

تحت عنوان :

الطبيعة القانونية لعقود البناء والتعمير في التشريع الجزائري

مذكرة من ضمن نيل شهادة الماستر في الحقوق:

قانون إداري

تحت إشراف الأستاذ الدكتور

- قسمية محمد.

إعداد:

- عشور العلجة .

- بلحوت يمينة .

لجنة المناقشة

رئيسا

جامعة المسيلة

- د/يحيائي حمزة

مشرفا ومقررا

جامعة المسيلة

- الأستاذ الدكتور قسمية محمد

ممتحنا

جامعة المسيلة

- د/مقرووف محمد

السنة الجامعية : 2022/2021



شكر وعرفان

أولا وقبل كل شيء نشكر الله عز وجل الذي
وفقنا وألهمنا القدرة على انجاز هذا العمل
كما نتقدم بجزيل الشكر والتقدير للبروفيسور
" قسمية محمد " الذي ساعدنا بالقدر المستطاع

من أجل انجاز هذا العمل

ونتقدم بخالص الشكر والتقدير

إلى كل من علمنا حرفا منذ بداية مشوارنا الدراسي

من الأساتذة الذي بذلوا كل الجهود في سبيل

تكويننا وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة

وأشكر لجنة المناقشة على قبولها مناقشة

هذه المذكرة، وعلى التوجيهات والملاحظات

التي سوف تقدمها لنا .

وفي الأخير نتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من

ساعدنا ودعمنا من قريب أو بعيد من أجل

انجاز هذه المذكرة

إهداء

الحمد لله وكفى والصلاة على الحبيب المصطفى وأهلية ومن وفى أنا بعد:
إلى من تعهداني بالتربية في الصغر وكان لي نورا يضيء فكري وعقلي
بالتوجيه والنصح، إلى من قال فيهم المولى عز وجل:
بسم الله الرحمن الرحيم: « وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالولدين إحسانا
إما يبلغن عندك الكبر أحدهما أو كلاهما فلا تقل لهما أف ولا تنهرهما
وقل لهما قولا كريما » صدق الله العظيم .

إلى من علمتني أسمى دروس التحدي إلى من كان سند لي إلى عنوان
الروح أبي الكريم .

إلى من تعبت لأرتاح وسهرت لأنام إلى من مدتني بوشاح
حنانها إلى مؤنستي في وحدتي ولذتي في حياتي إلى من
ضحت بالكثير من أجل رؤيتي على ما وصلت إليه اليوم
وأكثر أُمي الحنون .

إلى القلوب الطاهرة إلى سندي وقوتي إلى رياحين
حياتي أختي الأعزاء رعاهم الله .

أهدي ثمرة جهدي ونتائج مذكرتي إلى كل من
كان لهم أكثر في حياتي إلى من أحبهم قلبي

يمينة

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى والدي العزيز أطال
الله في عمره

إلى من ركع العطاء أمام قدميها و أعطتنا من
دمها وروحها وعمرها حبا و تصميمًا و دفعا لغد
أجمل إلى الغالية التي لم نكن نرى الأمل إلا من
عينها أُمي الحبيبة رحمها الله وجعلها في الفردوس الأعلى
إلى إخوتي الأعزاء وإلى زوجي الغالي .

إلى جميع أصدقائي ولكل من وقف بجانبني طوال
مسيرتي الدراسية

العليجة

مقدمة:

يعد التعمير في الجزائر، أهم المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية، سواء من الجانب الاجتماعي، الاقتصادي، التقني أو القانوني، فالتعمير هو عملية إعداد التراب، وتهيئة المجال بشكل دقيق، يشمل مختلف متطلبات السكان، وحاجياتهم على صعيد إعداد البنايات السكنية، وكذلك ما يتعلق بالمرافق الخدماتية، والإدارية والرياضية والثقافية، والمساحات الخضراء، وكل ما يتعلق بالبنايات التحتية من طرق، وشبكات للتطهير، ربط الكهرباء والغاز.

وبما أن العمران المرآة العاكسة لرقى الدولة، ومدى تطورها، سعت الدولة الجزائرية لعدم الدخول في فوضى المجال العمراني، فقد فرضت جملة من القيود على تشييد البنايات، وبالتالي وجب على أي منطقة عمرانية، أو محيط عمراني جديد أن يخضع، ويسير وفق مجموعة من المقاييس، والقواعد التقنية المحددة من قبل المشرع الجزائري.

لذا أي توسع، أو بناء في التجمعات السكنية، أو إنشاء المدن الجديدة يكون وفقا لمخططات تقنية، تصدر من الجهات المختصة إداريا، أهمها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير محليا، وكذا مخطط شغل الأراضي، والتي ينتج عنها بداية الأشغال والبناء، وكذا ما يتعلق بها من تراخيص، وشهادات عن طريق القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة.

وهذا كله من أجل تشييد عمران نظامي، ومخطط في إطار التنمية المستدامة، والمحافظة على المحيط وما فيه من عناصره الطبيعية، من أجل مكافحة البناء الفوضوي، وما يصاحبه من أخطار وكوارث، ومن أجل تحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية والعمرانية.

إن البحث يستمد أهميته من أن قرارات التهيئة والتعمير التي نظمها المشرع الجزائري تمثل سلطة الإدارة في عملية تنظيم البناء تشييد التجمعات العمرانية، ومنه القضاء على البناء الفوضوي، الذي يظهر مدى تقاعس الإدارة عن إصدار هذه القرارات التنظيمية.

للموضوع أهمية بالغة تتجلى في آليات الإدارة في مجال التعمير، وفق الأهمية الكبيرة التي ولاء له المشرع الجزائري، وذلك لما تملكه من سلطة في عمليات البناء والتعمير.

إضافة إلى أن مجال العمران مجالا خصبا يحتاج إلى النقائص التشريعية والتطبيقية من طرف الإدارة، والوقوف على الآليات الفعالة، والتي يمكن أن تحقق النتائج المرجوة لتنظيم قطاع التعمير.

1. دوافع اختيار الموضوع:

هناك مجموعة من الدوافع لاختيار هذا الموضوع، منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي.

أ- الدوافع الذاتية:

- الرغبة للبحث في موضوع البناء والتعمير، ذلك لأهميته، والحادثة التي تطرأ عليه رغم قدمه.
- ظهور عدة مشاكل في الإدارات خاصة في مجال منح الرخص والشهادات، وهذا أدى إلى انتشار البناء الفوضوي وكثرة المخالفات المرتكبة.

ب- الدوافع الموضوعية:

- التطرق إلى مختلف إجراءات وشروط منح الرخص والشهادات.
- التطرق إلى القوانين التي استحدثت من أجل المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير.

2- أهداف الموضوع:

- السعي إلى وضع لبنة قانونية، وتقنية لآليات تسليم رخص، وشهادات التهيئة والتعمير.
- السعي إلى دراسة النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، وتوضيح أهم الإجراءات التي استحدثها المشرع الجزائري.

3- الدراسات السابقة:

- أطروحة دكتوراه بعنوان "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران " للأستاذ الدكتور عزري الزين، قام فيها بمعالجة ودراسة المنازعات الناتجة عن القرارات الفردية المتمثلة في الرخص والشهادات التي تتم منحها من طرف الإدارة للأفراد في مجال العمران.
- بن عزة الصادق: دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة 2012، تناولت المذكرة مختلف الشهادات والرخص في البناء والتعمير.
- من خلال بحثنا هذا سندرس القرارات الفردية، المتمثلة في رخصة البناء، ورخصة التجزئة ورخصة الهدم، وكذا شهادة التعمير، وشهادة المطابقة، وشهادة التقسيم.

4- الإشكالية الرئيسية :

استنادا لما سبق ولمعالجة الموضوع نطرح الإشكالية التالية:

" ما هو الإطار القانوني المنظم لعقود البناء والتعمير في التشريع الجزائري؟

-إشكاليات فرعية:

- ما المقصود بشهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؟ وما هي إجراءات تحضيرها وتسليمها؟

-ما المقصود برخص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؟ وماهي إجراءات تحضيرها وتسليمها؟

5- صعوبة الدراسة:

بما أن توفر المراجع بكثرة في موضوعنا، وهنا تكون الصعوبة لهذا الموضوع، الذي يجعل الباحث أنه مجبر على وضع نسق واضحة في كيفية استغلال المراجع وتنوعها وهو ما سوف نتطرق إليه من خلال موضوعنا.

6- المنهج المتبع:

تم استخدام المنهج الوصفي، وكذا المنهج التحليلي، وكل هذا ما استعملناه في عناصر المذكرة، من خلال منهجية تحليلية للنصوص القانونية.

المنهج الوصفي فيظهر من خلال دراستنا حول معرفة جوانب عقود البناء والتعمير بالاعتماد على الدراسات السابقة التي تناولت نفس الدراسة.

أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليلنا لبعض المواد والنصوص القانونية التي تطرق إليها المشرع الجزائري التي لها نفس موضوع دراستنا.

7- خطة البحث:

تم تقييم موضوعنا إلى فصلين، الفصل الأول بعنوان الإطار القانوني لشهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري والتي تتدرج ضمنه ثلاثة مباحث وتحت كل مبحث مطالب وكل مطلب يتفرع إلى: (المبحث الأول: شهادة التعمير، وتتدرج ضمنه عدة مطالب منها: مفهوم شهادة التعمير، وإجراءات تسليمها)، والمبحث الثاني: شهادة المطابقة، وتتدرج تحته عدة مطالب منها: (تعريف شهادة المطابقة، وإجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة وكذا منازعات شهادة المطابقة)، والمبحث الثالث: مفهوم وإجراءات شهادة التقسيم، أما الفصل الثاني تمحور حول الإطار القانوني لرخص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، والتي يندرج تحته ثلاث مباحث، المبحث الأول: رخصة البناء وأندرج تحته عدة مطالب منها: (مفهوم رخصة البناء، وإجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء ومنازعاتها)، المبحث الثاني: منح رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها، وأندرج تحته عدة مطالب منها: (مفهوم رخصة التجزئة، وإجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها، ومنازعاتها)، المبحث الثالث: رخصة الهدم، وأندرج تحته عدة مطالب منها: (مفهوم رخصة الهدم، إجراءات إعداد رخصة الهدم).

الفصل الأول:

الإطار القانوني لشهادات التهيئة

والتعمير في التشريع الجزائري

الفصل الأول: الإطار القانوني لشهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

تمهيد:

تمثل شهادات التعمير نوع من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبّر عنها بالشهادات، وهي شهادة التعمير وشهادة المطابقة وشهادة التقسيم، ودورها الأساسي تبين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء.

المبحث الأول: شهادة التعمير.

من خلال هذه الشهادة يتعرف صاحب البناء على مضمون عملية البناء التي سيقوم بها، ضمن خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن، من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وشغل الأراضي، وتنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه، أو استعمالاته.

وعليه سوف نتناول في هذا المبحث تعريف شهادة التعمير، والإطار القانوني لها، وكذا إجراءات تسليم شهادة التعمير ومنازعاتها.

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير.

لقد مكن المشرع لكل صاحب حق في البناء، التعرف على وضعية عقاره غير المبني، عن طريق هذه الشهادة.

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير.

تعددت التعاريف لشهادة التعمير منها التعاريف الفقهية والتعريفات التشريعية.

أولاً: التعريف الفقهي لشهادة التعمير

فقد عرفها مجموعة من الفقهاء، كالتالي: "هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء، والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، وتزود بهذه المعلومات، من أجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء، التي قد يطلبها بعد ذلك.¹ وكذلك عرفت بأنها تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء والاتفاقات التي تقع على العقار.²

¹ - عزري الزين - قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، طبعة 2005، ص 64.

² - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 25.

ثانيا: التعريف التشريعي لشهادة التعمير:

فقد قضت المادة 2/68 من القانون 90 / 25 المتعلق بالتوجيه العقاري، بأنه "وفي هذا الإطار يتعين على كل مالك أو حائز أن يستعمل ويهيئ مظهره طبقا لنوعية الاستعمال، الذي تسطره أدوات التهيئة و التعمير، "وبالرجوع للمادة 51 من قانون التهيئة و التعمير فإنه" يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تبين حقوقه في البناء، و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

وعليه وتطبيقا لأحكام القانونين السالفي الذكر، و بإحالة من المادة 2/51 من القانون رقم 90/29 ، نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على انه : " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 فان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء، و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لأرض المعنية . "

وبذلك فان شهادة التعمير تمكن صاحب المصلحة في البناء، التعرف على موقعه من خلال اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء، و التنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة، و التعمير، و شغل الأراضي، و تنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه، واستعمالاته¹، عليه فان شهادة التعمير غير ملزمة فليس لها نطاق زمني، و مكاني محدد، أنها وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية، والارتفاقات المرتبطة بها .

الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير.

تتميز شهادة التعمير بمجموعة من الخصائص نستخلصها من التعريف السابق:

- شهادة التعمير ليست تصريح أو رخصة، بل هي مجرد وثيقة معلومات.
- لا تسلم إلا بناء على طلب المعني.
- تسلم لشخص طبيعي (الأفراد) أو شخص معنوي (مؤسسات عمومية أو إدارات عمومية أو شركات) فهي إجراء إداري اختياري، تخضع لأحكام القانون الإداري.

¹-عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون ، جامعة الجزائر، 2007 ، ص609.

المطلب الثاني: إجراءات تسليم وإعداد شهادة التعمير.

رغم أن المشرع الجزائري أقر أن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة إدارية، اشترط للحصول عليها إتباع إجراءات، حددتها المواد 03 و 04 و 05¹ من المرسوم التنفيذي 15/19، وهذا ما سنتطرق إليه، من خلال دراسة شروط تقديم طلب شهادة التعمير في الفرع الأول، و كذا كيفية إصدار القرار، و تسليمه من الجهة الإدارية المختصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: شروط تقديم طلب شهادة التعمير .

حتى يتمكن المعني من تقديم طلب وجب أن تتوفر مجموعة من الشروط أولها يتعلق بشخص المعني طالب شهادة التعمير ثم شروط طلبها.

حدد المرسوم التنفيذي 15/19 طالب شهادة التعمير في مالك العقار ثم وكيله، أن تعذر على المالك طلب هذه الشهادة، دون تحديد نوع الوكالة.

وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والارتفاعات لمقطعة الأرضية.

فإن المشرع قصد بكل شخص معني في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة أعلاه، على أنه كل من لو صفة طالب رخصة البناء، له إمكانية طلب شهادة التعمير.

وعليه فإن الطلب يتضمن:

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب.

- اسم مالك الأرض.

- تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

- كذلك يتضمن الطلب بطاقة المعلومات فيها نفس البيانات السابقة ماعدا هوية المالك. الملاحظ هنا أن المشرع أضاف وثيقة أخرى لكنها لا تحل محل شهادة التعمير اسمها في

¹ - المواد 03 و 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015 ، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 ، سنة 2015.

نص المادة 03¹ ببطاقة المعلومات. ويتم إيداع هذا الطلب أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة في نسختين بعد أن كانت في خمس نسخ، بمقر المجلس الشعبي البلدي، مقابل وصل إيداع.

الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير.

بعد الانتهاء من دراسة الملف، تسلم شهادة التعمير، من طرف الجهة المختصة، وتحديد مضمونها، مع ذكر حالات جواب عن طلب شهادة التعمير.

أولاً: الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير:

بالرجوع للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15/19 والتي جاء فيها " تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني " فقد أعطى المشرع صلاحية دراسة الطلب سواء لشهادة التعمير أو بطاقة المعلومات لرئيس المجلس الشعبي البلدي مع منحه إمكانية الاستعانة بمصلحة التعمير على مستوى الدائرة عند الضرورة.

ثانياً: تحديد مضمون قرار شهادة التعمير

فبعد إيداع الملف وتأكد الجهة الإدارية المختصة من استيفاءه لجميع الشروط المنصوص عليها قانوناً، يمنح قرار منح شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي خلال مدة 15 يوماً من تاريخ إيداع الطلب فقد قلص المشرع مدة الدراسة بعد أن كانت شهر من تاريخ إيداع الطلب.

فتبين الشهادة ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

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

¹-أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 ، سنة 2015.

-الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني ، و تلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية للإنجاز المشروع عليها.

- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.

ولقد أضاف المشرع أمرا جديدا، يتعلق بالحالة التي تكون فيها آليات التعمير، ولاسيما مخطط شغل الأراضي في طور المراجعة، فلا يمكن في هذه الحالة أخذ التنظيم الجديد الخاص بالتهيئة و التعمير بعين الاعتبار، إلا إذا تجاوز المخطط مرحلة التحقيق العمومي.

كما غير المشرع في صلاحية شهادة التعمير، حيث كانت مدتها سنة واحدة، ابتداء من تاريخ تسليمها، من البلدية في حين أصبحت بموجب هذا المرسوم¹، مرتبطة بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط شغل الأراضي أما الوثيقة المستحدثة، و التي تسمى ببطاقة المعلومات، فقد حددت صلاحيتها بمدة ثلاث أشهر فقط، من تاريخ استلامها.²

ثالثا: رفض منح شهادة التعمير

يعد قبول منح شهادة التعمير الحالة الأكثر شيوعا، إلا انفي بعض الأحيان ترفض الإدارة المختصة منح شهادة التعمير (رئيس المجلس الشعبي البلدي)، إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

¹- المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

²-أنظر المادة 04 و05 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

رابعاً: حالة سكوت الجهة المختصة

يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعناً لدى الولاية خلال مدة 15 يوماً من تاريخ إيداعه، إذا لم ترد السلطة المختصة في الآجال المحددة، و عليه فإن هذه الأخيرة تصدر قراراً بمنح الشهادة أو فرضياً لسبب ما.

وفي هذه الحالة تقوم مصالح التعمير للولاية بأمر من مصالح الوزارة بالرد بالإيجاب خلال 15 يوماً من تاريخ إيداع الطعن.¹

الفرع الثالث: منازعات شهادة التعمير.

يرى الدكتور عزري الزين أنه ما دامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قراراً إدارياً تنفيذياً، فإنه فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه الإدارة لسبب واحد وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن وما دامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعن في كل مرحلة، بل يقترح أن يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح الشهادة، أو يمكن القول وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها، ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبني على أساسها أحكام رخصة البناء فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءاً للطعن التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء²، فرقابة القاضي الإداري تتصرف إلى مراقبة مدى احترام القرارات العمرانية ومن بينها شهادة التعمير للمبادئ القانونية الأعلى مرتبة وكذلك الوثائق العمرانية التي على أساسها اتخذ هذا القرار.³

ومهما يكن فإن المشرع مكن طالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه أن يرفع طعناً سلمياً، وأن يقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.⁴

¹-أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

²-عزري الزين، مرجع السابق، ص 65.

³-Henri Jacquot ,FrancoisPriest , Droit de l'urbanisme,3 édition, Dolloz,1998. p61.

⁴-المادة 06 مرسوم تنفيذي 91-176، المؤرخ في 18 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26.

فإذا اختار الطريق القضائي فإنه يمكنه أن يناع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

أولاً: دعوى الإلغاء: للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الإدارة سواء عن طريق دعوى أصلية أو عن طريق دعوى استثنائية.
أ/عن طريق دعوى أصلية:

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض أمام القضاء الإداري الغرفة الإدارية وفي حالة إلغاء القرار فبإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول على شهادة التعمير.

ب/عن طريق استثنائي:

قد يثير المعني قرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخصصة قرار منح رخصة البناء.

ثانياً: دعوى التعويض:

تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي وهذه المسؤولية تنشأ إما نتيجة:
* التأخر في منح الشهادة.

* رفض منحها، أو منحها بموجب قرار غير مشروع، وتم إلغاؤه بموجب قرار قضائي. حيث ترفع هذه الدعوى أمام الغرفة الإدارية، مع إثبات الخطأ والضرر الذي على مستوى المسؤولية المعمارية للإدارة العامة، يتخذ صور أخرى، شروط لا بد منه للتعويض عنه. فإن القضاء الإداري في إطار المسؤولية، في مجال العمران يشترط في ركن الضرر شروطاً تختلف، هي الأخرى حسب أساس المسؤولية، فهو يشترط في الضرر أن يكون حقيقياً، وثابتاً، ومؤكداً، ومادياً، ومباشراً¹، فعدم المشروعية يكون بصورة ملموسة خطأ مرفقياً، تقوم على أساسه مسؤولية الإدارة.²

¹-عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، بسكرة، العدد الثاني، ص 84.

²-عزري الزين، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، دار الهدى ، العدد الأول، مارس 2006، ص 62.

ويبقى الأهم وهو تحقيق عناصر العلاقة السببية التي تكون مرتكز تعويض المتضررين من نشاط الإدارة.¹

المبحث الثاني: شهادة المطابقة.

أوجب المشرع عند الانتهاء من أشغال البناء، على المستفيد من رخصة البناء، أن يخطر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأعمال، لتسلم له شهادة المطابقة التي يمكن التأكد من خلالها من مدى مطابقة أشغال البناء الأصول الفنية والمواصفات العامة المقررة قانونا.² لذلك سوف نتطرق لتعريف شهادة المطابقة في المطلب الأول، وإجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة في المطلب الثاني .

المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة.

وتناول هذا المطلب فرعين بحيث سنتناول في الفرع الأول تعريف شهادة المطابقة، وفي الفرع الثاني نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.

من أجل تعريف شهادة المطابقة نرى ما يقوله الفقه وكذلك ما جاء به التشريع.

أولاً: التعريف الفقهي لشهادة المطابقة.

شهادة المطابقة "هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها، تمنح للمالك، أو صاحب المشروع، بعد إشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، من أجل ثبات مطابقة الأشغال، مع رخصة البناء".³

تخول رخصة البناء الترخيص بتهيئة البنايات، لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.⁴

¹-عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد 22، ديسمبر 2004، ص91.

²- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015، 2016، ص 114 .

³- عزري الزين، قرارات العمارات الفردية وطرق الطعن فيها، ص 66 .

⁴- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 94 .

شهادة المطابقة هي تلك الوثيقة التي تمنحها الإدارة المختصة، بعد إشهارها من طرف المالك، أو صاحب المشروع بانتهاء البناء، من أجل إثبات أن أشغال البناء وفقا لأحكام رخصة البناء.¹

حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء، عند انتهاء أشغال البناء، أو أشغال التهيئة، التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة، مع أحكام رخصة البناء²، فهي ملازمة لرخصة البناء.

ثانيا: التعريف التشريعي لشهادة المطابقة .

بالرجوع للمادة 75 من القانون 90 - 29 أنه يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء شهادة مطابقة، تسليم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من قبل الوالي.

حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.³

وكذلك نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة، التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة من أحكام رخصة البناء .

يمكننا القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) والتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص البناء على التعميم المقدم لهذا الغرض المرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.⁴

¹ عبد الرحمان عزراوي، الرخص الإدارية للتشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص 63 .

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 103 .

³ المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذلك إجراءات المراقبة الجريدة الرسمية رقم 06.

⁴ عبد الرحمان عزراوي، المرجع السابق، ص 633 .

من خصائص شهادة المطابقة:

- **شهادة المطابقة إجراء إلزامي:** يعقد شهادة المطابقة الطابع الإلزامي رغم أن تفعيلها يكون بطلب من صاحب البناء إذ يفرض القانون عليهم طلب إصدارها ولا تقرر معاقبتهم بغرامة¹ مع هدم البناء إن استلزم ذلك، طالما أن القانون يقتضي عدم استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة².

- **شهادة المطابقة وثيقة إدارية:** لأن صاحب الاختصاص في إصدارها هي سلطة إدارية محددة بموجب نص في القانون، فلا يمكن لجهة أخرى غيرها أن تمنح هذه الشهادة ولا تبطل لغيب عدم الاختصاص، وتتمثل هذه السلطة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتعين عليه الرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحيث الإجراءات المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة بموضوع الشهادة³.

- **شهادة المطابقة رخصة إدارية:** ذلك أينما تسمح للمستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله، سواء تتمثل في استعماله للسكن أو لممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معنية معترف بها قانونا⁴.

- **شهادة المطابقة ذات طابع وقائي:** في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كارثة كما نصت عليه المواد 23، 22، 21 من قانون 04 - 02 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁵.

- **هي قرار إداري إنفرادي قابل للطعن فيه:** يصدر من جهة إدارية محددة يحق للمتضرر من القرار رفع دعوى للطعن فيه لدى القضاء الإداري والقضاء العادي .

¹- تنص المادة 10 من قانون 08 - 15 المؤرخ في 18 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية، العدد 26 على: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون".

²- منصوري نورة، مرجع سبق ذكره، ص 70 .

³- إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 191 .

⁴- دردوري زوليكخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013 - 2014، ص 10 .

⁵- انظر المواد 21-22-23، من قانون 04 - 20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، صادر في 29 ديسمبر 2004 ، جريدة رسمية. عدد 84.

- **العنصر الزمني:** تقيد تسليم شهادة المطابقة بمدة محددة في القانون وهي 30 يوم تحسب ابتداء من تاريخ طلب الشهادة.
- **تكييفها القانوني:** أنها سند اسمي لأنها تقدم باسم الشخص الذي يطلبها.
- **من حيث موضوعها:** هي مقياس لرقابة مدى احترام المستفيد منها لمقتضيات وشروط الترخيص بالبناء¹.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.

حسب ما جاء في المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15 / 19 من مراقبة الجهة الإدارية المختصة بمطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة من شأنها، ولذلك تراقب مدى مطابقة البناءات المنجزة لأشغال التهيئة².

كما أن المادة 11 من قانون 08 / 15 إضافة إمكانية تسليم شهادة المطابقة حسب الحصة المنجزة في حالة إنجاز بنايات على شكل حصص³.

أما النطاق الشخصي لشهادة المطابقة فقد وحد المشرع مع النطاق الشخصي لرخصة البناء، حسب ما جاء في المرسوم 15 / 19.

فمن له طلب رخصة البناء هو الذي يطلب فيها بعد شهادة المطابقة.

المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة .

لم يعرف المشرع شهادة المطابقة، ولكن حدد نطاقها، وتكمن إجراءات شهادة المطابقة فيما يلي:

الفرع الأول: صفة طالب الشهادة: نصت عليه المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19 وجاء فيها ما يلي: "... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء

¹ - فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدينة، 2011 - 2012، ص 61.

² - بن خشيبة مباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 91/15، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016 - 2017، ص 73 . 74 .

³ - عايد ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، ص 108 .

والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة المطابقة والأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"¹.

شرط تقديم شهادة المطابقة ليس ضروري، إلا من أجل شغل المسكن، متى انتهت الأشغال التهيئية الخاصة بالمسكن وأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن².

الفرع الثاني: مضمون شهادة المطابقة: عند انتهاء المستفيد من أشغال البناء، يتوجب عليه في أجل ثلاثين يوم 30 يوما، إيداع تصريح في نسختين (02)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال مقدم من طرف التهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء(CTC)، بالنسبة للتجهيزات الاجتماعية والبيانات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البيانات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء، مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم، وترسل بعد ذلك نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي على مستوى الدائرة³.

أما إذا لم يودع الباني تصريحاً بذلك، حسب الشروط، والآجال المطلوبة، التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال، تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال، وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، يمكن إدارة المطابقة تلقائيا، وجوبا بناء على طلب رئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقا لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 سالف الذكر، وتسلم شهادة المطابقة وفقا للمواد من 63 إلى 69 من نفس المرسوم⁴.

الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة: تجتمع لجنة مراقبة المطابقة، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر(15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء.

¹- المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

²- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية عشر، الجزائر، 2008، ص 2019.

³- المادة 66 المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

⁴- خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 106.105.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية(08) أيام على الأقل¹.

يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها .

يوضح أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم. في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلاهما، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط².

الفرع الرابع: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة: بالعودة للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 أعطت الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي إقليميا، أو من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران. **المطلب الثالث: منازعات شهادة المطابقة.**

تمر شهادة المطابقة بمنازعات منها ما يختص بها القاضي الجزائي، وأخرى يختص بها القاضي الإداري.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.

إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم، فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء بأنه عليه القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة، وإذا لم يتم بذلك فإنه يكون محل متابعة. وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج وفي حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر. كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء وإما بهدمها أو إعادة تخصيص الأراضي يقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل.

¹- المادة 67 الفقرة 02، من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

²- المادة 67 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري.

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة وهو شهران من تاريخ تبليغ القرار.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أما نفس الجهة التي رفضت تسليمه، وإذا رفضت دون تسبب في إمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة وتكون هذه الدعوى مرفوعة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض-رفض تسليم شهادة المطابقة- والذي يثبت عدم مشروعيتها وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخر في استغلال المبنى، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستغلال.

المبحث الثالث: مفهوم وإجراءات شهادة التقسيم .

كرس المشرع الجزائري أحكام لشهادة التقسيم في منصوصيته القانونية واعتراها من بين الرسائل التي حمى بها البيئة العمرانية بعد عملية البناء، مع تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة إلا أنها يختلفان في العديد من الجوانب، فالتجزئة تكون في الأراضي غير المبنية . هذا المبحث لدراسة مفهوم شهادة التقسيم في المطلب الأول، وإجراءات منح شهادة التقسيم في المطلب الثاني .

المطلب الأول: تعريف شهادة التقسيم

عرفها المرسوم التنفيذي 15 - 19 بأنها "الوثيقة التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"¹.
كما عرفت بأنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبنية إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"².

¹ مادة 33 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² زهيرة دبيح- أزمة البناءات اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، العلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2000 - 2001، ص 23 .

نص القانون 90 - 29 على أنه: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"¹.

وعليه تظهر من خلال المادتين أنها شهادة تخص فقط العقارات المبنية على عكس شهادة التجزئة التي تقع على العقارات الغير مبنية.

المشرع ألزم مالك البناية الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا لشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه من ذلك ولضمان عدم وقوع أخطار أو أضرار بالمعنى².

كما يمكن أن تعرف كما يلي: "هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية، فشهادة التقسيم تعني فقطك العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة". وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة، بينما تشترط الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي³.

الفرق بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة، بحيث تمنح هذه الأخيرة بغرض تقسيم ملكية عقارية قبل البناء، بينما تمنح الأولى بغرض تقسيم ملكية عقارية بعد البناء⁴.

كما أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلب رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا بعد البناء، أي زنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية فيكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير⁵.

¹- المادة 59 من قانون 90 - 29، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.

²- بلعيد فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة التكوين، التخصص: عقاري، المعهد الوطني للقضاة، السنة الأكاديمية 2002 - 2003، ص 16.

³- عزرى الزين، مرجع سابق ذكره، ص 68.

⁴- سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، المجلد الأول، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 213.

⁵- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة -1، 2011 - 2012، ص 154.

من خصائص المميّزة لشهادة التقسيم:

- شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة، تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹.
- شهادة التقسيم هي وسيلة رقابية، فهي تمكن البلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني .
- شهادة التقسيم شهادة خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير صفوف البناء، لأن العقارات أساسا مبنية² .
- شهادة التقسيم شهادة مقررة لحق الملكية العقارية، باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى، تختلف في تعيينها وفي حدودها عن الملكية الأصل³ .

المطلب الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم.

- نتساءل في هذا المطلب، طلب شهادة التقسيم في الفرع الأول، والبحث في طلب شهادة التقسيم في الفرع الثاني.
- الفرع الأول: طلب شهادة التقسيم.**

- المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 نصت على أنه يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير .
- حيث أجاز المشرع الجزائري طلب شهادة التقسيم لكل من المالك أو موكله، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، شريطة أن يثبت صفته إما بتقديم نسخة من عقد الملكية وإما بتوكيل أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي⁴ .

¹- راجع المادة رقم 59 من قانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أيضا المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

²- أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على المبنية وفق القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2015 - 2016 .

³- المادة رقم: 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات عقود التعمير وتسليمها .

⁴- المادة رقم 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

أولاً: شروط طلب شهادة التقسيم.

تتمثل في :

- إما نسخة من عقد الملكية وإما بالتوكيل، طبقاً لأحكام القانون المدني .
- وإما نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً¹ .

ثانياً: دراسة طلب شهادة التقسيم.

نصت المادة 36 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 على أنه يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المخل وجود القطعة الأرضية.

الفرع الثاني: البت في طلب شهادة التقسيم.

المشرع لم يحدد الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم لكن بالرجوع إلى المادة 37 من المرسوم 15 - 19 نجدها نصت على أنه يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء، وتصدر مثل باقي الرخص والشهادات في شكل قرار إداري للاطلاع على شكل القرار المتضمن شهادة التقسيم² .

على أن يتم تبليغها في الشهر الموالي لتاريخ الإيداع، وتدوم صلاحية هذه الشهادة ثلاث سنوات³ .

وكإشارة هنا، فإن المشرع الجزائري منح الطالب الشهادة، الذي لو يقتنع برد السلطة المختصة، أو في حالة سكوتها عن الرد، عن طيلة الحق في الطعن على مستوى الولاية لطعن الأول، وعلى مستوى الوزارة لطعن الثاني، بنفس الأشكال والآجال، كما له إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة⁴ .

¹- المادة 34 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

²- المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

³- نجاة قاسلي، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعو وهران 02 محمد بن أحمد، ص 171 .

⁴- المادة رقم 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرخص، خمسة عشر (15) يوما، حيث أن القرار الإداري هو إفصاح وهذا الأخير قد يتم بطريقة سلبية، المهم أن المعني بالأمر حدد موقف الإدارة، ولو سيكون من جانبها، بما يوضح الصورة أمامه ويدفعه للطعن في هذا الموقف بطرق الطعن القانونية¹.

¹ - عمار بوضياف، القرار الإداري، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2017، ص 19 .

ملخص الفصل الأول

سعى من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والتي جاء المرسوم التنفيذي 91-176 بكيفيات إعدادها وتسليمها، غير أنه قام المشرع مؤخرا بإلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية " عقود التعمير"، وتمثل هذه الأخيرة في الرخص وكذا شهادة التعمير والتقسيم والاستغلال وشهادة المطابقة، وقد جاء هذا المرسوم بمجموعة من التعديلات والأحكام المستحدثة.

حيث تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبلية أو البعدية لعملية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات، معايير ومقاييس قانون التعمير ولكل شهادة أو رخصة أحكاما ومجالات تطبيقها لابد على كل شخص مقبل على إنجاز أي نشاط عمراني أن يمثل لهذه الأخيرة وإلا تعرض لأحد الجزاءات المنصوص عليها قانونا.

الفصل الثاني: الإطار القانوني لرخص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري

سن المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية لتجن الظواهر المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير ولتوفير الحماية للأفراد وممتلكاتهم من أي اعتداء عليها نتيجة ذلك تضمن إخضاع أشغال البناء والتعمير لوسائل قانونية، تحقق التوازن بين حق الأفراد في البناء المنبثق عن حق الملكية وبين المصالح الحقوقية الفردية والجماعية المكفولة دستوريا، وذلك من خلال تقييد ممارسة هذا الحق في حدود ضمان تكافؤ المصالح وعدم تعرضها، بتدخل المصالح المختصة لفرض الإجراءات والضوابط القانونية لأعمال التهيئة والتعمير باستخدام وسائل قانونية فردية والتي من بينها تراخيص التهيئة والتعمير وهي الآلية القانية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي إلى شيء ملموس في ظل احترام مقتضيات النظام العام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر البيئة والاستغلال العقلاني للعقار .

المبحث الأول: رخصة البناء.

في ظل الضرورات الملحة للتحكم في الوعاء العقاري، أقر المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي¹ يتم من خلاله ضبط وتنظيم عملية البناء، حيث أن من أهم الرخص العمرانية رخصة البناء، والتي تعد من رخص الضبط الإداري.

حيث تستهدف السلطة الرقابة المسبقة، وتنفيذ عمليات البناء، من خلال منحها، أو رفضها لرخصة البناء.

وعليه سوف نتناول في هذا المبحث، مفهوم رخصة البناء، ومميزاتها، ونطاق تطبيقها في المطلب الأول، وإجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

تعد رخصة البناء الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار والبيانات المجسدة في المخططات إلى

¹-المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 ،الموافق

ل 25 يناير 2015، مرجع سابق ذكره

شيء ملموس، في ظل احترام مقتضيات النظام العمراني من خلال تحقيق المصلحة الخاصة من أعمال البناء في أطر البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.¹

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.

- تعددت التعاريف لرخصة البناء منها التعاريف الفقهية والتعريفات التشريعية.

أولاً: التعريف الفقهي لرخصة البناء:

عرفت رخصة البناء على أنها "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"²، وكذلك "رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحول ترميم أو تجديد الأبنية"³، عرفت بأنها التصرف السابق للبناء، الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضروريات القانونية والتنظيمية في مجال العمران.⁴

ومما يلاحظ على هذا الأخير أنه عمم التعبير في لفظي "التصرف السابق" و أعمال البناء " وكان من الأفضل أن يحدد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرار إداريا متضمنا الترخيص بالبناء دون تحديد لها، يوقع الأفراد عمليا في إشكاليات منها:

أي الأعمال تستوجب الرخصة؟ هل كل بناء جديد فقط دون حالات التغيير و التحسين وغيرها ؟، فكان ينبغي تفصيل ذلك⁵.

ويبدو لنا أن التعريف ينبغي أن يكون ذكر خصائص المعرف، وعليه فقد عرف رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد، أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران".

وعليه فتعرف رخصة البناء " بأنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية باستعمال واستغلال حق البناء القائم طبقا للحكام وقواعد التهيئة والتعمير".⁶

¹-عزري الزين، عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، الفكر البرلماني العدد التاسع، جويلية 2005، ص 09.

²-Henrijacquot ,FrancoisPpriet, Droitel'ubanisme,Delta,3° Editiion1998,p547.

³-نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخصة البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص36.

⁴-Perser,Droitadmnisttratif-EdilionDallaz,1971,p88.

⁵-عزري الزين-قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص11,12 .

⁶-عربي بايزيد- استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص139.

من خلال ما سبق نخلص أن رخصة البناء هي قرار إداري يمنح قبل الشروع في عملية البناء ، وقد عرف الدكتور عمار عوابدي القرار الإداري بأنه " كل عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة إحدى الجهات الإدارية المختصة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم".¹

ثانيا/ التعريف التشريعي لرخصة البناء

جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في مادته الأولى أنه يشترط كل تشييد لبناية جديدة، أو كل تحويل للبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية، أو المقاس أو الواجهة أو الاستعمال أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لما نص عليه القانون رقم 29/90.

ولا تعني هذه الأخيرة الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني وتشتمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

تحدد كيفيات تطبيق هذه الحالة، عند الحاجة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا.²

الفرع الثاني: مميزات رخصة البناء.

نستنتج من التعاريف السابقة مميزات رخصة البناء والتي تتمثل في :

أولا/ صدور القرار الإداري من سلطة مختصة:

يجب أن تشتمل رخصة البناء على كل عناصر القرار الإداري من حيث الشكل و الموضوع والهدف والغاية من إصداره، بشأن عملية البناء من البناء أو تعديل في بناء قديم. لذا تمنح رخصة البناء إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون.

¹-عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 20، ص215.

²- المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015، مرجع سابق ذكره

فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص، فيكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بعدة مشاريع ذكرتها المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ثانيا/ أن يكون قرار رخصة البناء قبليا

إن رخصة البناء حسب الأصل تمنح قبل الشروع في عملية البناء، وللسلطة أجاز صاحب البناء بإزالتها إذا كان قائما بدون رخصة، كما أن للإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة البناء، محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية، يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران...إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعى للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.¹

ثالثا/ أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم :

لا يمكن أن تقتصر التراخيص بالبناء على مجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشتمل أيضا عمليات التغيير والتحسين في المباني القائمة، وكلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة، كان رفضها وامتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص فلا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة². فبالنسبة لمشاريع البعث العقاري لا تقتصر على إنجاز منشآت جديدة، وقد فصل في ذلك المشرع بتعريفه لمختلف نشاطات البعث العقاري وهي:

البناء: كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

التهيئة: كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية

الإصلاح: استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتعلق بالأشغال الثانوية.

¹- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 84.

²- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 17.

الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04¹، والذي يتعلق بحماية التراث الثقافي.

التجديد العمراني: كل عملية مادية تمثل تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى هدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة

رابعا/أن يحترم قرار الرخصة الأدوات ورخص العمران :

تعد رخصة البناء آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي فهناك ترابط وتواصل بين الآليات وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة وللمزيد من المردودية يجب أن تمنح رخصة البناء في ظل احترام:

- القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير.
- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة .
- شهادة التعمير ورخصة التجزئة.

وبهذا الترابط بين الآليات في رخصة البناء يضمن التعايش بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة والوصول إلى أحسن توليفة يمكن من خلالها إشباع رغبة طالب رخصة البناء، والمحافظة على المصلحة العامة العمرانية.

¹-القانون رقم 98-04،المتعلق بحماية التراث الثقافي، مؤرخ في 20 صفر،عام 1419، الموافق ل 15 يونيو، سنة 1998.

خامسا/ أن يضمن قرار الرخصة حفظ النظام العمراني:

إن المعيار الفاصل الذي نحكم من خلاله على أن البناء فوضوي، أو نظامي، هو المعيار الإداري، والذي يتمثل في وجود الوثائق الإدارية من عدمها، والمتمثلة أساسا في رخصة البناء، غير أن هناك معايير أخرى، والمتمثلة في معيار الصحة، وهو خاص بالبيئة، والمعيار التقني، وهو الخاص بالهندسة المعمارية، ومعيار الأمن، والسلامة والخاص بالهندسة المدنية... فالمعيار الإداري والمتمثل في رخصة البناء، وهو معيار شامل يتضمن كل هذه المعايير الجزئية، فالحصول على رخصة البناء يعني أن البناية ستكون آمنة، وسليمة وذات شكل هندسي جميل، وتتماشى مع قواعد البيئة.

إن رخصة البناء كأداة من أدوات التعمير، تعتبر وسيلة فعالة لتصفية المشاكل العقارية العالقة، و مدى تأثيرها على تصاميم العقار الحضري، في تحديد استعمال الأراضي لكل بلدية، كما أن هناك مجالات أخرى، تكمن في مدى أهمية رخصة البناء في النسيج العمراني وهي :

*الأهمية الاجتماعية: تكمن في الارتباط العضوي للملكية العقارية بالوضعية الاجتماعية للأفراد.

*الأهمية الاقتصادية: الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور أساسي في التنمية الشاملة للبلاد سواء عمرانية، فلاحية ، صناعية.¹

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء:

يمكن تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء من خلال الأعمال والأشغال التي تدخل ضمن عملية البناء، فنجد:

أولا/ النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

بموجب المادة 52 من القانون 29/90 فقد حصر المشرع الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخص البناء في :

*كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها: إنشاء البناء من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبناية وأن يتم بمواد مخصصة للبناء كالإسمنت والجبس... الخ و يتدخل

¹-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص11.

الإنسان في انجازه وان يتصل بالأرض اتصال قرار أي يكون مستقرا وثابتا بالأرض لا يمكن فصله إلا بهدمه.¹

نصت المادة 52 من القانون 29/90 "...و لتمديد البناء..." والملاحظ أن المشرع لم يفصل في معنى التمديد ولم يحدده أفقي أو عمودي، ولكن يستشف من نص المادة أن التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع معا.

وبعد كل توسع للبنىات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم على مساحة أوسع أو أكبر حجما.²

*كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه:

ويعني التغيير البناء من حيث معالمه فيكون في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المطلة على المساحات العمومية.

ويقصد بها تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيوب وبالنسبة للتدعيم عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تخل في الهيكل الأساسي للبناء.

أما النسيج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي، وقد خصه المشرع بموجب الحصول على رخصة بسبب ما تنطوي عليها العملية من خطورة.³

وبالرجوع للمادة 53 من قانون 29/90 هناك أشغال معفاة من استخراج رخصة البناء، لكن نلاحظ أن المادة 01 من المرسوم 19/15 أضافت استثناء آخر وهو الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية، هنا عدم بيان المقصود من هذه المصطلحات التي أوردها المشرع.⁴

ثانيا-النطاق الشخصي لرخصة البناء

لقد حدد المشرع النطاق الشخصي لرخصة البناء في الأشخاص التي تستوجب على رخصة البناء والذين لهم علاقة قانونية بالعقار محل عملية البناء، ولهم الحق في طلبها وهم:

¹-العربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2014/2015، ص142.

²-الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق، ص14.

³-عربي بايزيد، مرجع سابق، ص1440.

⁴أنظر المادة 01من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

المالك للعقار، موكله : المستأجر لديه المرخص له قانونيا والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.¹

المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء.

يجب على الجميع إتباع إجراءات معينة وذلك من أجل الحصول على رخصة البناء، بحيث أنه يمكن ذكر هذه الإجراءات كالتالي: و يكون بتقديم طلب من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة بمنح الرخص وهذه الأخيرة تقوم بدورها بالتحقيق والدراسة في هذا الطلب وبعد ذلك يكون الرد إما بمنح الرخصة أم لا، وهذا نتيجة الشروط المتوفرة في ملك الطالب أم لا .

الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراء أولي، قد يسبقه في البداية بأن يبادر الشخص للتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء، وذلك بطلب شهادة التعمير، كما أن المشرع فرض على الطالب استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية، من ضرورة توفر شروط الصفة في طالب الرخصة وإرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.²

حيث أنه وبالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 نجدها تنص على، "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء، والتوقيع عليه من المالك، أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا، أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية، أو نسخة من شهادة الحياة .
- أو توكيلا.

¹ المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² - وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أم البواقي، سنة 2014-2015، ص32.

- نسخة من العقدة الإداري، الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض، أو البناية¹.
إن إجراء منح رخصة البناء كعملية قانونية تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة وهو ما سوف نوضحه فيما يلي:

أولاً: صفة طالب الرخصة:

قد نص في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن طالب رخصة البناء يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، وعليه فصفة طالب رخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصراً في هذه المادة وهم²:

- **المالك:** وذلك عن طريق تقديم عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة لما ينص عليه القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري³

- **وكيل المالك:** ويمكن أن يوكل المالك شخصاً غيره ليتقدم بطلب رخصة وذلك طبقاً لأحكامنا لأر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.

- **المستأجر لديه:** فيمكن للمستأجر الذي يرغب في إنجاز أعمال بناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص، وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبانائية التي تبين القوام.

ثانياً: تشكيل ملف طلب رخصة البناء:

يتشكل ملف طلب رخصة البناء من مجموعة من الوثائق المتطلبة التي تثبت صفة طالب الرخصة ووثائق إدارية متعلقة برخصة البناء ووثائق متعلقة بالهندسة المعمارية ووثائق تقنية تبين احترام قواعد العمران تتعرض لها فيما يلي⁴:

¹- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد كفايات شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في الأول يونيو 1991، المعدلة والمتممة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر سنة 2009.

²- لعويجي عبد الله، مرجع سابق ذكره، ص 99.

³- عزاوي عبد الرحمان، مرجع سبق ذكره، ص 578.

⁴- عزاوي عبد الرحمان، نفس المرجع، ص 579.

- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

وهي الوثائق المنصوص عليها في المادة 2/42 من المرسوم التنفيذي 15/19 وهي¹:
- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

-توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.

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

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

-وثائق إدارية متعلقة برخصة التجزئة :

وهي وثائق تم استخدامها بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 43 منه ولم تكن مطلوبة من قبل في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 وتتمثل في²:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر .

- قرار السلطة المختصة الذي يرخّص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزرعة.

- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزئة برخصة تجزئة.

ويمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبناءات التي تبين الأشغال³

-وثائق متعلقة بالهندسة المعمارية :

وتشمل حسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي⁴:

-مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع

¹- عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد

02، قسم الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر ، ص 9 .

²-عبان عبد الغني، مرجع سابق ، ص 9.

³-عزري الزين، المرجع السابق، ص 148.

⁴-عبان عبد الغني، المرجع السابق ،ص 9.

- مخطط الكتلة على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500م² أو سلم 1/50 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000م² وتتعدى 500 م² ، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
 - ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
 - المساحات الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
 - بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 1/50 بالنسبة للبيانات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 1/100 بالنسبة للبيانات التي تتراوح مساحة مشتملاتها 300 م² و 600م²، وعلى 1/200 بالنسبة لباقي البيانات للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية محل التقنية، وكذا الواجهات التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطها القريب عند الاقتضاء¹، وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي يتم الاحتفاظ بها والأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى².
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي التقديري للأشغال وانجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانات التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.

¹-بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، عدد 01مارس 2007، ص18.

²-عبان عبد الغني، مرجع سابق ص10.

- وثائق تقنية: وتشمل طبقا لما نصت ليها المادة 3 من المرسوم التنفيذي 19/15 ما يلي:
- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات¹.

- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.
- طريقة بناء الأسقف والمواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التمرين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية².
- تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.
- وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجود في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهوري.

- تتضمن دراسة الهندسة المدنية³ :

- تقرير يعده ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

- تحديد و وصف الهيكل الحامل للبنية.
- توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم الهندسة المعمارية.

¹-عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص49.

²- المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني

1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

³- المادة 43، المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني

1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذان يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما كل فيما يخصه طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه¹.

الفرع الثاني: التحقيق في إصدار رخصة البناء.

بعد إيداع الطلب لدى الإدارة المختصة تأتي مرحلة التحقيق في طلب رخصة البناء وهي:

أولاً: عملية التحقيق: لهذا الغرض تم استحداث شباكين وحيدتين، الأولى على مستوى البلدية، والثاني على مستوى الولاية، ويستشار في ذلك مصالح الدولة المكلفة بالعمران، وخاصة مديرية التعمير، التي هي الهيئة المؤهلة للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير²، إضافة إلى مجموعة من المصالح العمومية، التي لها صلة بهذا الجانب، منها مصالح البيئة، ومصالح الحماية المدنية، ومصالح الفلاحة.....³

ثانياً: مواعيد التحقيق: نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أنه: "عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من هذا المرسوم في أجل ثمانية أيام الموالية للتاريخ إيداع الملف، تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير الملف".

وأشارت المادة 49 من نفس المرسوم إلى ميعاد التحقيق عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الملف يتم بنفس الإجراءات.

¹ المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق لـ 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014/2013، ص 38.

³ المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق لـ 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

والأشكال الواردة في المادة 48 السالفة الذكر حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف مرفقا برأي المصالح التقنية للبلدية في (7) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء الرأي في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

• فإذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية، هذا الأخير الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 58 منه الذي يتم فتحه على مستوى البلدية بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، ويتكون من الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين¹.

❖ الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله -مفتش التعمير .
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

❖ الأعضاء المدعويين: ويمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف²:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية .
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية .
- ممثل مديرية الثقافة للولاية .
- ممثل الصحة والسكان .
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).
- ويمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله .

¹ - المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني

1436 ، الموافق ل 25 يناير ، مرجع سابق ذكره

² - عزري الزين، المرجع السابق، ص150.

وتتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية تكلف بما يلي¹:

- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها إن اقتضى الأمر لصاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط البطاقة الإلكترونية.
- وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخص البناء في أجل 15 يوما إلى تاريخ إيداع الطلب.²

الفرع الثالث: إصدار رخصة البناء.

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه، تأتي الآن مرحلة الأخيرة وهي استصدار القرار، والذي لا يخرج عن الاحتمالات التي سنتناولها تباعا وهي:

أولاً: قرار الموافقة لمنح الرخصة: ويكون قرار الموافقة لمنح الرخصة في عدة أشكال منها:

1. **القبول الصريح بمنح رخصة البناء:** جاء في نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15/19 على أن : " تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي وتحفظ السلطة التي سلمت القرار بنسخة من القرار. " فالجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار منح رخصة البناء، إذا تأكدت بعد دراسة الملف على مطابقة الطلب للشروط القانونية المطلوبة فإنها تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة لكي يقوم بمقتضاها المستفيد من مباشرة الأشغال.³

¹-المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

²-المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

³-شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008، ص95.

بعد الموافقة على القرار تأتي الآن مرحلة نشر القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لاطلاع الأشخاص على مضمون القرار، حيث يدوم مدة نشره سنة وشهر حسب ما نصت عليه المادة 56 من المرسوم رقم 15/19.

ويمكن للدولة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة قبولها وفي كل الحالات تسليم الرخصة إلى الطلب بصفة إلزامية خلال العشرين (20)¹ يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وأن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو التزامات.²

2- قرار منح الإدارة رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام:

يعد هذا القرار استثنائيا ويكون بمنح برخصة إما بالتحفظ أو الالتزام كما يلي:

- بخصوص منح رخصة البناء بتحفظ:

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 في فقرتها الأولى على أن : "يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة إذا كانت البنايات والمنتشات المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة والمعالم والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا بالمحافظة على أفاق المعالم الحضرية ".

أما بخصوص منح رخصة البناء بالالتزام: نصت المادة 9 من المرسوم التنفيذي 175/91 على بعض الالتزامات التي تشترطها الإدارة عند منحها رخصة بناء، والتي تكون في حالة إذا كان مشروع البناء بحكم طبيعته أو موقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة. فالإدارة تسلم الرخصة لكن مع شروط قيام صاحب الرخصة بأعمال التهيئة المشترطة، بعد توضيح الالتزامات التي تقع على عاتقه.

ثانيا- قرار الرفض لمنح رخصة البناء:

نص قانون التعمير الجزائري على حالات الرفض وهي:

- المساس بالسلامة والأمن العمومي من جراء موقع أو حجم أو استعمال البناية
- الأضرار الناتجة عن موقع البناء التي تخلف عواقب ضارة بالبيئة.
- منافذ العمارات تشكل خطرا في حالة تشييدها على مستعملي الطرق العمومية.

¹ المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني

1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

² المادة 54، من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني

1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

- إذا كان البناء يقضي على المساحات الخضراء والضمانات المقدمة غير كافية.¹
كما يمكن رفض منح رخصة البناء بصورة قطعية، وهي حالة تشييد بناية تمس بالتراث الثقافي أو تشكل خطرا عليه، وهذا ما أقرته المادة 69 من القانون رقم 90/29 وترفض أيضا كلما كان مشروع البناء مخالف للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير²

ثالثا- قرار تأجيل البت في طلب الرخصة:

نصت المادة 64 من قانون 29/90 على أن: "يمكن أن يكزن طلب رخصة البناء محل تأجيل، يفصل فيه خلال سنة على الأكثر، من قبل السلطة المكلفة، بتسليم رخصة البناء محل تأجيل، أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".³
وعليه قد يكون موقف الإدارة المختصة، بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة، ولا بالرفض، وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب⁴، وفي هذا الإطار يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء، إجراء وقائيا شريطة أن يوازن بين المصلحة العامة والخاصة.
يمكن لصاحب طلب رخصة البناء، إن لم يرضه الرد الذي تم تبليغه إياه، أو في حالة سكوت الإدارة، أن يودع طعنا لدى الولاية وفي حالة عدم الرد على طعنه، يوجد طعنا ثان إلى الوزارة المكلفة بالعمران، ويمكن له أن يباشر دعوى قضائية.⁵

¹- بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص95.

²- المادة 52/ ف2 من المرسوم التنفيذي 15/19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

³- المادة 64 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سبق ذكره.

⁴- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 39.

⁵- وهذا ما أكدته القرار رقم 68240 مؤرخ في 28/07/1990، م ق 1992، عدد 1، ص153 حيث جاء فيه "من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر ابتداء من تاريخ إيداع الملف، وإعطاء الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المدة المحددة أعلاه.

ومن ثمة فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة بعد تجاوز السلطة، ومتى كان الأمر كذلك استجوب إبطال مقرر الرفض- (نقلا عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، ط12، الجزائر، 2012، ص 207).

نخلص مما سبق أن إجراءات الحصول على رخصة البناء تتميز بكثرة الوثائق وتعتها وإطالة الحصول عليها بسبب التماطل الإداري والبيروقراطية والذي قد يؤدي إلى إحفاف المواطنين عليها وبالتالي عدم التقيد بها ويلجئون إلى البناءات الفوضوية.

الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

تثير رخصة البناء عدة منازعات تارة تكون ما بين الإدارة والأفراد والمؤسسات المعنية وكذلك فيما بين الأفراد والمؤسسات والجمعيات والمؤسسات ويمكن تقسيم الاختصاص في حل المنازعات المتعلقة برخصة البناء إلى القضاء العادي والقضاء الإداري حسب النزاع، غير أن قبل الدخول في طبيعة النزاع يجب تحديد مدة صلاحية رخصة البناء.

أولاً: مدة صلاحية رخصة البناء:

قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1463هـ، الموافق لـ 25 جانفي 2015م ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فلقد تم إصدار الأمر رقم 75-67 في 26/07/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة¹ حيث حددت مدة صلاحية رخصة البناء بأجل سنتين ثم أصبحت ثلاثة سنوات بعد صدور القانون رقم 82-02² المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء.

لكن بعد إلغاء هذه القوانين أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تحدد في قرار رخصة البناء وذلك مراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت فبحسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 السالف الذكر لم يعطي أجل محدد لصلاحية رخصة البناء بل تركته للسلطة المختصة بعد اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية ولكن يتم تحديده في قرار رخصة البناء وإذا انتهت مدة صلاحية قبل إنجاز المشروع أو انتهائها فتعد الرخصة لاغية، وعلى المعني أن يتقدم بطلب تجديد رخصة البناء إجباريا دون إجراء دراسة جديدة بشرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير باتجاه مخالف لهذا التجديد.³

¹-الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرض لأجل البناء الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975، جريدة رسمية، عدد رقم 34.

²-القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، الصادر بتاريخ 09 فبراير 1982، جريدة رسمية رقم 06

³- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة 2014 م، 375.

ثانيا: المنازعات المتعلقة برخصة البناء:

تثير رخصة البناء عدة منازعات يمكن تكييفها ما بين المنازعات التي تثار أمام القضاء العادي عندما تكون المنازعة ما بين الأفراد فيما بينهم وما بين الأفراد والإدارة وحتى ما بين المؤسسات والجمعيات(1)، غير أن هناك منازعات تثار أمام القضاء الإداري عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع باستخدام امتيازات السلطة العامة (2).

1- المنازعات التي يختص بها القضاء العادي:

وهي تلك المنازعات التي تثار بين الأشخاص فيما بينهم والذي يحكمهم القانون الخاص سواء أكانوا طبيعيين أو معنويين، وتتمحور طبيعة المنازعة التي يختص فيها القضاء العادي في حال عدم احترام رخصة البناء عند تشييد البناية أو التعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة.

أ- طلب وقف أشغال البناء:

يتم رفع هذه الدعوى في حال إذا رأي أي مالك أن الغير قد تطاول عليه في حق البناء وذلك بتشديد بناية أو تعلية أو توسعة... الخ بدون رخصة نظامية حيث يلجأ إلى قاضي الاستعجال للمطالبة بوقف أشغال البناء لانعدام الرخصة حيث يتم رفع هذه الدعوى القسم الاستعجالي بالمحكمة غير أنه على المعني عدم التطرق في شرعية رخصة البناء لأنه من اختصاص المحكمة الإدارية، غير أن الدعوى الاستعجالية لا يجب أن تمس بأصل فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء وهذا بحسب المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي ينص على ما يلي :

" يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة

لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال"¹

ب- دعوى الاستحقاق:

دعوى الاستحقاق هو نزاع يثار ما بين المتقاضين حول ملكية قطعة أرض فسيظهر أحد الأطراف المتداعية رخصة البناء للتدليل على ملكيته في حين يتمسك الطرف الآخر بعقد فهنا على القاضي أن يثبت لصاحب العقد لأن رخصة البناء لا تثبت الملكية العقارية أي ليس سند قانوني في مصاف السندات المثبتة للملكية العقارية، حيث نجد أن السند

¹ - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداد، طبعة ثانية منقحة، سنة 2009.

الرسمي المحرر من طرف ضابط عمومي كالموثق، أو العقود الحيازة التي تستخرجها البلدية ففي قرار صدر بتاريخ 2005/11/16 م حيث أكدت على إثارة الدفع متعلق بحيازة الأرض المتنازع عليها حيث تم حيازتها عن طريق التقادم المكسب فاعتبرت المحكمة العليا أن رخصة البناء لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية العقارية وهذا في قرار صدر أصدر في 2007/09/12.¹

ج- إقامة أحد الشركاء بالبناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة:

فالشريك في الأرض الشائعة لا يمكنه البناء على جزء مفرز من الأرض المشاعة قبل قسمتها إلا بعد موافقة أصحاب ثلاثة أرباع $\frac{3}{4}$ الأرض المشاعة فإذا لم توافق هذه الأغلبية على البناء جاز لكل شريك مشاع طبقاً للقانون المدني أن يطلب وقف الأشغال أو إزالة البناء ودفع تعويض لسائر الشركاء في حال حدوث ضرر ألحقت بالأرض.²

د- المطالبة بالهدم:

يمكن لأي ملك عقاري يرى بأن الغير قد اعتدى على ملكيته بالبناء عليها بدون رخصة أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي للمطالبة بالهدم والتعويض إن اقتضى الحال ذلك.

ثانياً: منازعات القضاء الإداري:

وهي تلك المنازعات التي تثار بين الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الذين يحكمهم القانون الخاص وبين الإدارة بشرط أن تتمتع بامتيازات السلطة العامة حيث ينظر القاضي الإداري في مدى شرعية تصرفات الإدارة خصوصاً في مسألة دعاوى إلغاء رخصة البناء وتأجيل تنفيذها أو الامتناع عن التنفيذ.

1- دعوى إلغاء رخصة البناء:

تتم ذلك من خلال رفع دعوى إلغاء، حسب الحالة أمام المحكمة الإدارية، أو مجلس الدولة حسب الجهة المصدرة لرخصة البناء، وهذا بحسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 901 في حال صدور القرارات الإدارية المركزية يمكن للوالي أن يرفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء، التي سلمها رئيس

¹- الغرفة العقارية، 2007/19/12، ملف رقم 413398، مجلة المحكمة العليا العدد الأول، 2008، ص 231.

²- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، نفس المرجع، ص 377.

المجلس الشعبي البلدي خرقا لأدوات التعمير في حالة وجودها أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير¹

2- دعوى الهدم:

من المفروض أن تشييد أي بناء بدون رخصة نظامية مآله الهدم التلقائي من قبل الإدارة وبدون الحاجة للجوء إلى القضاء وحتى إذا تم رفع الدعوى القضائية فإنها لا توقف قرار الهدم.²

3- دعوى المطالبة بتسليم رخصة البناء:

في حال تعنت الإدارة عند تسليم رخصة البناء رغم مضي الآجال القانونية المحددة، فيمكن نبرز اتجاهين الذي يحدد من خلال صاحب المصلحة الأحقية في تسليم رخصة البناء. الاتجاه الأول يعتبر أن القاضي غير مؤهل، للحلول محل الإدارة ، ومنح الرخصة لكن إذا استوفى المواطن المعني مستوفي للشروط التقنية، وكانت الأرض قابلة للبناء، فبإمكانه أن يلزم الإدارة بالتعويض في حالة الرفض التعسفي، الذي يشكل وجها من أوجه تجاوز السلطة، أو يمكن للمعني أن يتقدم بطلب رخصة البناء من جديد.

أما الاتجاه الثاني ينظر على أن الإدارة لا يمكن أن تمنح رخصة البناء بدون مبرر شرعي، ما دام أن قانون التهيئة والتعمير قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر فإن هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد للإدارة وبالتالي فهو يخضع لرقابة القضاء الإداري طبقا لمبدأ المشروعية.

4- عوى القبول الضمني لطلب رخصة البناء:

في حالة سكوت الإدارة عن الرد عن الطلب المقدم من قبل المعني لرخصة البناء يعد قبولا ضمنيا للبناء فلا يجوز للإدارة أن تقوم بعملية الهدم فبالرجوع إلى القوانين الصادرة بما فيها قانون التهيئة والتعمير نجد أن القانون أشار إلى أن سكوت الإدارة عن الرد بعد فوات الآجال القانونية المحددة بمثابة قرار ضمني للقبول، وأكثر من ذلك قد أكدته اجتهاد المحكمة العليا وذلك في 1983/01/08 حيث اعتبرت أن سكوت الإدارة في البت في رخصة البناء

¹- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي ، مرجع سابق ذكره، ص 380.

²- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي ، نفس المرجع ،ص381.

يعد قرارا ضمنيا بالقبول، واعتبرت أن الرخصة الضمنية المستخلصة من سكوت الإدارة تنتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة.¹

5- الهدم رغم وجود رخصة البناء:

يختص القاضي الإداري بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من قبل المالك المرخص له بالبناء ورغم ذلك تقوم الإدارة بهدم البناء الذي رخصت بإنجازه دون أن تحصل على حكم قضائي يرخص لها بذلك حيث يشترط على المتضرر أن يستفيد من قرار رخصة البناء وتقوم الإدارة بهدم البناية دون اللجوء إلى الحكم القضائي، فلا يمكن طلب التعويض بسبب تجميد رخصة البناء بل يجب أن يتعدى إلى فعل هدم البناية دون اللجوء إليه القضاء، وهذا قرار تم إصداره من طرف مجلس الدولة في 2003/03/11م.²

المبحث الثاني: منح رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها:

إلى جانب رخصة البناء حدد القانون رقم 29/90 وكذا المرسوم 19/15 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، فهي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير ودورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة عن النسق والنسيج العمراني، وكذا محاربة البناء الفوضوي ودعم السياسة العمرانية.

لذلك سنتناول مفهوم رخصة التجزئة في المطلب الأول، في المطلب الثاني خصصناه لإجراءات تسليمها.

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة.

تتعدى أشغال التهيئة والتعمير إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها، وحدد المشرع الجزائري رخصة التجزئة التي نصت عليها المواد 57 وما يليها من قانون 29/90 وكذا تعرض لها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها، لذا من الضروري الوقوف على تعريف لهذه الرخصة من أجل أن نتحدد لدينا الطبيعة القانونية لهذا العمل القانوني للإدارة، بكيفية يسهل معها تصور قواعد و أحكام هذه الرخصة.³

¹- قرار رقم 52573، مؤرخ في 1983/01/08، مجلة القضائية 1989، عدد 04، ص 206.

²- قرار رقم 018915، مؤرخ في 2003/03/11، مجلس الدولة، عدد 05، ص 250.

³- عزري الزين - قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة 2005، ص 42.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

تعددت التعاريف لرخصة التجزئة منها التعريف الفقهي والتعريف التشريعي

أولاً: التعريف الفقهي:

عرفت رخصة التجزئة بأنها " التجزئة تقسيم للملكية إلى قطع بغرض البناء عليها ¹، و
عرفت بأنها " رخصة رسمية بتجزئة قطعة ارض، أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص،
بغرض إقامة بناءات عليها " ².

وعرفها الدكتور الزين عزري بأنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً،
تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة، أو أكثر أو موكلها أن يقسمها إلى قطعتين، أو
عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية " ³.

من خلال هذا التعريف، يلاحظ تحديد مضمون قرار رخصة التجزئة، في حق تقسيمها
إلى عدة قطع أرضية، مع أن الحق في الملكية العقارية، لا يتجزأ من الحقوق العينية، وغير
قابل للتجزئة، إلا حق الارتفاق والانتفاع، باعتبارها أهم الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن
حق الملكية، وعليه فالملكية العقارية هي التي تقسم، وليس الحق على الملكية العقارية. ⁴

ثانياً: التعريف التشريعي:

جاء في المادة 57 من قانون 29/90 أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم
لاثنين، أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، واستناداً
إلى هذا النص، ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 تشترط رخصة التجزئة لكل
عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين، أو عدة
قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع
أرضية لتشييد بناية.

كما أن القانون 15⁵/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها في المادة 02
الفقرة 08 منه عرف التجزئة كما يلي: " التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو

¹- عزري الزين، اقرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع نفسه ، ص 43.

²- عبد الله العويجي ، ، مرجع سابق ، ص 124.

³- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع نفسه ، ص 43.

⁴- عربي بايزيد، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى ، مرجع سابق ، ص 181.

⁵- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 05 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها الصادر بتاريخ 03 أوت

2008، جريدة رسمية، رقم 44

تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير "

يتضح من خلال هذا النص أنه كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع، وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة:

إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية على رخصة البناء فتعمل كذلك لتحقيق المشروع وضمان التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وتعتبر كذلك كآلية رقابية مسبقة، ومن خلال التعريف برخصة التجزئة يتضح عدة خصائص لها وهي :

أولاً- صدور الرخصة من سلطة مختصة :

إن رخصة التجزئة لا تمنح إلا من سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الرخصة وإلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

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

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

ثانياً- أن يكون قرارا قلميا:

تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.

ومنه يتطلب القانون قبل الشروع في التصرف في الأراضي المجزأة قصد بيعها أو تأجيرها الحصول على رخصة قبلية تسلمها السلطة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف بالتعمير.¹

¹ - عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص30.

كما أن على الإدارة أن تصدر القرار المتعلق برخصة التجزئة محترما الشروط والأحكام التي ينص عليها قانون العمران، وإذا خالفت مقتضيات المصلحة العامة العمرانية يمكن أن يكون قرارها محل طعن ممن له مصلحة في ذلك، كجمعيات حماية البيئة، والنقابات، والجيران....، إذ لا يكفي مجرد الحصول على القرار بل يجب أن يكون مراعى للشروط الفنية والتنظيمية للبناء.¹

ثالثا- أن يضمن قرار الرخصة حفظ النظام العام العمراني:

أن قرار رخصة التجزئة لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل المصالح التقنية المختصة، ولا يصدر قرار رخصة التجزئة إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة، المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية، إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم، وتأطير المخطط التقني .

ضمانا للمحافظة على المصلحة العمرانية.

تعد رخصة التجزئة آلية تدخل ضمن سلسلة آليات الوقاية، فهناك ترابط وتواصل بين الآليات، وحتى لا يكون هناك انقطاع في السلسلة، وللمزيد من المردودية، يجب أن تمنح رخصة التجزئة في ظل احترام:

القوانين المنظمة لحركة البناء والتعمير .

- المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير، ومخططات شغل الأراضي ومخططات التجزئة.
- شهادة التعمير.²

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

خلافا للنطاق المكاني والزمني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة ارض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

ومع هذا فإن المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة، إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير، التي تحل محل ذلك، والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من

¹- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص16.

²عمر يحيى، مرجع سابق، ص12

النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، وبعد قرارها الصادر بالموافقة أي يمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون. غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات أو لتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة (P.D.A.U) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وفي هذه الحالة فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية، متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للهيئة والتعمير أو القواعد العمرانية الجارية العمل بها، أعتبر قرارها مشروعاً¹.

فالمقصود بالبناء على أرض غير مجزأة هو تشييد مشاريع بناء على أراضي غير مخصصة للبناء والتعمير، أي البناء على أراضي صنفها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بصفقتها أراضي زراعية، أو مناطق أثرية أو سياحية، أو مساحات عمومية ومساحات خضراء، أو مواقع مخصصة للمنشآت العمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، كما يمكن أن تكون وفق تخطيطات شبكات الطرق العمومية أو مشغولة بمخطط حقوق الارتفاق مما يعني المنع من البناء عليها.

ما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي، والمكاني في آن واحد كما يلي:

- فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم، لملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي، أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات، على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء، والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ص ص 44، 45.

المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها.

يكون طلب رخصة التجزئة مقدم من طرف المالك أو موكله لا غيرهما¹، إضافة إلى إرفاق الطلب بوثائق مهمة فرضها المشرع نظرا لخطورة و أهمية هذه الرخصة التي تمنحها الإدارة، وهذه الوثائق هي التي تثبت صفة طالب الرخصة والشكليات المطلوبة في ملف رخصة التجزئة والتي نذكرها كالآتي:

الفرع الأول: إجراءات تحضير رخصة التجزئة

أولاً: صفة طالب رخصة التجزئة :

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو وكيله، وهذا ما أقره القانون، فالمالك هو الذي يقوم بإثبات ملكيته وفقا للقواعد والأحكام القانونية وذلك بموجب عقد ملكية، فيمكنه تقديم الطلب بنفسه مهما كان السبب كما أنه خول للمالك حرية توكيل غيره للقيام بذلك.² فيرفق الوكيل طلب الحصول على الرخصة بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق، لأن المالك الأصلي عند تفويضه الوكيل للقيام بهذه العملية يدب أن يراعي فيها القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنين المدني الجزائري³.

ثانياً: مضمون طلب رخصة التجزئة:

حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يرفق طلب رخصة التجزئة الوثائق الآتية:

- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

¹ - المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

² - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 126.

³ - المادة 73 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 78.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.¹
- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يأتي :
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية²:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياطات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

¹ - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره

² - المادة 9، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

- برنامج الأشغال الذي يوضع الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء.

- دفتر الشروط يحدد الالتزامات ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي.

ثالثا- التحقيق في طلب الحصول على رخصة التجزئة:

يعد التحقيق في طلب رخصة التجزئة أمر مهم نظرا لأهمية مشروع التجزئة، كما أنه يعتبر أمر خطير لذا أوكل المشرع الجزائري إجراءات التحقيق إلى جهة مختصة، وذلك للتدقيق والتأكد من توفر الوثائق المطلوبة بعد أن يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب واستكمال جميع الشروط.¹

إضافة إلى التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي في حالة انعدام ذلك بتضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومدى دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة يخص النظافة الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وكذلك الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلديات.²

رابعا: الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يخول قانون العمران الجزائري منح رخصة التجزئة إلى ثلاث هيئات مختلفة ذلك نظرا لأهمية هذه الرخصة، وتتمثل هذه الجهات المختصة بإصدار هذا القرار في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب اختلاف الحالات التي تصدر فيها الرخصة.

1-اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة:

ينعقد الاختصاص بمنح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية وممثلا للدولة وهي :

أ-ممثلا للبلدية:

يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

¹- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص39.

²- مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص54.

تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير الملف وبعدها خلال أجل 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة.

ب-ممثلا للدولة:

يعود إصدار رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفته ممثلا للدولة بإبدائه الموافقة في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب، وذلك بإرسال 04 أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة مرفق برأي البلدية، وبناء على تقرير يعده خلال شهرين من استلامه للملف، يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال أجل 04 أشهر.

2-اختصاص الوالي في منح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة حسب الحالات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات في المناطق التي يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.¹

3-اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

يرجع الاختصاص بمنح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية إلى الوزير المكلف بالعمران، أما الشباك الوحيد للولاية يقوم بتحضير الطلب ويرسله إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد 01، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية، والملف المرسل يكون في أربع 04 نسخ²

خامسا: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

كما يصدر القرار المتعلق برخصة التجزئة إما بالموافقة على الطلب أو الرفض، يمكن للإدارة أن تتحفظ عند تسليمها لهذه الرخصة.

يصدر القرار بالموافقة على الطلب من إحدى الجهات المختصة، ويكون ذلك عند التأكد من وفرة الشروط المطلوبة، التي يجب أن ترفق طلب رخصة التجزئة.

¹-المادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق ذكره

²-لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 245.

في حالة الرفض، على الإدارة أن تقوم بتحديد السبب بدقة في قرار الرفض، ضمانا لحقوق الطلب في المراجعة، أي عدم توفر الشروط التي حددها قانون العمران الجزائري. إضافة إلى أنه في حالة إعداد أدوات التهيئة والتعمير، يمكن للجهة المختصة أن تقوم بتأجيل البت في قرار رخصة التجزئة، لكن في حدود المدة القانونية المطلوبة.¹ يمكن صاحب طلب رخصة التجزئة، أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.²

في هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض السبب بخمسة عشر (15) يوما. يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن. الفرع الثاني: آثار ومنازعات رخصة التجزئة.

يمكن إجمال الآثار المترتبة على تسليم رخصة التجزئة ثلاثة أمور هي : التزامات رخصة التجزئة (أولا)، وأخيرا المنازعات المتولدة عن رخصة التجزئة (ثانيا).
أولا: التزامات رخصة التجزئة:

تتفرع عن التزامات رخصة التجزئة :التزامات تخص الإدارة، من التزامات الإدارة، والتزامات المجزئ العقاري

1-التزامات الإدارة :

يتم الكشف عن التزامات الإدارة بالوقوف عن النقاط التالية: التزام بالشهر ثم التزام بالتبليغ.

أ- الالتزام بالشهر: إن الشهر عن طريق المحافظة العقارية يشكل ركيزة قانونية يعتمد عليها لتفادي عمليات الغش و التدليس قدر الإمكان في العقار موضوع الإشهار، وعليه ونظرا

¹-المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق ذكره

²- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق ذكره

لأهمية هذه المهمة فلم يسنده إلى المجزئ العقاري، بل جعلها من ضمن الالتزامات التي تقع على الإدارة،¹

وتجدر الإشارة بأن عملية شهر التجزئة في الأراضي الغير الممسوحة تعد كمرحلة متقدمة من نظام الشهر الشخصي في اتجاه نظام الشهر العيني، وبالتالي تساهم التجزئة على ترسيخ قواعد أو نظام الشهر العيني على قطع أرضية صغيرة، فالشهر هنا يتم من الجزء إلى الكل وليس ما هو معمول به في المسح العام من الكل إلى الجزء. وبالتالي يمكن اعتبار ذلك كشهر عيني جزئي، كما يمكن القول أيضا أن شهر التجزئات المنظمة تعتبر كوسيلة دعم لعمليات المسح العام للأراضي والتي تشكل هذه الأخيرة الوسيلة الفضلى للتطهير النهائي للوضعية العقارية.

ب- التزام الإدارة بالتبليغ: طبقا للمادة 22 فقرة 3، يتم تبليغ قرار رخصة التجزئة المعني بمشروع التجزئة (إنشاء أو توسعة) رفقة نسخة من الملف التقني بوثائقه البيانية والمكتوبة والمصادق عليه من قبل الشباك الوحيد والموضوع عليها تأشيرتها الخاصة بها مع إفادة مديرية التعمير للولاية نسخة من الملف هي الأخرى². طبقا للفقرة 3 من المادة 22 من المرسوم. ويفهم من هذه الفقرة على أن مديرية التعمير هي الإدارة الوحيدة دون غيرها التي تتجمع فيها المعلومة المتعلقة بالتعمير والعقود والمسائل المرتبطة به، بالرغم من إعطاء للبلدية الكثير من المكنات في مجال التعمير. إلا أنه تبقى مديرية التعمير وهي الوحيدة في الولاية، التي حقيقة تمثل قطاع التعمير، وهي الهيئة الثابتة بطاقتها الإداري المتخصص، وبرنامج عمل محدد، في ميدان التعمير، والبناء والهندسة المعمارية لا غير، بينما يعتبر التعمير جزء صغير من اهتمام إدارة البلدية، وبالتالي مديرية التعمير هي إدارة متخصصة في التعمير، وخير ما فعل عندما حصر المنظم حينما حصر عملية تجميع المعلومة، على مستواها كبنك معلومات ، توظف بالأخص في إعداد الدراسات الإحصائية، والبحوث

¹-المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق ذكره

²- ديرم عائدة، مرجع سبق ذكره.ص18

والدراسات التقنية المحلية، وما فوق المحلية (الجهوية والوطنية).¹

1- التزامات المجزئ العقاري:

إن الالتزامات القانونية المفروضة على المجزئ تتجسد في: الالتزام بالإشهار، ثم الالتزام بالإنجاز.

أ- الالتزام بالإشهار: لم تعد عملية الإشهار تخضع لمبدأ سلطان الإدارة، وما قد يترتب عليها من حالات الاحتيا، بتضمين معلومات ناقصة، أو خاطئة حول المشروع، مما جعل المشرع يتدخل بغرض تنظيمها، وتوجيهها بالنص على أن تنتهم عملية الشهر في موقعين مختلفين، أحدهما بمقر البلدية (المادة 3/22 من المرسوم 15-19)، والثاني بورشة مشروع التجزئة (المادة 29 من المرسوم 15-19). وبذلك بهدف تعزيز العمل بفكرة الشفافية واستقطاب أكبر عدد ممكن من المهتمين المحتملين بمشروع التجزئة.²

ب- التزام بالإنجاز: تعد مرحلة تجهيز التجزئة العقارية هامة ، وهي مرحلة إخراج المشروع من مجرد فكرة متضمنة في أوراق بيانية وأخرى مكتوبة إلى حيز الوجود³، كما يعد المجزئ العقاري ومن جهة الإدارة كمجهز تنحصر مهمته في تحويل أراضي بيضاء غير مهيئة إلى قطع أرضية صالحة للبناء .

ولقد بينت التجربة من خلال الوقائع العملية انه من الصعب انجاز الأشغال بعد بيع القطع الأرضية ، لذا نص القانون 90-29 والمرسوم 91-176 على إجبارية التجهيز المسبق قبل الأقدام على أي تصرف قانوني في قطع أرضية التجزئة، وهو الشيء الذي تبناه المرسوم 15-19 وسار عليه بالنص عليها في المادة 32.

إن تهيئة التجزئة تتطلب القيام بجملة من الأشغال المركبة تتمثل في أساس في أشغال مرتبطة في مختلف الشبكات، أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار وضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء، غير أنه يمكن التجهيز على مراحل بصيغة القطاعات، وتبدو هذه الصيغة أكثر فاعلية من حيث كونه سيّيح العديد من

¹- للبطاقة الوطنية بحسب م 2 من المرسوم رقم 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها مهمتين:

- مهمة 1: كآلية لتوثيق عقود التعمير (وهي مهمة من جانب ضبط الأرقام والإحصاء)، قرارات الإدارية والقضائية
- مهمة 2: كأداة في مجال متابعة العقود والقرارات .

²- محد جرمون، النظام القانوني للتجزئة العقارية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط ، 2001، ص 126.

³- بوسلي إدريس، التجزئات العقارية من خلال قانون التعمير، مجلة المحامي ، العدد 3، السنة 1993، ص 140.

مشاريع التجزئات الكبرى إنجازها وفق منظور تسلسلي، بتجهيز قطع أرضية بمعزل عن القطع الأخرى للتجزئة والتصرف فيها بالبيع والكراء. مما يسهل عملية التمويل لإتمام المشروع بكامله وفي أحسن الظروف الممكنة.¹

ثانيا: منازعات رخصة التجزئة:

تتجسد المنازعات الإدارية في الحق في الطعن في حالة عدم رد الإدارة على طلب رخصة التجزئة أو كان ردها غير مرضي بالنسبة للمجزء العقاري المعني، كما أنه في حالة مخالفة المجزئ العقاري للالتزامات المترتبة عن رخصة التجزئة، فإن المشرع التعميري نص على الجزاء على مخالفة قواعد التعمير وعلى الجزاء على مخالفة قواعد البيع .

1- الحق في الطعن

حسب المرسوم التنفيذي 15-19² يمنح للمعني برخصة التجزئة أو شهادة القابلية للاستغلال والغير موفق في الحصول فيها إما بسكوت الإدارة ضمن الآجال القانونية أو برد الإدارة السلبى على طلبه الحق في إيداع طعن في الولاية، على أن يكون الرد إيجابيا أو سلبيا بشرط أن يكون معللا(المادة 2/62 من القانون 90-29 المتعلق بالتعمير) خلال 15 من تاريخ إيداع الطعن، وبهذا يتحول هذا إجراء التعليل إلى شكلية جوهرية للقرار، حيث يتعرض للبطلان أي قرار لا يتضمن علته بين طياته، ولا تغني عن هذا التعليل الأسباب التي تدلي بها الإدارة لا حقا لقاضي الإلغاء بمناسبة جوابها على مقال الطعن .

وعملية التعليل المراقبة القضائية وتحقق الشفافية اللازمة للنشاط الإداري، فالتعليل هو الحجة القاطعة على التزام الإدارة بقواعد المشروعية والقانون وعلى أساسه تتم محاسبتها.

كما أنه عن طريق التعليل تقدم الإدارة وجهة نظرها الحقيقية والتعبير عنها بمقتضى وثيقة رسمية، وهو الأمر الذي يمكن القاضي والمتقاضي من الاطلاع عليها ومعرفة الأسباب التي كانت وراء رفض طلب الحصول على رخصة التجزئة، وذلك ضمانا لحقوق المجزئين وتلافيا لإجحاف السلطات الإدارية في مثل هذه الحالات.

والمشرع من خلال المادة المذكورة أعلاه أعطى للمجزء العقاري الغير موفق في الحصول على رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال مكنتين إداريتين والتي تعتبر من

¹ - صالح بوسطعة، التعمير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية، تونس ، طبعة سنة 1991، ص 231.

² - المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15/19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق ذكره

المستجدات التي تحتسب للمشرع العمراني الجزائري في ظل الإصلاحات المتواصلة في مادة التعمير، إذ عوض القرار الضمني والمعمول به ظل القانون القديم رقم 82-02¹، بمكنات وآليات إدارية تمكن طلب رخصة التجزئة من الحصول على قرار إداري صريح بالقبول أو بالرفض طبقا لنص المادة 31 من المرسوم 15-19.

الطريقة الأولى تتمثل في الطعن على مستوى الولاية ، أما الطريقة الثانية فتتجسد في إيداع طعن ثاني لدى الوزير المكلف بالتعمير في حالة استمرار الإدارة في السكوت وعدم الرد على الطعن الأولى خلال مدة 15 من تاريخ إيداع الطعن بالولاية، يلتبس فيه من السيد الوزير إعادة دراسة طلبه، وفي هذه الحالة وبقوة نص المادة 31 من المرسوم فإن مديرية التعمير مجبرة على الرد على شكوى المعني إما إيجابيا أو سلبيا مع التليل، بالطبع خلال آجال 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن والملاحظ هنا أن الجديد الذي أتى به المرسوم 15-19 في هذا الإطار يمكن في إحالة الوزير سلطته في دراسة الملف إلى مديرية التعمير على المستوى المحلي بغرض تقريب الإدارة أكثر من المواطنين.

الإمكانية الثالثة وهي تتمثل في حق المجزئ العقاري في حالة عدم الرضا على إجابة الإدارة سواء رفضا أو قبولا بشروط التوجه إلى العدالة ورفع دعوى قضائية إلى المحكمة الإدارية²، وبالتالي نرى من الأفضل التدخل المنظم مرة أخرى بتدعيم نصوص المواد المرسوم 15-19 بمواد أخرى تتعلق بهذه المسألة.

2- حالة إنجاز أشغال التجزئة دون رخصة تجزئة:

يتعرض كل من مجزئ عقاري يقدم على إنجاز تجزئة عقارية دون الحصول المسبق لرخصة التجزئة لجزاء جزائي حدته المادة 74 من القانون 08-15 بستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى مليون دينار 1.000.000 دج كما يمكن أن تأمر المحكمة صاحبة الاختصاص بهدم أشغال الانتفاع والتجهيزات المتجزئة على نفقة المخالف.

¹ القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، مرجع سبق ذكره.

² للمزيد من المعلومات حول سلبات التنظيم عن طريق المناشير والتعليمات، راجع " الشريف البقالي، رقابة القاضي على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، الطبعة الأولى 2006، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الرباط ، ص 117 وما بعدها .

غير أنه في حالة مباشرة أشغال تجزئة على أرض مهما كانت طبيعتها القانونية ملك عام أو خاص يمنع في البناء أو أعمال التهيئة طبقا لما تنص عليه مخططات التعمير العامة أو المفضلة والسارية المفعول، فإنه يتطلب من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي العمل على وقف استمرار الأشغال بهذه التجزئة الغير القانونية والأمر " بإعادة المكان إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده " المادة 72 من القانون 15-08 إلا أن وقف الأشغال وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وهدم الأبنية وأشغال التجهيز والتهيئة لا يكون مانعا من متابعة المخالف.

والمشرع لم يقف عند هذا الحد بل وسع من نطاق المسؤولية الجنائية عندما أعتبر مشاركا لمرتكب المخالفة كلا من رب العمل والمقاول المنجز للأشغال والمهندس المعماري والمهندس المختص ومهندس المساحة وكل مشرف صدرت منه أوامر نتجت عنها المخالفة (المادة 76 من القانون 15-08).¹

والملاحظ أن المشرع عمل بمبدأ ازدواجية العقوبة على نفس الفعل، بل زيادة على ذلك ألزم الإدارة بإتباع الإجراءات الإدارية قبل اللجوء إلى الإجراءات القضائية وهذا لا يخلو بطبيعة الحال من تداخل الاختصاص، بين السلطة القضائية، والسلطة الإدارية²، إذ خول لهذه الأخيرة مهمة إزالة آثار المخالفة، الذي هو أمر مستبعد عن اختصاص الشرطة الإدارية، مع العلم أن مهمة الشرطة الإدارية في غالب الأحيان مهمة وقائية، في حين أن قرار الهدم هو ذو طابع وقائي، وهذا يبقى من اختصاص السلطة القضائية.

ويمكن تفسير السلطات التي تتمتع بها الإدارة، في هذه الحالة على حساب السلطة القضائية، بتحويل السلطة الإدارية وسيلة قانونية للتدخل المباشر لردع كل مخالفة.³ لكن السؤال الذي يطرح يتعلق بمعرفة الأشخاص، الذين خول لهم المشرع متابعة أشغال التجزئة، وتحريك المتابعة لضبط مخالفات وجرائم التعمير؟

¹ - إبراهيم زعيم، واقع المسؤولية المعمارية بين أزمة النص ومتطلبات الإصلاح، اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 17/03/2001 ص16.

² - أحمد الهرجاني، الإطار القانوني لضبط وزجر التجزئات العقارية المخالفة لقانون 25-90، اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 17/03/2001 ص103.

³ - محمد بونبات، نظام التوثيق وبيع بقع التجزئة العقارية، أعمال اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 17/03/2001 ص 72.

الجواب قد جسده المادة 76 مكرر من القانون 90-29 إذ حددت الأشخاص المؤهلين لضبط ومعاينة المخالفات فيما يلي:

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به .
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير بالإضافة وموظفي ومفتشي مديرية التعمير مع العلم هؤلاء الموظفون يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة.

ويتم تنظيم عمل هؤلاء الأشخاص بحسب المادة 62 من القانون 08-15، في إطار فرق¹، أعوان مكلفة بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات، وتضبط مهامهم وفق رزمة محددة في القيام بالزيارة لورشات التجزئات، والفحص والتحقيقات الميدانية، وغلق كل الورشات الغير القانونية، مع تحرير محاضر عن المخالفات المرتكبة والتي تتم معاينتها (المادة 65 من القانون 08-15²).

ولقد أحسن المشرع صنعا بتوضيحه الصريح للجهة المختصة بالمعاينة وضبط المخالفات رفعا لأي تعقيد أو تداخل في الاختصاص.

3- حالة إبرام عقود غير قانونية:

زيادة على بطلان العقود المبرمة خلافا لأحكام القانون المنظم للتعمير فإن المشرع رتب جزاء³ حددته المادة 77 من القانون 08-15 في الغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج.

وعقوبة حبس من ستة 6 أشهر إلى سنة 1 في حالة إقدام المجزئ العقاري على بيع قطع أرضية من تجزئة لم يتحصل فيها بعد على رخصة التجزئة أو لم يتم استلام شهادة قابلية الاستغلال وفق ما تنص عليه المادتين 7 و 32 من المرسوم 15-19.

ويستشف من أحكام المادة 77 من القانون 08-15 أن المشرع جرم العقد النهائي للبيع، أو الكراء المخالف للقانون، كما يجرم وفق المنطق القانوني أيضا العقد الابتدائي أو ما يسمى بالوعد بالتعاقد على سبيل البيع أو الكراء.⁴

¹ مرسوم تنفيذي 09-156 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية رقم 27.

² قانون رقم 08-15 المؤرخ في 05 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الصادر، مرجع سبق ذكره

³ عبد الرحمان بلعكيد، وثيقة البيع بين النظر والعمل، الدار البيضاء، 1993، الطبعة الأولى، ص 112.

⁴ من منازعات بين المتعاملين لمزيد من التفصيل راجع محمد الكشور، بيع العقار بين الرضائية والشكلية، سلسلة الدراسات المعاصرة، الدار البيضاء مطبعة النجاح الجديدة ، 1997.

ويمكن القول بالنظر إلى الإجراءات والجزاءات المترتبة على مخالفات أن المشرع قد توخى من ذلك سلامة العقود المبرمة بين المالك والمستفيدين، وذلك بوضع حد للنزاعات المترتبة عن هذه العقود والحفاظ على أموال المستفيدين من خلال جعل هذه العقود تخضع للأحكام المنظمة في القانون المدني وفي القوانين الخاصة¹.

وللإشارة فالمشرع قد شدد العقوبة في حالة عودة المخالف إلى ارتكاب نفس المخالفة والمتمثلة في إعادة أشغال التجهيز أو التهيئة والمنصوص عليها في المادة 2/74 من القانون 15-08 أو إعادة عملية البيع أو الكراء للقطع الأرضية طبقا لما جاء في المادة 2/76 من القانون 15-08، غير أن المشرع لم يبين المجال الزمني الذي يدخل في نطاقه العمل أو البيع .

ويعتبر حالة عود، وكذا عدد مرات البيع أو الكراء التي على أساسها تعتبر جريمة تستحق تشديد العقوبة، ونفس الشيء يقال بالنسبة للحكم الأول، هل هو ابتدائي أو نهائي (غير قابل لأي طريق من طرق الطعن) حتى يعتبر العمل المجرم مكررا.

المبحث الثالث: رخصة الهدم:

إذا كانت رخصة البناء والتجزئة تساهم في أحداث بناء جديد فإن على خلاف ذلك رخصة الهدم التي استحدثت بموجب القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي 179/91 الملغى بالمرسوم التنفيذي 15/19.

تعد رخصة الهدم مميزة ومختلفة عن باقي الرخص العمرانية من حيث خصائصها وإجراءات إصدارها، وعليه سنتناول دراستها من خلال تحديد مفهومها في المطلب وتحديد إجراءات تسليمها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم:

نظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد إستراتيجية عملية البناء المستقبلية فقد حدد المشرع الجزائري تنظيمها بموجب المادة 60 من القانون 29/90، وتطبيقا لما جاء النص عليه بالمواد 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15، سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة

¹- عمر أنفلوس، المراقبة ووزر المخالفات أعمال اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 17/03/2001 ص76.

الهدم في الفرع الأول وخصائص رخصة الهدم في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث فيتضمن نطاق تطبيقها.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم :

تعددت التعاريف لرخصة الهدم منها التعريف الفقهي والتعريف التشريعي

أولاً- التعريف الفقهي: المقصود بالهدم هو إزالة البناء القائم، وقد عرفها الدكتور عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنفاً أو في طريق التصنيف"¹

وعرفت على أنها "قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه آيلاً للسقوط، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على الإزالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطراً على الأفراد والبنائيات المجاورة"².

ثانياً- التعريف التشريعي: نصت المادة 60 من القانون 29/90 على أن يخضع كل عدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 والتي تركز على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية والبارزة بسبب طبيعة موقعها.³

فلا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 والذي يتعلق بحماية التراث الثقافي.

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم.

من خلال التعريف السابق تبدو لنا هذه الرخصة كما يلي:

- أن يصدر قرار إداري من جهة إدارية مختصة:

لا يمكن مباشرة عملية الهدم إلا بعد الحصول على قرار إداري من قبل الجهة الإدارية المختصة والمتمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقاً للشروط القانونية و الإجراءات المنصوص عليها لإصدار هذا القرار الإداري.

¹- الزين عزري، مرجع سابق، ص 57

²- العربي بايزيد، مرجع سابق، ص 201.

³- العربي بايزيد، مرجع سابق، ص 200 .

- أن يتضمن القرار إزالة كل أو جزء من البناية:

يجب أن يتضمن القرار اثر قانوني وهو محو اثر البناء القائم تماما بإزالة كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل.¹

الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم:

الأصل أن هدم البنايات من عناصر استعمال حق الملكية، غير أنه توقعاً للمخاطر التي تتجم عنه للغير أو الملكيات المجاورة، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم، لذا فقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ومن ضمنها:

- إذا كان البناء المراد هدمه واقعا ضمن الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية لأن من شأنه المساس بالمصنفات التي يفرض المشرع احترامها في اطر إستراتيجية التعمير في الجزائر.

- إذا كانت البناية المراد هدمها تشكل سندا للبنايات المجاورة، وان اشترطت الرخصة حتى تتمكن السلطة من الموازنة بين المصالح تجسيدا لمبادئ القانون.

فقد حدد المشرع نطاق تطبيق رخصة الهدم ضمن البنايات المجاورة لمكان الهدم أو إذا كان البناء محل الهدم واقعا ضمن التراث الطبيعي والثقافي.²

المطلب الثاني: إجراءات إعداد رخصة الهدم

لقد أحاط المشرع الجزائري عملية الهدم بعدة إجراءات صارمة منها حماية الغير من المواطنين أثناء الهدم أو الحماية للسكنات المجاورة للبناية محل الهدم، وعليه سنتناول في الفرع الأول طلب الحصول على رخصة الهدم، والفرع الثاني الجهة المختصة لإصدار رخصة الهدم ، ولخيرا انقضاء رخصة الهدم.

¹- عزري الزين، إجراءات قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر، العدد الثالث، فيفري، 2008، ص 23.

²-عربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مرجع سابق، ص203.

الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة الهدم

من خلال من المرسوم التنفيذي 15/19¹ حدد المشرع صفة المالك أو الحائز أو الهيئة العمومية المختصة لاستخراج رخصة الهدم.

تنص المادة 61 من القانون 29/90 على أنه " يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني ".

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم.

أولا: صفة طالب الرخصة:

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج محدد قانونا، والتوقيع عليه من طرف مالك البناء الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق الآتية:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة، طبقا لأحكام قانون التوجيه العقاري.
- توكيل، طبقا لأحكام القانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الوكيل شخصا معنويا.
- وصفة الطالب في التشريع الفرنسي ممنوحة أيضا للمالك أو موكله، أو لكل شخص يثبت شغله للبناء الآيلة للهدم وأنه بإمكانه القيام بعملية الهدم.²

فالفرق بين التشريعين، هو أن التشريع الفرنسي عموما صفة طالب الرخصة بعد المالك والوكيل، إلى كل شخص شاغل قانونا للبناء وله ترخيص من المالك بالقيام بعملية الهدم، أما المشرع الجزائري فجعلها للمالك أو الوكيل، وأضاف بعد ذلك الهيئة العمومية المختصة لها البناء بموجب عقد إداري، وهذا يعني أن المستأجر لديه المأذون له مثلا يمكنه في

1- المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق ذكره

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سبق ذكره، ص ص 59 . 60.

التشريع الفرنسي تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم، بينما في التشريع الجزائري لا يمكنه إلا إذا كان وكيلًا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية.¹

ثانياً: التحقيق في الملف:

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- تصميم الموقع على السلم الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخططاً للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم
- تقريراً وتعهداً على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريق التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم و آجالها.
- مخططاً على سلم 1/100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه، والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم، حسب نفس الأشكال النصوص عليها، لتحضير رخصة البناء.²
- تجمع مصلحة التعمير، التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات، أو القرارات النصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين والمصالح، أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

¹ - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 60.

² - المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

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

يجب عليها في جميع الحالات، أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.¹

الفرع الثاني: الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد، الذي تم فتحه على مستوى البلدية، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص.²

يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.³

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب. في حالة الإقرار بالرفض أو إيداع رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي إلى صاحب الطلب.⁴

لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية.⁵

¹ - المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² - المادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

³ - المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

⁴ - المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

⁵ - المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإصدار طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.¹

يمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.²

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر 15 يوما.³ وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، يعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.⁴

يضع المستفيد من الأشغال خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها. كما ينبغي أن تتضمن

¹ - المادة 80 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² - من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره..

³ - المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

⁴ - المادة 893 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.¹

الفرع الثالث: انقضاء رخصة الهدم:

تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس 5 سنوات .
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.²

الفرع الرابع: أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للانهيـار:

أعطى القانون صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبنائيات الآيلة للانهيـار وكذا استحداث أجهزة للتنفيذ جديدة.

أولا- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي:

طبقا لأحكام قانون البلدية، يوصى رئيس المجلس الشعبي البلدي يهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانهيـار، أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلاية كل الجدران أو المبنى أو البناء.

يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

عندما يكون المبنى خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك.³

¹ - المادة 84 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² - المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

³ - المادة 86 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهدار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

يرسل القرار وتقرير الخبرة فورا إلى الجهة القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية 8 الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط.

يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.

زيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى.

يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.¹

في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمصالحه التقنية، أو المصالح الدولة المكلفة بالعمران، على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

إذا تبين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال، أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة، قصد ضمان الأمن، لاسيما إخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى.

إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها، خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا، وعلى نفقة صاحب الملكية، التدابير الأمنية الضرورية.²

في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير الواردة، في المادتين السابقتين تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال، التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ - المادة 87 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² - المادة 88 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

وتحصلها في مجال الضرائب، المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات .

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل البلدية عن المبنى الآيل للسقوط.¹

ثانيا - استحداث أجهزة التنفيذ

تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكلا رئيس مجلس شعبي بلدي لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص " اللجنة " .²
تكلف اللجنة بما يأتي :

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.³
يرأس اللجنة، حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

تحدد تشكيلة اللجنة المنصوص عليها أعلاه بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.⁴

الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

تخضع قرارات الإدارة المتعلقة بتراخيص أعمال التعمير إلى الرقابة القضائية سواء كانت بالمنح أو المنع، لأن مشروعية هذه القرارات تفترض تطابقها مع التشريعات والتنظيمات المعمول بها في مادة التعمير والبناء، وفي هذا الصدد تنص المادة 62 من قانون 29/90 " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون " لذلك فمن حق المالك أو من له السيطرة القانونية على العقار الطعن في قرارات رفض طلب رخصة الهدم، كما يحق للغير من له الصفة والمصلحة الطعن في قرار المنح

¹ - المادة 89 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² - المادة 90 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

³ - المادة 91 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

⁴ - المادة 92 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

عن طريق دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، ويجوز للمتضرر من قرارا الترخيص بالهدم طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به، كما يمكن للإدارة تحريك دعوى عمومية نتيجة القيام بالهدم بدون رخصة.¹

أولاً: المنازعات الإدارية:

إذا كانت الإدارة تتمتع بسلطات واسعة في مجال الرقابة القبلية أو البعدية على أعمال الهدم والبناء، فإن القضاء الإداري يعد الضامن الأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة، حيث يمكن الطعن بالإلغاء أو المطالبة بالتعويض.

1- التظلم الإداري:

ألزم القانون رقم 29/90 المرسوم التنفيذي 15/19 رئيس البلدية أن يكون قراره القاضي برفض منح رخصة الهدم معللا ومستخلصا من أحكام القانون.

(المادة 62 فقرة 2 من القانون 29/90 والمادة 79 من المرسوم 15/19)، وهذا يعني أن القرار الرفض إذ لم يكن معللا، فإن القرار يكون مشوبا بعيب القصور في التسبيب مما يفتح المجال أمام المعني للطعن فيه، بل حتى في حالة تعليله ولم يقتنع يمكنه رفع طعن ضد هذا القرار²، ويجوز الطعن أيضا في حالة الرفض الضمني، باعتبار أن المشرع يعتبر سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المطلوبة رفض، وهذا ما أكدته المادة 82 من المرسوم 15/19 بنصها " يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضعه الرد الذي تم تبليغه به وفي حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر ب 15 يوما.³

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه، الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثاني، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب، وبإخطاره بالرفض

¹ - المادة 62 من قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سبق ذكره

² - د عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سبق ذكره، العدد 3 ص 26.

³ - المادة 82 من المرسوم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، " كما أشارت المادة 76¹ من المرسوم رقم 15/19 على أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية، أي منح رخصة الهدم إجباري، في هذه الحالة، وبهذا يكون المشرع أجاز لكل شخص لم يرضه رد الإدارة تقديم تظلم إداري، غير أن عليه احترام المواعيد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- الطعن القضائي:

منح المشرع الجزائري لطالب الرخصة خيار اللجوء إلى التظلم الإداري أو اللجوء مباشرة إلى القضاء دون تحديد آليات التقاضي وشروطه²، وطالما أن رخصة الهدم هي عبارة عن قرار إداري فإنها تخضع لنفس إجراءات الطعن القضائي بالنسبة للقرارات الإدارية ألا وهي رفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

أ- دعوى الإلغاء

في جميع الحالات وحتى يقبل القاضي الإداري دعوى الإلغاء فإنه يجب على المعني بالأمر تأسيس هذه الأخيرة على أساس الأوجه والعيوب التالية: عيب عدم الاختصاص، فرخصة الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فصدورها من شخص آخر غير مخول له قانونا يجعل القرار معيب بعيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات فمثلا عدم التسبب يعد في الشكل³ ، وعدم استشارة المصالح المعنية يعد عيب في الإجراءات، وعيب مخالفة القانون يكون مثلا عند رفض منح رخصة الهدم رغم أنها الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية، وعيب الانحراف في استعمال السلطة كأن يرفض المنح لغرض شخصي غير الغرض الحقيقي، وعيب انعدام السبب ويكون في حالة انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرارها، كما يجب أن يتمتع رافع

¹ - المادة 76 من المرسوم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكره.

² - المادة 63 من قانون 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 5/82 من المرسوم 15/19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436، الموافق ل 25 يناير، مرجع سابق ذكرهم.

³ - كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراء، جامعة تلمسان، 2015-2016 ، ص66.

الدعوى بالصفة، المصلحة والأهلية¹، وترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية خلال أربع أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار²، كما يجوز لغير المتضرر رفع دعوى الإلغاء في حالة منح الرخصة، كما يجوز له تقديم اعتراضا مكتوبا لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على أن يكون الاعتراض مبررا ومدعوما بوثائق قانونية³.

ب- دعوى التعويض:

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه مس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية، وعليه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في مجال رخصة الهدم في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر⁴، أو امتناعها عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، فيجوز للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض⁵.

ثانيا: المخالفات:

كل شخص يقوم بهدم بناية محمية دون الحصول على رخصة مسبقة، يعتبر مرتكب لجريمة الهدم بدون رخصة .

1-تعريفها:

جريمة الهدم بدون رخصة تتجسد بالقيام بإزالة البناء كله أو جزء منه دون استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة، وهي جريمة مؤقتة إذ تمت أعمال الهدم دون أن تستغرق مدة طويلة وإلا فهي جريمة متتابعة الأفعال لا تنتهي إلا إذ توقفت أعمال الهدم⁶.

¹- المادة 19/1 والمادة 65 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية ، الجريدة الرسمية، العدد 21.

²- المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

³- المادة 81 من المرسوم 15/19. المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 هـ، الموافق ل 25 يناير، مرجع سبق ذكره

⁴- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير دار الهدى 2010، ص 57.

⁵- كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 107.

⁶- عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، في مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، عدد 39، سنة 2014، ص154.

2- أركانها:

- الركن المادي:

وهو الفعل أو الامتناع الذي بواسطته تنكشف الجريمة ويكتمل جسمها لأنه بغير ماديتها لا تصاب حقوق الأفراد أو الجماعة بأي اعتداء، وعليه يتمثل الركن المادي لجريمة الهدم بدون رخصة في القيام بأشغال الهدم قبل الحصول على الترخيص.

- الركن المعنوي :

يقصد به القصد الجنائي أي توافر العلم والإرادة ويتحقق الركن المعنوي في جريمة الهدم بدون رخصة بمجرد البدء في أشغال الهدم.

3-: العقوبات:

لقد حدد المشرع الجزائري عدة عقوبات وكان ذلك حسب كل قانون :

- بالنسبة للقانون رقم 29/90 والنصوص التنظيمية له:

فالقانون رقم 29/90 المعدل والمتمم: توجد مادة واحدة تتكلم عن العقوبة وهي المادة 77¹ وتتص " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 ستة أشهر وفي حالة العودة إلى المخالفة ..."

وما يلاحظ أن المادة جاءت عامة وغامضة، حيث لم تحدد ماهي المخالفات والمعنية بالعقوبة، وهل هذا يعني سريانها على جميع مخالفات قواعد التهيئة والتعمير، وبالتالي يمكن أن تطبق في حالة القيام بأشغال الهدم دون الحصول على الرخصة.

يخصص المرسوم التنفيذي 06/55 المؤرخ في 2006/01/30: يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة²، حدد من خلال نص المادة 16 ثلاثة أنواع من المحاضر من بينها محضر المعاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم، وبالتالي تكلم عن جريمة الهدم بدون رخصة ولكن في نفس الوقت لم يحدد العقوبة المقررة لها ولا التدبير

¹ - المادة 77 من القانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 01/12/1990. مرجع سبق ذكره.

² - المرسوم التنفيذي 06/55 ، مؤرخ في 2006/01/308 ، يحدد الشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد رقم 06 .

المتخذ بشأنها، وبذلك قد جرم المشرع هذا النوع من الأشغال دون تحديد عقوبتها وفي ذلك فلا فائدة من التجريم طالما أنه لا عقوبة لتحقيقه¹

أما بخصوص قانون العقوبات:

تتص المادة 441 مكرر فقرة 5 " يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر كل من قام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الأحداث².

بخصوص قانون 98/04 المتعلق بحماية التراث الثقافي:³

لقد نصت المادة 99 منه على أنه " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو... أو هدمها بمخالف الإجراءات المنصوص عليها في القانون بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق العقوبة نفسها على من يباشر أشغال مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة أو مشمولة تقع في قطاعات محفوظة."

كما حدد في المادة 92 الأشخاص المؤهلين للبحث عن مخالفات هذا القانون، وأجاز أيضا في المادة 91 للجمعيات التي تأسست خصيصا لحماية الممتلكات الثقافية أن تتأسس كطرف مدني في حالة مخالفة أحكام هذا القانون .

¹ - عايدة ديرم، المرجع السابق، ص154.

² - الأمر 66/156 ، المؤرخ في 11/06/1966 العدل والمتمم والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 46.

³ - قانون 98/04 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، جريدة رسمية، رقم 89

خلاصة الفصل الثاني

مما سبق نستخلص إلى أن المشرع الجزائري من خلال اعتماده الوسائل القانونية الفردية المتمثلة في رخص وشهادات التعمير (عقود التعمير) يكون قد مارس عملية متابعة البناء في جميع مراحله بدءا بالحصول على شهادة التعمير لتحديد حقوق البناء والارتفاقات الأرضية وإلى ضرورة الحصول على رخصة التجزئة، وشهادة التقسيم حسب الحالة مرورا بحتمية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، وصولا إلى التصريح بانتهاء أشغال عملية البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء وقانون التعمير، إنتهاءا بالحصول على رخصة الهدم إذا كان ذلك العقار آيلا للسقوط في المناطق الخاصة، كل هذا من أجل ضبط وتنظيم مجال التعمير .

لكن بالرجوع إلى الواقع نرى أن كثرة الوثائق الإدارية والتقنية التي قد تؤدي بسبب تماطل الإدارة في منحها وكذا بيروقراطية الإجراءات وتعقيدها إلى عدم إتباعها من قبل الأفراد واللجوء إلى البناءات غير القانونية بما لا ينسجم مع أحكام التعمير .

رغم صدور قانون المطابقة رقم 08/15 منذ ثماني سنوات إلا أن تفعيله على أرض الواقع لم يحقق النتائج والأهداف المرجوة نته في إطار تسوية البناءات غير القانونية، وهو ما انعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدينة الجزائرية.

ولتفادي مخالفات التعمير، وملاحقة مرتكبيها فعل المشرع الجزائري دور أعوان و ضباط الشرطة القضائية، إضافة لمفتشي التعمير وأفراد الجماعات المحلية بما فيهم رئيس المجلس الشعبي البلدي كأجهزة ضبط إداري.

الخاتمة

ومن خلال تحليلنا لهذا الموضوع وتما نختم به هذه الدراسة هو أن المشرع الجزائري اعتبر الرخص والشهادات عبارة عن قرارات فردية إدارية تخضع لنفس الشروط ولها نفس الخصائص القرار الإداري، وبالتالي فهذا القرار الإداري بواسطته تراقب وتنظم الإدارة الحركة العمرانية بحيث تضبط حرية الفرد في مجال العمران، وهذا استثناء على القاعدة العامة.

فقد تطرقنا من خلال هذه الدراسة إلى مفهوم، وكذا خصائص، ونطاق تطبيق، وإجراءات منح كل رخصة من تلك الرخص، كذا منازعاتها، أولها رخصة البناء التي أولاها المشرع أهمية كبيرة، وذلك من خلال تفصيل لإجراءاتها بدقة، وهذا لإقامة أو تغيير بناء، ويليها رخصة التجزئة، والتي تظهر ضرورتها إذ أراد الشخص تقسيم عقار غير مبني للتصرف فيه، وآخرهم هي رخصة الهدم، وتكون في حالة يكون المنزل آيلا للسقوط أو متواجد في المناطق المحمية، والمتعلقة بالتراث الثقافي

وبنفس الطريقة تطرقنا إلى مفهوم، وكذا خصائص، ونطاق تطبيق، وإجراءات منح كل شهادة، كذا منازعاتها، بداية بشهادة التعمير، التي يطلبها كل شخص له الحق في طلب رخصة البناء، من أجل تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات، وكذا شهادة التقسيم التي تهدف إلى تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو أكثر، وميزناها عن رخصة التجزئة فهذه الأخيرة، تقسم ملكية عقارية غير مبنية، وتغير حقوق البناء والارتفاقات، بينما شهادة التقسيم فتقسم ملكية مبنية، ولا تغير الحقوق.

من خلال ما تطرقنا إليه تم التوصل إلى مجموعة من النتائج منها:

- تم تبسيط الإجراءات، واختصار الوقت من خلال تجميع الشروط المطلوبة واللازمة لتراخيص أعمال البناء والتعمير.
- إصدار العديد من القوانين بخصوص التعمير والبناء تساعد بدرجة كبيرة، في تحقيق الأهداف المرجوة من تشريعات تنظم المباني، التي تهدف بدورها إلى الإشراف على حركة التعمير والبناء، ومسايرة التطور العمراني.
- تطبيق فكرة الشباك الواحد على مستوى البلدية والولاية، من خلال استحداث بطاقة الكترونية تتفاعل مع طالب تراخيص أعمال البناء والرد عليهم.

على ضوء ما تم التوصل من استنتاجات، يمكن إبداء مجموعة من الاقتراحات منها:

- إعادة التنظيم القانوني، لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر، على غرار الترقية العقارية، بما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة، والتعمير في إطار حماية البيئة، والتنمية المستدامة، مع واقع التوسع العمراني.
- تفعيل دور شرطة العمران، من أجل القضاء على البناء الفوضوي، الذي يشوه صور مدننا ويعيق التنمية المستدامة.
- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة والتعمير، والتقليص من ضغط الوصاية عليها، والذي يجعل هامش تدخلها محدود، حتى يمكن لها أن تكون طرفا فاعلا، أو على الأقل شريكا قويا، في صناعة القرار المحلي المعنية به بالدرجة الأولى.

❖ القوانين:

- 1- قانون رقم 90 - 29 ، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.
- 2- القانون رقم 82-02 ، المؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء ، الصادر بتاريخ 09 فبراير 1982، جريدة رسمية رقم 06.
- 3- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 05 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها الصادر بتاريخ 03 أوت 2008، جريدة رسمية، رقم 44.
- 4- قانون 04 - 20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، صادر في 29 ديسمبر 2004 ، جريدة رسمية. عدد 84.
- 5- قانون 98/04 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، جريدة رسمية، رقم 89.

❖ الأوامر:

- 1- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 78.
- 2- الأمر 66/156 ، المؤرخ في 11/06/1966 العدل والمتمم والمتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 46.
- 3- تعليمة رقم 085/أ.و.خ/ و س ع 2013 الصادرة عن وزير السكن والعمران الموجهة إلى السادة الولاة في 17 جانفي 2013.
- 4- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأرض لأجل البناء الصادر بتاريخ 17 أكتوبر 1975، جريدة رسمية، عدد رقم 34.

❖ المراسم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي 19/15 ، المؤرخ في 04 ربيع الثاني 1436 ، الموافق ل 25 يناير 2015، الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07 ، سنة 2015.

2- المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي سنة 1991، يحدد كفايات شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ، ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، الصادرة في الأول يونيو 1991، المعدلة والمتمة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307، المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، المعدل والمتمتم للمرسوم التنفيذي 91-176، جريدة رسمية عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر سنة 2009.

3- مرسوم تنفيذي 09-156 المؤرخ في 2/05/2009 المحدد لشروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها، جريدة رسمية رقم 27.

4- المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذلك إجراءات المراقبة الجريدة الرسمية رقم 06.

❖ الكتب باللغة العربية:

1. إقلاولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.

2. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009.

3. ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2011.

4. شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر، 2002.

5. صالح بوسطعة، التعمير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية، تونس ، طبعة سنة 1991.
6. عبد الرحمان بلعكيد، وثيقة البيع بين النظر والعمل، الدار البيضاء، 1993، الطبعة الأولى.
7. عمار بوضياف، القرار الإداري، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2017.
8. عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 20.
9. عمر يحيياوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004 .
10. محد جرمون، النظام القانوني للتجزئة العقارية، الشركة المغربية للطباعة والنشر، الرباط ، 2001.
11. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2006.
12. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010 .
13. عزري الزين – قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة، طبعة 2005.
14. عزري الزين، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة المفكر ، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، دار الهدى ، العدد الأول، مارس 2006.
15. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2009.
16. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة جديدة 2014 .
17. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية عشر، الجزائر، 2008.
18. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2017.
19. نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخصة البناء، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

20. عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداددي ، طبعة ثانية منقحة، سنة 2009.

21. محمد الكشيور، بيع العقار بين الرضائية والشكلية، سلسلة الدراسات المعاصرة، الدار البيضاء مطبعة النجاح الجديدة ، 1997.

الكتب باللغة الفرنسية:

– Henri Jacquot ,FrancoisPriest , Droit de l’urbanisme,3 èdition, Dolloz,1998

❖ الرسائل الجامعية:

1. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه، القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2015، 2016.

2. عباس راضة، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

3. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، جامعة تلمسان، 2015-2016

4. العربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2014/2015.

5. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006.

6. بلعيد فرحات، شهادة القسمة في مجال التعمير، مذكرة التكوين، التخصص: عقاري، المعهد الوطني للقضاة، السنة الأكاديمية 2002 – 2003.

7. بن خشيبة مباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 91/15، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016 – 2017.

8. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، 2011/2012.

9. أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على المبنية وفق القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، القانون الخاص تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2015 - 2016 .
10. دردوري زوليخة، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013 - 2014.
11. زهيرة ذبيح- أزمة البناءات اللاشعورية وطرق معالجتها، مذكرة من أجل نيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، العلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2000 - 2001.
12. شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008.
13. عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.
14. فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، المدية، 2011 - 2012.
15. بن خشبية مباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 91/15، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016 - 2017.
16. وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أم البواقي، سنة 2014-2015.
17. مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكمل من متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق ، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014.

❖ المجالات والدوريات والمداخلات:

1. بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي ، عدد 01 مارس 2007.

2. عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، في مجلة التواصل في الاقتصاد والادارة والقانون، عدد 39، سنة، 2014.
3. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية .الغرفة العقارية، 2007/19/12، ملف رقم 413398، مجلة المحكمة العليا العدد الأول، 2008.
4. بوسلي إدريس، التجزئات العقارية من خلال قانون التعمير، مجلة المحامي ،العدد3، السنة 1993.
5. إبراهيم زعيم، واقع المسؤولية المعمارية بين أزمة النص ومتطلبات الاصطلاح، اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 2001/03/17 .
6. أحمد الهرجاني، الإطار القانوني لضبط وزجر التجزئات العقارية المخالفة لقانون 25-90، اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 2001/03/17.
7. بوسلي إدريس، التجزئات العقارية من خلال قانون التعمير، مجلة المحامي ،العدد3، السنة 1993.
8. سارة عبايدية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، المجلد الأول، سبتمبر 2017، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
9. عايدة ديرم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري ، في مجلة التواصل في الاقتصاد والادارة والقانون، عدد 39، سنة 2014.
10. عبان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد 02، قسم الحقوق جامعة باتنة ، الجزائر .
11. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية .الغرفة العقارية، 2007/19/12، ملف رقم 413398، مجلة المحكمة العليا العدد الأول، 2008.
12. عمر أنفلوس، المراقبة ووزر المخالفات أعمال اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 2001/03/17.

13. محمد بونبات، نظام التوثيق وبيع بقع التجزئة العقارية، أعمال اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 2001/03/17 .
14. عزري الزين، اجراءات قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، الجزائر، العدد الثالث، فيفري، 2008.
15. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، العدد الثاني
16. عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد 22، ديسمبر 2004.
17. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، الفكر البرلماني العدد التاسع، جويلية، 2005.
18. نجاة قاسلي، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعو وهران 02 محمد بن أحمد
19. إبراهيم زعيم، واقع المسؤولية المعمارية بين أزمة النص ومتطلبات الإصلاح، اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض كلية الحقوق، مراكش، المغرب، السبت 2001/03/17.

قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة

- 1- الغرفة العقارية، 2007/19/12، ملف رقم 413398، مجلة المحكمة العليا العدد الأول، 2008.
- 2- قرار رقم 52573، مؤرخ في 1983/01/08، مجلة القضائية 1989، عدد 04.
- 3- قرار رقم 018915، مؤرخ في 2003/03/11، مجلس الدولة، عدد 05

ملخص:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد أولى اهتماما كبيرا لمسألة التهيئة العمرانية، وذلك من خلال تحديده لعدة آليات لتنظيم المجال، ويظهر ذلك من خلال فرض الرخص والشهادات وتقييدها بجملة من الإجراءات فهو يهدف من وراء ذلك إلى ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية، كما تهدف الرخص الإدارية إلى الحفاظ على النظام العام العمراني وجمال الرونق، فهي كلها تدخل ضمن عناصر النظام العام.

الكلمات المفتاحية: المشرع، التهيئة العمرانية، الرخص، الشهادات، النشاطات العمرانية، النظام العام.

Abstract:

Through Our study of issue, it becomes clear to us that the Algerian legislator has paid great attention to the issue of urban development, by defining several mechanisms to regulate the field, and this is evident through the imposition of licenses and certificates and their restriction of a set of procedures, as it aims from behind that to ensure respect for the rules of preparation, reconstruction and monitoring Urban activities, as well as the administrative licenses aim to preserve the urban public order and the beauty of luster and rawness, as they are all part of the elements of public order.

Keywords: legislator, urban development, certificates, Urban activities, public order.

الصفحة	العنوان
	شكر وعرفان
	الإهداء
أ- ب- ج د- هـ	مقدمة
ص1+2	الفصل الأول: الإطار القانوني لشهادات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري
ص2	المبحث الأول: شهادة التعمير.
ص2	المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير.
ص2	الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير
ص3	الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير
ص4	المطلب الثاني: إجراءات تسميم و إعداد شهادة التعمير.
ص4	الفرع الأول: شروط تقديم طلب شهادة التعمير
ص5	الفرع الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير
ص7	الفرع الثالث: منازعات شهادة التعمير
ص9	المبحث الثاني: شهادة المطابقة.
ص9	المطلب الأول: تعريف شهادة المطابقة.
ص9	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة.
ص12	الفرع الثاني: نطاق تطبيق شهادة المطابقة.
ص12	المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة المطابقة .

12ص	الفرع الأول: صفة طالب الشهادة
13ص	الفرع الثاني: مضمون شهادة المطابقة
13ص	الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة
14ص	الفرع الرابع: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة
14ص	المطلب الثالث: منازعات شهادة المطابقة
14ص	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي.
15ص	الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري.
15ص	المبحث الثالث: مفهوم وإجراءات شهادة التقسيم .
15ص	المطلب الأول: تعريف شهادة التقسيم
17ص	المطلب الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم.
17ص	الفرع الأول: طلب شهادة التقسيم.
18ص	الفرع الثاني: البت في طلب شهادة التقسيم.
20ص	ملخص الفصل الأول
21ص	الفصل الثاني: الإطار القانوني لرخص التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري
21ص	المبحث الأول: رخصة البناء.
21ص	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.
22ص	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.
23ص	الفرع الثاني: مميزات رخصة البناء.
26ص	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء:

ص 28	المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم رخصة البناء.
ص 28	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء.
ص 33	الفرع الثاني: التحقيق في إصدار رخصة البناء.
ص 35	الفرع الثالث: إصدار رخصة البناء.
ص 38	الفرع الرابع: المنازعات المتعلقة برخصة البناء.
ص 42	المبحث الثاني: منح رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها:
ص 42	المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة.
ص 43	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.
ص 44	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة:
ص 46	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:
ص 47	المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها.
ص 48	الفرع الأول: إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة والالتزامات الناتجة عنها.
ص 52	الفرع الثاني: آثار ومنازعات رخصة التجزئة.
ص 59	المبحث الثالث: رخصة الهدم:
ص 59	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم:
ص 59	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم :
ص 60	الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم.
ص 61	الفرع الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم:
ص 61	المطلب الثاني: إجراءات إعداد رخصة الهدم

61ص	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة الهدم
63ص	الفرع الثاني: الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم:
65ص	الفرع الثالث: انقضاء رخصة الهدم
66ص	الفرع الرابع: أحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للانهياف
68ص	الفرع الخامس: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
74ص	خلاصة الفصل الثاني.
75ص	الخاتمة
76ص	قائمة المراجع
84ص	ملخص
85ص	فهرس المحتويات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

جامعة محمد بوضياف - المسيلة
Université Mohamed Boudiaf - M'sila

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة) بلصوت يمينة

طالبة

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 2003431818

الصادرة بتاريخ 2016/10/18 عن دائرة/ بلدية حمام الشبابة

المسجل(ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

والمكلف بإنجاز أعمال بحث (مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

إنعاش مملكة ماستر بعنراق

الجمعية القانونية لحقوق التعمير والبناء في التشريع
الأسبوعي

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ 2022/05/18

إمضاء الممضي

PF

استمارة معلومات

الصورة

معلومات شخصية:

الاسم: ياسمين

اللقب: الحضر

تاريخ الميلاد: 1994/09/01 مكان الميلاد: عمام (الخمسة)

رقم الهاتف: 06 48 31 99 04 البريد الإلكتروني: yamyineb@gmail.com

محل السكن: عمام (الخمسة) / العريجات ولاية المسيلة

تعليم:

سنة 2017: دبلوم في الفلسفة سنة الحصول على شهادة البكالوريا: 2017

تخصص: قانون إداري

سنة 2019: دبلوم في الفلسفة

تخصص: قانون إداري

سنة 2021: دبلوم في الفلسفة

تخصص: قانون إداري

سنة 2021: دبلوم في الفلسفة

محل السكن: عمام (الخمسة) / العريجات ولاية المسيلة

موقع العمل:

موقع العمل:

موقع العمل:

في حالة موظف:

قطاع خاص:

قطاع خاص:

سنة التأسيس:

سنة التأسيس:

موقع العمل:

موقع العمل:

تاريخ العقد:

موقع العمل:

موقع العمل:

امضاء الطالب



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة محمد بوضياف بالمسيلة

جامعة محمد بوضياف المسيلة
Université Mohamed Bouzaf - M.Sila

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقات العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي

خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،

السيد(ة) عشور العلجة

الصفة: طالب، أستاذ باحث، باحث دائم طالبة

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 200348638

الصادرة بتاريخ 25/04/2016 عن دائرة/ بلدية عمام الغولمة

المسجل(ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم : الحقوق

والمكلف بإنجاز أعمال بحث (مذكرة ماستر ، مذكرة ماجستير ، أطروحة دكتوراه) الموسومة بـ :

مذكرة ماستر، بعنوان

الطبيعة القانونية لصفوة التعمير والبناء في التشريع

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ 2022/05/19

إمضاء الممضي

ACTHOUK

استمارة معلومات

الصورة

معلومات شخصية:

الاسم: **أحمد**
 المسمى: **الشيخ**
 تاريخ الميلاد: **1988 10/30**
 رقم الهاتف: **0476891143**
 البريد الإلكتروني: **achoua.bu.bu@gmail.com**
 محل السكن: **حي 114 مسكن بلدية حمام الخجلة ولاية المسيلة**
 تذكير: **أبوكالوريا**

تخصص: **تخصص آداب وفلسفة**
 سنة الحصول على شهادة البكالوريا: **2017**
 تخصص: **إداري**
 تخصص: **إداري**
 تخصص: **قانون إداري**
 تخصص: **قانون إداري**
 مدير: **مدير**

موضوعة نهائية:

موقع:

موقع:

في حالة موظف:

نوع خاص:

نوع خاص:

نوع خاص:

نوع خاص:

نوع خاص:

نوع خاص:

نوع العقد:

موقع في إطار:

موقع في إطار:

امضاء الطالب

