البناء». [2]

إن كان رئيس (م ش ب) هو صاحب المسؤولية عن إصدار الرخصة كونه يمثل الدولة وفقا للمادة 15 من المرسوم 15-19، وهذا في حال لا يوجد مخطط شغل الأراضي (POS) مصادق عليه أو تعدى الإجراءات العامة، أو إذا كانت منح رخصة التجزئة من طرف الوالي أو وزير التعمير، يتم دراسة الطلب على نطاق الشباك الموحد الولائي طبقا لنفس المعايير المستخدمة لرخص البناء.[3]

ويتم تسليم رخصة التجزئة للولايات التي أحدثت فيها مقاطعات إدارية من طرف الوالي المنتدب.

وفي هذه الحالة يتم ارسال الشباك الوحيد لأ**ربع (4) نسخ** من الملف الى الهيئة صاحبة التخصص لأجل **شهر01** ، ابتداء من يوم تقديم الملف في البلدية، يعتبر تسليم رخصة التجزئة للوالي كونه أهل الاختصاص فيما يلي:

- المشاريع المهمة المحلية .
- المشاريع التي تقع في مناطق التي لا تحتوي على مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .

---

[1] المادة 65 من القانون الأساسي 90-29، المنظم للتهيئة والتعمير .

[2] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19

يعتبر تسليم رخصة التجزئة من اختصاص **الوزير المكلف بالتعمير** بالنسبة للمشاريع المهمة وطنيا ، وكذلك يعتبر تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص **رئيس (م ش ب)** كما يتم تسليم رخصة التجزئة من قبل **الوالي** في حالة :

– البنايات والمنشأة المنجزة لفائدة الدولة والولاية وهياكلها العامة .

– من منشآت الانتاج والنقل وكذلك التوزيع و تخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .

– قطع الأراضي والبنايات الواقعة في مناطق التي نصت في المواد(44،45،46 ،48،49) وهي المواد المرتبطة بالمساحات الساحلية والأقاليم ذات المميزات الطبيعية والثقافية البارزة التي لا يندرج عليها مخطط شغل الأراضي .[1]

ويتم تسليم رخصة التجزئة من قبل وزير العمران بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين بالمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية .[2]

وتكون دراسة الطلبات على مستوى الشباك الوحيد للولاية ،[3] حسب نفس الاشكال المتضمنة عليها بالنسبة لرخصة البناء.[4]

ويتم تبليغ قرار رخصة التجزئة الى صاحب الطلب في **الشهرين المواليين** لتاريخ تقديم الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس (م ش ب) باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة وفي **ثلاثة أشهر** في جميع الحالات الاخرى.

وعندما يكون ملف الطلب في حالة استكمال بالوثائق أو المعلومات التي يجب على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله في حال استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد الانتهاء من إجراء التحقيق العمومي .[5]

---

[1] المادة 66 القانون رقم 90-29

[2] المادة 67 القانون رقم 90-29

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[4] أقلولي ولد رابح الصافية ، مرجع سابق ، ص175

[5] المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

الفرع الرابع: مضمون قرار رخصة تجزئة الأراضي.

يكون القرار المتعلق بطلب رخصة التجزئة إما بالموافقة، أو بالرفض، أو بتأجيل الفصل فيه، فإذا كان الطلب مستوفيا للشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لاسيما ما تعلق منها بعدم المساس بالأمن والسلامة العموميين، وعدم تعرض الأرض للمخاطر الطبيعية في حالة غياب أدوات التعمير، فإنه يحظى بموافقة الجهات الإدارية المختصة قصد إصدار الرخصة. كما يشترط كذلك احترام الأحكام الواردة في المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، والتي تقضي بأن تسلم رخصة التجزئة بموجب قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، بحسب الحالة. [1]

وجاء في التعديل المرسوم التنفيذي 20-342 بأن تتم تسليم رخصة التجزئة في الولايات التي استحدثت فيها المقاطعات الإدارية على شكل قرار صادر الوالي المنتدب.[2]

يوضح أن القرار الخاص بتسليم رخصة التجزئة وفق نموذج معين، يتضمن التوجيهات التي يجب على صاحب الطلب الالتزام بها، ويحدد الإجراءات المطلوبة، بالإضافة إلى الارتفاقات المتعلقة بالمصلحة العامة التي يتعين مراعاتها وتطبيقها على الأراضي محل التجزئة. ، مع تحديد مواعيد انتهاء تنفيذ أعمال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار لصاحب الطلب ولمصالح الدولة المختصة بالعمران الولائية مرفوق بنسخة للملف الذي يتضمن على تأشيرة في دفتر الشروط والمخططات التي تبين حدود القطع الارضية المبرمجة مع الاخذ برسم شبكات الطرق والقيام بالأشغال العمرانية المبرمجة وطبيعتها عن طريق:

- مصالح التعمير **للبلدية** في لإحالة تسليم الرخصة عن طريق **رئيس (م ش ب)**.
- مصالح العمران **الولائية** في حالة تقديم الرخصة **الوالي**.
- مصالح العمران **للوزارة** في وضع تسليم الرخصة عن طريق **الوزير المكلف بالعمران**.

---

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342

– حيث يتم وضع نسخة 01 من الملف مؤشرة بتصرف الجمهور بـ (م ش ب) الذي يوقع بوجود الأرض المجزئة .

يتم حفظ **نسخة رابعة** من الملف على مستوى أرشيف الولاية، كما تحفظ نسخة أخرى لدى السلطة المختصة التي قامت بتسليم رخصة التجزئة. وفي الأخير، تتولى السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض، وعلى نفقة صاحبها، نشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الموالي لتاريخ تبليغه، وذلك طبقا لأحكام قانون الإشهار العقاري.

لكن هناك ملاحظة على نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19، حيث استخدم المشرع كلمة "**تشر**" بدلا من "**شهر**"، والأصح هو استخدام كلمة "**شهر**"
وجاء من خلال المادة 22 للمرسوم التنفيذي 20–342 " يتم نشر قرار الرخصة مع دفتر الشروط في المحافظة العقارية ، وفق القانون ".

إذا لم يبدأ صاحب الرخصة في أعمال التهيئة خلال ثلاث سنوات من اعلان قرار الاستفادة، يصبح القرار ملغى ، كما تلغى الرخصة إذا لم تكتمل أعمال التهيئة في الإطار الزمني المحدد بالقانون، فيجب أن لا تتجاوز الفترة ثلاث سنوات.[1]

إذا تم منح الترخيص، فسوف تتم الأعمال على مراحل وبالتالي، فإن المواعيد المحددة لإتمام العمل المذكور سابقا تنطبق على المرحلة الأولى من العمل، بالإضافة إلى هذه المواعيد، سيتم إضافة ثلاث سنوات إضافية للتأكد من اكتمال أعمال المراحل اللاحقة.

يوفر هذا القرار الذي يتضمن رخصة البيع بالتجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون الحاجة إلى تصريح فعلي من الوحدات العقارية الجديدة لعملية التقسيم، تعتبر وجود هذه الوحدات مرتبطا بإتمام أعمال التهيئة والبناء في غضون **ثلاث سنوات**، وفى حال عدم اكتمال الأعمال في هذا الإطار، فإن رخصتها تسقط ولا يكون بإمكانها الاستمرار، وذلك لضمان أن يقوم طالب الرخصة بتقسيم ممتلكاته، مما يسهل مراقبة استخدام ونقل ملكية العقار المجزأ الذي أصبح يشكل كتلة عقارية مفصولة عن الوحدة الأصلية، و بانتهاء أشغال الاستغلال و التهيئة بناء على رخصة التجزئة خلال الأجل المحدد لها في حق المستفيد أن يطلب التحصل على

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19

شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة من **رئيس (م ش ب)** التي تثبت مطابقة الاشغال لرخصة التجزئة .

تحدد مواعيد التسليم بشهرين من تاريخ تقديم الطلب إذا كانت مهمة التسليم تقع ضمن اختصاص رئيس (م ش ب)، الذي يمثل البلدية أو الدولة، بينما تكون المدة ثلاثة أشهر في حال تندرج ضمن صلاحيات وزير العمران أو الوالي.

تمنح رخصة التجارة لصاحبها على شكل قرار يصدره الرئيس (م ش ب)، ويتم سحبها من مصالح البلدية التقنية، وبإمكان مقدم الطلب، إذا كان غير راض عن الرد الذي تم إبلاغه به، أو في حالة عدم الاستجابة من قبل السلطة المختصة ضمن الأجل المحدد، أن يتقدم بطعن مصاحبا بإيصال الإيداع للولاية.

ولقد حدد المرسوم رقم 15-19 على أنه يمكن أن يؤجل في القرار طلب رخصة التجزئة حتى يتم الفصل فيه وفق للمادة 64 من القانون 90-29 أيضا فيصدر قرار تأجيل البت خلال الآجال المحددة خلال التحضير ولا يمكن أن تجتاز آثاره **سنة واحدة** ".[1]

كما يمكن لصاحب الطلب لرخصة التجزئة الذي لم يعجبه الرد الذي تلقاه، أو في حالة سكوت الإدارة خلال المدة المحددة، أن يقدم طعنا مع إيصال الإيداع في الولاية ثم طعنا آخرا في وزارة السكن، كما بإمكانه التوجه للقضاء بعد تقديم التظلم الإداري.

حاول المشرع تحديد مهلة قصيرة لدراسة طلبات الترخيص وإجراء الأعمال، مما سيسهل الإشراف على الأعمال ويسرع من اتخاذ القرارات الإدارية، لكن الواقع العملي أظهر أن غالبية التجزئات الممنوحة لم تلتزم بالمواعيد، الأمر الذي تركها ورشة عمل مستمرة دون تدخل من السلطات المختصة لفرض قيود على هذه الانتهاكات، رغم ما تمارسه الإدارة من سلطات عامة لإصدار العقوبات وإجبارهم على إتمام البناء بسرعة.

ويلاحظ كذلك في الاجراء العملي بعد الحصول على الرخصة تجزئة لقطعة أرضية معينة قيامهم ببيع جزء منها مشاعا وبعدها **يلجأ للقضاء** على هدف منه القسمة القضائية للخروج من الشيوع .

[1] المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

من المهم الإشارة إلى أنه يجب نشر قرار رخصة التجزئة في المحافظة العقارية ذات الصلة من قبل الجهة المصدرة لها،[1]، لكي تنتج رخصة التجزئة آثارها، ينبغي أيضا تنفيذ ومراقبة أعمال تقسيم الأرض، وإذا لم يتم تنفيذ الأعمال في غضون **ثلاث سنوات**، أو إذا لم تكتمل الأعمال في غضون ثلاث سنوات كحد أقصى، ستصبح رخصة التجزئة ملغاة .[2]

[1] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

المبحث الثاني: مفهوم رخصة البناء.

لإعطاء فكرة شاملة عن رخصة البناء، سوف يتناول هذا الجزء تعريف رخصة البناء (المطلب الأول) والإجراءات اللازمة للحصول على رخصة البناء (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء.

تعد رخصة البناء إجراء أساسيا مسبقا، تمنح لغرض بدء أعمال البناء، حيث يمنع القيام بأعمال التشييد دونها. كما أنها ضرورية لمراقبة نشاط البناء والتوسعات العمرانية، فكل هذا يطلب تسليط الضوء بتعريف رخصة البناء تعريفا تشريعيا (الفرع الأول) وفقهيا (الفرع الثاني)، [1] ثم تبيان أهميتها (الفرع الثالث) وكذا خصائصها (الفرع الرابع) والطبيعة القانونية لها(الفرع الخامس) ونطاق تطبيقها (الفرع السادس).

الفرع الأول: التعريف التشريعي.

تشير النصوص القانونية المرتبطة بالتعمير إلى أن المشرع الجزائري لم يقدم تعريفا لرخصة البناء، واكتفى بشرط وجودها وفقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، لكل بناء جديد أو تعديل لبناء يتضمن تغييرات في المساحة والمواجهة والهيكل الحامل للبناء والشبكات المشتركة العابرة للملكية ومن جهة أخرى، المادة 52 من القانون 90-29 لم تقدم تعريفا أيضا، بل اكتفت بالإشارة إلى أنها "تشترط من أجل بناء البنايات الجديدة أو توسيعها أو إدخال تعديلات عليها أو للدعم أو السياج".[2]

الفرع الثاني: التعريف الفقهي.

غياب تعريف قانوني محدد لرخصة البناء أفسح المجال للفقهاء لتقديم تفسيراتهم، من بين هذه التفسيرات، يعرف الفقه رخصة البناء بأنها القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونيا، والذي يمنح بموجبه الحق للفرد في بناء منشآت جديدة أو تعديل تلك الموجودة قبل الشروع في أعمال البناء، مع ضرورة الالتزام بقواعد قانون العمران.

---

[1] شايفة بديعة ، **رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر** ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ،جامعة عمار ثليجي الاغواط، ،العدد 1 ، 2018، ص50

[2] بوالقرارة زايد ،**الترخيص الإداري كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري** ، **رخصة البناء نموذجا** ،مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، جامعة جيجل ، العدد 1 ،2018، ص266.

تعتبر هذه العملية بمثابة إجراء إداري مستقل يتيح للإدارة المختصة مراقبة مسبقة لعمليات البناء، سواء كانت تتعلق بإنشاء مبنى جديد أو إدخال تعديلات على مبنى قائم، بما في ذلك الأسوار والترميمات، يتم ذلك وفقا للقوانين المعمول بها، حيث يتوجب التأكد من أن المشروع أو أعمال البناء التي تم تقديم طلب للحصول عليها لا تتعارض مع الأحكام القانونية واللوائح المتعلقة بالبناء والتعمير، بناء عليه، يتم تحديد ما إذا كان سيتم منح رخصة البناء أم لا، ويتم استثناء المباني العسكرية التي تخضع لسلطة وزارة الدفاع الوطني، أو تلك التي تتم لصالحها من رخصة البناء وفقا للمادة 53 من القانون 90-29 والمادة 13 من القانون 08-15 التي تحدد قواعد مطابقة البنايات وإنجازها. [1]

الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء.

تكمن أهمية رخصة البناء فيما يلي:

1- تتضح أهمية رخصة البناء كإجراء إداري من خلال تحقيق هدف مشروع، وهو تمكين مقدّم الطلب من بناء المنشآت مع ضمان الالتزام بقواعد التخطيط والتعمير، وبالتالي تعتبر هذه الرخصة آلية الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي العشوائي و مخاطر الكوارث الطبيعية.[2]

2- تعتبر رخصة البناء من الآليات الأكثر فعالية ميدانيا [3]، تهدف القواعد القانونية التي تنظم عملية إصدار رخصة البناء إلى لضمان التوازن بين المصلحة العامة العمرانية والمصلحة الخاصة لطالب الرخصة.

3- إن قواعد منح رخصة البناء تستند إلى تطبيق مخططات التهيئة والتعمير، كما أن الحصول على رخصة البناء يعد شرطا أساسيا للحصول على شهادات ورخص إدارية أخرى، أهمها شهادة التعمير ورخصة التجزئة. [4]

4- إن رخصة البناء تعتبر وسيلة للرقابة الإدارية على مدى تطبيق قواعد التهيئة والتعمير وهذه الرقابة تدخل ضمن أعمال الضبطية الإدارية، وفضلا عن الدور الرقابي لرخصة البناء فإنها تتمتع كذلك بدور وقائي في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني.[5]

---

[1] المادة 53 من القانون 90-29.

[2] أقلولي ولد رابح الصافية ، مرجع سابق ، ص 141

[3] منصوري نورة ، **قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع** ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010

[4] المرجع نفسه.

[5] بوضياف عمار ، **"منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم"** ، مجلة الفقه والقانون، الجزائر ، العدد03 ،2013 ، ص 3 .

الفرع الرابع: خصائص رخصة البناء.

من خلال الوصف السابق يتبين أن رخصة البناء لديها مجموعة من الخصائص التي تجعلها مميزة عن بقية الوثائق، وهي:

1-رخصة البناء قرار إداري قبلي[1] فهي إجراء ضروري للبناء. [2]

2- رخصة البناء هي قرار إداري فردي يتخذ من قبل جهات مختصة ومحددة قانونيا، حيث يتم إصدار رخصة البناء بشكل مستقل ولا تفقد هذه الخاصية حتى وإن كانت تتم بناء على طلب من الشخص المعني وبتوجه منه.[3]

3- تمنح رخصة البناء لكل شخص طبيعي أو معنوي، سواء كان عامًا أو خاصًا، بشرط توافر الشروط القانونية المطلوبة.

4-تعتبر رخصة البناء رخصة مثبتة لحق البناء الذي يعتبر من اوجه حق الملكية العقارية ، لذا ربط المشرع حق البناء بملكية الأرض .[4]

5- تتضمن رخصة البناء مجموعة من الحقوق والالتزامات[5] في ظل احترام أدوات وقواعد التهيئة والتعمير .

6- بسبب الطابع الإداري لرخصة البناء، يحق لأي شخص تأثر بهذا القرار أن يعارض فيه أمام المحكمة الإدارية.[6]

الفرع الخامس: الطبيعة القانونية لرخصة البناء.

تعتبر رخصة البناء نوعا من التصرفات القانونية التي تأتي في صورة قرار يصدر عن جهة إدارية مخولة وفقا لشروط وإجراءات قانونية محددة، أي أن رخصة البناء تصدر بناء على

---

(1) نجو من قندوز سناء، **المبسط في شرح قانون التعمير الجزائري** ، دار الأجيال الرقمي رقم 01 ،بلاطو محل بـ أولاد فايت –الجزائر العاصمة ،2023، ص61.

(2) أقلولي ولد رابح الصافية ، مرجع سابق، ص145.

(3) بوضياف عمار ،" **منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم**" ، مجلة الفقه والقانون ، العدد03، الجزائر ،2013 ، ص3.

(4) حمدي باشا عمر ،"**رخصة البناء** "مجلة الحقوق ،العدد08، الجزائر ،2002، ص31 .

(5) بوضياف عمار، "**منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم**"، مرجع سابق، ص3.

(6) مزوزي كاهنة ، **مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر** ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012. ص51 .

الإدارة المنفردة للجهة المصدرة حتى وإن كان ذلك بناء على طلب صاحب الشأن إذ لا ينفي ذلك عنها الصفة الانفرادية.

وهي تؤدي دورا رقابيا ووقائيا في ذات الوقت بهدف ضمان الالتزام بقواعد التهيئة والتعمير، وانسجام وتناسق النسيج العمراني بما يتماشى مع طبيعة وخصوصية كل منطقة.[1]

الفرع السادس: نطاق تطبيق رخصة البناء.

يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين:

- **المرحلة الأولى:** هي مرحلة تحديد المواقع التي يتم فيها منح التراخيص
- **المستوى الثاني:** مكاني يعني تحديد المناطق التي تطلب فيها الرخصة بغض النظر عن نوع البناء والهدف منه.

1- النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

لقد حددت المادة 52من القانون 90-29الأعمال التي تستلزم رخصة البناء كالتالي:

أ- **أي بناء جديد، بغض النظر عن استخدامه:** تشييد المباني الجديدة يعني بناءها وتركيبها من جديد، أي ابتكارها من الصفر من خلال وضع أساسيات البناء لأول مرة [2]

ب- **كل توسيع للمباني القائمة:** التوسيع هو زيادة حجم المنشآت الحالية من خلال إضافة مساحات جديدة للأقسام الموجودة مسبقا،[3] يتم ذلك عن طريق التمديد طوليا أو عرضيًا أو بزيادة الارتفاع. [4].

ج- **كل تعديل في الهيكل يؤثر على الحوائط الضخمة أو الواجهات التي تؤدي إلى الساحات العامة:** ونقصد به التعديل الذي يطرأ في بعض معالم البناء القائم سواء من الداخل أو الخارج، أي تعزيز الجدران أو الحوائط العادية والضخمة المتشققة وتدميرها وإعادة إنشائها، مما يؤدي للزيادة في عمر العقار المبني.[5]

---

[1] شريف يوسف الزين ، **رخصة البناء كأداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري** ، مجلة البحث القانوني والسياسي ، جامعة يحي فارس المدية ،العدد2 ،2021 ،ص41 .

[2] حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ،ص12

[3] عزري الزين ، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها** ، الطبعة الأولى ، دار الفجر ، القاهرة ، 2005، ص17

[4] حمدي باشا عمر ، مرجع سابق، ص12

[5] لعويجي عبد الله ، **قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري** ، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ،2012، ص 89

د- كل بناء لجدار قوي بغرض التعزيز أو التسييج: التدعيم يعني تعزيز المباني وإزالة أي عيوب فيها، بينما التسييج يشير إلى بناء جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى،[1]وقد فصلت في ذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يجب الحصول على رخصة البناء قبل أي إنشاء لبناية جديدة أو تحويل لبناية تتضمن تغييرات في المساحة، المقاييس، الواجهة، الاستخدام أو الاتجاه، وكذلك الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة التي تعبر ملكيات متعددة. [2]

2- النطاق المكاني لرخصة البناء:

على أساس مبدأ شمولية رخصة البناء المعمول بها في جميع المناطق على مستوى البلاد، فإنها إجبارية في كل المناطق، باستثناء الحالات المحددة في المادة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19،هذه الاستثناءات مرتبطة بالهياكل الأساسية التي تخضع لأسرار الدفاع الوطني. تشمل هذه الهيكليات العسكرية الأساسية التي تخصص لإنجاز المهام الجوهرية لوزارة الدفاع الوطني، وأيضا بعض الهياكل الأساسية الخاصة التي تعتبر ذات أهمية استراتيجية قصوى وتتبع وزارات أو جهات أو مؤسسات محددة. [3]

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

من خلال قانون 90-29 المعدل والمتمم وكذلك المراسيم التنفيذية اللاحقة، وضع المشرع الجزائري إجراءات جديدة هامة، وخصوصا بموجب مرسوم 15-19 المعدل بواسطة المرسوم التنفيذي 24-247، تتعلق هذه الإجراءات بمجموعة من الشروط التي تخص مقدمي طلبات رخص البناء (الفرع الأول) والوثائق المرفقة بالطلب (الفرع الثاني) وإجراءات إعداد القرار المتعلق برخصة البناء (الفرع الثالث).[4]

---

[1] عزري الزين ، **النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري**، سابق ، ص14

[2] المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19

[3] المادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19

[4] كيحل سلسبيل ، **رخصة البناء كأداة وقائية وتوجيهية ، قراءة تحليلية في أحكام المرسوم التنفيذي 24-247 المعدل والمتمم للمرسوم 15-19**، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 2 ، ص 365 .

الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.

المادة 50 من القانون 90-29 تربط بين حق الملكية وحق البناء، إلا أنه وفقًا للتنظيم اللاحق لهذا النص، قامت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 بتحديد أشخاص غير المالكين الذين يمكنهم التقدم بطلب رخصة البناء كما ينص الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه «يجب على مقدم الطلب أن يقدم المستندات التالية لدعم طلبه: إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة...» هذا يدل على أن المشرع لم يحدد فقط المالك كجهة مطلوبة للحصول على الرخصة، وبالتالي فإن الشخص الذي يتقدم بطلب رخصة البناء يجب أن يكون:

- مالكا للعقار أو حائزا على حق قانوني عليه، ويجب عليه تقديم إثبات ملكية أو شهادة حيازة مع طلبه.
- وكيل المالك، سواء كان وكالة عامة أو خاصة.
- المستأجر يمتلك إذن قانوني.
- الهيئة أو الجهة المعينة التي خصصت لها قطعة الأرض أو المبنى.
- يشمل ذلك صاحب الامتياز أيضا [1](الامتياز هو اتفاق يتيح للدولة منح قطعة أرضية معينة لمستثمر محدد لفترة زمنية معينة بغرض تنفيذ مشروع اقتصادي واستغلاله، وذلك مقابل دفع رسوم سنوية طوال فترة الامتياز ووفقا لشروط محددة تحدد حقوق والتزامات الطرفين (راجع المادة 28 من قانون (22-18) [2] في مجال العقارات الاقتصادية (الذي يستفيد من امتياز على أرض من الأملاك الخاصة للدولة المخصصة للاستثمار وفقا للقانون) ، يرجى الرجوع إلى أحكام قانون العقارات الاقتصادية رقم (23-17) [3] ، يمتاز نظام الامتياز بمنح حق الحصول على رخصة البناء للمستفيدين، وقد تم تضمين ذلك لأول مرة في قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ضمن المواد من 15 إلى 18[4].
- وهو نفس الحق الذي منح لحاملي شهادة الترقيم المؤقت (شهادة الترخيص المؤقت إنها وثيقة إدارية تصدرها المحافظة العقارية تثبت ترقيما مؤقتا لقطعة أرض خلال فترة انتقالية إن

---

[1] كيحل سلسبيل ، مرجع سابق، ص366.

[2] المادة 28 من قانون رقم 22-18 ،المتعلق بالاستثمار، العدد 50 .

[3] قانون 23-17 المتعلق بشروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي .

[4] المادة 15و18 المتعلق بقانون المالية التكميلي لسنة 2011 ، العدد 40

الحصول على شهادة الترقيم المؤقت يتيح إمكانية التقدم بطلب للحصول على رخصة البناء).[1] بموجب المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 الذي ينص على إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تم تعديلها بموجب قانون الميزانية 2018.

الفرع الثاني: الوثائق المرفقة بالطلب.

طلب رخصة البناء يجب أن يكون مصحوبا بنسخة من عقد الملكية أو بحضور وكيل شخصي، ووفقا للمرسوم التنفيذي 24-247 الذي يعدل المادة 43 من المرسوم 15-19، فإن ملفات عقود التعمير يمكن تقديمها إما ورقيا أو عبر المنصة الرقمية المخصصة لعقود التعمير (المادة 01) ينص المرسوم التنفيذي على ضرورة إرفاق طلب رخصة البناء بثلاثة ملفات: **ملف إداري، ملف معماري وملف تقني،** يبقى كل من الملف الإداري والملف المعماري كما هو منصوص عليه في المرسوم 15-19 [2]مع إضافة التعديل بموجب نص المادة 43 من المرسوم 24-247، وهو تحسينات واستحداث تقنيات للملف التقني، عملية الفحص والتسليم تتم بنفس الطريقة التي تم بها الإيداع وتحتوي الملفات على ما يلي:

أ- الملف الإداري:

- فحص رخصة البيع بالتجزئة إذا كان المشروع يقع في منطقة سكنية أو غيرها
- قرار الهيئة المختصة بإنشاء توسيع المنشآت المسجلة (الصناعية، التجارية ذات المخاطر).
- شهادة **قابلية الاستغلال** للبنايات الموجودة في تجزئة مرخصة.
- يجوز للطالب تقديم تفاصيل المشروع على صفحات مختلفة وإضافة الكتابات والصور التي توضح محتواه.

ب- **الملف المعماري:**

- مخطط الوضعية لمقياس مناسب يوضح مكان المشروع.

---

[1] ملاوي إ، بوتشيشة ز، **شهادة الترقيم المؤقت في القانون الجزائري،** مجلة الوحدة في تنمية الموارد البشرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، المجلد 17، 2022 ، ص759.

[2] المرسوم التنفيذي 24-247 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحظير عقود التعمير وتسليمها

– يبين مخطط الكتلة (1/200 أو 1/500... بحسب المساحة) حدود قطعة الأرض، التوجهات، مسارات الأسوار، خطوط التسوية والرفع الطبوغرافي، طبيعي وارتفاع عدد الطوابق للمباني المجاورة، المساحة الكلية لأدوار البناء، مسارات وصفات شبكات التهيئة والطرق الراهنة والمشاريع المائية المزمع تنفيذها على الأرض المعنية.

– مخططات توضيحية، توزيع داخلي للواجهات بما في ذلك الحواجز، مقاطع وصور ثلاثية الأبعاد عندما يتطلب الأمر ذلك.

تقرير وصفي تقديري عن الأشغال ومواعيد التنفيذ، وأي مستندات توضح تنفيذ المشروع على مراحل (إن وجدت).[1]

ج – الملف التقني:

كما هو موضح في المرسوم التنفيذي 15-19، يتكون الملف من الآتي:

– **بالنسبة للمشاريع السكنية الجماعية:** توضيحات تقنية مصحوبة برسوم ومخططات، على سبيل المثال، تظهر قدرة الاستيعاب، نظام السقوف والمواد، وشبكات إمداد الكهرباء والغاز ، أنظمة التدفئة، المياه الصالحة للشرب، الصرف الصحي، التهوية، مخططات تصريف المياه المستعملة، أدوات الإنتاج والمعالجة والتخزين في المنشآت الصناعية، وسائل الوقاية من الحرائق، نوعية وكمية المواد الملوثة ومدى الضوضاء للمشاريع التجارية والصناعة.

– **دراسة الهندسة المدنية:** تتضمن تقريرا موقعا من مهندس مدني يوضح تعريف ووصف الهيكل الحامل للبناء، بالإضافة إلى مخططات الهياكل والإنشاء بنفس مقاييس المخططات المعمارية.[2]

التعديلات الإلزامية الجديدة وفقا للمرسوم التنفيذي 24-247

– يجب أن تكون مخططات الهياكل مؤشرة بشكل إلزامي من قبل الهيئة الوطنية للرقابة التقنية بالنسبة لمشاريع التجهيزات، الإسكان الجماعي، والإنشاءات المستقبلة للجمهور، **محضر معاينة الموقع على هشاشته،** يقوم بإعداده المهندس المعماري والمهندس المدني الذين يعدون ملف الترخيص، وقد تم استحداث هذا التقرير بموجب المرسوم 24-247، ونموذجه الخاص متوفر

[1] المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

ضمن ملحق الجريدة الرسمية التي صدر بها هذا المرسوم التنفيذي،[1] للمشاريع التي قد تؤدي أنشطتها إلى خطر على البيئة المجاورة.

– إجراء دراسة استقرار لمكان التنفيذ والبنايات والمنشآت المجاورة بناء على تحليل التربة، مع اعتماد الهيئة الوطنية للرقابة التقنية.

– يتضمن تنفيذ أعمال الحفر وإنشاء البنية التحتية والفوقية، التي قد تشكل خطرا، إجراءات منهجية مدعومة بجدول زمني للتدخل، عند تقديم الطلبات، ترسل الملفات إلى الجهة المعنية بعد التحقق منها، بالنسبة لمشاريع الإسكان الفردي، يقدم ثلاث نسخ بينما تخصص ثماني نسخ للمشروعات الأخرى التي تتطلب مشورة المصالح العامة ورئيس (م ش ب) بشأن موقع قطعة الأرض، كما أنه لا يتم تسجيل تاريخ تقديم الطلب على الوصل الذي يقدمه رئيس (م ش ب) والذي يوضح بالتفصيل نوع الوثائق المقدمة، يرجى مراجعة المادة 45 من المرسوم رقم 15-19.[2]

– كما يمكن لطالب المشروع أن يطلب من مصالح التعمير رأيا قبل الدخول في الدراسات التقنية الثقيلة Avis préalable مسبقا (الهندسة المدنية، الدراسات الجيوتقنية ...).

بعد الحصول على هذا الرأي الأولي، يتعين على الطالب تقديم باقي ملف رخصة البناء، بما في ذلك الملفات **الإدارية والمعمارية والتقنية**، خلال فترة لا تتجاوز **سنة واحدة** من تاريخ استلام الرأي، إذا لم يتم ذلك، يعتبر الرأي ملغى، وذلك وفقا للمادة 44 من مرسوم 15-19 التي تنص على ضرورة إعداد الوثائق المرتبطة بالتصميم المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بشكل مشترك بين المهندس المعماري ومهندس الهندسة المدنية، مع توقيع كليهما عليها.[3]

إن إجراء الرأي المسبق له أهمية من حيث:

– تقليل النفقات قبل استثمار المال في الدراسات المفصلة، التي تسهم في تحديد القيود والعوائق للحصول على الرخصة بشكل مبكر.

---

[1] المادة 43 من المرسوم التنفيذي 24-247

[2] المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم15-19

[3] المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

– تسريع التحضير وفقا للملاحظات الأولية بدلا من الرفض لاحقا لعدم التطابق، ثم تتم إضافة باقي الوثائق ضمن فترة السنة.

. وفقا لوجهة نظرنا، فإن المادة 44 تهدف إلى تبسيط تنفيذ المادة 43، والتي تحدد محتوى الملف الإداري، المعماري، والتقني، من خلال توفير مرحلة ابتدائية عبر الرأي الاستباقي قبل الانتهاء من باقي مكونات الملف.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد القرار المتعلق برخصة البناء.

أولا: دراسة ملف طلب رخصة البناء

تقوم الجهة المختصة المسؤولة عن إعداد ملف رخصة البناء بجمع وجهات نظر الهيئات العامة أو المصالح أو التجمعات المعنية بالمشروع، ويتم استشارة على وجه الخصوص كهيئات عامة كل من:

– مصالح الدولة المختصة في مجال الإعمار على مستوى الولاية.

– الحماية المدنية للمرافق الصناعية والتجارية وكافة المنشآت التي تستقبل الجمهور، بالإضافة إلى البنايات السكنية ذات « الأعباء الخاصة ».

– المصالح التي تحمي آثار ومواقع الجذب السياحي

– مديرية الفلاحة في إطار المادة 49 من قانون 90–29 المعدل والمتمم .

– مصالح البيئة على نطاق الولاية .[1]

وإن لم تعطي الجهة المستشارة اجابة خلال **8 أيام** من يوم استلام طلب الرأي ، يعد رأيها بالموافقة ضمنيا ، وهذا بعد توجيه تذكير **بـ48 سا** وذلك لحالات محددة ، المشاريع ، الصناعية أو المستقبلة للجمهور، أو التي فيها معايير السلامة في الدرجة الأولى وعليه ما يفهم أن المشرع حصر الموافقة الضمنية فقط في هذه الحالات المادة 47 قبل التعديل.[2]

مع مرسوم تنفيذي رقم 24–247، تمت إضافة ما ذكر حول المقاطعات الإدارية إلى جانب ذكر الولاية للتوافق مع التوزيعات الإدارية الجديدة، كما أدرجت وزارة الدفاع الوطني عند الاقتراب من الملك العام العسكري، في حال كان المشروع بالقرب من الممتلكات العسكرية.[3]

---

[1] المادة 49 من قانون 90–29 الذي يتعلق بالتهيئة والتعمير

[2] المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15–19

[3] المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15–19

ثانيا: تحديد الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

من حيث تطبيق قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تتم عملية منح رخصة البناء وفقًا لنظام اللامركزية الإدارية، حيث يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي منحها بصفتها مبدأ عام ومع ذلك، يمكن أن يعود الاختصاص إلى الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المعني بالعمران في بعض الحالات التي ينص عليها القانون.

1- اختصاص الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير:

إذا كان الجهة المسؤولة عن الترخيص هي الوزير أو الوالي أو الوالي المنتدب، وفي حال إيداع ملف ورقي، يقوم رئيس (م ش ب) بإرسال 07 نسخ للملف لمصلحة الدولة المعنية بالتعمير الولائية أو المقاطعة للحصول على الرأي، مع تدعيم بإرفاق رأي مصلحة التعمير للبلدية ، كما يتم تقديم نسخة للدوائر الاستشارية من خلال ممثليها في مركز الخدمات المتكاملة أو المقاطعة الإدارية، ويتوجب على هذا الفرد اتخاذ قرار بشأن الطلب في غضون 15 يوما من تاريخ تقديمه، ويمكن تفصيلها كالتالي:

أ- وزير العمران يختص بـ:

.- استثمارات في مجال الصناعة والسياحة ومعدات ذات أهمية وطنية

- منشآت الإنتاج، النقل، التوزيع، وتخزين الطاقة والمياه التي تتجاوز ولايتين.

ب- الوالي يختص بـ :

-مشاريع الاستثمار في المجالات الصناعية والسياحية، بالإضافة إلى التجهيزات ذات الفائدة المحلية (استنادا إلى الطبيعة والحجم والنفقات).

- الإسكان الاجتماعي أو الفردي الذي يفوق 200 وحدة سكنية (دون حد أقصى للمساحة).

- الأعمال والبنى المنفذة لفائدة التمثيليات الأجنبية أو الهيئات الدولية.

- المنشآت الخاصة بالطاقة والمياه ضمن نطاق الولاية

ج- الوالي المنتدب لدى المقاطعة الإدارية يختص بـ :

- المشاريع الخاصة بالصناعة ، السياحة ومعدات ذات أهمية محلية

- يتكون من السكن الفردي أو الجماعي، ويضم أزيد من 200 وأقل من 600 وحدة سكنية

تم إدخال تعديل على نص المادة 49 بموجب المرسوم 24-247،[1] إزالة عتبة أكثر من 600 وحدة سكنية تكون من اختصاص الوزير، بينما أصبح الوالي مسؤولا عن كل ما يتجاوز 200 وحدة سكنية دون تحديد سقف محدد، كما تم منح الوالي المنتدب صلاحيات تتعلق بمشاريع تتراوح بين أكثر من 200 وأقل من 600 وحدة سكنية داخل الدوائر الإدارية، يعتبر هذا التغيير نقلة نوعية نحو اللامركزية، حيث يتم نقل السلطة إلى المستوى الإداري المحلي أو الولائي أو حتى مقاطعة إدارية، نعتقد أن هذه الخطوة كانت ضرورية جدا لأنها تسرع اتخاذ القرارات وتساهم في تعزيز التواصل مع السلطات المحلية، نص المادة أيضا يشير صراحة إلى أنه تم ربط سبع نسخ ورقية بالمستندات المقدمة، بالتنسيق مع القطاعات المعنية عبر ممثليها في الشباك الوحيد. المادتان 58 مكرر و59 من المرسوم 24-247 تحددان التشكيل الأساسي للشبابيك الوحيدة في ولاية معينة أو مقاطعة إدارية.

وعليه أصبح من الممكن تتبع الملفات المودعة بسرعة أكبر وبدرجة أعلى من الأمان، مع التأكيد على أن الاقتصار على **الإيداع الورقي** لا يعني إلغاء **الإيداع الرقمي**، الذي أقرته المادة (01) المعدلة من المرسوم المشار اليه سابقا.

2- يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي الاختصاصات التالية:

باستثناء الحالات المذكورة في المادة 49 من المرسوم التنفيذي 24-247، فإن اختصاص بقية رخص البناء يبقى مع رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم فحص الطلبات على مستوى الشباك الموحد للبلدية، حيث تم توسيع التعديل التمثيلي والمرافق الفنية.

- نقطة التواصل الوحيدة مع البلدية بموجب المادة 58 من ذات المرسوم ،يتكون من : -
رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من ينوب عنه، رئيسا للشباك الموحد.

الأعضاء:

- رئيس القسم الفرعي للهندسة المعمارية والبناء أو نائبه.
- يمثل رئيس مفتشية أملاك الدولة المختصة على المستوى الإقليمي أو أحد نوابه.
- وكيل العقارات الإقليمي أو ممثله المتخصص.

[1] المادة 49 بموجب المرسوم 24-247

– قائد أو ممثل قسم الموارد المائية الفرعي.

– ناطق باسم إدارة الحماية المدنية.

.– ممثل عن الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

– يمكن الاستعانة بأي شخص أو جهة للحضور، ويتم اتخاذ القرارات بعد التشاور مع القطاعات المعنية بالمشروع. وتقوم مصالح التعمير في البلدية بدور الأمانة الفنية، حيث تتولى مهام استلام الملفات والتسجيل وتحضير الجلسات، بالإضافة إلى إصدار الاستدعاءات ومحاضر الجلسات وبلاغات القرارات وتقارير فصلية، كما تقوم بإنشاء وتحديث الملف الإلكتروني، بما يتضمن إمكانية إرسال الاستدعاءات والمستندات ورقيًا أو إلكترونيا مع إمكانية إثبات تاريخ استلامها، وذلك تماشيا مع رقمنة عملية الإيداع والفصل وفقا للمواد 01 و58 من المرسوم 24–247.[1]

في دورة عادية، يجتمع الشباك الوحيد كل **ثمانية أيام**، بينما في دورات استثنائية تتم الاجتماعات حسب الحاجة، من الضروري أن يقوم رئيس الشباك الوحيد باستدعاء الأعضاء قبل خمسة أيام من تاريخ الاجتماع، ويتم إرسال الدعوة إما بشكل ورقي أو إلكتروني، ينبغي على الشباك الوحيد أن يتخذ قراره بشأن طلبات رخصة البناء في غضون 15 يوما من تاريخ تقديم الطلب، وفقا للمادة 48 من المرسوم 15–19 المعدل والمتمم.[2]

– تبليغ القرار وآجاله:

في كلتا الحالات يتوجب تبليغ صاحب الطلب بقرار رخصة البناء سواء كان مقبولا أو رفضا مع التعليل ، أو تأجيل خلال الأجل القانوني المقرر من يوم إيداع الملف لدى الجهة المختصة **20 يوما** الموالية ليوم الطلب المادة 51 من مرسوم 15–19 ، يمكن ان يمدد أجل دراسة الطلب مرة واحدة خلال سنة واحدة المادة 53 ف1 من نفس المرسوم.[3]

في حالة الرفض أو التأجيل غير المشروع للطلب، يحق لمقدمه استئناف القرار لدى الولاية. يجب أن يتم تسليم الرخصة أو إبلاغ قرار الرفض المبرر في غضون 15 يوما كما يمكن اللجوء إلى المحكمة.

---

[1] المواد 01 و 58 من المرسوم التنفيذي 24–247

[2] المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15–19

[3] المادة 51 من مرسوم التنفيذي 15–19

المبحث الثالث: مفهوم رخصة الهدم.

تعد من الرخص الأساسية في المجال المتخصص في البناء والتعمير، كما تتضمن آليات الرقابة على العقارات المبينة والمحمية بشكل خاص، الى أنه لا يمكن إجراء أي عملية هدم جزئيا أو كليا لأي مبنى دون الحصول على رخصة سابقة، ويكون ذلك في حالات التي يقع فيها المبنى في منطقة مصنفة، أو في إطار التصنيف نحو قائمة الممتلكات **التاريخية** أو **المعمارية** أو **الطبيعية أو الثقافية**، أو عندما يكون المبنى المعني داعما **لمبان مجاورة** .[1]

فكل هذا يتطلب منا تسليط الضوء من خلال تعريفها في (المطلب الأول) وإجراءات إعدادها من خلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم.

قبل التطرق إلى تعريف رخصة الهدم، يجب أولا تحديد معنى " **الهدم** ".

يعرف الهدم بأنه إزالة المباني الموجودة على سطح الأرض، سواء كان ذلك بشكل كلي أو جزئي، بغض النظر عما إذا كانت المنشآت سليمة أو مهددة بالسقوط، كما يفهم الهدم على أنه إزالة البناء بالكامل أو جزئيا، بطريقة تجعل الجزء المهدوم غير صالح للاستخدام للغرض الذي أعد له .

وذلك لأهمية رخصة الهدم في عقود التعمير ، فقد أعاد المشرع مؤخرا استحداث أحكامها ، ومع ذلك قام المشرع الجزائري بتعريف رخصة الهدم تعريفا تشريعيا وفقهيا (الفرع الأول) وقام بتحديد خصائصها (الفرع الثاني) والأساس القانوني (الفرع الثالث) وأهمية إحداثها ونطاق تطبيقها (الفرع الرابع) .

الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي لرخصة الهدم .

سنتطرق للتعريف التشريعي والفقهي لها.

أولا: التعريف التشريعي لرخصة الهدم

لم يتضمن النص القانوني في الجزائر تعريفا واضحا لرخصة الهدم، بل ترك الأمر للجهة المختصة لتحديد مدى تطبيقها دون التطرق لمحتواها، وذلك عن طريق:

---

[1] زردوم صورية ، **دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء** ، مجلة الحقوق والحريات ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد تجريبي ، سبتمبر 2013، ص 391 .

تنص المادة 60 من القانون 90-29 الخاص بالتخطيط العمراني والبناء، على وجوب الحصول على إذن هدم لأي عملية هدم، سواء كانت كاملة أو جزئية، في المناطق المشار إليها في المادة 46 التي تركز على الأقاليم ذات الخصائص الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية البارزة، وذلك نظرا لطبيعة موقعها.

وتعتبر رخصة الهدم إحدى أدوات الرقابة على العقارات المبنية، خصوصا تلك المحمية.[1]

هذا المعنى تم تأكيده أيضا في المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمكمل بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، هذه المادة توضح وتحدد كيفية إعداد عقود التعمير وتسليمها، تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تنص على أنه لا يمكن تنفيذ أي عملية هدم جزئية أو كاملة لمبنى دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما يكون هذا المبنى محمياً بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.[2]

وعليه ، فرخصة الهدم هي : إجراء إداري يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي استنادا إلى الطلب المقدم من فرد يمتلك صفة قانونية، يهدف إلى إزالة البناء كليا أو جزئيا، ويتم ذلك عندما يكون البناء موجودا في المواقع والممتلكات الثقافية والعقارية ، أو إذا كان مهددا بالسقوط والانهيار، و يأتي هذا في إطار حرص المشرع الجزائري على حماية هذه الأصناف التي يتعين احترامها عند تنفيذ السياسة العمرانية .

«هدم البناء» يعني: تكسير البناء وفصله عن الأرض التي ترتبط بها ارتباطا وثيقا، يحدث الهدم بشكل كامل عندما يتم القضاء على البناء بأكمله، بينما يكون الهدم جزئيا عندما يتم تدمير جانب منه فقط، سواء كان ذلك في مكوناته أو في طابقيه. [3]

---

[1] عربي باي يزيد ، **إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري** ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2020-2021 ص178.

[2] المادة 70من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[3] بربيح محي الدين ، **رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري** ، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، جامعة غبن خلدون ، تيارت ، العدد 5 ، مارس 2018 ، ص105.

ثانيا: التعريف الفقهي لرخصة الهدم:

تباينت تعريفات رخصة الهدم بين المتخصصين في القانون، إذ أنها تتداخل وتتشابه في معانيها، فيما يلي نستعرض بعض هذه التعريفات:

إنه قرار إداري صادر عن الهيئة المختصة، يمنح المستفيد حق إزالة البناء بشكل كامل أو جزئي، سواء كان هذا البناء موجودا ضمن التصنيف أو في مرحلة التصنيف.

كما عرفها عزري الزين بالشكل التالي: «رخصة الهدم هي القرارات الإدارية التي تتخذها الجهة الإدارية المسؤولة، والذي يمنح المستفيد الحق في هدم المبنى بشكل كامل أو جزئي، طالما أن هذا البناء يقع ضمن منطقة مصنفة أو في طريق التصنيف».[1]

كما ورد عن **عايدة من دريم** أنها: « ترخيص يلزم الأعمال المتعلقة بهدم المباني أو جزء منها في حالة عدم قابليتها للاستخدام ». ".[2]

عند الاطلاع على مختلف التعريفات الفقهية، يمكننا أن نلاحظ توافقا ملحوظا بشأن تعريف رخصة الهدم كوثيقة إدارية تصدر بقرار من الجهة المختصة، التي تمنح بموجبها للمعنيين الحق في هدم المبنى بالكامل أو جزئيا[3]. متى تم بناء هذا الهيكل أو متى كان موجودا في موقع مصنف أو خلال عملية التصنيف .[4]

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم .

من خلال دراسة التعريف السابق لرخصة الهدم والنصوص القانونية المذكورة أعلاه، يمكننا استخراج مجموعة من الخصائص التي تميز هذه الرخصة، ونذكر منها ما يلي:

أ – تعتبر رخصة الهدم قرارا إداريا، بحسب القانون الجزائري، يجب إصدارها كقرار إداري يتضمن معلومات محددة بصورة حصرية، وذلك وفقا لنص المادة 75 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 [5]، الى أنه لا يجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفهي أو إذن إداري[6] ، هذه

---

[1] عزري الزين ، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها** ، مرجع سابق ، ص57

[2] دريم عايدة ، **الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري** ، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر،، 2011 ، ص 89 .

[3] المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19

[4] عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 56

[5] المادة 75و2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[6] عزري الزين ، **إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري** ، مرجع سابق ، ص22.

الرخصة للهدم تعتبر إجراء قانونيا، صادرا عن جهة إدارية منحها القانون الحق في الإصدار، تصدر بناء على الإرادة الفردية، ولا تفقد هذه الخاصية حتى لو تمت بطلب من المعني وسعيه، يرتب هذا الترخيص أثرا قانونيا يتمثل في حق المستفيد من الرخصة في القيام بأعمال الهدم للعقار المنصوص عليه في الترخيص.[1]

ب – يجب أن تمنح رخصة الهدم من الجهة الإدارية المسؤولة، وهي حصرا رئيس المجلس الشعبي البلدي كما تم توضيحه سابقا، وإذا لم يكن كذلك، فإن قرار الهدم سيكون معيبا بسبب عدم الاختصاص في الحالتين الشخصية والوظيفية وبالتالي يمكن إلغاؤه.

ج – يشمل القرار إزالة كل أو جزء من المبنى؛ ومفهوم الإزالة يمكن أن يكون إما محو أثر البناء بالكامل أو جزئيا، متى كان هدم هذا الجزء يؤثر على هيكل المبنى ككل، أي لا يعتبر الهدم الجزئي مجرد إزالة لبعض الأجزاء الزائدة من البناء، وهو ما يعد تحسينا وتعديلا وليس هدما. [2]

د – تمتاز بطابع عام حيث تتوجب على كل شخص طبيعي أو معنوي سواء من القانون العام أو الخاص ، وذلك ما أكدته المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19 .

هـ – يتسم بطابع نوعي، حيث يتم فرضه على أقاليم معينة بشكل دقيق وليس على غيرها كما هو منصوص عليه في المادتين 46 من قانون رقم 90–29 و8 من قانون رقم 98–04، وهو ما يرد ضمنيًا في أحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19

و– إن هذه الرخصة لها طابع مسبق، حيث لا يمكن تنفيذ أي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول على هذه الترخيص مسبقًا. وهذا ما نص عليه المشرع بشكل صريح بموجب المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19، التي جاء فيها (..لا يمكن تنفيذ أي عملية هدم جزئي أو كامل لمبنى دون الحصول على تصريح الهدم مسبقا..).[3]

من المهم التذكير بأن رخصة الهدم التي تناقش ، هنا هو مختلف عن قرار الهدم الذي قد يتخذه رئيس المجلس الشعبي البلدي أو القاضي المختص في حالات قانونية محددة، حيث لا يكون ذلك خارج إرادة مالك المبنى المأمور بهدمه أو من يمثله قانونيا، وذلك بخلاف رخصة

---

[1] بوضياف عمار ، مرجع سابق ، ص29.

[2] الزين عزري ، مرجع سابق ، ص22

[3] المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19

الهدم التي تصدر بناء على طلبه ورغبته في الحصول عليها، وفقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية والمادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبغرض حماية الأفراد والممتلكات، يأمر (ر م ش ب) بهدم الجدران والعمارات والمباني المهددة بالسقوط وفقا للتشريعات والتنظيمات المعمول بها، ولا سيما المتعلقة بحماية التراث الثقافي، كما يخول التشريع لـ (ر م ش ب) والوالي المختصين الأمر بهدم البناء إذا تم إنجازه دون رخصة، وفقا لحالات قانونية محددة.

الفرع الثالث: الأساس القانوني لرخصة الهدم .

بعد فهمنا لمفهوم رخصة الهدم، قررنا أن نفرق بينها وبين باقي الرخص العمرانية، خاصة تلك المتعلقة بالبناء والتقسيم.

أولا: تمييز رخصة الهدم عن رخصة التعمير الأخرى

1- تمييز رخصة الهدم عن رخصة البناء:

1 - **بناء على التعريف:** وفقا للمادة 52 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، «إنها رخصة لبناء مبانٍ جديدة بغض النظر عن استخدامها ولتحديد المباني الحالية».[1]، وأكد ذلك أيضا المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، حيث تنص على أن «الرخصة الهدم تعني هدم كلي أو جزئي للبناء القائم » [2]

2 - **بالنسبة للخصائص:** كلاهما قرارات إدارية مسبقة تصدر عن جهة مختصة، لكن رخصة البناء تصدر من جهات إدارية محددة قانونا مثل (ر م ش ب) أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، بينما رخصة الهدم تصدر عن جهة مختصة واحدة ومحددة قانونيا وهي (ر م ش ب)."[3]

3 -بالنسبة للإجراءات: يظهر الاختلاف بناءً على الجهة المانحة للرخصتين.

أ - الجهة المسؤولة عن منح تراخيص الهدم هي (ر م ش ب)، وتظهر وجهة نظرها في غضون ثلاثة أشهر، ولا يمكن بدء عملية الهدم إلا بعد **عشرين يوما** من الحصول على

---

[1] المادة 52 من القانون 90-29 .

[2] المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19

[3] عزري الزين ، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص22

الترخيص، ويمكن إلغاؤه من خلال حكم قضائي أو إذا مرت **خمس سنوات** دون أن يتم هدم المبنى، أو إذا تم إيقاف الهدم لمدة **ثلاث سنوات** متتالية.

ب – السلطة المتخصصة في إصدار رخصة البناء هي (رم ش ب) التي تبدي رأيها خلال فترة **ثلاثة أشهر** كجهة تمثل البلدية، أو **أربعة أشهر** كجهة تمثل الدولة. ويمكن أن تصدر رخصة البناء عن الوالي المنتدب، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير أما فيما يتعلق بالإيداع، فهو يتم عبر (م ش ب) وفقا للمادة 61 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، لكليهما [1]

2- تمييز رخصة الهدم عن رخصة التجزئة:

1-وفقا للمادة 24 من القانون 82-02 الذي تم إلغاؤه بموجب القانون 90-29: «**تعتبر تجزئة الأراضي للبناء عملية تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر بهدف إقامة بناء، أيا كان استخدامه». وبحسب المادة 57 من القانون 90-29،« يتطلب تقسيم قطعة أرضية واحدة أو أكثر، بغض النظر عن موقعها، الحصول على رخصة التجزئة.**

2-رخصة التجزئة تتعلق بتقسيم ملكية عقار وتتعلق بعقارات غير مبنية، بينما رخصة الهدم تتعلق بهدم عقار قائم، من حيث الخصائص: تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية فردية متعلقة بملكية عقارية، ويتم إصدارها كقرار إداري من قبل سلطة مختصة، لذا فهي ذات طابع عام. في حال حدوث نزاع، تخضع لقوانين القانون الإداري، ينطبق نفس الأمر على رخصة الهدم [2]

3 – من حيث الإجراءات: لا توجد فروق في إجراءات الهدم مقارنة برخصة التجزئة، إذ تبدأ كلاهما بتقديم طلب إما من قبل المالك أو الوكيل. بالنسبة لرخصة الهدم، يجب إضافة الهيئة العامة وإيداع الطلب في مقر المجلس الشعبي البلدي وفقًا للمادة 61 من القانون 90-29. [3] ومع ذلك، تختلفان في الجهة المسؤولة عن إصدار القرار؛ إذ يتم منح رخصة التجزئة من (ر م ش ب) سواء كممثل للبلدية أو كممثل للدولة، أو قد يكون الاختصاص أيضًا من قبل الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المسؤول عن التعمير. بالمقابل، تصدر رخصة الهدم من سلطة واحدة فقط وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي. [4]

---

[1] المادة 61 من القانون 90-29

[2] حجوم كلثوم ، **النظام القانوني لرخصة البناء وتقسيم العقار في التشريع الجزائري**، مرجع سابق ، ص 43

[3] حجوم كلثوم ، المرجع نفسه ، ص 44

[4] المادة 61 من القانون 90-29

الفرع الرابع: أهمية إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها.

فرض القانون الجزائري ضرورة الحصول على ترخيص الهدم مسبقا وحدد نطاق تطبيقه، كما تناول عدة جوانب تعتبر مهمة لإصدار هذه الرخصة (حالتين)، ومدى تطبيقها (الشخصي والمكاني).

أولا: أهمية إحداث رخصة الهدم

تم تحديد دوافع إنشاء رخصة الهدم في الحالتين المذكورتين:

لقد نص قانون المشرع الجزائري بوضوح بموجب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الذي تم إلغاؤه).

1 – حماية المنشآت الموجودة في مناطق مصنفة أو قيد التصنيف، الممتلكات التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

2 – حماية المباني المجاورة إذا كانت البناية التي يراد هدمها تدعم الأخيرة..

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

وفقا لما جاءت به المادة 60 من خلال قانون رقم 90-29 وكذا المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نص من خلالها لا يمكن القيام بعملية هدم جزئية أو كلية لسكن دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وهذا عندما تكون المنشأة محمية من خلال قانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ومما تناول ذكره يتبين نطاق تطبيق رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم15-19،الذي يحدد بنطاقين وفقا لمعيارين **موضعي** و**مكاني**.

يعتمد نطاق تطبيق تصريح الهدم على العمليات المزمع تنفيذها، سواء كانت إزالة جزئية أو شاملة، كما لو أن المبنى لم يكن موجودا من ناحية أخرى، فيما يتعلق بالنطاق الجغرافي، ينص القانون الجزائري على وجوب الحصول على هذه الرخصة من الأفراد ذوي الصفة، عندما تقع البناية المراد هدمها في إحدى المناطق المحمية. [1]

1 – المناطق المعمارية المصنفة أو في طريقها للتصنيف:

وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 16 من القانون 98-04، يعتبر التصنيف من الإجراءات النهائية للحماية... حيث تحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج

[1] لعموري سعيدة ، **رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري** ، مجلة الاجتهاد القضائي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشيخ العربي التبسي ، تبسة –الجزائر ، العدد 17، 2019، ص 343.

التصنيف، بغض النظر عن الجهة التي تُنقل إليها. وبالنظر إلى أهمية التصنيف، فإنه يتم تكليفه للجهة المختصة كونه يضفي طابع الأملاك العامة الاصطناعية على الملك المنقول أو العقار،[1] ذلك ما أقرته المادة 31 من القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية .

2 – المناطق المعمارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي:

هذا النوع من الحماية يمهد الطريق لخطوة أخرى أكثر تأكيدًا وهي التصنيف. حيث سمح المشرع بموجب المادة 10 من القانون رقم 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي بتسجيل الممتلكات الثقافية العقارية التي لا تحتاج إلى تصنيف فوري، ولكنها تحمل أهمية من منظور التاريخ أو علم الآثار أو العلوم الإثنوغرافية، أو الأنتروبولوجيا أو الفن والثقافة، الأمر الذي يتطلب الحفاظ عليها، عندما يكون تسجيل القائمة الجرد الإضافي إجراء تمهيدي يهدف إلى تصنيف الممتلكات الثقافية العقارية الهامة وذات القيمة، يجب أن نتذكر أن الإبقاء على هذه الممتلكات ضمن الجرد الإضافي ليس دائما، بل هو أمر مؤقت، فكل عنصر يتم تسجيله في الجرد الإضافي ولم يتم تصنيفه خلال فترة محددة بـ10 سنوات سيتم حذفه من القائمة وفقًا للنص السابق.

أردت أن أوضح كذلك أن عمليات التسجيل في قائمة الجرد الإضافي تخضع لموافقة الوزير المختص في الثقافة بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية ذات الأهمية الوطنية، أو لموافقة الوالي بالنسبة للممتلكات الثقافية العقارية التي تحمل قيمة كبيرة على الصعيد المحلي، [2]

3 – المناطق المعمارية الجديدة في شكل قطاعات محفوظة:

بالإضافة إلى التصنيف والتسجيل في قائمة الجرد الإضافية، وكخطوة من خطوات حماية بعض الممتلكات، يتم إنشاء مناطق محمية من المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل الأحياء القديمة والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية التي تتسم بطغيان الطابع السكني فيها، هذه المناطق تتسم بالتجانس والوحدة المعمارية والجمالية وتملك أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية تبرر ضرورة حمايتها وصيانتها وإعادة تأهيلها وتثمينها وفقا لما ورد في المادة 41 من القانون رقم 98-04 [3]

---

[1] المادة 16 من القانون رقم 98-04 ، المتعلق بحماية التراث الثقافي.

[2] المادة 10و11 من القانون رقم 98-04 .

[3] المادة 41 من القانون رقم 98-04

4 – إذا كانت البناية قريبة من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة:

فإن القانون يلزم كل صاحب صفة يقوم بهدم بناءه على بعد أقل من ثلاثة أمتار من بنية أخرى، وذلك لحماية حقوق الآخرين و إذا كان نطاق تطبيق رخصة الهدم في الموقع يبدو واضحا و محصورا في الأربع مناطق أعلاه ، فإنه من عمليا يثير بعض الإشكالات لدى البعض فيرى أحد الباحثين أن مالك البناء المراد هدمه لا يمكنه تحديد ما إذا كان يقع في نطاق الأماكن المصنفة ، خصوصا و أن عمليات الهدم و بتوفر وسائل متطورة ، يمكن أن تتم كاملة قبل القيام بالرقابة الفعلية [1]ومع ذلك، قد لا تتعلق الأشكال القانونية بتحديد المواقع المصنفة أو المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو تلك المستحدثة في شكل قطاعات محمية بقدر ما تثير اهتمام تلك التي لم يتم تصنيفها بعد، أي في مرحلة التصنيف، لأن المواقع المصنفة والمسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو تلك التي تم إنشاؤها كقطاعات محمية

يجب أن تكون معلومة للجميع، خصوصا أنها تنشر في الجريدة الرسمية الجزائرية وتعرض في مقر البلدية حيث يقع التراث الثقافي المعماري لمدة **شهرين** متتاليين لإشعار الجميع، كما يتم التواصل شخصيا مع مالكي العقارات، إما من قبل الوزير المسؤول عن الثقافة أو الوالي لذا، لا يمكن استخدام الجهل بالقانون كذريعة.

المطلب الثاني: إجراءات اعداد رخصة الهدم.

إجراءات منح رخصة الهدم ليست مختلفة عن إجراءات منح رخص البناء الأخرى. وقد نص المرسوم التنفيذي 15–19 على الإجراءات اللازمة للحصول عليها، والتي تتضمن إجراءات منح رخصة الهدم (الفرع الأول) وكيفية إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية والطارئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إجراءات منح رخصة الهدم.

يجب على المعني، سواء كان صاحب المبنى المهدوم أو وكيله أو الهيئة العامة، تقديم طلب مدعوم بوثائق معينة وإيداعه للنظر في طلبه.

[1] لعموري سعيدة ، مرجع سابق ، ص 343.

أولا: طلب رخصة الهدم وصفة طالبها

1 – طلب رخصة الهدم : ينص عليه المادة 61 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم: يتم تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة أو البناء الهدم في مقر المجلس الشعبي البلدي المختص[1].

2 – متطلبات تقديم طلب الرخصة: يجب على مالك البناء المراد هدمه، أو وكيله، أو الهيئة العامة المخصصة التقدم بطلب رخصة الهدم يجب أن يكون الطلب موقعا كما يتوجب إرفاق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، الهيئة العامة ستزوّدكم بنسخة من العقد الإداري المتعلق بتخصيص البناء المعني."

ثانيا: مضمون ملف طلب رخصة الهدم

يجب على المتقدم للحصول على رخصة الهدم تقديم مجموعة من الوثائق [2] وفقا لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات إعداد وتسليم عقود البناء المعدل والمعدل، وتتضمن الوثائق ما يلي:

1 – نسخة اثبات الملكية أو الشهادة العقارية أو التفويض.

2 – نسخة من العقد الإداري الذي يحدد تخصيص المبنى المعني.

3 – نسخة من النظام الأساسي في حالة كون المالك أو وكيله شخصا اعتباريا.

4 – إذا كانت المبنى على مقربة أقل من **3 أمتار** من المبنى المجاور، ينبغي إرفاق الملف بتقرير خبرة موضح من قبل مهندس مدني، والذي يشير إلى الطريقة التي يجب اتباعها في عملية الهدم سواء اليدوية أو الميكانيكية، والعتاد الذي سيتم استخدامه، بالإضافة إلى الوسائل اللازمة لضمان استقرار المباني المجاورة.

5 – مخطط مراحل الهدم وآجالها.

6 – رسم على مقياس 100/1 للمبنى، يحدد الجزء الذي ينبغي هدمه والجزء الذي يجب الإبقاء عليه في حال تم الهدم الشامل.

7 – إمكانية تخصيص المساحة بعد شغلها.

---

[1] المادة 61 من القانون 90-29

[2] أقلولي ولد رابح الصافية ، مرجع سابق ، ص 201

ثالثا: جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم

بعد تقديم الطلب إلى الجهة المسؤولة، تعمل الشباك الموحد، الذي تم إنشاؤه على مستوى البلدية، على إعداد رخصة الهدم باسم (ر م ش ب) حيث إنه هو الجهة المخولة بإصدارها، كما أن هذه الأخيرة سترسل نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المعنية بالعمران في الولاية خلال ثمانية أيام (08) بعد تاريخ التقديم، والتي ستقدم رأيها خلال **15 يوما**، هذا ما أكدته المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على النحو التالي :"**يقوم الشباك الوحيد الذي أُقيم على مستوى البلدية بمعالجة طلبات رخص الهدم وفقًا للمعايير المحددة لإصدار رخص البناء**."[1]

تنص المادة 75 من نفس المرسوم على أن فترة التحضير لا تتجاوز شهرا واحدا بدءا من تاريخ تقديم الطلب إلى (ر م ش ب). يتم منح الرخصة في شكل قرار [2]، حيث يقوم صاحب الطلب بتقديم ملف طلب رخصة الهدم للجهة الوحيدة المختصة، وهي (ر م ش ب)، التي تقوم بدورها بإرسال ثلاث نسخ من الرخصة المرفقة بموقع البناء.

يتم تسجيل على الوصل من يوم الذي يقدمه (ر م ش ب).

الفرع الثاني: كيفية إصدار رخصة الهدم في الحالتين (العادية و الطارئة).

وضح المشرع الجزائري، من المادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، اختصاص تسليم رخصة الهدم" **تمنح رخصة الهدم من قبل ر(م ش ب) في شكل قرار**".[3] تتمثل صلاحياتها أيضا منح ترخيص الهدم بشكل عاجل لتجنب المخاطر التي قد تصيب الفرد، وسنتناول فيما يلي (أولا) إصدارها في الحالات الاعتيادية و(ثانيا) في الحالات الطارئة.

أولا: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية

1 – حالة الموافقة على إصدار رخصة الهدم:

أ – توجد حالة واحدة للموافقة على منح رخصة الهدم، وهي عندما تكون عملية الهدم هي الخيار الوحيد لتفادي انهيار المبنى القابل للسقوط.[4]

---

[1] المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15- 19

[2] المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15- 19

[3] المادة 68 من القانون 90-29

[4] المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15- 19

ب – يمنح (ر م ش ب) ترخيص الهدم على شكل قرار بعد استشارة الشباك الموحد في البلدية.[1]

ت – كل قرار يتضمن الهدم صادر من جهة إدارية أخرى غير (ر م ش ب) يعرضه للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.[2]

ث – يجب على الأشخاص العامة أو المصالح أو الهيئات التي تم استشارتها من قبل ممثليهم في الشباك الموحد تقديم رأيهم في غضون خمسة عشر (15) يوما بدءا من تاريخ إبداء الرأي، ويجب أن يكون هذا الرأي تحليلا.[3]

2 – حالة رفض استصدار رخصة الهدم:

يتمكن (ر م ش ب) من رفض إصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون ذلك مستندًا إلى تحليل قانوني، وفقًا للمادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم،"إذا تم رفض الطلب أو وضع قيود عليه، يتم إبلاغ الشخص المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة بشرط أن يكون هذا القرار مبررا قانونيا".[4]

ويسعى تحليل قرار الرفض إلى حماية الأفراد من تجاوزات الإدارة في استخدام سلطتها التقديرية[5]، ويمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي:

أ – عدم وجود صفة لدى مقدم الطلب، ويحدث ذلك في حالة غياب سند الملكية أو سند التوكيل. ب – قد تكون إحدى الوثائق المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمكمل غير كاملة. [6]

ت – عدم تطابق الوثائق الفنية المقدمة مع معايير البناء، كما هو الحال في تخصيص المكان المحتمل بعد شغوره.

---

[1] المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15- 19

[2] دوار جميلة ، **الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري** ، مجلة المعارف ، ، جامعة اكلي محمد أولحاج – البويرة، العدد 17، 2014، ص 255

[3] المادة 77 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15- 19

[4] المادة 62 الفقرة 2 من القانون 90-29

[5] مهزول عيسى ، مرجع سابق ، ص 143

[6] المادة 72من المرسوم التنفيذي 15- 19

يجب إبلاغ المعني أو صاحب طلب الرخصة بالقرار والرأي، وإذا لم يكن القرار واضحًا، فإنه سيعتبر عيبًا في التبرير. وهذا يتيح للمتأثر أو مقدم طلب الهدم الطعن فيه ويستطيع المطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم اقتناعه به.[1]

3 – حالة سكوت السلطة المختصة عن اصدار رخصة الهدم:

إذا لم يصدر (ر م ش ب) القرار، سواء بالموافقة أو بالرفض، بعد انتهاء الفترة القانونية المحددة **(شهر)**، يمكن للشخص المعني بالطلب تقديم طعن لـ (ر م ش ب) وفقا للمادة 82 من المرسوم التنفيذي 15–19 "الطلب لم تلب توقعات صاحب الطلب، وفي حال عدم تلقي أي رد من السلطة المختصة ضمن الأطر الزمنية المحددة، يمكنه تقديم اعتراض مع إيصال استلام لدى الولاية، في هذه الحالة، يكون موعد التسليم أو رفض الطلب مبرراً لمدة خمسة عشر (15) يوما، وإذا لم يتلق صاحب الطلب أي رد بعد انتهاء الفترة المحددة من تاريخ تقديم الاعتراض، فإنه يحق له تقديم اعتراض آخر لدى الوزارة المسؤولة عن العمران، إن مصالح الوزارة المعنية بالعمران توجه مصالح التعمير الخاصة بالولاية بناء على المعلومات المقدمة من جانبها، وتتولى الرد على صاحب الطلب سواء بالموافقة أو بإخطاره بالرفض المبرر في غضون خمسة عشر (15) يوما بدءا من تاريخ تقديم الاعتراض.[2]

– لا يمكن لصاحب الطلب البدء في عمليات الهدم إلا بعد مرور عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد تقديم تصريح بدء العمل. [3]

– يمنح القانون الأفراد حق الاعتراض على محتوى الرخصة، وحق الآخرين في التقدم باعتراض على مشروع الهدم، وكذلك حق الشخص المعني بالطلب في تقديم تظلم إداري وولائي

أ – حق الغير في تقديم اعتراض على مشروع الهدم:

يمنح القانون كل مواطن الحق في تقديم اعتراض مكتوب على عملية الهدم لدى (ر م ش ب) الجهة المختصة إقليميا، وذلك من خلال تقديم عريضة مدعمة بالوثائق القانونية. هذا الاعتراض يجب أن يكون مرفقا بالأسباب مثل امتلاك المعترض للمبنى المستهدف بالهدم أو

---

[1] دوار جميلة ، مرجع سابق ، ص 255

[2] المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15– 19

[3] المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15– 19

إذا كان الهدم يشكل خطرا كبيرا، [1] وإذا لم يكن القرار مستندا إلى أسباب قوية، فإن النهاية ستكون الرفض. من المهم ملاحظة أن رفض الطلب دون مبررات قوية يعتبر إساءة لاستعمال الحق. ومع ذلك، لم يحدد المشرع الجزائري الطريقة التي تمكن الآخرين من الاعتراض على مشروع الهدم، على عكس ما هو منصوص عليه في تراخيص البناء والتجزئة حيث يتم نشرها في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني، لكن هذا لا يعني تلقائيا منح رخصة الهدم التي يمكن للآخرين الاعتراض عليها.[2]

ب – حق المعني بطلب رخصة الهدم في التظلم اداري مسبق ورفع دعوى للقضاء:

منح القانون الجزائري طالب رخصة الهدم الحق في إلزام السلطة بالاستجابة لطلبه، بعد انقضاء المدة المحددة، يجب عليه تقديم التماس إلى (ر م ش ب) يطالب فيه برد على طلبه بعد مرور شهر كامل منذ تقديم هذا الالتماس، وإذا لم يتلقَ أي رد، يمكنه رفع دعوى ضد الهيئة القضائية المختصة لإلزام الإدارة بالرد.

أعطى القانون الجزائري (ر م ش ب) سلطات موسعة بهدف الحفاظ على النظام العام، وفي نفس الوقت منح طالب الترخيص الحق في تقديم الطعن الولائي واللجوء إلى المحكمة، دون تحديد إجراءات وشروط التقاضي.[3]

ت – حالة وضع الإدارة لتحفظات على إصدار رخصة الهدم:

يمكن أن يتطلب إصدار رخصة الهدم وجود تحفظات من الإدارة، حيث يُشترط على مقدم الطلب الالتزام بذلك.

– توفير مساكن بديلة للساكنين ومحلات بديلة للتجار الذين لديهم عقود إيجار سارية.

– يتعين على الحاصل على الرخصة وضع لافتة في ورشة الهدم تحتوي على ما يلي :

معلومات تشمل رخصة الهدم، نوع المبنى الذي سيتم هدمه، تاريخ بدء أعمال الهدم، التاريخ المحتمل لانتهاء الأعمال، الجهة المعنية سواء كانت مكتب دراسات أو مهندس معماري أو مقاول منفذ للهدم.

---

[1] المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15– 19

[2] مهزول عيسى، مرجع سابق ، ص 144

[3] صليلع سعد، **سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران** ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية ، جامعة سكيكدة ، 2010 ، ص301

تعود هذه التحفظات بالنفع على كلا الجانبين، الإدارة والأشخاص المتضررين من عملية الهدم.[1]

ث – حالات انقضاء رخصة الهدم:

تنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على الحالات التي تنتهي فيها رخصة الهدم، وهي كما يلي: إذا لم يتم تنفيذ عملية الهدم خلال فترة خمسة (05) سنوات، أو إذا توقفت أعمال الهدم لمدة عام كامل، أو في حالة إلغاء الرخصة بشكل واضح بموجب حكم قضائي.

ثانيا: اصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة

وفقا للمادة 71 من القانون 90-08 الخاص بالبلدية: « **في حالة وجود خطر جسيم وداهم، يأمر (ر م ش ب) بتنفيذ تدابير الأمان اللازمة بناء على الظروف، ويقوم بإبلاغ الوالي بذلك على الفور، كما يوصي بهدم الجدران أو المنشآت أو المباني المتهدمة** ».[2]

فرئيس المجلس الشعبي البلدي يحق له القيام بزيارة ومراقبة من شأنها يراها ضرورية للتحقق من متانة الجدران والمباني كما يجب على كل من علم بخطورة منشأة معينة أن يبلغ رئيس البلدية ويسقط بذلك الترميم أو الهدم ان كان في حماية الآثار و الأماكن التاريخية [3]، إلا في حدود ما اشترط في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، و القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

تتم مراحل التحضير وإجراءات الأمنية المذكورة في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم كما يلي:

1 – يتم إعلام قرار تجديد جدار أو بناء أو مبنى معرض للسقوط أو هدمه إلى مالك العقار، ويتوجب عليه القيام بالأعمال ضمن مهل محددة.

2 – إذا كان هناك تنازع حول درجة الخطورة، يعين خبير مكلف بإجراء فحص حضوري في اليوم المحدد بالقرار، وإعداد تقرير بشأن حالة الأماكن.[4]

---

[1] لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 144

[2] المادة 71 من قانون 90-08 المتعلق بالبلدية .

[3] صليلع سعد ، مرجع سابق ، ص 300

[4] المادة 87 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19

3 – إذا لم يقم صاحب الملكية بتحديد مستوى الخطر في المكان المحدد، ولم يعين خبيرا، فإن المصالح التقنية البلدية ستكون مسؤولة عن فحص حالة المواقع وإعداد تقرير بشأن ذلك..[1]

4 – يتم ارسال القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة و يتخذ القاضي قراره خلال الأيام **الثمانية (08)** التالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط .[2]

5 – يتم إبلاغ قرار الهيئة القضائية المختصة إلى مالك الملكية عبر الإدارة. وعلاوة على ذلك، عندما تكتشف الهيئة القضائية المختصة وجود حالة خطر في المبنى[3]، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا تتم الموافقة عليه من قبل الوالي، يتضمن حظر السكن في هذا المبنى. [4]

6 – إذا حدث خطر وشيك، يقوم (ر م ش ب) بالتشاور مع المصالح التقنية أو مع مصالح الدولة المسؤولة عن العمران على مستوى الولاية خلال الـ 24 ساعة الاخيرة، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.[5]

7 – إذا أشار تقرير المصالح إلى وجود حالة استغاثة أو خطر وشيك، يأمر (ر م ش ب) بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان المبنى لاسيما قصد إخلاءه .[6]

8 –يتخذ (ر م ش ب) المختص المحلي قرار منع السكن في المبنى.[7]

9 – إذا لم يتم تنفيذ الإجراءات الموصي بها ضمن المواعيد المحددة في الإنذارات، فإن رئيس (م ش ب) مجبر على اتخاذ التدابير الأمنية اللازمة وعلى نفقة مالك العقار.[8]

10 – إذا لم يقم صاحب الملكية باتخاذ الإجراءات المشار إليها سابقا، فإن البلدية ستتحمل تكاليف تنفيذ الأعمال التي يأمر بها (ر م ش ب) وتقوم بتحصيلها من خلال نظام الضرائب المباشرة، دون تطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات .[9]

11 – في حال تنازل مالك العقار للبلدية عن المبنى المهدد بالانهيار.

---

[1] المادة 87 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19

[2] المادة 87 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19

[3] المادة 87 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19

[4] المادة 87 الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19

[5] المادة 88 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19

[6] المادة 88 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19

[7] المادة 88 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19

[8] المادة 88 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19

[9] المادة 88 الفقرة 05 من المرسوم التنفيذي 15-19

الفصل الثاني

الشهادات العمرانية كآلية لتنظيم النسيج العمراني.

المبحث الأول: مفهوم شهادة التعمير.

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تصدرها الإدارة للمعني، وتحدد حقوق البناء والامتيازات المتعلقة بالعقار، كما تتضمن هذه الشهادة توضيحا للطرقات والمرافق المزمع إنجازها (توقعات نزع الملكية من أجل المصلحة العامة). [1]، ونظرا لأهمية هذه الوثيقة نتطرق إلى تعريف شهادة التعمير في (المطلب الأول) والى إجراءات الحصول على شهادة التعمير في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف شهادة التعمير.

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير من القسم 1 من الفصل الخامس من القانون 90-29 من خلال المادة 51 منه ، وفصل أحكامها عن طريق الفصل 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من المواد رقم 2 الى 6 منه ،[2]وعدل وتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 والذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وبناء على هذا نوضح الأمور من خلال التعاريف الفقهية والقانونية لشهادة التعمير(الفرع الأول) و أهميتها (الفرع الثاني)، كذلك إلى خصائصها (الفرع الثالث) و الطبيعة القانونية لها(الفرع الرابع) ،وتمييزها عن بطاقة المعلومات (الفرع الخامس).

الفرع الأول: التعريف الفقهي والقانوني لشهادة التعمير.

سنتطرق في ذلك الى تعريفها فقهيا وقانونيا كالتالي:

أولا: التعريف الفقهي لشهادة التعمير

لقد تناول الفقهاء شهادة التعمير من عدة زوايا مختلفة حيث وصفها عزري الزين بأنها: «وثيقة معلومات تحدد حقوق الجهات المعنية في البناء والامتيازات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتوفر هذه المعلومات لكي يتمكن من تصور مدى توافق أهدافه من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها لاحقا». [3].

---

[1] حمدي باشا عمر ، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومة، الطبعة السابعة، 2009، ص 100.

[2] نجو من قندوز سناء، مرجع سابق ، ص 99.

[3] عزري الزين ، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، مرجع سابق ، ص44.

وعرفها أقلولي أولد رابح الصافية "هي وثيقة رسمية تصدر عن الهيئة الإدارية المختصة بناء على طلب الشخص، سواء كان طبيعيا أو معنويا، وتحدد حقوق الفرد في البناء والتسهيلات من جميع الأنواع المرتبطة بالأرض المعنية، ويدرك الفرد ذلك إذا أراد اتخاذ إجراءات بشأن الأرض. [1]

أيضا عرفها حمدي باشا عمر على أنها « تعد وثيقة إدارية تصدر عن البلدية، ممثلة برئيس (م ش ب)، تمنح للشخص، سواء كان طبيعيا أو معنويا، بناء على طلب منه تحدد حقوق الفرد في البناء والارتفاقات في جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية حيث يكون الشخص على علم بالمعلومات إذا أراد التعامل مع العقار ».[2]

وفي نفس السياق ، ينظر إلى شهادة التعمير على أنها وسيلة إعلام مسبق ،تمكن المعني من التعرف على التوجيهات العامة للتنظيم العمراني المعتمد من قبل السلطات المحلية ، وكذا مدى توافق المشروع المزعم إنجازه مع أدوات التهيئة والتعمير .

تعد شهادة التعمير في أصلها وثيقة معلوماتية نشأت بصورة تلقائية من الممارسات العملية، وكان دورها يقتصر أساسا على اعلام المعنيين بطبيعة ومضمون قيود التعمير المطبقة على قطعة أرض معينة ، مع بيان إمكانيات البناء والارتفاقات الإدارية التي قد تكون واردة عليها.[3]

أيضا تعرف على أنها "من الوثائق التي تحدد ملكية الأراضي، ورغم تنوع الآراء الفقهية حول تعريف شهادة التعمير، إلا أنه بالإجماع هي وثيقة إدارية صادرة عن سلطة مختصة تمنح للفرد المعني، سواء كان شخصا حقيقيا أو اعتباريا، بناء على طلبه، تحتوي على تفاصيل تتعلق بعقاره وحقوقه في البناء عليه وكذلك الحقوق الأخرى المقررة له، فهي لا تعدو كونها شهادة معلوماتية تخص العقار الذي يطلبه مقدم الطلب.[4]

---

[1] أقلولي أولد رابح صافية ، **قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية** ، دار هومة ، الطبعة الثانية 2015 ، ص 133

[2] بن عبيد محمد صهيب ، لدرع نبيلة ، **شهادة التعمير وفق آخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342** ، مجلة الدراسات القانونية ، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة ،العدد 1 ،المجلد9 ، جانفي 2023، ص1148

[3] Jacqueline morand-deviller,**Droit de l'urbanisme**,édition 7,Dalloz,paris,2006,page116.

[4] بن عبيد محمد صهيب ، لدرع نبيلة ، مرجع سابق ،ص 1148.

ثانيا : التعريف القانوني لشهادة التعمير

لم يحدد قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 بشكل صريح مفهوم شهادة التعمير، بل ذكر مضمونها وكذلك الأشخاص المصرح لهم بطلبها، وذلك من خلال نص المادة 51 التي تنص على. «قبل القيام بالدراسات، يمكن لأي شخص طبيعي أو طبيعي قانوني له علاقة، أن يتقدم بطلب للحصول على شهادة التعمير، التي تحدد حقوقه في البناء والحدود المفروضة على الأرض المعنية». وقد ترك تعريفها للتنظيمات الفرعية، حيث عرفت أيضا أنها: هي الوثيقة التي تمنح بناء على طلب من أي طرف معني، وتحدد حقوقه في البناء والارتفاقات المتعلقة بجميع الأشكال الخاضعة للأرض المعنية. [1]

وهو ذات التعريف الذي جاء به المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .[2]

ما يلاحظ من خلال تعريف شهادة التعمير، سواء المنصوص عليه في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 أو المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، هو أنه لم يتم تحديد حق طلب هذه الشهادة لشخص معين فقط، بل منح الحق لكل شخص معني، وبما أن شهادة التعمير تحدد حقوق طالبها في البناء على الأرض وكافة الارتفاقات المرتبطة بها، فإن جميع الأفراد المعنيين بالموضوع هم أولئك الذين لهم الحق في البناء على الأرض التي تتعلق بها طلب شهادة التعمير، ومع ذلك ان طلب هذه الشهادة يجب أن يتم بواسطة المالك أو وكيله، مما يعني استبعاد الحائز؛ كما تضيف عبارة «أو أي شخص معني»، والتي تشمل المالك والحائز والآخرين الذين لديهم الحق في البناء على الأرض محل طلب شهادة التعمير، هذا الأمر يجعل التركيز على ذكر المالك دون سواه غير منطقي.[3]

يمكن أن يكون الشخص الذي يطلب شهادة التعمير فردا طبيعيا أو كيانا معنويا، وهو ما أكدته المادة 51 من القانون رقم 90-29.

بناء على ما سبق، يمكن تعريف شهادة التعمير بأنها وثيقة إدارية تمنحها السلطة الإدارية المختصة إلى الأفراد المعنيين بالبناء، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، بناء

---

[1] المرسوم التنفيذي 91-176 ، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذالك .

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[3] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

على طلبهم الشخصي أو عبر وكيلهم، تحدد هذه الوثيقة بدقة حقوق البناء على العقار المحدد، بالإضافة إلى جميع القيود المرتبطة به، وخاصة قيود التعمير التي قد تقيد أو تمنع البناء.[1]

الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير.

لشهادة التعمير أهمية فردية وإدارية كتالي:

أولا: أهميتها الفردية

على الرغم من أن شهادة البناء لا تمنح أي حقوق لحاملها، إلا أنها تحظى بأهمية كبيرة. كونها تحدد له حقوق البناء على ممتلكاته، وجميع القيود المرتبطة بذلك، من الضروري أن يكون مطلعاً على الوضع، قد يبدو العقار وفقا لوثيقة الملكية كقطعة أرض مخصصة للبناء، ولكن بناء على خطط استخدام الأراضي التي تخضع لها الأرض المعنية، قد لا تكون صالحة للبناء إما بسبب اعتبارات أمنية مثل خطر الكوارث الطبيعية أو كونها تقع في منطقة معرضة للكوارث الطبيعية، أو بسبب قيود التخطيط العمراني التي تمنع أو تقيد البناء نظرا لقربها من مواقع أثرية أو عسكرية، أو لأنها تقع ضمن نطاق توسيع مطاري وغير ذلك.[2]

إن أهمية شهادة التعمير لا تقتصر على صاحب العقار فحسب، بل تمتد لتشمل حماية الآخرين الذين يرغبون في شراء هذا العقار بغرض البناء عليه لذا، يجب على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من مالك الأرض قبل إبرام عقد البيع، وعدم الاكتفاء بما هو موضح في سند الملكية، وذلك للتأكد من إمكانية تقسيم الأرض الزراعية وبهذا يتم التخلص من الهدف الذي أعدت له من خلال تفكيكها إلى قطع صغيرة لا تلبي احتياجاتها.

ثانيا : أهميتها الإدارية

تعد شهادة التعمير أداة قانونية تستخدمها الإدارة لممارسة سلطاتها الرقابية (الرقابة الإدارية) في مجالات التخطيط والبناء، أو ما يعرف بالرقابة الإدارية الخاصة (أي الرقابة الإدارية في المجال العمراني).

---

[1] بن عبيد محمد صهيب ، لدرع نبيلة ، مرجع سابق ، ص 1150

[2] عميري أحمد ، **شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني** ، مجلة البناء والتعمير ، العدد الأول ، مارس 2017، ص132.

لذا، يتعين على الإدارة الالتزام بالتوجيهات والتوصيات المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي الذي ينطبق على الأرض المعنية بالطلب، وفي حال عدم التزام الإدارة بهذه التوجيهات، فإنها ستتحمل المسؤولية. [1].

الفرع الثالث: خصائص شهادة التعمير.

بعد تحديد مفهوم شهادة التعمير ، يمكن استخلاص جملة من الخصائص الأساسية التي تميزها وذلك على النحو التالي :[2]

– شهادة التعمير وثيقة إدارية: تصدر هذه الوثيقة عن الهيئة الإدارية المختصة، ممثلة برئيسها (م. ش. ب)، وبالتالي فهي تعد عملا إداريا يخضع لأحكام ومبادئ القانون الإداري، مما يجعلها تخضع للقضاء الإداري في حالة حدوث نزاعات مرتبطة بها.

كما أن المنازعات الناشئة عنها تندرج ضمن اختصاص القضاء الإداري باعتبارها مرتبطة بنشاط الإدارة في مجال التهيئة والتعمير .

– شهادة التعمير تعتبر وثيقة إعلامية: تعتبر شهادة التعمير وثيقة معلوماتية تبين للشخص المعني إمكانية بناء على القطعة الأرضية، وكذلك مختلف القيود، بما في ذلك قيود البناء المنصوص عليها في بعض القوانين الخاصة.

– شهادة التعمير ليست إلزامية: الحصول على شهادة التعمير هو إجراء اختياري لكل من يعتزم البناء على قطعة أرضية، ورغم أن طلبها ليس مفروضا، إلا أنها تحمل أهمية كبرى قبل البدء في الدراسات المتعلقة بالبناء، إذ تبنى اسس رخصة البناء والتجزئة بناء على هذه الشهادة، وبما أن طلب الحصول عليها ليس ملزما، فلم يتم فرض أي عقوبة في حال عدم الحصول عليها من قبل المشرع الجزائري.

– المستفيدون المعنيون: لم يحدد المشرع الجزائري قائمة محددة من الأشخاص الذين يحق لهم طلب شهادة التعمير، بل منح صلاحية الطلب إلى كل شخص له علاقة بالبناء على قطعة الأرض المتعلقة بطلب شهادة التعمير، دون النظر إلى ما إذا كان مالكا أو حائزا لها.[3]

---

[1] عميري أحمد ، مرجع سابق ، ص132

[2] بن عبيد محمد صهيب ، لدرع نبيلة ، مرجع سابق ، ص 1150

[3] المرجع نفسه.

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير.

لم يبصم المشرع الجزائري على الطبيعة القانونية لشهادة التعمير، مما أدى إلى اختلاف وجهات النظر بين الفقهاء بشأن ذلك، فبعضهم اعتبرها قرارا إداريا يصدر عن رئيس(م ش ب) على الرغم من أن شهادة التعمير وثيقة إعلامية، إلا أنها تعتبر قرارا إداريا فرديا، حيث حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شكلها ونموذجها[1]، والسبب الأهم الذي يجعل شهادة التعمير تعتبر قرارا من الناحية الإدارية، تنص القوانين الجزائرية على إمكانية تقديم طعن إداري أمام الولاية، وطعن قضائي أمام الهيئة القضائية المختصة ، حيث جاء فيه: «إذا لم يكن محتوى شهادة التعمير الذي تم تبليغه له يرضي صاحب الطلب، أو في حال عدم تلقي أي رد من السلطة المختصة ضمن المواعيد المحددة، يمكنه الطعن بناءً على وصل الإيداع لدى الولاية، كما يمكنه رفع دعوى لدى الهيئة القضائية المختصة وفقًا للقانون المعمول به».. [2]

من منظور آخر في الفقه، اعتبروا شهادة التعمير عبارة عن وثيقة تفسيرية لا تخلق أي حقوق ولا تمنح للمستفيد إمكانية القيام بأي نشاط وبالتالي، فهي لا تستوفي شروط القرار الإداري، بل يمكن اعتبارها مجرد رد من الإدارة يحمل خصائص القرار الإداري من حيث الشكل وليس المضمون، وهو الرأي الذي نتبناه، لأن القرار الإداري هو إجراء قانوني فردي يصدر ،استنادا إلى قرار من إحدى السلطات الإدارية للدولة، يتم إحداث آثار قانونية تؤدي إلى إنشاء وضع قانوني جديد أو إلغاء وضع قانوني موجود، من ناحية أخرى، فإن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة إخبارية توضح بشكل للناظر إليها حقوق البناء على الأرض وما إذا كانت هذه الأرض صالحة للبناء عليها أم لا، جميع القيود المتعلقة بالتعمير التي تؤثر على العقار الذي يتم تقديم طلب شهادة التعمير له، يجب تحديدها بدقة حتى يكون المعني على علم كامل بحالته دون أن تخلق أي حقوق لطالب الشهادة أو تشكل مراكز قانونية جديدة أو تلغي المراكز القائمة، ومن ثم فهي تختلف بشكل واضح عن مفهوم القرار الإداري، وعادة ما تطلب هذه الشهادة من أولئك الذين يرغبون في البناء على العقار قبل بدء دراستهم وتقديم طلباتهم للحصول على تراخيص البناء أو التجزئة.[3]

---

[1] حمدي باشا عمر ، مرجع سابق ، ص61

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20- 342

[3] بن عبيد محمد صهيب ، لدرع نبيلة ، مرجع سابق ، ص 1151

توضح هذه الوثيقة للمالك إمكانية إنشاء البناء على الأرض، وتفاصيل تقسيمها، بالإضافة إلى تزويده بمعلومات حول المساحة المتبقية التي يمكن استخدامها للبناء.
كما أنها أداة لمتابعة مشروع البناء وكذلك الكثافة التي تم استهلاكها والتي لا تزال موجودة على الأرض. [1]

الفرع الخامس: تمييز شهادة التعمير عن بطاقة المعلوماتية .

نص القانون الجزائري، بالإضافة إلى شهادة التعمير، على بطاقة معلوماتية من خلال نصه على: «... بالإضافة إلى ذلك، يحق لكل شخص معني بحقوق البناء المتعلقة بالقطعة الأرضية المحددة، الحصول على 'بطاقة معلومات' لاستخدامها كإشارة، لكل غرض مناسب ولا يمكن بأي شكل من الأشكال أن تحل محل شهادة التعمير». على الرغم من أن المشرع الجزائري قد قام بتعريف شهادة التعمير وتحديد هدفها، إلا أنه لم يقدم تعريفا لبطاقة المعلومات ولم يوضح طبيعة المعلومات التي تقدمها للمستخدمين أو الغرض منها بشكل خاص. وأن شهادة التعمير ليست سوى وثيقة معلومات تقدم للجهة المعنية بالبناء، بشأن ملكية الأرض، وهذه الأخيرة لا تقيم أي حقوق لصاحبها، لذا يُمكن القول أنه لا يمكن استبدال بطاقة المعلومات بشهادة التعمير ومع ذلك، فقد جعل المشرع الجزائري الحصول عليها مماثلا للإجراءات المحددة لشهادة التعمير، بل إن محتوى هذه الأخيرة لا يختلف عن محتوى شهادة التعمير، وهو ما يؤكده المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19ومع ذلك، فإن شهادة التعمير وبطاقة المعلومات تختلفان من ناحية مدة الصلاحية، ترتبط صلاحية شهادة التعمير بمخطط شغل الأراضي أو بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، بينما تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر. [2]

بالرغم من أن **شهادة التعمير وبطاقة المعلومات** تختلفان من حيث الحق في الاعتراض واللجوء إلى القضاء، فقد منح المشرع الجزائري صاحب طلب شهادة التعمير الذي لا يعجبه محتواها أو في حال عدم رد السلطة المختصة، القدرة على تقديم استئناف إداري **(تظلم إداري)**

---

[1] عربي باي يزيد ، **استراتيجية البناء على ضوء القانون في التعمير الجزائري** ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،قسم الحقوق ، 2014-2015 ، ص223.

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

لدى الولاية، كما أنه يحق له الاستفادة من العدالة عبر مقاضاة، وهذا لا ينطبق على بطاقة المعلومات، إذ ليس هناك إمكانية للاعتراض عليها أمام الولاية أو رفع قضية ضد الجهة القضائية المعنية بها [1].

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير.

على الرغم من أن شهادة التعمير ليست قرارا إداريا ولا تمنح أي حقوق لحاملها، إلا أن القانون الجزائري وضع شروط قانونية معينة للحصول على هذه الشهادة، بدءا من تقديم طلب الاستحصال عليها (الفرع الأول)، ثم دراسة الطلب (الفرع الثاني)، ثم تسليمها (الفرع الثالث)، وكذلك مضمونها (الفرع الرابع) سنتناول كل هذه الجوانب. [2] فيما يلي :

الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة التعمير.

للحصول على شهادة التعمير، يتعين على المعني بالأمر تقديم طلب يتضمن معلومات معينة إلى الهيئة الإدارية المختصة، وفقا للخطوات التالية:

أولا: صفة طالب شهادة التعمير

نجد أن المشرع الجزائري يمنع صاحب الحق في طلب شهادة التعمير لشخص محدد، بل قام بتوسيع نطاق الأشخاص المعنيين بها،[3] هذا يشمل كل شخص معين بالبناء على الأرض المعنية بطلب شهادة البناء، كما يتضح من نص المادة 3 من ذات المرسوم المذكور، حيث يعطى الأولوية للمالك أو وكيله بالإضافة إلى كل شخص آخر معني، وهذا لا يجد له ما يبرر قانونيا، إذ أن عبارة «أي شخص معني» الواردة في المادة 3 وأيضا المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تشمل جميع الأطراف مثل المالك والحائز وصاحب الامتياز، أي كل من له الحق في البناء على هذه العقارات. [4]

أيضا، لم يشترط المشرع الجزائري على مقدم طلب شهادة التعمير أن يكون شخصيا، بل يمكنه تفويض آخر للقيام بذلك، كما أنه لم يقتصر على الأشخاص الطبيعيين دون المعنويين.

---

[1] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة ، **شهادة التعمير وفق آخر التعديلات القانونية** ، مجلة الدراسات القانونية ، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة ،العدد 1 ،المجلد 10 ، جانفي 2023، ص260 .

[3] المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[4] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

بناء عليه، يمكن لمالك أو حائز العقار أو صاحب الامتياز تقديم الطلب سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيلهم.[1]

ثانيا : مضمون طلب شهادة التعمير

تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على محتوى طلب شهادة التعمير، والذي يتضمن بيانات ووثائق متنوعة كما يلي: [2]

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب .
- اسم صاحب الأرض.
- تصميم يتعلق بالوضعية، يتيح تحديد قطعة الأرض.
- تصميم يشرح حدود العقار الذي يقع ضمن الإطار الحضري.

يتم تقديم طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة في **نسختين** إلى **المجلس الشعبي البلدي المختص** إقليميا، حيث يعطى وصل الإيداع للمعني في نفس اليوم.

ومنه ما تمت ملاحضته أن المشرع الجزائري لم يضبط تحديدا لنموذجا خاصا بطلب شهادة التعمير وهذا عكس طلب رخصة التجزئة ورخصة البناء ، أين أقر على نموذج خاص بهما موجود بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 لا يقبل الطلب ما لم يوجد به ، في حين يكفي أن يكون هذا الطلب كتابيا وموقعا من المعني بشهادة التعمير.

الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة التعمير

عند تقديم طلب لاستخراج شهادة التعمير مع المستندات المطلوبة في المجلس الشعبي البلدي، يتم إحالة الملف إلى قسم التعمير في البلدية لمراجعته: « ... يقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسة الطلب استنادا إلى أحكام أداة التعمير السارية... ». [3]

فطلب شهادة التعمير يتم دراسته من طرف مصالح التعمير للبلدية ، والتي لها الحق وعند الحاجة للاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي

---

[1] بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة ، **شهادة التعمير وفق آخر التعديلات القانونية** ، المجلد 10 ، المرجع نفسه ،ص 261

[2] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[3] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

للدائرة المعنية ، بل الأكثر من ذلك فإن المشرع الجزائري لم يقيد مصالح التعمير في ذلك بل جعل لها حرية الاستعانة بأي مصلحة تقنية أخرى تراها ضرورية. [1]

يتوجب التمييز بين ما إذا كانت هناك خطة لاستغلال الأراضي تغطي البلدية أم لا، لأن دراسة الطلب تعتمد على توافق هذا الأخير مع أداة التخطيط العمراني المعمول بها، في حال وجود خطة استغلال الأراضي، يتم التحقق من مدى توافق الطلب مع توجيهات هذه الخطة، أما في حالة عدم وجودها، فسيتم التحقيق في مدى توافق الطلب مع التعليمات الخاصة بالخطة التوجيهية للتخطيط العمراني والتعمير، وكذلك الأحكام التي تحددها القواعد العامة للتخطيط والعمران وفقا للتنظيم.[2]

الفرع الثالث: تسليم شهادة التعمير.

بعد مراجعة وتحقيق طلب الحصول على رخصة البناء تأتي المرحلة النهائية، وهي مرحلة تسليم هذه الرخصة، وهذه المرحلة موضحة في الفقرة الختامية من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،[3] التي ذكرت أن **رئيس المجلس الشعبي البلدي** المعني هو الذي يسلم رخصة البناء، على الرغم من عدم وجود نموذج محدد لطلب شهادة التعمير في التشريع الجزائري، إلا أن صدورها يتم وفق نموذج محدد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والذي ينص على ضرورة تبليغ المعني بالأمر في فترة لا تتجاوز 15 يوما بعد تاريخ تقديم الطلب [4]

الفرع الرابع: مضمون شهادة التعمير.

حدد قانون الجزائر مضمون شهادة التعمير بموجب المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي تنص على ضرورة توضيح شهادة التعمير ما يلي :

- المعايير المستخدمة في التهيئة والبناء على قطعة الأرض.
- التعديلات المدخلة على الأرضية والمواصفات الفنية الأخرى.
- خدمة الأرضية المقدمة عبر الشبكات من الهياكل الأساسية العامة المتواجدة أو المخططة.

---

[1] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] بن عبيد محمد صهيب، لدرع نبيلة ، **شهادة التعمير وفق آخر التعديلات القانونية** ، المجلد 10 ، المرجع نفسه ،ص 261

[3] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[4] المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

– المخاطر الطبيعية التي تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي قد تقلل من إمكانية تنفيذ المشروع على الأرض أو تمنع ذلك بالكامل، خاصة: – وجود صدوع زلزالية نشطة على السطح.

– حركات الأرض (انزلاق، انهيار، تدفق الوحل، ضغط، ترطيب، انزلاق...)

– الأرض المعرضة للفيضانات.

– المخاطر التكنولوجية الناتجة عن العمليات التي تقوم بها المؤسسات الصناعية ذات الخطورة، بالإضافة إلى خطوط نقل المنتجات النفطية والغازية وكذا خطوط نقل الطاقة.

قد يتبادر إلى الذهن سؤال حول مصير الطلب المتعلق بشهادة التعمير المقدم خلال مراجعة مخطط استخدام الأراضي، هل يخضع لقواعد التنظيم القديم أو الجديد، خاصة وأن القانون [1] تم تحديد مدة إبلاغ شهادة التعمير والرد على الطلب بحد أقصى 15 يوما من تاريخ تقديمه، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري بشكل صريح في الفقرة الأخيرة من المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19 [2] إذا تم تقديم الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فلن يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أعمال المراجعة مرحلة التحقيق العام، بمعنى آخر، يجب اتباع توجيهات أداة التعمير المعمول بها أثناء دراسة طلب شهادة التعمير، وهذا يعد إنجازا إيجابيا قام به المشرع الجزائري لزيادة التحكم في النسيج العمراني وتطبيق أحكام أدوات التهيئة والتعمير. [3].

نظرا لأن محتوى شهادة التعمير مرتبط بأداة التعمير السارية، فإن المشرع الجزائري قرر أن صلاحية هذه الشهادة مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به، أو بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، سيؤدي ذلك إلى استقرار المعاملات المرتبطة بالعمران.

---

[1] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19

[2] المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19

[3] المادة 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19

المبحث الثاني: مفهوم شهادة التقسيم.

ان اهمية اخضاع اشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية من طرف الجهة الإدارية المختصة للرقابة اشترط المشرع الحصول على شهادة تدعى شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير والتي سنتتناولها من خلال [1]، تعريفها (المطلب الأول) و إجراءات الحصول على شهادة التقسيم في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف شهادة التقسيم .

تعتبر وثيقة إدارية تمنح بناء على قرار إداري يوضح إمكانية تقسيم الممتلكات العقارية المبنية إلى قسمين أو أكثر، فهي تتعلق بالعقارات المبنية ولا يمكن أن تطبق على العقارات الشاغرة،[2] حيث يلزم القانون مالك البناية الذي يرغب في تقسيم العقار أن ينشئ حصصا مستقلة ويبلغ الإدارة عن نيته للقيام بذلك، استنادا إلى الشروط القانونية المحددة، لكي يتمكن من ذلك وتجنب المخاطر أو الأضرار المتعلقة، لذا، تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تحدد حدود التجزئة المرغوبة، لن تقسم أي عقار إلا بموجب شهادة التقسيم، سنقوم بتفصيل ذلك من خلال تناول التعريف القانوني والفقهي (الفرع الأول) وأهميتها (الفرع الثاني) وميزاتها (الفرع الثالث) وأخيرا نطاق تطبيقها (الفرع الرابع).

الفرع الأول : التعريف التشريعي والفقهي لشهادة التقسيم .

سوف نشرح مفهوم شهادة التقسيم بواسطة التعريف القانوني والفقهي كما يلي:

أولا : التعريف التشريعي

جاء في تعريفها التشريعي على ما يلي : « تمنح لمالك العقار المعلوم بناء على طلبه، شهادة تقسيم في حال نيته تقسيمه إلى قسمين أو أكثر، ويجب أن لا تعتبر هذه الشهادة شهادة تعمير »، يتم التحضير والتسليم وفقا للأشكال والشروط والمواعيد التي يحددها التنظيم.[3]

---

[1] عبايدية سارة ، **شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19** ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة تبسة ، العدد 3 ، سبتمبر 2017 ، ص207 .

[2] جبري محمد ، **التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر** ، مذكرة ماجيستير ، في القانون فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005،ص106

[3] المادة 59 من القانون رقم 90- 29

وأيضا: « شهادة التقسيم هي وثيقة توضح شروط تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين فأكثر، يجب أن يكون هناك مبرر قانوني لبناء المبنى على الأرض المعنية، سواء كان ذلك من خلال وثيقة ملكية كعقد الملكية أو سند إداري مثل شهادة المطابقة، أو غيرها."[1]

من خلال دراستنا نجدها تتمحور حول العقار المبني، والهدف من طلبه والذي يتجسد في تقسيم العقار إلى قسمين أو أكثر، كما أوضح أنه لا يفي بغرض شهادة البناء..[2]

أما النص الثاني الذي يعتبر امتدادا للأول، فقد حدد طبيعته القانونية ومحتواه، كما أوجب تقديم دليل قانوني يثبت وجود العقار المبني الذي يرغب في تقسيمه على الأرض..[3]

ثانيا : التعريف الفقهي

تعرف شهادة التقسيم بأنها: «إجراء تقسيم الممتلكات العقارية إلى أجزاء متعددة بغرض إقامة مباني».

وتعرف كذلك بأنها: « ترخيص مؤكد لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين فأكثر من الوحدات العقارية. [4].

أيضا تعرف بأنها: "قرار إداري يسمح لصاحب العقار، بحضور الشروط المحددة قانونيا وتنظيمياً، بتقسيمه إلى أكثر من عقار، بحيث يكون لكل منها حقوقه المستقلة".

وعليه يمكن تعريف شهادة التقسيم بأنها : الوثيقة الإدارية التي تحدد الشروط المقررة قانونا لتقسيم ملكية عقارية مبينة .

الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم.

لشهادة التقسيم أهمية من عدة نواحي نذكرها كالآتي:

- شهادة التقسيم تثبت أن التعليمات المحددة في رخصتي البناء والتقسيم قد تم الالتزام بها بالكامل وفقا للمعايير المطلوبة. .[5]
- شهادة التقسيم هي أداة لحماية حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية المبنية.

---

[1] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19

[2] دبراسو مسعودة ،" **الرخص والشهادات العمرانية في التشريع الجزائري**"، مكتبة الوفاء القانونية، ط1 ، 2024 ، ص 151.

[3] المرجع نفسه .

[4] مهزول عيسى ، مرجع سابق ، ص 174.

[5] نجومن قندوز سناء ، مرجع سابق ، ص 108.

– هذه الشهادة تعتبر أداة رقابة حيوية بيد الإدارة لضمان الالتزام بأحكام وقواعد التهيئة والتعمير.

– هي وسيلة لترتيب عملية تقسيم العقارات المبنية مما يسهل الانتفاع بها بطرق قانونية.

الفرع الثالث: خصائص شهادة التقسيم .

تتسم شهادة التوزيع بالميزات التالية:

– المشرع يقتصر على موضوع التقسيم في العقارات المحددة، وليس في العقارات غير المحددة التي تتطلب رخصة التجزئة بدلا من شهادة التقسيم. [1]

– يختلف ترخيص التقسيم عن رخصة التجزئة من حيث التأثير الناتج عن كل منهما، إذ أن الأول لا يؤثر على حقوق البناء والامتيازات المرتبطة بالعقار، بينما يسعى الثاني إلى تقسيم عقار غير المبني إلى جزئين أو أكثر، مما يؤدي إلى إنشاء أجزاء تمنح لها احقيتها في البناء.

– شهادة التقسيم تتميز عن شهادة التعمير، إذ أن الهدف منها هو تقسيم ملكية عقارية، بينما تركز شهادة التعمير على تزويد الأفراد بمعلومات حول أحكام وقوانين البناء وحقوقهم المتعلقة بالأرض المعنية، كما أنها تقدم إجابة على سؤال مهم يتعلق بتحديد حقوق الفرد في البناء والامتيازات التي تخضع لها الأرض المستهدفة [2] .

– إن الحصول على شهادة التقسيم يتطلب تقديم وثيقة تثبت شرعية وجود المبنى على الأرض، سواء كانت عقد ملكية أو سند إداري، مثل شهادة المطابقة. [3].

– تجدر الإشارة إلى أن شهادة التقسيم لا تؤثر على حقوق البناء، نظرا لأن العقار أصلا مبني. وغالباً ما يطلب الورثة هذه الشهادة لتفكيك حالة الشيوع بالنسبة للعقار الموروث، حيث تسهم هذه الوثيقة في تسهيل تقسيم العقار المدمر وتمكن الإدارة من متابعة تأثير هذا التقسيم على البيئة الحضرية. [4].

---

[1] عمر حمدي باشا ، مرجع سابق ، ص337

[2] أقلولي ولد رابح صافية ، مرجع سابق ، ص199

[3] المادة 33 ، الفقرة 2 ، من المرسوم التنفيذي 15–19

[4] حمدي باشا عمر ، **منازعات التعمير** ، دون طبعة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، جوان 2018

الفرع الرابع: نطاق تطبيق شهادة التقسيم .

حدد المشرع النطاق الشخصي والموضوعي على النحو التالي:

أولا : النطاق الشخصي

تقر المادة 34 للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي: «يجب على المالك أو وكيله تقديم طلب للحصول على شهادة التقسيم، والذي يرفق نموذج منه مع هذا المرسوم» [1]

لقد حدد القانون الأشخاص الذين يحق لهم قانونيا الحصول على شهادة التقسيم، سواء كانوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، هؤلاء هم نفس الأشخاص الذين يسمح لهم قانونيا بالحصول على رخصة التجزئة.

ثانيا : النطاق الموضوعي

جاء من الفقرة 33 للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على ما يلي: «بناء على المادة 59 من القانون رقم 90-29، تعد شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط تقسيم ملك عقاري محدد إلى قسمين أو أكثر...» [2] لذا، يجب أن يكون العقار المستهدف للتقسيم إلى جزئين أو أكثر قد تم بناؤه، يمكننا أن نلاحظ الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة، حيث ترتبط الأولى بالعقارات المبنية بينما تخص الثانية العقارات غير المبنية.

ولا تشمل شهادة التقسيم ، العقارات المبينة التابعة لوزارة الدفاع الوطني والهياكل القاعدية التي تكتسي طابع استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات .[3]

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم.

يشترط القانون[4] للتحصل على شهادة التقسيم السير على إجراءات معينة ، فعلى من يعنيه الأمر بإيداع طلبه (الفرع الأول) إلى الجهة المختصة التي تقوم بدراسة الطلب (الفرع الثاني) وتسليم الشهادة (الفرع الثالث).

---

[1] المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] دبر راسو مسعودة ، مرجع سابق ، ص154

[3] دبر راسو مسعودة ،مرجع سابق، ص154.

[4] المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

الفرع الأول: إيداع طلب شهادة التقسيم .

يجب على المالك أو ممثله تقديم طلب الشهادة الموقعة ، مع إرفاق ملف يتضمن:

-صورة تثبت الملكية في حال تقديم الطلب من قبل المالك الأصلي للعقار، أو توكيل وفقا لأحكام القانون المدني إذا كان المتقدم للطلب هو وكيل المالك.

- نسخة من النظام الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل يمثل شخصا معنوي. [1]

- وثيقة قانونية مثل سند الملكية أو السجل العقاري، أو وثيقة إدارية مثل شهادة المطابقة، تبرر وجود البناية على القطعة الأرضية وفقاً للفقرة الثانية من المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. أما بالنسبة للملف المرافق للطلب، فيجب أن يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويتضمن الوثائق المذكورة أدناه مع توقيع كل وثيقة حسب الغرض الذي تم تخصيصه لها من قبل المهندس المعماري وهندسي مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما وفقا للأحكام القانونية السارية [2]، هذه الإجراءات لم يعمل بها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 (الملغى)[3]، و تتمثل الوثائق في [4] :

1 – مخطط للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع .

2- المخططات الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو /500 التي تحتوي على البيانات الآتية:

- حدود الأرض و مساحتها .

- مخطط يوضح البيانات المتعلقة بالمساحة الأرضية، والمساحات الإجمالية للمساحة، والمساحة المبنية على الأرض.

- توضيح الشبكات التهيئة المتصلة بالمساحة الأرضية و الخصائص التقنية الأساسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص الأراضي المحددة وفقا لنسبة القسمة المقررة.

---

[1] المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[2] المادة 35 ، الفقرة الأولى ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

[3] المادة 28 من المرسوم التنفيذي 91-176

[4] المادة 35 ، الفقرة الثانية ، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

الفرع الثاني: دراسة ملف شهادة التقسيم .

يتم تقديم طلب الحصول على شهادة تقسيم الأراضي والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع قطعة الأرض في **خمسة نسخ**، يتم تسجيل تاريخ تقديم الطلب في وصل يتم تسليمه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق المطلوبة التي يجب أن تتوافق مع تكوين الملف كما هو منصوص عليه. [1]

يتم إعداد طلب الحصول على شهادة تقسيم في الشباك الموحد للبلدية بنفس الإجراءات المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمضاف لتحضير طلب رخصة البناء. [2]

الفرع الثالث: تسليم شهادة التقسيم.

تمنح شهادة التقسيم من قِبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يمتلك السلطة الحصرية لتسليمها، وهو ما يتضح من نص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، إذ أن الشباك الوحيد للبلدية هو المسؤول عن دراسة رخصة البناء عندما تكون هذه الرخصة تحت إشراف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يتضح ذلك من نموذج قرار يشمل رخصة البناء، والذي يحتوي على عبارات مثل "**رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوالي المنتدب، وزير السكن والعمران والمدينة**". هذا يفسر سبب عدم وجود اختصاص للوالي أو الوالي المنتدب أو الوزير المعني بالعمران في الإشراف على هذه الشهادة.

وبعد إتمام التحقيق واستيفاء جميع الشروط القانونية المتعلقة بملف الطلب، يتم إصدار شهادة التقسيم خلال فترة شهر من تاريخ تقديم الطلب. كما تم تعديل المرسوم التنفيذي 20-342 ليشمل ما يلي: «يجب أن تصدر شهادة التقسيم، التي تتضمن نموذجها في هذا المرسوم، خلال شهر (01) بدءا من تاريخ تقديم الطلب، [3]حيث أشار المشرع في هذا السياق إلى أنه: يتم نشر شهادة التقسيم لدى السلطات العقارية المختصة إقليمياً وفقًا للقوانين السارية، وحددت مدة صلاحية شهادة التقسيم **بثلاث (03) سنوات** ابتداء من تاريخ تبليغها [4] ، بينما كان

---

[1] المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

[2] المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

[3] المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

[4] المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

صلاحيتها **سنة واحدة** ابتداء من تاريخ تبليغها [1] ، في حال لم يكن صاحب طلب شهادة التقسيم راضيا عن رد الإدارة، أو إذا لم تتلقى الإدارة أي رد بعد انتهاء المدة المحددة، يمكنه تقديم طعن لدى الولاية مع إيصال استلام.

بالنسبة للولايات التي تم إنشاء مقاطعات إدارية فيها، يتم تقديم الاعتراض لدى تلك المقاطعات. في هذه الحالة، يتم تحديد مهلة تسليم الشهادة أو قرار الرفض المسبب بـ خمسة عشر (15) يوماً. [2]

يتضح من السابق أن المشرع منح مقدم الطلب الحق في الطعن سواء إداريا أو قضائيا، على عكس ما كان معمول به بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث كان بإمكان مقدم الطلب تقديم طعن أوليا إلى السلطة السلمية، وفي حال عدم تلقيه رد، يمكنه تقديم طعن ثان لدى الوزارة المعنية بالعمران، كما يحق له مقاضاة أمام المحكمة الإدارية المختصة. [3] ، كما أنه « في حال عدم رضا صاحب طلب شهادة التقسيم بالرد الذي تم إبلاغه به، أو إذا لم تتجاوب السلطة المختصة ضمن الآجال المطلوبة، يحق له تقديم طعن مقابل إيصال الإيداع لدى الولاية.

في الولايات التي تم فيها إنشاء المقاطعات الإدارية، يتم تقديم الطعن لدى هذه المقاطعات.

في هذه الحالة، يتم تحديد مهلة الرد المطلوبة بخمسة عشر (15) يوما
يمكن تقديم دعوى أمام السلطة القضائية المختصة، وفقا للقوانين السارية.

والملاحظة التي يمكن تسجيلها هنا:

لم يتناول القانون حالة الرفض الواضح لمنح شهادة التقسيم ولا الأسباب التي قد تؤدي إلى الرفض،

على الرغم من أنه لم يذكر صراحة إجراء إشهار شهادة التقسيم، فإن القواعد العامة للشهر العقاري تفرض ضرورة إشهار هذه الشهادة، ذلك لأن تسجيل هذه الوثيقة في السجل العقاري له

---

[1] المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

[2] المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

[3] المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

آثار قانونية، حيث يؤدي إلى اختفاء وحدة عقارية وتحويلها إلى وحدتين أو أكثر من الوحدات العقارية الجديدة..[1]

ينبغي أن يتم إرفاق شهادة التقسيم عند إيداعها في المحافظة العقارية بمخطط مصمم على مقياس 2000/1 أو 5000/1، والذي يمثل معظم الملكية العقارية المحددة، والتي هي موضوع التقسيم، كما يجب تضمين فقرة على الشهادة أو مذكرة ملحقة تحتوي على قائمة الحصص، مع معلومات حول مراجعة المخطط الخاص بالتقسيم وذكر مساحة كل واحدة منها.

يتم إرسال مخطط التقسيم، الذي تم وضع علامة عليه مسبقا من قبل مصالح المسح العمراني، إلى إدارات المسح العقاري أو يتم الاحتفاظ به في المحافظة العقارية، وذلك حسب الحالة (سواء كان العقار ممسوح أم غير ممسوح). [2].

من المهم الإشارة إلى أن المشرع قد عالج هذه القضية وأوضحها في الفقرة الثانية من المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية إعداد وتسليم عقود البناء، والذي تم تعديله وتحديثه بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342. وتنص على ما يلي: «تنشر شهادة التقسيم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للتشريع المعمول به»."[3]

ويمكن أن تسجل هنا الملاحظة التالية: لقد أحسن المشرع عندما قام بمعالجة مسألة تسجيل العقار لشهادة التقسيم، حيث ترتب عليها آثار قانونية تتمثل في إنشاء وحدات عقارية مبنية جديدة. كما خضع إجراءات التسجيل لأحكام القوانين السارية في مجال تسجيل العقارات.

---

[1] دبر راسو مسعودة ، المرجع السابق، ص 158

[2] حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير، ص193

[3] المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19

المبحث الثالث: شهادة المطابقة كآلية لتنظيم النسيج العمراني .

أشار اليها **القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها** وعليه للإحاطة بمختلف عناصر شهادة المطابقة كان لابد من التطرق إلى مفهومها (المطلب الأول)،[1] وكذا إجراءات الحصول عليها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة.

تعتبر شهادة المطابقة إجراء ضروري لاحق، تثبت أن البناء مطابق **لرخصة البناء** وفق القانون وتسمح بالاستغلال القانوني للعقار بعد انتهاء الأشغال، من خلال هذا سنتطرق من خلال هذا المطلب الى تعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول) وخصائصها (الفرع الثاني) وكذا أهدافها (الفرع الثالث) وبنطاق تطبيقها (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة .

سنتطرق للتعريف القانوني (أولا) والفقهي (ثانيا) لشهادة المطابقة.

أولا: التعريف القانوني

أشارت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 و المادة 56 من القانون 90- إلى شهادة المطابقة دون تقديم تعريف واضح ونصت على أنه 29 "**يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند ما ينتهي من أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء** " ، و المقصود بتحقيق المطابقة " الوثيقة الإدارية التي من خلالها يتم تسوية كل بناية أكمل إنجازها أو لم يتم إنجازها مع مراعاة القانون والتنظيم الذي يرتبط بشغل الأراضي وقواعد التعمير. [2]

– بناء على ما سبق ذكره يمكن تعريف شهادة المطابقة على أنها: " **القرار الإداري الذي يتم تسليمه لكل شخص كان طبيعي أم معنوي عام أو خاص بعد أن ينتهي من الأشغال البناء لكي يثبت إنجازها طبقا لأحكام رخصة البناء**"، وعليه تعد شهادة المطابقة ملازمة وإلزامية لرخصة البناء بدونها يمنع نهائيا استغلال أي بناية أو شغلها دون الحصول عليها.[3]

---

[1] نجومن قندوز سناء، مرجع سابق، ص 111

[2] المادة 2 من القانون 08 -29.

[3] المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19.

ثانيا: التعريف الفقهي

شهادة المطابقة هي وثيقة رسمية تمنحها الجهة الإدارية المختصة بناء على التصاميم والمستندات البيانية تشهد فيها الإدارة، وفقا لسلطتها الرقابية البعدية، على مدى احترام المرخص له لقانون التهيئة والتعمير واتباعه للمواصفات التي تتضمنها وثيقة الترخيص بالبناء [1]

عرفها أحد الأساتذة الباحثين " **تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيدين لأحكام رخصة البناء، تمنح للمالك أو صاحب المشروع وجوبا بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي من أجل اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء**" [2]

وعليه، يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها " **وثيقة إدارية تصدر عن الجهة المختصة قانونا، بناء عن تصريح المالك أو صاحب المشروع، تثبت مطابقة الأشغال البناء لرخصة البناء**".

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

قرار إداري	وسيلة لاحقة لعملية البناء	الاختلاف
تصدره سلطة مختصة فيه بيان كحقوق البناء أو الأشغال وفق أحكام القانون الإداري الذي يخضع في منازعاته للقضاء الإداري .	تعتبر شهادة المطابقة مع شهادة التقسيم ورخصة الهدم من الوسائل التي تلحق عمليات البناء .[3]	تختلف عن الشهادات والرخص العمرانية، كونها يتم تحديد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير.[4]

الجدول 03: **خصائص شهادة المطابقة**

الفرع الثالث: أهمية شهادة المطابقة

تتجلى أهمية شهادة المطابقة كالآتي:

1 – كل من استفاد من شهادة المطابقة يحق له استغلال العقار الذي بني لأجله. [5]

---

[1] مهزول عيسى ، مرجع سابق ، ص 152

[2] عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص215

[3] أقلولي أولد رابح الصافية ، مرجع سابق ، ص 183

[4] عربي باي يزيد ، **إستراتيجية البناء على ظوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري** ، رسالة الدكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعية الحاج لخضر ، باتنة ، 2015 .

[5] قاسي نجاة ، " **عقود التعمير : قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها** "، مجلة القانون ، المجتمع والسلطة ، العدد 06 ، الجزائر ، 2017 .

فشهادة المطابقة تعادل (رخصة السكن) أو (ترخيص باستقبال الجمهور).

2 – تحد من البناء الفوضوي سوآءا بناء تاما أو غير تام.

3 – معيار لكشف المسؤولون عن حدوث الكوارث وذلك من خلال تطابق البناء مع رخص البناء ومع المخططات الهندسية وتوقيع الجزاءات عليهم.

4 – شهادة المطابقة تنشئ مجتمع حضري وإعطاء مظهر جمالي لائق مع ترقية البنايات.

5 – هي وسيلة للرقابة البعدية على البناء، حيث تتم مراقبة البناية بعد إنجاز المشاريع لكي نعرف مدى احترام صاحب المشروع لأدوات وقواعد التهيئة والتعمير.

الفرع الرابع: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

تطبق شهادة المطابقة على كامل ربوع الوطن، وكل من حصل على رخصة البناء و أتم أعمال البناء كأصل عام ملزم بطلب شهادة المطابقة سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، إلى أنه توجد استثناءات متعلقة بإلزامية الحصول على شهادة المطابقة تتمثل فيما يلي :

– الأعمال المحمية بسرية الدفاع الوطني. – الهياكل الإستراتيجية [1]

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة.

سنتطرق لكيفية التصريح بنهاية الأشغال (الفرع الأول) وتحديد الجهة المانحة لشهادة المطابقة (الفرع الثاني) وكذا التحقيق في إجراء المطابقة (الفرع الثالث) وإصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة (الفرع الرابع) وختاما الأحكام المتعلقة بتسوية البنايات وإتمام إنجازها (الفرع الخامس)

الفرع الأول: التصريح بنهاية الأشغال.

تنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15– 19 من ف 1 "يتم ايداع الذي استفاد من الرخصة **ثلاثين يوما (30)** ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال ، تصريحا من **نسختين (02)** ، يشهد في ذلك على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للمنشئات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة

[1] نجومن قندوز سناء ، مرجع سابق ، ص 114 .

للتجهيزات والمباني المستخدمة للسكن الجماعي أو المباني التي تستقبل الجمهور، يتم تسليم وصل الإيداع في نفس اليوم بمقر المجلس الشعبي البلدي..[1]

هنا جاءت المادة واضحة في التزام المستفيد من رخصة البناء بطلب شهادة المطابقة وذلك بإيداع تصريح في نسختين على انتهاء الأشغال وذلك في **أجل (30) يوما** من الانتهاء، لرئيس المجلس الشعبي البلدي مكان تواجد البناء وهذا مقابل حصوله على وصل مؤرخ بنفس اليوم.

ويتضمن التصريح ما يلي:

1 – إشعار بنهاية الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني الفردي.

2 – تم إعداد محضر تسليم الأشغال من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستخدام السكني الجماعي أو البنايات التي تستقبل الجمهور.

– كما ورد في الفقرة الثالثة من نفس المادة "عندما لا يتم تقديم تصريح انتهاء الأشغال وفقا للشروط والمواعيد المحددة، وفي حالة عدم وجوده يمكن الاعتماد على تاريخ انتهاء الأشغال بناء على مواعيد الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، سيكون من الضروري إجراء مطابقة للأشغال بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي".

وعليه فإن عدم تصريح صاحب البناية بانتهائه من الأشغال على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر وجوبا لعملية المطابقة طبقا للآجال المحددة في رخصة البناء .[2]

الفرع الثاني: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة .

لقد جاء في نص القانون الأساسي للتهيئة و التعمير على أن الجهة المانحة لرخصة البناء هي التي تتمتع باختصاص منح شهادة المطابقة. [3] وقد تم تحديدها في:

– رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي.

مع استبعاد الوزير المكلف بالعمران بمنح هذه الشهادة ، ولكن المرسوم التنفيذي 15– 19 ينص على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة من قبل **رئيس المجلس الشعبي البلدي** المختص إقليميا (سواء كانت مرتبطة برخصة البناء المسلمة من قبله أو تلك الممنوحة من الوالي أو

---

[1] المادة 66 ، الفقرة الأولى ، من المرسوم التنفيذي 15– 19

[2] المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15– 19

[3] المادة 75 من القانون رقم 90–29

الوزير المسؤول عن العمران) [1] ، وهو ما أكد عليه المرسوم التنفيذي 20-342 مع توسيع مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي لمنح شهادة المطابقة المرتبطة برخص البناء التي يسلمها الوالي المنتدب [2] ، بالنظر لإحداث المقاطعات الإدارية التي لم تكن موجودة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 .

فإن كان هذا المرسوم يقصد فقط مجرد تسليم الشهادة و أن القرار يصدر من الجهة التي خول لها القانون هذا الحق ، فإنه لا يعاب على هذا المرسوم سوى عدم تحديد الجهة المانحة ، أما إذا كان يقصد بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الوحيد المخول بإصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة ، فإن هذا المرسوم يعتبر مخالفا للقانون ، ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتالي متعديا في الحالات التي لا يختص فيها بمنح رخصة البناء على اختصاص **الوالي و الوزير المكلف بالعمران** اللذان يختصان بمنح رخصة البناء في حالات معينة ، و بالتالي هذه الجهات وحدها من تملك منح شهادة المطابقة أو لرفضها طبقا لمبدأ " **من يملك المنح يملك المنع** " [3]

الفرع الثالث: التحقيق في إجراء المطابقة .

يشمل التحقيق في إجراء المطابقة مدى تطابق الأعمال المنجزة مع شروط رخصة البناء المتعلقة بإقامة المبنى، أبعاده، استخداماته وواجهاته، ويتم إجراء هذا التحقيق من خلال لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونيا عن المصالح المعنية، تعرف باسم لجنة الدائرة، [4] وتظم الجهات التالية:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- ممثلين عن المصالح المختصة بالأماكن وكذا الآثار التاريخية والسياحية.
- ممثلين عن المصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة للولاية.
- مصالح الحماية المدنية في حالة مشاريع بنايات غير سكنية (صناعية، تجارية، أو لاستقبال الجمهور) والبنايات السكنية التي قد تطرح تبعات خاصة لاسيما محاربة الحرائق.

---

[1] المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19

[2] المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 20 -342 .

[3] نجومن قندوز سناء ، مرجع سابق ، ص 116 .

[4] المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 .

– ممثل الفرعي لقسم التعمير على مستوى الدائرة .

تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل 15 يوما من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، ويتم إخطار المستفيد عن طريق إشعار بالمرور قبل 8 أيام على الأقل بتاريخ إجراء التحقيق.

بعد انتهاء اللجنة من عملها تحرر محضر جرد يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ويذكر فيه جميع الملاحظات ورأي اللجنة بالمطابقة من عدمها ويتم إيداع المحضر لدى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والتي تقوم بإرساله مرفقا باقتراحها خلال **8 أيام** للسلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة .[1]

الفرع الرابع: إصدار القرار المتعلق بالمطابقة .

بعد زيارة موقع البناء ومراجعة الأعمال المنفذة، يمكن تقديم الحالات التالية: تسليم شهادة المطابقة إذا أظهر محضر الجرد تطابق الأشغال المنجزة مع القوانين والتنظيمات السارية لمواصفات وأحكام رخصة البناء.

إذا حدث العكس، يتم تأجيل تسليمها، ويكون على الجهة المختصة إبلاغ المعني بالأمر وضرورة إتمام الأعمال. [2]:

واستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بعقوبات عدم المطابقة ومنحه أجلا لا يتجاوز **3 أشهر** للقيام بإجراءات المطابقة ، فإن حصلت المطابقة بعد هذه المدة سلمت له الشهادة و إلا ترفض السلطة المختصة منح الشهادة و تشرع في الملاحقات القضائية[3].

يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة على قرار رخصة البناء إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من انجازه .

ما يتم ملاحظته هو أن كلا من المرسوم التنفيذي 15-19 و المرسوم التنفيذي 20-342 لم يحددا أجل للرد على طلب شهادة المطابقة ، وذلك بالنظر إلى تشعب الحالات و إجراءات التحقيق المتعلقة بقرار المطابقة كما سبق يبانه ، خاصة إذا كنا أمام حالة تأجيل ، كما أنهما سكتا على حالة عدم الرد على صاحب طلب شهادة المطابقة عكس المرسوم التنفيذي

[1] المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 .

[2] المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15 – 19 .

[3] المادتين 76 مكرر 4 و76 مكرر 5 ، من القانون 90 – 29 .

91-176 الذي نص على أن السكوت عن الرد خلال **3 أشهر** من إيداع طلبه يمنح له الحق في الطعن [1]، في حين أقر المرسومين بحق الطعن أمام الجهة التي تم تقديم الطلب أمامها أو أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لأشكال و آجال الطعن في رخصة البناء[2].

الفرع الخامس: الأحكام المتعلقة بتسوية البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15

بجانب الحالة العادية التي تتعلق بمطابقة الأعمال المذكورة في رخصة البناء بعد إنجازها، صدر القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها لضمان تسوية وضعية البنايات القائمة قبل صدور هذا القانون، يعتبر هذا القانون مؤقتا وقد حددت مدة صلاحيته **بخمس سنوات.** [3].

لقد حددت المادة 15 من القانون 08-15 أشكال البنايات التي يمكن لأصحابها الحصول على شهادة المطابقة بعد تسوية وضعيتها ضمن ما ورد في أحكام المواد من 19 إلى 22 كما يلي :

1 – المباني الغير مكتملة التي حصل صاحبها على رخصة البناء: تُمنح لصاحب البناء ترخيصا لإنهاء العمل. [4].

2- المباني التي حصل صاحبها على رخصة البناء لكنها ليست مطابقة لشروط الرخصة الممنوحة: تمنح له شهادة المطابقة بعد التحقق من الالتزام بالشروط.[5]

3- المباني المتممة التي لم يحصل صاحبها على ترخيص البناء: يمنح له ترخيص بناء على سبيل التسوية. [6]

4- البنايات غير متممة التي لم تحصل على رخصة البناء: تمنح له رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية.[7]

وقد تضمن القسم الثاني من الفصل الثاني من القانون 08 -15 الإجراءات التي ينبغي على صاحب البناية اتباعها لتحقيق المطابقة ، وهي إجراءات كثيرة و معقدة ،لذا و بعد أكثر

---

[1] المادة 60 المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)

[2] المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15 – 19 و المادة 69 من المرسوم التنفيذي20 -342 .

[3] المادة 94 من القانون 08 – 15 .

[4] المادة 19 من القانون 08 – 15.

[5] المادة 20 من القانون 08 – 15.

[6] المادة 21 من القانون 08 – 15.

[7] المادة 22 من القانون 08 – 15.

من 08 سنوات صدور القانون 08 -15 فإنه لم يحقق الغرض المطلوب **وقد تم تمديد العمل به عدة مرات آخرها الى غاية 30 ديسمبر 2026.**

بموجب القانون 08-15، تم إصدار كل من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات والمرسوم التنفيذي رقم 09-155 الذي يحدد تشكيل لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالنظر في مطابقة البنايات وطرق عملهما

كما حدد القانون 08-15 الحالات التي لا يتم فيها منح شهادة المطابقة، حيث لا يمكن تحقيق المطابقة في البنايات التالية: [1]

- المباني التي تقام على أراض مخصصة للاستخدامات العامة يمنع بناءها.
- المباني التي توجد عادة في المناطق المحمية والمواقع.
- المباني التي تم إنشاؤها على الأراضي الزراعية أو الغابية.
- المباني التي تشيد مخالفة لقواعد الأمن أو تؤثر بشكل سلبي على البيئة والمظهر العام.
- المباني التي تعيق بناء منشآت ذات فائدة عامة أو تضر بها.

يجب أن تخضع هذه المنشآت للهدم بعد تقييمها من قبل الموظفين المختصين، ويتحمل المخالف تكاليف الهدم .[2]

الفرع السادس: تسوية وضعية البنايات وفق للمرسوم التنفيذي 22-55.

<u>أولا : البنايات المعينة بالتسوية وتحقيق المطابقة</u>

المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55 تناولت نوعين من الأبنية:

1 - البنايات المنجزة التي لا تتوافق مع متطلبات رخصة البناء الممنوحة، والتي يتم منح شهادة مطابقة كإجراء تصحيحي.

2 - العمارات الموجودة حاليا في مرحلة الإنجاز وغير مطابقة لتعليمات رخص البناء التي تم منحها، والتي يجري تسليم رخصة بناء معدلة كحل للمشكلة لذلك، نرى أن الأمر يتعلق

---

[1] المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 مايو سنة 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات.

[2] المادة 16 من القانون 08-15

بالبنايات المتممة والمستمر في بنائها، والتي تمتلك رخصة البناء، وقد جاء مرسوم 22-55 ليوضح وضع هذه البنايات وكيفية تحقيق مطابقتها وإجراءات تسويتها. [1]

ثانيا: شروط تسوية البنايات الغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة

تم وضع مجموعة من الشروط لتسوية البنايات المعنية والتحقق من مطابقتها وفقا لنص (المادة 4 من المرسوم التنفيذي 22-55)، وتتمثل فيما يلي:

1 – احترام القواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن: يجب أن تراعا البنايات المعنية بالتسوية وتحقيق هدف المطابقة القواعد التالية، حتى تكون قابلة للتسوية:

أ / القواعد العامة للتعمير:	ب / معايير البناء والأمن:
تتمثل في مجموعة القواعد القانونية والتنظيمية التي تنظم الجوار، خصوصا من جانب التعدي على مساحة داخل الملكية **(les règles d'alignent)** الفتحات على الواجهات غير المرخص بها في رخصة البناء المسلمة، تعلية المستويات أو الطوابق بدون رخصة، وتجاوز مساحة تراجع شغل الأراضي **(cos)**.[2]	المتعلقة بالاستقرار والأمن خاصة أخطار الزلزال، وتمثل هذه المعايير في مجموع الحقوق والالتزامات القانونية وكذا التقنية التي تتيح ضمان احترام قواعد البناء، في مجال استقرار وأمن المشاريع ضد كل الأخطار المحتملة. [3]

الجدول 04: يوضح **احترام قواعد التعمير العامة ومعايير البناء والأمن.**

وعليه فلا بد من اتباع هاته القواعد والمعايير وأي تجاوزات تتخذ الإدارة في ذلك الاجراءات القانونية حسب طبيعة المخالفة.

2 – احترام آجال إكمال الأشغال المفروضة بموجب رخصة البناء المعدلة أو آجال رفع التحفظات :

هذا الشرط لم يكن منصوصا عليه بشكل صريح في المرسوم التنفيذي رقم 22-55، رغم أنه يعتبر مهماً لتحفيز المخالفين والمستفيدين من عملية التسوية على الالتزام بشروط

---

[1] العيفاوي كريمة ، **تسوية البنليات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفق للمرسوم التنفيذي رقم 22-55**،مجلة المفكر القانوني والسياسي ، كلية الحقوق ،جامعة بجاية ،المجلد 06 ، العدد 2 ،2022 ، ص579.

[2] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 22-55

[3] المادة 2 من المرسوم التنفيذي 22-55.

التسوية، بعكس المادة 113 من قانون المالية لسنة 2017 التي أكدت على هذا الشرط، وأيضا عبر منشور وزارة السكن رقم 01 الصادر في 18 مارس 2022 المتعلق بتطبيق تدابير وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 22-55، الذي تم توجيهه للإدارة، حيث تم إدراج هذا الشرط فيه، مما يدل على أن وزارة السكن تعطي أهمية خاصة لهذا الشرط وتكلف الإدارات بمهمة تنفيذه واحترامه.[1]

بذلك نصت المادة 113 من قانون المالية لعام 2017 على ضرورة الالتزام بمواعيد انتهاء الأعمال، وقد أكدت وزارة الإسكان على تطبيق ذلك من خلال منشور 1 مارس 2022.

كما كان مشروع مسودة المرسوم التنفيذي رقم 22-55 قد تضمن هذا الشرط، الذي يفرض على المعني الالتزام بفترات الإنجاز المحددة من قبل اللجنة لإكمال بناء المباني أو معالجة المشكلات المحتملة، والتي تخضع لعقوبات التأخير، الهدف هو حث المعنيين على إتمام أعمال البناء في الوقت المحدد وعدم التهاون في ذلك، وقد تم تحديد قيمة الغرامات التأخيرية بنسب مختلفة لكل نوع من المباني المشار إليها سابقا.[2]

إن عدم التزام المعني باحترام آجال إنهاء الأشغال يتم تطبيق عليه عقوبات التأخير قصد تسريع عملية الأشغال يقابله غرامة تأخيرية على كل من تماطل في الإتمام .

ثالثا : طبيعة المخالفات المعنية بالتسوية و كيفية تقدير الغرامات

حدد المرسوم التنفيذي رقم 22-55 ؛ المخالفات التسوية كما يلي :

1 – تحديد المخالفات القابلة للتسوية:

الذي حددته المواد 14 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 22-55 ، والتي ضبطت مخالفاتها في الجدول الموضح كالتالي:

---

[1] المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس2022 ،المتعلق بـ تطبيق أحكام وتدابير المرسوم 22-55، ج ر، العدد 09

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 22-55

طبيعة المخالفة	الإجراءات
1.التعدي على : **1.1** مساحة التراجع (les règles d'alignement)	**1.1. الإجراء:** يسوى مقابل دفع غرامة مالية. **الغرامة:** على حسب المساحة التي تعدي عليها، و على حسب عدد الواجهات المعدلة.
2.1. المساحة الخارجية التبعة للغير (عمومية أو خاصة).	**2.1. الإجراء :** هدم على حساب صاحب الطلب ، للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير (من دون غرامة)
2. فتحات الواجهات : (النوافذ و الشرفات) **1.2.** التي لا تمس بالجار بالمقابلة المباشرة	**1.2. الإجراء :** تسوى مقابل دفع غرامة مالية. **الغرامة :** جزافية لكل واجهة و على حسب طبيعة البناية.
2.2. التي تمس بالجوار بالمقابلة المباشرة .	**2.2. الإجراء:** يتم إغلاق الفتحات (بدون دفع غرامة).
3. إضافة طوابق: **1.3.** التي لا تخل بالقواعد المعمارية و معايير البناء و الأمن .	**1.3.الإجراء:** تسوى بغرامة . **الغرامة:** حسب المساحة التي المضافة و حسب استعمال البناية و حسب عدد الواجهات المعدلة.
2.3. التي تخل بالقواعد العمرانية لاسيما بالجار و معايير البناء و الأمن .	**2.3. الإجراء:** هدم على عاتق صاحب الطلب، الطوابق التي تخل بقواعد العمران و معايير البناء والأمن (بلا غرامة).
4. تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية : **1.4.** التي لا تخل بالقواعد المعمارية لاسيما بالجوار و بمعايير البناء والأمن.	**1.4. الإجراء:** تسوى بغرامة . **الغرامة :** حسب المساحات المضافة و استغلال البناية و حسب عدد الواجهات.
2.4. التي لا تخل بالقواعد العمرانية لاسيما بالجوار و بمعايير البناء والأمن.	**2.4. الإجراء :** الهدم على حساب صاحب الطلب للأجزاء المضافة المخلة بالقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والأمن بلا دفع غرامة.

الجدول05: تحديد المخالفات القابلة للتسوية[1]

يتم تحديد نوع الانتهاك من خلال مقارنة مخططات رخصة البناء المقدمة مع مخططات المباني المتنازع عليها، بعد إجراء الفحص الميداني من قبل اللجنة المسؤولة عن معالجة

[1] المادة 14الى 17 من المرسوم التنفيذي 22-55

طلبات التسوية. ،[1]وقد نجد البنايات لديها مخالفة واحدة أو عدة مخالفات في نفس التوقيت و حسب الجدول أعلاه

2 – تقدير الغرامات :

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22–55، تم فرض غرامات مالية على تسوية وضعية المباني المخالفة لرخص البناء الممنوحة، سواء من خلال تسليم شهادة المطابقة بغرض التسوية للمباني المنجزة، أو عبر منح رخصة البناء المعدلة بغرض التسوية للمباني التي هي قيد الإنشاء. [2] هذه الغرامات تعتبر عقوبة نقدية تفرض على المخالف الذي خرق المواصفات الفنية لرخصة البناء المعطاة له، والتي تستدعي انتهاك القواعد العامة للبناء أو معايير البناء والأمن.

تم فرض هذه العقوبة لأول مرة بناءً على المادة 113 من قانون المالية لعام 2017، حيث تتراوح قيمتها بين 10% و25% من قيمة المبنى، أي الجزء المضاف أو المعدل، وبحسب طبيعة الانتهاك، يتم تطبيق هذه النسب اعتمادا على قيمة المتر المربع والقيمة التقريبية المطبقة على الواجهة أو الواجهات المعدلة، تتفاوت النسب المئوية للغرامة وطريقة تحديد قيمتها النقدية وفقا لنوع واستخدام المبنى، ويتم احتساب الغرامة كما في الجدول أدناه:

نوع البناية	قيمة المتر المربع ($م^2$) (أ)	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب)	النسبة % للغرامة	حساب الغرامة
السكنات الريفية و السكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية ، (الجنوب و الهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة .	5.000 دج * مساحة الجزء المضاف أو المعدل	10.000 دج *عدد الواجهات المعدلة	%10	%10 من (أ) +(ب)
السكنات الفردية و السكنات الجماعية .	10.000 دج *مساحة الجزء المضاف أو المعدل	30.000 دج *عدد الواجهات المعدلة	%15	%15 من (أ) +(ب)

[1] المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس2022، ص04

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي 22–55

البنايات المرتبطة بالمشاريع الاستثمارية (الفنادق ، المراكز التجارية ، العيادات و منشآت أخرى).	15.000 دج *مساحة الجزء المضاف أو المعدل	50.000 دج *عدد الواجهات المعدلة	%20	%20 من (أ) +(ب)

الجدول 06: يفيد تقدير الغرامات[1]

إن فرض غرامات جاءت لتضع حدا عن التجاوزات رخص البناء كونها وسيلة عقابية لضبط النظام الحضري العام .

الفرع السابع: مراحل تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22- 55.

تتضمن خطوات تسوية المباني التي لا تتوافق مع تصريح البناء الممنوح مجموعة من الإجراءات المتبعة على مراحل لتصحيح الوضعية العمرانية للمبنى المعني، ويتيح ذلك للمخالف الاستفادة إما من تصريح بناء معدّل أو شهادة مطابقة كحل للتسوية، وتتجسد هذه المراحل كما يلي:

أولا -إيداع ملف طلب تسوية البناية غير المطابقة لتعليمات رخصة البناء المسلمة:

تعتبر تقديم طلب تسوية البناء أول مرحلة في الإجراء القانوني لتسوية المباني الغير مطابقة مع رخص البناء، يتوجب على الملاك أو المقاولين أو أي جهة معنية، أن تتقدم بطلب تعديل رخصة البناء أو شهادة المطابقة كإجراء تصحيحي إلى مصالح التعمير في البلدية التي تقع فيها البناية، بعد مراجعة الوثائق والمعلومات الضرورية، سيتم تسليم وصل إيداع لصاحب الطلب،[2]والذي يجب أن يتضمن حسب الحلة الوثائق التالية: [3]

* نسخة من الوثائق البيانية والمخططات المؤشر عليها في رخصة البناء المسلمة.

* الوثائق المكتوبة والمخططات

مثل مخطط الموقع ومخطط الكتلة، يجب على المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمد إعداد هذه الوثائق، حيث تظهر حالة المبنى المنجز إذا كان المبنى مكتملا، أو توضح الأجزاء

[1] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[2] المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[3] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

التي تمت عليها التعديلات والأجزاء التي لا تزال قيد الإنجاز إذا كان المبنى قيد البناء، كما ينبغي إرفاق هذه الوثائق بالمعلومات التالية:

تقرير مفصل بالصور، يتضمن مذكرة توضح الوصف والتقدير للأعمال المنجزة وتلك التي لا تزال في مرحلة الإنجاز، مع تحديد قيمة الجزء المضاف أو المعدل، وموعد إكمال الأعمال يحدده المهندس المعماري، إذا كانت البناية غير مكتملة.[1]

* تقرير خبرة ينجزه مهندس مدني معتمد، في حالة إجراء تعديلات على الهيكل الحامل، يؤكد فيه المهندس ما إذا كان هيكل البناية لم يتأثر ويمكنه تحمل التعديلات التي تم القيام بها، وأن استقرار البناية معاين تحت مسؤوليته.

* يتم إضافة الى الملف تقرير خبرة مصادق من الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC عندما يتعلق الأمر بالبنايات التي تستقبل الجمهور، والمشاريع الاستثمارية، وكذا السكن الجماعية.

عند مراجعة الملف، تقوم مصلحة التعمير في البلدية بتسجيل الملف في سجل موقع ومؤشر عليه، وكذلك في ملف رقمي، بعد ذلك، من خلال جدول الإرسال الموقع من قبل رئيس المصلحة أو ممثله، يتم إرسال الملف الكامل إلى الشباك الوحيد المختص، وذلك خلال فترة لا تتجاوز 48 ساعة من تاريخ تقديمه. بدورها، تقدم اللجنة التسوية الملف بعد تسجيله من قبل الأمانة التقنية للشباك الوحيد خلال الـ48 ساعة التالية.[2]

ثانيا – مراحل دراسة ومعالجة ملف طلب التسوية:

تتم معالجة ملفات طلبات التسوية للبنايات غير المطابقة لرخصة البناء الممنوحة من قبل لجنة التسوية في مرحلة أولية؛ حيث يتم النظر في الملف من خلال دراسة تقنية (1)، ثم يتم إحالة الملف، مشفوعا ببطاقة التحضير، إلى لجنة الشباك الوحيد التي تصدر القرار النهائي بشأن الطلب (2).

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

1- دراسة الملف على مستوى لجنة التسوية

تقوم لجنة التسوية، التي يتم تشكيلها بناء على قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوالي المنتدب، بدراسة ومعالجة الملفات. تتكون اللجنة من الرئيس، الذي يمثل مصالح الدولة المختصة بالتعمير على مستوى الولاية، ومن عضو يمثل مصلحة التعمير للبلدية، بالإضافة إلى عضو يمثل الحماية المدنية، [1] يمكن توسيع تشكيلة اللجنة لتشمل ممثلين آخرين عندما يتعلق الأمر بالسكنات الجماعية أو المنشآت العامة أو المشاريع الاستثمارية يتضمن ذلك ممثلين من شركة سونلغاز، وزارة الأشغال العامة، وزارة الموارد المائية، الصناعة والبيئة، كما أوضحت الفقرة النهائية من المادة السادسة للمرسوم التنفيذي رقم 22-55، فإن الانضمام إلى لجنة الشباك الوحيد لا يُحظر على أعضاء لجنة التسوية

،[2] على اللجنة أن تدرس الملف في فترة لا تتجاوز الثلاثين (30) يوما بدءا من تاريخ استلامه، وخلال هذه الفترة، تكلف اللجنة بمجموعة مهام تشمل القيام بزيارات ميدانية للتحقق من المخالفات المذكورة والتأكد منها[3]، ملئ بطاقة تحضير الملف وفق النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55 وتوقيعها من قبل جميع أعضاء اللجنة، وإبداء الرأي بشأن تسوية البناء وقيمة الغرامة وفقا لطبيعة المخالفة كما تم توضيحه سابقا.[4]

عندما يتطلب الأمر، يمكن للجنة طلب معلومات إضافية من صاحب الطلب عبر رئيس البلدية، في هذه الحالة، يتوقف الأجل المحدد لدراسة الملف، ويبدأ التدريب اعتبارا من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات من قبل اللجنة، بعد أن تستلمها من مصلحة التعمير في البلدية [5]

2 – تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد:

بعد الانتهاء من دراسة الطلب من قبل لجنة التسوية التي تعبر عن رأيها في مدى إمكانية تسوية البناية، وتقترح التدابير اللازمة، يتم إحالة الملف إلى الشباك الوحيد المختص

---

[1] المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[2] المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[3] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[4] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[5] المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

على صعيد البلدية أو الولاية أو المقاطعة الإدارية (حسب الحالة) ،[1] ويكون ذلك مصحوبا **ببطاقة التحضير** التي توضح نوع **المخالفات المسجلة** التي تم التحقق منها من قبل اللجنة، بالإضافة إلى رأي اللجنة وأي تحفظات إن وجدت، تقديم تقدير لقيمة الجزء المضاف أو المعدل بناء على ما ورد في تقرير المهندس المعماري وما تم التحقق منه من قبل اللجنة، تحديد نسبة الغرامات وما يعادلها من قيمة نقدية، والمدة المقترحة لإنهاء أعمال البناء بالنسبة للمباني قيد الإنشاء.[2]

الشباك الوحيد المختص، الذي يعمل وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية إعداد وتسليم عقود البناء، يقوم بإعداد الطلب وفقا للمواعيد المحددة في المرسوم المذكور[3] ، والتي تتضمن 15 يوما من تاريخ استلام الملف،[4] الشباك الوحيد المختص مسؤول أيضا عن اتخاذ القرار النهائي بشأن منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة كإجراء تسوية، ويرسل قراره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإبلاغ صاحب الطلب في مدة لا تزيد عن ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ استلامه. [5]

يقوم الشباك الوحيد بإعداد القرارات المتعلقة برخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة على أساس النماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، وذلك بعد دفع الغرامة المستحقة، يتم إبلاغ صاحب الطلب من خلال مصالح التعمير في البلدية بعد توقيعها، في فترة زمنية لا تتجاوز **ثمانية أيام** بدءا من تاريخ تسليم إيصال دفع الغرامة المستحقة للبلدية.[6]

3- البت في ملف طلب التسوية وإصدار القرار

إن من اختصاص الشباك الوحيد الفصل في ملفات طلبات رخص البناء المعدلة وشهادات المطابقة على التسوية، والذي يتخذ قراره النهائي إما بالموافقة ، أو بالموافقة المتبوعة بتحفظات أو بالرفض.

---

(1) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

(2) أنظر الى نموذج بطاقة تحضير الملف المرفق بالمرسوم التنفيذي 22-55

(3) المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

(4) المادة 48-49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

(5) المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

(6) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

3-1: إصدار قرار الموافقة

يتولى الشباك الوحيد المختص إعداد ملف طلب التسوية، ويتخذ قرارته النهائية التي يتم إبلاغها لرئيس البلدية، الذي يتولى بدوره إبلاغ مضمون القرار لصاحب الطلب في فترة لا تتجاوز ثمانية أيام [1] يكون القرار إيجابيا بالنسبة لطلبات الحصول على شهادة المطابقة ورخصة البناء المعدلة عندما يتعلق الأمر بانتهاكات مساحة التراجع داخل الملكية، وكذلك الواجهات المنجزة التي لا تؤثر على الجوار المباشر، والانتهاكات المتعلقة بإضافة طوابق دون انتهاك قواعد البناء ومعايير السلامة. وأيضا تجاوز مساحة استخدام الأراضي دون المساس بقواعد البناء ومعايير السلامة. تحدد الغرامات بناء على نوع المخالفة واستخدام المبنى، ويتوجب على الشخص المعني دفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية، ثم يقوم الشباك الوحيد بإصدار قرار يشمل منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة كحل وفقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 22-55، ويتم إبلاغ المعني بقرار الموافقة في مدة لا تتجاوز (8) ثمانية أيام بدءا من تاريخ تسليم وصل دفع الغرامة للبلدية. [2]

من الجدير بالذكر أن إصدار وتسليم رخص بناء المعدلة يتم تحت إشراف **رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، أو وزير التعمير**، حسب الاختصاص، كل واحد من هؤلاء هو الذي يصدر رخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير هذه الأطراف تستند إلى رأي شباك الوحيد المختص، الذي يعتبر رأيه ملزما لهذه الأطراف بحكم كونهم أصحاب الاختصاص في اتخاذ القرارات النهائية، كما يمكن أيضا أن تأخذ لجنة التسوية رأيا في بعض الحالات، الشباك الوحيد يتولى اتخاذ القرار النهائي، بينما تقوم الجهات المذكورة أعلاه بإصدار وتبليغ القرار الإداري لصاحب الطلب في جميع الأحوال ، [3] وكذلك إلى جانب تخصصه في منح شهادة المطابقة كجزء من التسوية، يعتمد في ذلك على وجهة نظر الشباك الوحيد المختص.

---

[1] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[2] المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[3] المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

3-2: إصدار قرار الموافقة بتحفظات

يمكن أن يتخذ قرار من هيئة الشباك الوحيد بالموافقة، مع وجوب معالجة بعض التحفظات، التي تشمل بعض المخالفات التي تحتاج إلى تصحيح، إذ يعتبر إغلاق الفتحات غير القابلة للتسوية وهدم أجزاء البناء غير القابلة للتسوية تحفظات يجب رفعها لإجراء التسوية وتحقيق المطابقة، في هذه الحالة يتم فحص رفع التحفظات ضمن المواعيد المحددة بواسطة لجنة التسوية، وتدفع الغرامة المستحقة لخزينة البلدية [1].بعد ذلك، يتم إصدار قرار يتضمن رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة كجزء من التسوية، بنفس الإجراءات المتبعة في إصدار قرار الموافقة. [2]

3-3: إصدار قرار الرفض

يتم رفض منح رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة لسبب هو **عدم قابلية المبنى للتسوية** و بسبب عدم التزامه بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والسلامة المحددة في المرسوم. بناء على ذلك، يتخذ الشباك الوحيد قرار الرفض، مع اتخاذ الإجراءات اللازمة لكل مخالفة، ومن بين هذه المخالفات **الفتحات** المنجزة على الواجهات والغير منصوص عليها في رخصة البناء الممنوحة، مما يؤثر بالجوار بالمجابهة المباشرة محل إجراء الغلق ،[3] يتم تنفيذ عملية الهدم على حساب الشخص المعني، المخالفات التي تتعلق بالانتهاكات على المساحات الخارجية للآخرين، إضافة الطوابق التي تتعارض مع القواعد العامة للبناء ومعايير السلامة والبناء، وكذلك تجاوز مساحة استغلال الأراضي ضمن الملكية و المخالفة لقواعد التعمير ومعايير البناء.[4]

يمكن لمقدم الطلب تقديم طعن وفقا للأشكال المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، [5] يتوجب على الطعن أن يقدم مع إيصال الإيداع لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة، وتمنح فترة 15 يوما لتسليم رخصة البناء المعدلة أو شهادة المطابقة كحل

---

[1] راجع المواد 14،15،16،17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[2] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[4] راجع المواد 14،16،17 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

[5] المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 22-55

تسوية، أو لرفض مبرر، أما بالنسبة للطعون المتعلقة برخص البناء المعدلة، فهي تودع لدى الوزارة المسؤولة عن التعمير في حالة كانت رخص البناء تصدر عن وزير التعمير، ويحدد موعد الرد المبرر بمدة 15 يوم عمل من تاريخ تقديم الطعن، كما يسمح لمقدم الطلب بالتوجه مباشرة إلى الجهات القضائية المختصة وفقا للتشريع الحالي.

وعليه، إذا كان التظلم الإداري لا يعتبر اجراءا ملزما لصاحبه بل يمكن أن يتجاوزه ويلجا مباشرة للقضاء المختص. [1]

[1] المادة 62 و 69 من المرسوم التنفيذي رقم 08-15

المبحث الرابع: مفهوم شهادة القابلية الاستغلال والتهيئة.

سنحاول على ضوء هذا المبحث أن نعرف شهادة قابلية الاستغلال في (المطلب الأول) ثم إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : تعريف شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة.

إن شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة تعتبر عنصرا أساسيا وحيويا في إنهاء أعمال التجزئة. ولذلك، سنسعى لتعريفها في (الجزء الأول)، ثم سنستعرض خصائصها في (الجزء الثاني)، وأخيرا سنتناول أهميتها في (الجزء الثالث).

الفرع الأول : تعريف شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة.

يعد إجراء مستحدث من قبل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 الذي يعدل ويكمل مرسوم 91-176 (الذي تم إلغاؤه) ومرسوم 15-19، وهو يحمل اسم مختلف، حيث كان يطلق عليه في مرسوم 09-307 لقب **شهادة النفع والتهيئة**، بموجب القرار الجديد، تم اعتماد **شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة**، [1] حيث يسمح للمستفيد من رخصة التجزئة بأن يطلب من (ر م ش ب) تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأعمال وإنجازها بعد إجراء المعاينة الميدانية.

وبهذا، فإن هذه الشهادة تعتبر وثيقة إدارية تمنح فقط من قبل السلطة الإدارية المختصة، وهي **رئيس المجلس الشعبي البلدي**، بعد انتهاء صاحب الطلب من أعمال التهيئة، يمكنه تقديم طلب للحصول على شهادة تؤكد انتهاء الأعمال المتعلقة بالتجزئة، وذلك بناء على التزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي تم منح رخصة التجزئة من أجلها.[2]

---

[1] المادة 23 مكرر من المرسوم 09-307

[2] حجوج كلثوم ، **رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19**،مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ،كلية الحقوق ، جامعة البليدة 02 ، العدد 8 ، 2016 ، ص 307 .

الفرع الثاني: خصائص شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة .

تتميز شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بمجموعة من الخصائص تتمثل في ما يلي : [1]

هي وثيقة الإدارية	تمنحها سلطة إدارية مختصة ، ويتم تسليمها وفق للإجراءات المنصوصة .
هي قرار إداري	وهي أن المتضرر من القرار له الحق في الطعن أمام السلطة الإدارية أو القضاء
هي وسيلة رقابة	تتم عن طريق المعاينة الميدانية الإدارية للتأكد من مدى تطابق الأشغال التجزئة لمضمون الرخصة .
الالزامية	في إطار المرسوم 09-307 في المادة 23 مكرر، كانت شهادة النفع والتنفيذ اختيارية، هذا يظهر بوضوح من خلال استخدام مصطلح "يمكن" للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أعمال النفع والتهيئة، حيث يمكنه أن يحصل على شهادة تثبت صحة وإكمال الأعمال، وبما أنها اختيارية، فلا يوجد حاجة لوجودها ضمن ملف طلب رخصة البناء، فهي ليست إلزامية، بموجب المرسوم 15-19، تنص المادة 23 على أنه يجب على المستفيد من الترخيص الحصول على شهادة تؤكد قابلية الاستغلال عند الانتهاء من الأعمال، لكنها لا تحدد الإلزامية(2) ومع ذلك، نستنتج ضرورة الحصول على هذه الشهادة من نص المادة 32 من المرسوم 15-19 والتي تنص على أن نقل ملكية قطعة الأرض أو تأجيرها يتطلب توفير **شهادة قابلية الاستغلال** من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يتوجب تقديم الشهادة خلال بيع أو تأجير الأراضي التي تشمل المباني المخطط لها، حيث تعد شرطا أساسيا للتنازل عن الحصص الخاصة بالأراضي المجزأة. .[3] ووفقا للتعديل المقدم على نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 20-342، فإنه يتطلب من (رم ش ب) إصدار شهادة قابلية الاستغلال لكل عملية عقارية تتعلق بقطعة أرض تقع ضمن الأراضي المجزأة، كما يطلب تقديم شهادة صالحية الاستخدام خلال كل عملية عقارية على قطع الأراضي التي تضم مباني موجودة في الأرض الموزعة، والتي من المقرر إحداثها. [4]

الجدول 07: **خصائص شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.**

[1] المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 .

[2] المادة 23 من المرسوم 15-19.

[3] المادة 23 من المرسوم 15-19.

[4] المادة 32 للمرسوم التنفيذي 20-342 .

لذا، فإن أهمية هذه الشهادة تكون فقط في حالة التصرف في الأراضي المجزأة، وبما أنها مطلوبة في ملف رخصة البناء، فإنه من الضروري أن تتواجد.[1]

الفرع الثالث: أهمية شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

تعطى هذه الشهادة في حالة **بيع أو إيجار** الأرض الموجودة في التجزئة، وبالتالي، لا يحرر المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته تجاه المستفيدين من القطعة الأرضية، خصوصا فيما يتعلق بتنفيذ الأعمال بشكل جيد .

– تسليم هذه الشهادة يتطلب إنجاز كافة الشبكات التوزيعية الداخلية المتعلقة بالتأهيل، بالإضافة إلى جميع التأهيلات الخارجية، وكذلك الشبكات الخارجية الخاصة بمياه الصرف الصحي والطاقة الكهربائية ،[2] كما أن أهميتها تكمن في مدى انضباط صاحب رخصة التجزئة لمحتواها، من حيث تنفيذ الأعمال اللازمة لجعل الأرض قابلة للاستخدام والتأهيل.

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

إجراءات تحضير وتسليم الشهادة مشابهة لتلك الخاصة برخصة التجزئة وشهادة المطابقة، مع بعض الخصوصيات التي نلاحظها في (الفرع الأول) عند إعداد الشهادة، ثم في (الفرع الثاني) عملية تسليمها.

الفرع الأول: إجراءات إعداد الشهادة.

من إجراءات التحضير تتمثل في ما يلي:

أولا: إيداع الطلب

تتضمن إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، والتي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي. يجب على المالك أو موكله تقديم الطلب بعد انتهاء الأشغال، ويجب إرفاق الطلب بالوثائق المحددة في المادة 24، والتي تشمل ما يلي :

– يتم إعداد المخطط على مقياس 200/1 أو 500/1 للأعمال، كما هو موضح بالتفصيل، مع تحديد أي تعديلات تم إجراؤها بناء على التصاميم المعتمدة. [3]

---

[1] حجوج كلثوم ، مرجع سابق ، ص 308 .

[2] المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19.

[3] المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15–19.

– محضر استلام الأشغال.[1]

يتم إرسال الطلب والوثائق المرفقة بنسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يتولى تحديد موقع قطعة الأرض، بعد التحقق من الوثائق، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم وصل الإيداع في نفس اليوم، موضحا فيه تاريخ تقديم الطلب. [2]

ثانيا: دراسة الطلب

تتضمن دراسة الطلب التحقق من مدى توافق الأعمال القابلة للاستغلال مع أحكام الوثائق التقنية والبيانية التي تم استناداً إليها إصدار رخصة التجزئة. تتم هذه الدراسة بواسطة الأقسام المعنية بالتخطيط العمراني في البلدية. والسؤال هنا هو: كيف تُجرى هذه الدراسة؟

تضمنت المادة 27 من المرسوم 15-19 على أنه تكون الدراسة بنفس شكل دراسة شهادة المطابقة ، وعليه فالمرسوم أحالنا إلى نفس مسار دراسة شهادة المطابقة .[3]

لذا، يمكننا القول إن الدراسة تمثل مبادرة **رئيس المجلس الشعبي البلدي** لتحقيق التوافق بين الطلب والأشغال، وهذه الدراسة تتضمن ما يلي: يستدعى رئيس المجلس الشعبي البلدي للجنة الرقابة للنظر في الطلب خلال **15 يوما**، ويكون أمام رئيس البلدية مهلة **8 أيام** لإبلاغ المستفيد من رخصة التجزئة بزيارة الموقع والتحقق من الأعمال، أي القيام بجولة ميدانية.[4]

بعد هذه الزيارة، يتم إعداد محضر الجرد فورا بعد عملية التفتيش، حيث تدرج جميع الملاحظات وتركز على رأي اللجنة بشأن المطابقة التي تم فحصها، يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.[5]

الفرع الثاني: إجراءات تسليم الشهادة.

أولا: الجهة المختصة لإصدار التسليم

إن الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق منه، تتولى الجهة الإدارية المختصة إصدار شهادة قابلية الاستغلال، ويعد رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهة الوحيدة المخولة قانونا

---

(1) المادة 24 من المرسوم 15-19

(2) المادة 25 من المرسوم 15-19

(3) المادة 27 من المرسوم 15-19

(4) المادة 67 من المرسوم 15-19

(5) عزري الزين، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، مرجع سابق ، ص67

بتسليم هذه الشهادة ، و ذلك وفق ما نصت عليه أحكام المرسوم 15-19، خاصة المادة 23 منه وعليه، فإن الاختصاص في منح هذه الشهادة يقتصر على رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع المشروع ضمن إقليمه ، خلافا لشهادة المطابقة التي قد يشترك في إصدارها كل من رئيس (م ش ب).[1]

ثانيا: تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

عقب قيام اللجنة المختصة بإعداد محضر يثبت أن الأشغال المنجزة مطابقة للمواصفات المحددة في رخصة البناء، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة لصاحب الطلب ، ويجب أن يتم تبليغ قرار المنح خلال مدة أقصاها (01) **شهرا** احتسابا من تاريخ إيداع الملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك طبقا لأحكام المادة 28 من المرسوم 15-19 ،غير أن هذا الأجل قد يعلق في حال وجود نقص في الوثائق أو المعلومات المطلوبة، إلى غاية استكمالها من طرف المعني.[2]

وقد تمنح هذه الشهادة مع تسجيل بعض التحفظات ، بحيث يلزم صاحب المشروع بتصحيح النقائص خلال أجل **لا يتجاوز 30 يوما** من تاريخ المعاينة ، وفقا لما تنص عليه المادة 27 من نفس المرسوم .[3]

كما يمكن تسليم الشهادة **على مراحل** ، خاصة في المشاريع الكبرى ، شريطة أن يكون الجزء المعني قد استكملت أشغاله وأصبح قابلا للاستغلال ، دون التأثير على باقي المشروع [4].

وفي المقابل ، يمكن رفض منح شهادة قابلية الاستغلال إذا تبين عدم مطابقة الأشغال للمعايير المطلوبة ، وفي هذه الحالة يتعين على رئيس المجلي الشعبي البلدي تعليل قرار الرفض . ويحق للمعني الطعن في هذا القرار وفق الإجراءات القانونية المعمول بها ، حسب المادة 31 من المرسوم 15-19، التي تنص على « إذا لم يكن الرد الذي تم تبليغه لصاحب

---

[1] المادة 67 من المرسوم 15-19

[2] المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15-19

[3] المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19

[4] المادة 28 ، الفقرة 3 ، من المرسوم التنفيذي 15-19

طلب الترخيص أو شهادة القابلية للاستغلال مرضياً، أو في حال عدم رد السلطة المختصة ضمن المهلة المحددة، فإنه بإمكانه تقديم طعن مع وصل الإيداع لدى الولاية »

في هذه الحالة، يتم تحديد مهلة إصدار الترخيص أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما، إذا لم يتلقى مقدم الطلب جوابا على الطعن الأول خلال الفترة المحددة بعد تاريخ تقديم الطعن، [1]يمكنه تقديم طعن ثانٍ لدى الوزارة المسؤولة عن العمران، في هذه الحالة، تطلب الوزارة المعنية بالعمران من إدارة التعمير الخاصة بالولاية للرد على مقدم الطلب أو إخطاره بالرفض مع تحديد الأسباب في غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تقديم الطعن، استنادا إلى المعلومات التي تم إرسالها من قبل الوزارة."[2]

حيث عدلت وتممت هاته المادة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 20-342 :

"يمكن للشخص الذي قدم طلبا للحصول على رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال، والذي لم يكن راضيا عن الرد الذي تم إعلامه به، أو في حالة عدم استجابة السلطة المختصة ضمن المهل المحددة، أن يقدم **طعنا** مقابل إيصال الإيداع لدى الولاية".

في الولايات التي تم فيها إنشاء المقاطعات الإدارية، يتم تقديم **الطعن** لدى هذه المقاطعات يمكن تقديم شكوى أمام الهيئة القضائية ذات الصلاحية، وفقا للقوانين السارية. [3]

[1] المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19

[2] المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19

[3] المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 .

الخاتمة

الخـــاتمة

نستنتج من خلال دراستنا أن المشرع الجزائري قد وفق إلى حد كبير في وضع إطار قانوني لعقود التعمير يهدف إلى تحقيق نسيج عمراني منظم، غير أن بلوغ الفعالية المنشودة يظل رهينا بحسن تطبيق النصوص القانونية، وتعزيز آليات الرقابة، وتكريس الرقمنة، وتبسيط الإجراءات الإدارية بما يضمن التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية واحترام قواعد التهيئة والتعمير.

إن موضوع النظام القانوني لعقود التعمير في الجزائر يعد من المواضيع ذات الأهمية البالغة، بالنظر إلى ارتباطه المباشر بتنظيم المجال العمراني وتحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية وضرورة احترام القواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وقد سعى المشرّع الجزائري من خلال مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية، لاسيما القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المكملة له، إلى وضع إطار قانوني يضمن مراقبة النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء الفوضوي والتعدي على قواعد التهيئة.

ومن خلال هذه الدراسة، تبين أن عقود التعمير، وعلى رأسها **رخصة البناء، رخصة التجزئة، الهدم، شهادة التعمير، شهادة المطابقة، وشهادة قابلية الاستغلال**، تمثل وسائل قانونية وإدارية أساسية تمارس من خلالها الإدارة رقابتها **القبلية والبعدية** على مختلف المشاريع العمرانية، كما اتضح أن آخر مرسوم التنفيذي 24-247 جاء بمجموعة من الإصلاحات الرامية إلى تبسيط الإجراءات الإدارية وتكريس الرقمنة، وتفعيل دور الشباك الوحيد، بما يساهم في تسريع دراسة الملفات وتعزيز الشفافية الإدارية.

ورغم الجهود التي بذلها المشرع الجزائري لتحديث منظومة عقود التعمير، إلا أن التطبيق العملي ما يزال يواجه عدة صعوبات، من بينها تعقيد بعض الإجراءات، تعدد المتدخلين

الإداريين، وضعف الإمكانيات التقنية والبشرية على مستوى بعض الجماعات المحلية، الأمر الذي قد يحد من فعالية هذه الإصلاحات

وعليه، فتعزيز الرقابة الإدارية والتقنية وتكوين الموارد البشرية، وتعميم الرقمنة على مختلف الجماعات المحلية، بما يضمن تحقيق تنمية عمرانية منظمة ومستدامة تتماشى مع متطلبات التطور العمراني في الجزائر.

أولا: نتائج الدراسة

ومن خلال ما تطرقنا اليه في موضوعنا هذا استخلصنا مجموعة من النتائج متمثلة فيما يلي:

- رغم وضوح الإطار القانوني المنظم لعقود التعمير، إلا أن تعدد النصوص وتداخلها يؤدي أحيانا إلى صعوبة التطبيق العملي وخلق نوع من التعقيد الإداري
- أظهرت الدراسة أن الوثائق الإدارية والمعمارية والتقنية تلعب دورا محوريا في ضبط عملية منح الرخص والشهادات العمرانية، لكنها قد تشكل عائقا أمام طالبي الرخص بسبب كثرتها وطابعها التقني
- فعالية النظام القانوني لعقود التعمير مرتبطة بمدى حسن تطبيق النصوص القانونية أكثر من كفاية هذه النصوص في حد ذاتها.
- اتضح أن دور الهيئات الإدارية المختصة في مجال التعمير أساسي، لكنه يحتاج إلى تعزيز أكبر من حيث التنسيق والرقابة والمتابعة الفعلية للمشاريع العمرانية.
- تبين أن عقود التعمير تخضع لمنظومة قانونية متشعبة تضم عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، وعلى رأسها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إضافة إلى المراسيم التنفيذية المكملة له.
- رغبة المشرع في تحسين الخدمة العمومية في انشاء الشباك الوحيد البلدي والولائي

- الرقمنة واستحداث الشباك الوحيد ساهما نسبيا في تبسيط الإجراءات الإدارية وتسريع دراسة ملفات عقود التعمير، مع تعزيز الشفافية والمتابعة الإدارية للملفات.

ثانيا: الاقتراحات

من خلال النتائج المذكورة أعلاه تم اقتراح مجموعة من الحلول البديلة نوضحها فيما يلي:

- ✓ يجب تشجيع مساهمة المجتمع المدني في نشر الثقافة العمرانية وتشجيع المشاركة الجماهرية في هذا المجال
- ✓ تشجيع وتثمين المشاركات والاستثمارات الفعالة للهيئات العمومية والمصالح التابعة للدولة وحثها على المشاركة الحقيقية في إعداد المخططات من أجل تحقيق التنمية المتوازنة في مختلف الأنشطة التنموية (فلاحية ، صناعية ، سكنية ، بيئية ، سياحية..) التي تساهم فعليا في السير الحسن نحو الاستدامة.
- ✓ تكثيف الرقابة الإدارية والقضائية على مخالفات التعمير للحد من ظاهرة البناء غير الشرعي
- ✓ ضرورة تكوين الموظفين المكلفين بدراسة ملفات التعمير تكوينا قانونيا وتقنيا متخصصا لمواكبة التعديلات التشريعية الحديثة.
- ✓ تعزيز التنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة في مجال التعمير لتفادي تضارب القرارات والإجراءات
- ✓ تشديد العقوبات على المخالفات العمرانية التي تمس بالنظام العام العمراني أو تشكل خطرا على السلامة العامة
- ✓ مواصلة تحديث المنظومة القانونية لعقود التعمير بما ينسجم مع التحول الرقمي والإدارة الإلكترونية في الجزائر
- ✓ تشجيع التكوين المستمر للمهندسين المعماريين والمدنيين في مجال تشريعات التعمير والبناء لمواكبة التعديلات القانونية الحديثة

- ✓ استحداث منصات رقمية تسمح للمهندسين المعماريين والمدنيين بمتابعة ملفات التعمير وإيداع الوثائق التقنية إلكترونيا
- ✓ ضرورة اعتماد الخبرة التقنية للمهندس المدني في معاينة البنايات الآيلة للسقوط أو غير المطابقة قبل اتخاذ القرارات الإدارية بشأنها
- ✓ الحد من اللجوء إلى التمديد السنوي للقانون 08-15، لما لذلك من أثر في إضعاف فعالية الردع القانوني وتشجيع الاستمرار في المخالفات العمرانية
- ✓ ضرورة رقمنة عمليات المعاينة والتوثيق لرفع الشفافية وتقليل التدخلات غير القانونية في مسار التسوية

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع :

أولا : قائمة المصادر

1- القرآن الكريم

2- السنة النبوية الشريفة

3- النصوص القانونية :

أ-القوانين:

01- القانون رقم 98-04، مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية، العدد 44.

02- قانون 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق لـ 7أفريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية ، العدد 15.

03- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990 جريدة رسمية ، العدد52.

04- القانون 08-15 المؤرخ في 5 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها الصادر بتاريخ 03 أوت 2008 جريدة رسمية ،العدد 44.

05- قانون رقم 11-11 مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق لـ 18 يوليو سنة 2011 يتضمن قانون المالية التكميلي ، العدد 43.

06- قانون رقم 22-18 المؤرخ في 25 ذي الحجة عام 1443 الموافق لـ يوليو سنة 2022 المتعلق بالاستثمار، العدد 50.

07- قانون رقم 23-17 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1445الموافق لـ 15 نوفمبر سنة 2023 يحدد شروط وكيفيات منح العقار الاقتصادي التابع للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر، العدد5.

ب_ الأوامر:

01- الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، العدد 78.

ج- المراسيم:

01- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي سنة 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك، ج ر، العدد 26 ،(الملغى).

02- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق لـ 02 مايو سنة 2009، الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، ج ر، العدد 27.

03- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية، العدد 07.

04- المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية العدد 70.

05- المرسوم التنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 2 فيبراير2022 ، يحدد شروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة ،جريدة رسمية ،العدد 09.

06- المرسوم التنفيذي 24-247 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحظير عقود التعمير وتسليمها ،ج ر، العدد51.

د- المنشورات الرسمية:

01- المنشور الوزاري رقم 01، المؤرخ في 18 مارس2022 ،المتعلق بـ تطبيق أحكام وتدابير المرسوم 22-55.

ثانيا: قائمة المراجع

01- الكتب:

01- أقلولي ولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2014.

02- أقلولي أولد رابح صافية، **قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية** ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الطبعة الثانية، الجزائر، 2015.

03- حمدي باشا عمر، **محررات شهادة الحيازة** ، دار هومة للنشر والتوزيع ،2001

04- حمدي باشا عمر ،**حماية الملكية العقارية الخاصة**، دار هومة، الطبعة7، 2009.

05- حمدي باشا عمر، **منازعات التعمير**، دون طبعة ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، جوان 2018.

06- دبراسو مسعودة،" **الرخص والشهادات العمرانية في التشريع الجزائري**"، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة الأولى ، 2024

07- دريم عايدة، **الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري** ، دار قانة للنشر و التجليد ، 2011 ،الجزائر.

08- عزري الزين، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها** ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، ط1 ،القاهرة 2005.

09- منصوري نورة ، **قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع** ، دار الهدى ، الجزائر، 2010.

10- مهزول عيسى، "**صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**"، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، ط1، 2014

11-نجو من قندوز سناء، **المبسط في شرح قانون التعمير الجزائري**، دار الأجيال الرقمي، رقم 01 بلاطو محل بـ أولاد فايت ،الجزائر العاصمة، 2023.

02- الأطروحات والرسائل الجامعية :

أ- أطروحة دكتوراه:

01- دريم عايدة ، **تسوية البنايات غير المطابقة** ، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه العلوم في العلوم القانونية ، كلية الحقوق والعلوم سياسية ، تخصص قانون عقاري ، 2015-2014

02- عربي باي يزيد، **استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري**، أطروحة مقدمة لنيل ، شهادة الدكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ،2014 -2015.

ب- رسائل ماجيستير:

01- بوشلوش عبد الغاني، **التخصيصات السكنية في مدن فرجيوة ميلة والقرارم الاطار القانوني، لغة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية** ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجيستر في التهيئة العمرانية، كلية علوم الارض والجغرافيا والتهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية،جامعة منتوري قسنطينة 2009/2008.

02- جبري محمد ، **التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر** ، مذكرة ماجيستير ، في القانون فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005.

03- حجوج كلثوم، **النظام القانوني لرخصة البناء وتقسيم العقار في التشريع الجزائري** ، مذكرة ماجيستير في القانون ، تخصص قانون عقاري / تعمير ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2010 .

04- غواس حسينة ،**الآليات القانونية لتسيير العمران** ، مذكرة ماجستير في القانون العام ،كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ،2012.

05- لعويجي عبد الله، **قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة ،2012.

06- مزوزي كاهنة، **مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر**، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2012.

03- المقالات العلمية:

01- العيفاوي كريمة، **تسوية البنليات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفق للمرسوم التنفيذي رقم 22-55**، مجلة المفكر القانوني والسياسي، كلية الحقوق ،جامعة بجاية ،المجلد 06 ، العدد 2، 2022

02- بربيح محي الدين ، **رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري**، مجلة التشريعات التعمير والبناء ، جامعة غبن خلدون ، تيارت ، العدد 5 ، مارس 2018.

03- بوالقرارة زايد، **الترخيص الإداري كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري – رخصة البناء نموذجا**، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،جامعة جيجل، العدد 1، 2018

04- بوضياف عمار ،"**منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم**" ، مجلة الفقه والقانون، الجزائر ، العدد03 ،2013

05- بن عبيد محمد صهيب ، لدرع نبيلة ، **شهادة التعمير وفق آخر التعديلات القانونية** ، مجلة الدراسات القانونية ، المركز الجامعي مرسلي عبد الله تيبازة ،العدد 1 ،المجلد 10 ، جانفي 2023 .

06- حجوج كلثوم، **رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، العدد 8، 2016

07- حمدي باشا عمر ،"**رخصة البناء** "مجلة الحقوق ،كلية الحقوق،العدد08، الجزائر ،2002،

08- دوار جميلة ، **الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري** ، مجلة المعارف ، جامعة اكلي محمد أولحاج – البويرة ،العدد 17 ، 2014 .

09- زردوم صورية ، **دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء** ، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي ،العدد 01، سبتمبر 2013.

10- شافية بديعة ، **رخصة البناء أداة قانونية رقابية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة في الجزائر** ، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية ،جامعة عمار ثليجي الاغواط، العدد 1 ،2018.

11- شريف يوسف الزين ، **رخصة البناء كأداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري**، مجلة البحث القانوني والسياسي ، جامعة يحي فارس المدية ،العدد2 ،2021.

12- صليلع سعد ، **سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران** ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية ، جامعة سكيكدة،العدد 06، 2010

13- عزري الزين، **إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري** ،مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد03،2008.

14- عبايدية سارة ، **شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 15-19** ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة تبسة ، العدد 3 ، سبتمبر 2017.

15- عميري أحمد ، شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني ، مجلة البناء والتعمير ، العدد الأول ، مارس 2017.

16- قاسي نجاة ، " **عقود التعمير : قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها** "، مجلة القانون ، المجتمع والسلطة ، العدد 06 ، الجزائر، 2017 .

17- كيحل سلسبيل ، **رخصة البناء كأداة وقائية وتوجيهية ، قراءة تحليلية في أحكام المرسوم التنفيذي 24-247 المعدل والمتمم للمرسوم 15-19**، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 02 ، 2025.

18- لعموري سعيدة ، **رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري** ، مجلة الاجتهاد القضائي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشيخ العربي التبسي ، تبسة -الجزائر ، العدد 17،2019.

19- لعويجي عبد الله ، **دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري** ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة 1 ،العدد 10 ، 2018

20- ملاوي إ - بوتشيشة ز، **شهادة الترقيم المؤقت في القانون الجزائري** ، مجلة الوحدة في تنمية الموارد البشرية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي ، المجلد 17، العدد 02، 2022.

04 – المراجع باللغة الأجنبية :

01- Bernard drobenko,**droit de l'erbanisme**, édition03, gualino éditeur,eja-paris,2006

02-Jacqueline morand-deviller،**Droit de l'urbanisme** ،édition 7،Dalloz،paris،2006.

الفهـــــرس

الفهـــــرس

العنـــــــــــــوان	الصفحة
الإهـــــــــداء	
الشكـــــــــر	
قائمة المختصرات	
قائمة الجـــداول	
مقدمـــــــــة	أ....ج
الفصل الأول: الرخص العمرانية كآلية لتنظيم النسيج العمراني	
المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة	01
المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة	01
الفرع الأول: التعريف القانوني	02
الفرع الثاني: التعريف الفقهي	02
الفرع الثالث: أهمية رخصة التجزئة	03
الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة للأراضي	03
الفرع الخامس: خصائص رخصة تجزئة الأراضي	04
الفرع السادس: أنواع التجزئة	04
المطلب الثاني: إجراءات إعداد ومنح رخصة التجزئة	05
الفرع الأول: إيداع ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة	05
الفرع الثاني: الجهة المختصة بدراسة الطلب	09
الفرع الثالث: الجهات المختصة بالفصل في طلب رخصة تجزئة الأراضي	16
الفرع الرابع: مضمون قرار رخصة تجزئة الأراضي	18
المبحث الثاني: مفهوم رخصة البناء	22
المطلب الأول: تعريف رخصة البناء	22
الفرع الأول: التعريف التشريعي	22
الفرع الثاني: التعريف الفقهي	22
الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء	23

الفرع الرابع: خصائص رخصة البناء	24
الفرع الخامس: الطبيعة القانونية لرخصة البناء	24
الفرع السادس: نطاق تطبيق رخصة البناء	25
المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء	26
الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء	27
الفرع الثاني: الوثائق المرفقة بالطلب	28
الفرع الثالث: إجراءات إعداد القرار المتعلق برخصة البناء	31
المبحث الثالث: مفهوم رخصة الهدم	35
المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم	35
الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي لرخصة الهدم	35
الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم	37
الفرع الثالث: الأساس القانوني لرخصة الهدم	39
الفرع الرابع: أهمية إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها	41
المطلب الثاني: إجراءات اعداد رخصة الهدم	43
الفرع الأول: إجراءات منح رخصة الهدم	43
الفرع الثاني: كيفية إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية والطارئة	45
الفصل الثاني: الشهادات العمرانية كآلية لتنظيم النسيج العمراني	
المبحث الأول: مفهوم شهادة التعمير	51
المطلب الأول: تعريف شهادة التعمير	51
الفرع الأول: التعريف الفقهي والقانوني لشهادة التعمير	51
الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير	54
الفرع الثالث: خصائص شهادة التعمير	55
الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير	56
الفرع الخامس: تمييز شهادة التعمير عن بطاقة المعلوماتية	57
المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التعمير	58
الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة التعمير	58
الفرع الثاني: دراسة طلب شهادة التعمير	59
الفرع الثالث: تسليم شهادة التعمير	60
الفرع الرابع: مضمون شهادة التعمير	60

المبحث الثاني: مفهوم شهادة التقسيم	62
المطلب الأول: تعريف شهادة التقسيم	62
الفرع الأول: التعريف التشريعي والفقهي لشهادة التقسيم	62
الفرع الثاني: أهمية شهادة التقسيم	63
الفرع الثالث: خصائص شهادة التقسيم	64
الفرع الرابع: نطاق تطبيق شهادة التقسيم	65
المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم	65
الفرع الأول: إيداع طلب شهادة التقسيم	66
الفرع الثاني: دراسة ملف شهادة التقسيم	67
الفرع الثالث: تسليم شهادة التقسيم	67
المبحث الثالث: شهادة المطابقة كآلية لتنظيم النسيج العمراني.	70
المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة	70
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة	70
الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة	71
الفرع الثالث: أهمية شهادة المطابقة	71
الفرع الرابع: نطاق تطبيق شهادة المطابقة	72
المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة	72
الفرع الأول: التصريح بنهاية الأشغال	72
الفرع الثاني: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة	73
الفرع الثالث: التحقيق في إجراء المطابقة	74
الفرع الرابع: إصدار القرار المتعلق بالمطابقة	75
الفرع الخامس: الأحكام المتعلقة بتسوية البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون 08-15	76
الفرع السادس: تسوية وضعية البنايات وفق للمرسوم التنفيذي 22-55	77
الفرع السابع: مراحل تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55	82
المبحث الرابع: مفهوم شهادة القابلية الاستغلال والتهيئة	89
المطلب الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة	89
الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة	89
الفرع الثاني: خصائص شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة	90

الفرع الثالث: أهمية شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة	**91**
المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة	**91**
الفرع الأول: إجراءات إعداد الشهادة	**91**
الفرع الثاني: إجراءات تسليم الشهادة	**92**
الخاتمـــــــــــــــة	**99-95**
قائمة المصادر والمراجع	**106-100**
الفهـــــــــــرس	
ملخص المذكرة	

ملخص المذكـرة

تعد عقود التعمير من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع الجزائري لتنظيم النشاط العمراني وضبط عمليات البناء والتهيئة والتقسيم، وذلك بهدف تحقيق التوازن بين متطلبات التنمية العمرانية والمحافظة على النظام العام العمراني، وقد جاء هذا الموضوع الموسوم بـ: "**النظام القانوني لعقود التعمير في الجزائر**" لدراسة الإطار القانوني المنظم لهذه العقود، من خلال بيان مفهومها وأهميتها وخصائصها وأنواعها، وكذا تحديد الجهات المختصة بمنحها والإجراءات القانونية المتعلقة بها ، وأيضا تناولت الدراسة مختلف عقود التعمير المتمثلة أساسا في **رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، وشهادة قابلية الاستغلال،** مع توضيح الشروط والإجراءات الواجب احترامها للحصول عليها، إضافة إلى إبراز التعديلات التي مست المنظومة القانونية للتعمير، خاصة بموجب المراسيم التنظيمية الحديثة الرامية إلى تبسيط الإجراءات الإدارية ورقمنة ملفات التعمير.

الكلمات المفتاحية:

عقود التعمير – رخصة البناء – رخصة التجزئة – شهادة المطابقة – التهيئة والتعمير – الرقابة العمرانية – البناء غير الشرعي.

Abstract :

Urban planning permits are considered among the most important legal mechanisms adopted by the Algerian legislator to regulate urban activity and control construction, subdivision, and development operations, with the aim of achieving a balance between urban development requirements and the preservation of urban public order. This dissertation entitled "The Legal System of Urban Planning Permits in Algeria" examines the legal framework governing these permits by explaining their concept, characteristics, and types, as well as identifying the competent authorities responsible for granting them and the legal procedures related thereto,The study also addressed the various urban planning permits, mainly building permits, subdivision permits, demolition permits, certificates of conformity, and occupancy certificates, while clarifying the conditions and procedures required for obtaining them. In addition, the study highlighted the amendments introduced to the legal system of urban planning, especially through recent regulatory decrees aimed at simplifying administrative procedures and digitizing urban planning files.

Keywords :

Urban Planning Permits – Building Permit – Subdivision Permit – Certificate of Conformity – Urban Planning and Development – Urban Control – Illegal Construction