وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للرخص الإدارية في مجال الضبط العمراني في التشريع الجزائري

إعداد الطالبتين:
وردة سعد الله
كريمة كدودة

إشراف الدكتورة:
صباح حمايتي

لجنة المناقشة:

الإسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. عبد الوهاب شرقي	جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي	رئيسا
د. صباح حمايتي	جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي	مشرفا ومقررا
د. بدر شنوف	جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

النظام القانوني للرخص الإدارية في مجال الضبط العمراني في التشريع الجزائري

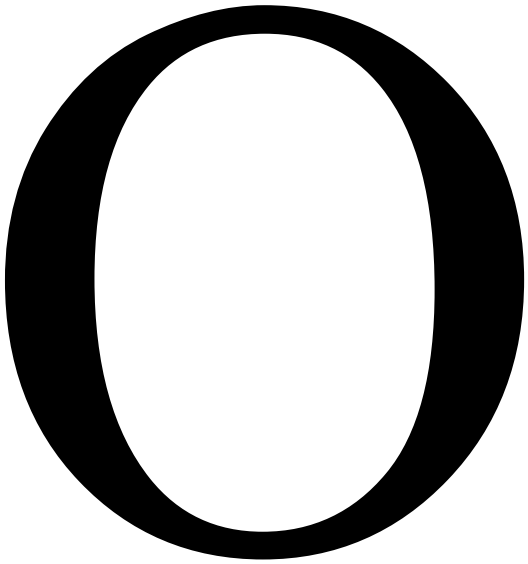
إعداد الطالبتين:
وردة سعد الله
كريمة كدودة

إشراف الدكتورة:
صباح حمايتي

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	المؤسسة	الصفة
د. عبد الوهاب شرقي	**جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي**	**رئيسا**
د. صباح حمايتي	**جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي**	**مشرفا ومقررا**
د. بدر شنوف	**جامعة الشهيد حمه لخضر ـ الوادي**	**مناقشا**

السنة الجامعية: 2024/2023



قال الله تعالى:

{ يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ }

صدق الله العظيم

سورة المجادلة الآية 11

شكـــــر وتقديـــــــر

أول الشكر وآخره لله عز وجل

نحمد الله حمدًا كثيرًا على كل فضله وتوفيقه لنا في كمال هذا البحث.

مصداقا لقوله صلى الله عليه وسلم

" من لم يشكر الناس لم يشكر الله "

الشكر لله عز وجل

نتوجه بخالص الشكر والعرفان والامتنان إلى الأستاذة الفاضلة **" صباح حمايتي "**

التي تابعت عملنا هذا ولم تبخل علينا بنصائحها وتوجهاتها القيمة والمفيدة

وإلى من قدموا لنا يد العون، والتوجيهات والتجارب

إلى كل من مدّ لنا يدّ المساعدة من قريب أو من بعيد وكان سندًا لنا في هذا

المشوار الدراسي

لهم ألف تحية وشكـــر.

إهداء

الحمد لله الذي ما تيقنت به خيراً وأملا إلا وأغرقني سروراً

أهدي ثمرة جهدي إلى من كان سندي وقوتي واتكائي "والدي"

والى انسي ورفيق الدرب" **زوجـــي الغالي**"

وإلى روح ابنتي الطاهرة **"أزهـــــــــــــــار"**

وإلى أبنائي **"ميـــس" "غفـــران" "طـــه البشيـــر"**

وإلى كل أفراد عائلتي

أهدي إليكم جميعا ثواب هذا الجهد والبحث

فجزاكم الله كل خير وأثابكم خير الجزاء

وردة

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا الدراسية

بمذكرتنا هذه ثمرة الجهد والنجاح والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى أما بعد:

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى "الوالدين الكريمين"

إلى كل من شجعني في رحلتي إلى التميز والنجاح، إلى كل من ساندني ووقف إلى جانبي

إلى "**زوجي الكريم**" وأبنائي الأعزاء "**أميمة**" "**أحمد عبد الجليل**" "**محمد عبد المؤمن**" "**رانيا**"

أهدي هذا العمل المتواضع

كريمـــــة

مقدمـــــــــــة

مقدمة:

يعتبر العمران أحد أهم مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور، ذلك ما جعله محور اهتمام مختلف المجتمعات من خلال ضرورة اعتماد سياسات عمرانية هادفة الى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها، لذا حضي هذا الأخير باهتمام كبير لمختلف المجتمعات المتعاقبة.

وبالرجوع الى سياسة التهيئة والتعمير المتبعة في الجزائر نلاحظ أنها مرت بعدة مراحل حاولت فيها الحكومات المتعاقبة في كل مرة ضبط قواعد البناء مع ما يتماشى وحرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم العقارية واستعمالها انطلاقا من المبدأ السائد أن الإنسان حر في ملكيته وله حرية التصرف فيها وهذا ما كرسته جميع الدساتير في العالم ومنه الدستور الجزائري فقد نصت المادة 52 من دستور 1996 وتؤكده المادة 60 من التعديل الدستوري لسنة 2020 بنصها " الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية الا في اطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف. حق الإرث مضمون، الأملاك الوقفية وأملاك الجمعيات الخيرية معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها".

وعلى اعتبار أن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية إلا أن هذا الحق يخضع لعدة قيود وهو مرهون بمدى احترام المعني للقواعد القانونية والتنظيمية التي تخضع لها عمليات البناء، وفي ظل التزايد المستمر للسكان والذي أدى بدوره الى التوسع العمراني الهائل للمدن وما نجم عنها من ظهور بنايات فوضوية وأحياء عشوائية وللحد من هذه الظاهرة، اضطر المشرع للتدخل بإصدار مجموعة من النصوص القانونية والتي تمنح فيها الإدارة سلطة التدخل لمراقبة الأعمال المتعلقة بالتهيئة والتعمير.

ونظرا لحركية التعمير التي انتهجتها السياسة العمرانية في الجزائر بعد الاستقلال بحكم الواقع والمتطلبات، إذ شجعت الدولة البناء الفردي في الثمانينات لغرض سد النقص المسجل في ميدان السكن واعطائه الأولوية على حساب الطابع العمراني والجمالي للمدينة، في ظل غياب سياسة عمرانية فعالة مما أدى إلى أزمات متعددة الأبعاد في المجال العمراني.

لذلك نجد المشرع ومن خلال جملة من النصوص القانونية المتعلقة بالبناء والتعمير قد أولى حماية خاصة لعمليات البناء المختلفة والتي نظمها وأطرها بمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير وبالأخص قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04.

إلا أن تلك النصوص القانونية لم تحد من تفشي ظاهرة البنايات غير المشروعة، أو تلك التي لا تكون مطابقة لمواصفات البناء المطلوبة، وهو الأمر الذي جعل المشرع يعيد النظر في ترسانته القانونية المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير.

وعلى هذا الأساس توالت الإصلاحات التشريعية والتنظيمية في مادة التعمير انطلاقا من كون قواعد التعمير هي من صنع الدولة وهو ما يتيح لها أن تعدلها أو تكيفها أو تلغيها بحسب مقتضيات

الحال، وبمرور الزمن قد تصبح قوانين المرحلة السابقة غير كافية لتنظيم المدينة تنظيما يتماشى مع المرحلة التي تليها.

ولمواكبة هذا التغير المستمر والمتجدد في مجال العمران أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية الواقعة على العقار لرخص إدارية وشهادات تُمنح من جهات مختصة وبإجراءات معينة، ويعتبر هذا كآلية في يد المشرع الجزائري لتنظيم وضبط النشاط العمراني في إطاره القانوني الصحيح.

- ✓ **أسباب اختيار الموضوع:**

هناك أسباب موضوعية وأخرى ذاتية كانت هي الدافع من وراء اختيار هذا الموضوع:

أ- الأسباب الموضوعية:

- كون موضوع التعمير تتنازعه عدة قوانين في ظل انتشار ظاهرة البناء الفوضوي وما له تأثير سلبي على المظهر الجمالي للمدينة وأزمة السكن وعدم احترام قواعد التهيئة والتعمير، مما أدى إلى تجاوزات وخروقات للقانون في مجال التعمير.
- البحث عن الآليات التي تبناها المشرع الجزائري من خلال مختلف التشريعات والتنظيمات المواكبة للوصول الى سياسة عمرانية فعالة والتي تستجيب للمتطلبات والحاجات الجديدة للتعمير.

ب- الأسباب الذاتية:

يظهر الدافع الذاتي في الميل لدراسة مجال التهيئة والتعمير في التعرف على مختلف الآليات المستحدثة بموجب القانون والتشريعات التي سنها المشرع في مجال العمران.

في ظل التطور المستمر للحركة والنشاط العمراني وما ينجر عنه من مخالفات ومشاكل التعمير وكذا منازعاته أمام القضاء مما دفعنا في البحث عن مختلف التشريعات الجديدة في هذا المجال ومختلف أبعاد تنظيم الجهات المختصة في عمليات التعمير.

- ✓ **أهداف الدراســـة:**

- نهدف من خلال هذه الدراسة الى ابراز أهم التشريعات والتنظيمات التي فرضتها الدولة في مجال العمران ومدى تجسيدها على أرض الواقع وكذا الوقوف على مدى فعالية الترخيص الإداري في الحفاظ على النظام العام العمراني من جهة، والحفاظ على حقوق الأفراد للتصرف في ملكيتهم من جهة أخرى.
- والسعي للتعرف على النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير ومستجداتها والوقوف على مدى نجاعة هذه القوانين في ضبط النسيج العمراني.

كما يعتبر مجال التهيئة والتعمير وما يطرأ عليه من تغييرات تعرفها التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة للسكان وتزايد الحاجة للخدمات الحضرية وكذا دور الإدارة وآلياتها في تنظيم ومواكبة هذا التطور موضوع جيد وخصب لإثراء المادة العلمية وتدعيم الثقافة القانونية.

- ✓ **أهمية الموضوع:**

تكمن أهمية الموضوع في التطورات السريعة والمستمرة في مجال التعمير والتسيير الحضري، وكيفية استغلال وترشيد استعمال الأراضي من خلال تنظيم البناء والحفاظ على النمط العمراني القائم وتجديده وتطويره مع ما يتماشى وحرية الأفراد في ملكيتهم الخاصة، ومنع البناء الفوضوي والعشوائي.

يلعب الضبط الإداري العمراني دورا كبيرا في هذا المجال من خلال سلطات الضبط المكلفة بصلاحيات واسعة في مراقبة وإعداد مخططات التهيئة والتعمير وإعداد رخص وشهادات ورقابة وتوقيع عقوبات للمخالفين لأشغال التهيئة والتعمير.

- ✓ **الدراسات السابقــة:**

هناك عدة بحوث ودراسات سابقة تناولت هذا الموضوع من جوانب عديدة، ومن خلال بحثنا وما تطرقنا له من مراجع ومؤلفات التي تعالج الرخص الإدارية في مجال التشريع العمراني.

- قد تم دراسة هذا الموضوع من خلال مذكرة ماجستير بعنوان رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير من اعداد بزغيش بوبكر والتي تناول فيها رخصة البناء كآلية من آليات الرقابة والتنظيم في مجال العمران.
- كما تم معالجة هذا الموضوع من خلال أطروحة دكتوراه بعنوان النظام القانوني للعمران في الجزائر من اعداد تونسي صبرينة، حيث تم فيها طرح الاشكال الى أي مدى استطاع المشرع الجزائري من خلال منظومته التشريعية والتنظيمية في وضع نظام قانوني واضح وفعال للعمران بالجزائر؟

وحاولت الإجابة عليه من خلال التطرق الى القواعد العامة المتحكمة في القطاع العمراني في الجزائر والتطرق للأساس القانوني الذي يرتكز عليه قطاع العمران.

- ✓ **صعوبات الدراســة:**

واجهتنا في إعداد هذه الدراسة بعض الصعوبات نذكر منها:

صعوبة ضبط مجال العمران وتعدد القوانين والتنظيمات المستجدة في هذا المجال إضافة الى ضيق الوقت وصعوبة التنسيق بين العمل والتحضير الكافي لهذه المذكرة باعتبار هذا الموضوع واسع الآفاق خاصة بصدور العديد من القوانين المنظمة له مؤخرا وهو ما يستدعي الخوض فيها بشكل أوسع.

وقد حاولنا التغلب على هذه الصعوبات من خلال عملية تنظيم المعلومات واستغلال الأوقات الممكنة لحصر مجال الإصلاحات التنظيمية لقانون العمران، والسعي لإدراجها في موضوع بحثنا.

- ✓ **إشكالية الدراســة:**

إن الوضع الذي يعرفه العمران في الجزائر أصبح يهدد النظام العام الجمالي للمدينة، وفي ظل الدور الفعال الذي تلعبه الإدارة من خلال الصلاحيات الواسعة المخولة لها قانونا كآلية وأداة في ضبط وتنظيم عمليات البناء والمحافظة على النظام المعماري من خلال المنظومة القانونية القائمة، مما دفعنا لطرح الإشكالية التالية: **كيف نظم المشرع الجزائري الرخص الإدارية كآلية لضبط المجال العمراني؟**

وتتفرع عن هذه الإشكالية جملة من الإشكاليات الفرعية كتالي:

- كيف ساهمت الإصلاحات التشريعية العمرانية الجديدة في فرض آليات قانونية من شانها تنظيم وضبط العمران؟
- الى أي مدى وفق المشرع الجزائري في الحفاظ على حق الملكية الخاصة في ظل الآليات التنظيمية لعملية البناء؟
- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في التصدي للبناءات الفوضوية من خلال فرضه لآليات الرقابة المختلفة عبر جميع مراحل البناء؟

منهج الدراسة:

وقد اعتمدنا في هذا البحث على المنهج التحليلي بهدف تحليل واستقراء النصوص القانونية المرتبطة بهذا الموضوع لاستظهار النتائج التي من شأنها تقديم الحلول لتنظيم عملية البناء للقضاء على البناء الفوضوي ، والمنهج الوصفي للتعرف على الآليات المتبعة في عملية تنظيم البناء وتوضيح الدور الفعال الذي تلعبه السلطات المختصة كجهات مراقبة من خلال منحها للرخص والشهادات العمرانية والتي من شأنها تنظيم العمران في الجزائر.

تقسيم الدراسة:

من خلال الرجوع إلى النصوص القانونية عالجنا الإشكال الذي طرحناه في دراستنا حيث قسمت إلى فصلين مسبوقين بمقدمة وحاولنا من خلالها الإلمام بالموضوع.

- تناولنا في الفصل الأول القواعد الموضوعية المنظمة للرخص الإدارية في مجال الضبط العمراني من خلال تطرقنا في المبحث الأول الى التأسيس القانوني للرخص الإدارية في مجال العمران في الجزائر من خلال مرحلة ما قبل 1990 ومرحلة ما بعد 1990 كما تطرقنا الى الإصلاحات القانونية التي مست مجال العمران إلى يومنا هذا، كما تطرقنا في المبحث الثاني للآليات الموضوعية المنظمة لعملية العمران تناولنا من خلاله الرخص والشهادات العمرانية كآليات منظمة لعملية العمران.
- أما الفصل الثاني فقد تناولنا القواعد الإجرائية المنظمة للرخص الإدارية في مجال الضبط العمراني حيث تطرقنا في المبحث الأول للجهات المختصة لمنح الرخص والشهادات العمرانية وكيفية منحها، كما تعرضنا في المبحث الثاني لآثار الرخص الإدارية في مجال العمران وانتهاء سريانها.

وأنهينا الدراسة بخاتمة ضمنا من خلالها أهم النتائج التي سيتم التوصل إليها في نهاية هذا البحث.

الفصل الأول:
القواعد الموضوعية للرخص الإدارية في مجال الضبط العمراني

تمهيد:

لقد أولى المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء والتعمير أهمية بالغة، وعليه كان لزامًا فرض آليات مصدرها القانون وهذا من أجل الوصول إلى تنسيق أساسيات الحضارة العمرانية حيث يعتبر العمران من القيم والمكتسبات التاريخية والثقافية للمجتمع والتي أصبحت من التقنيات الحديثة لتنظيم المجال العمراني في أي دولة وهذا لإقامة التوازن بين حقوق الأفراد في السكن من جهة وحماية المحيط والمظهر الجمالي للمدينة من جهة أخرى.

فقد فرضت القوانين والنصوص التشريعية العديد من القيود والأحكام على تشييد البنايات حيث تخضع لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة بالقواعد التنظيمية فمن بين الآليات والإصلاحات القانونية في هذا المجال إحداث مخططات التهيئة والتعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إضافة الى ضبط وتنظيم الرخص العمرانية من رخصة البناء والهدم ورخصة التجزئة ومنح مختلف الشهادات في مجال التعمير، شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة قابلية الاستغلال.

المبحث الأول: التأسيس القانوني للرخص الإدارية في المجال العمراني

من بين مجالات النظام العام الواجب حمايته من طرف السلطات العامة، النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده، وهذا بوضع قواعد قانونية تضمن ذلك، ولا تكون عائقا أمام مبادرات الاستثمار، وكذا الاستجابة للتضخم السكاني الكبير[1].

[1] العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة تلمسان الجزائر، مارس2017، ص98.

ومن هذا المنطلق أصدر المشرع الجزائري جملة من القوانين من أجل تنظيم قطاع البناء أو المجال العقاري وحدد من خلالها اجراءات وقواعد هي بمثابة قيود على الأفراد، يعاقب كل من يخالفها، لذلك اعتبرت هذه القواعد جزء مهم من النظام العام.

فإذا كان التعمير في شكله القديم قائم على العرف ويتميز بقواعد ثابتة ومستقرة ومستمرة فإن التعمير الحديث والذي يعتبر في أحد جوانبه قانون إداري خاص فيعد بذلك المرآة العاكسة على حالة وقوة الدولة أو ضعفها ومدى التقدم الحضاري فيها. ومنه يعتبر التعمير قانون الإصلاحات بامتياز فمستجداته تمس كل جوانب التعمير المتعلقة بالتخطيط (مخططات التهيئة والتعمير) ومراقبة أشغال البناء وتسوية البناءات المخالفة للتعمير[1].

المطلب الأول: النصوص القانونية المنشأة للرخص الإدارية في مجال العمران.

من بين النصوص والقوانين المنظمة لمجال العمران والتي تتميز بمجموعة من الخصائص جعلتها تختلف عن غيرها من القواعد القانونية حيث أن هناك من يرى أن قوانين التهيئة والتعمير لها طبيعة استثنائية ومؤقتة كونها عرضة للتعديل الدائم عكس ما يرى البعض الآخر حيث يرى أن قوانين التعمير هي قوانين خاصة وليست استثنائية، اذ أنها تنظم نشاط معين فكثرة التعديلات لا يؤثر على طبيعتها إذ الحاجة والظروف الجديدة هي التي تلزم المشرع على التعديل ومن هذا المنطلق نرى أن المشرع الجزائري ومن أجل تنظيم قطاع العمران والمجال العقاري فقد سن العديد من القوانين والتي حاول من خلالها وضع إجراءات وقواعد هي بمثابة قيود على الأفراد حيث اعتبرت هذه القواعد جزء من النظام العام يعاقب كل من يخالفها ، والتي يمكننا تقسيمها إلى مرحلتين نتعرض في المرحلة الأولى إلى القوانين المنظمة للعمران قبل سنة 1990 وفي المرحلة الثانية إلى القوانين التي أصدرت بعد سنة 1990 إلى يومنا هذا.

الفرع الأول: القوانين المنظمة للعمران قبل 1990

تعتبر هذه المرحلة الأساس في تشكيل المنظومة القانونية التي تضبط تهيئة وتعمير المجال الحضري، فبعد الاستقلال كان لابد من إرساء سياسة حضرية من خلال أدوات التعمير، تجسد فيها روح المسؤولية والعقلانية والرقابة المستمرة لضمان تحقيق تنمية حضرية تتماشى مع متطلبات المجتمع وما يشهده من تطورات.

- الأمر 67/75 المؤرخ في :1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، جاء هذا الأمر من أجل تنظيم مختلف التدخلات على النسيج العمراني[2].
- القانون 02/82 المؤرخ في: 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، يهدف من خلاله المشرع الجزائري إلى ضرورة احترام التنظيمات المعمول بها في إطار مخطط التعمير المصادق عليه[3].

[1] كمال تكواشت، الإصلاحات التشريعية والتنظيمية في مادة التعمير، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 01، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر،2023، ص 209.

[2] أحمد بلودنين، محاضرات في قانون التعمير، جامعة مركز التكوين المتواصل، الجزائر، 2021/2020، ص10.

[3] أحمد بلودنين، المرجع نفسه، ص12.

- القانون 03/83 المؤرخ في: 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة، هدفه تحقيق التوازن بين النمو وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة في ظل احترام التهيئة العمرانية[1].
- الأمر 01/85 المؤرخ في: 1985/08/13 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها.

اتضح من خلاله شروط استعمال الأرض والذي لا يكون إلا برخصة بناء أو رخصة تجزئة مصادقة عليهما كما يضبط التعاملات على الأراضي العقارية من بيع أو استغلال.

- القانون 03/87 المؤرخ في: 1987/01/27 والمتعلق بالتهيئة العمرانية، والذي يحدد الإطار التطبيقي للسياسة في مجال التهيئة العمرانية للحفاظ على المجال الجغرافي وحمايته[2].

الفرع الثاني: القوانين المنظمة للعمران بعد سنة 1990

حاولت الجزائر في هذه المرحلة محاولة إعادة بناء المنظومة القانونية للمجال العمراني عملا منها على فرض رقابة الدولة على قطاع العقار، ولعل ذلك كان نتيجة الفوضى التي سادت في مجال العمران في المراحل السابقة من جهة، ومحاولة منها على تكييف وتحديث أدوات التعمير من جهة أخرى.

- قانون الولاية 07/12 المؤرخ في 21 فبراير2012 يتعلق بالولاية[3] وقانون البلدية 10/11 المؤرخ في 22يونيو2011 يتعلق بالبلدية[4]، تم من خلاله تحديد صلاحيات ومجال تدخل الجماعات المحلية في ميدان التعمير والبناء كهيئات إدارية لضمان الرقابة في تسيير وتنظيم المجال العمراني.
- قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الذي كان شاهدا على بروز مبادئ وقواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، تجسد ذلك من خلال تكريس حق الملكية العقارية الخاصة وتحديد المعاملات المتعلقة بالعقارات وكذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها بالإضافة إلى التصنيف التقني للأراضي وتعريفها، حيث عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين ملغيا بذلك قانون الثورة الصناعية، وأحكام الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات[5]، الذي يرمي إلى تحديد سندات من شأنها إثبات الملكية العقارية وحيازتها[6].

---

[1] أحمد بلودنين، المرجع نفسه، ص13.

[2] أحمد بلودنين، المرجع السابق، ص14.

[3] قانون رقم 07/12، مؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.

[4] قانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة في 03 يوليو 2011.

[5] الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادرة بتاريخ 1974/03/05.

[6] جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر، مجلة المخطط والتنمية، العدد28، جامعة بغداد، 2013، ص02.

- قانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، شكل صدور هذا القانون المعمول به إلى يومنا هذا بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني، من خلال ما تضمنه وضع القواعد قانونية جديدة رامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير[1]، تكوين وتحويل المباني في إطار التسيير.

كشفت الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر من 2003، عن ضعف المنظومة العمرانية المعمول به، فكان لزاما على المشرع الجزائري إدراج مفهوم الكوارث الطبيعية والأخطار الكبرى ضمن قوانين التهيئة والتعمير. فقد سن المشرع القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90، أتبعه بمجموعة من المراسيم حيث أدرجت الكوارث الطبيعية والأخطار التكنولوجية ضمن أحكام هذا القانون والتي يجب أن تأخذ في الحسبان أثناء إعداد أدوات التهيئة والتعمير[2].

- القانون 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث، تم من خلاله منع البناء منعا باتا في المناطق التي تعرف خطرا من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية المصنفة كالفيضانات والانزلاقات، وإرتفاقات خطوط الضغط العالي[3].
- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[4] وهو القانون الذي أصدر خصيصا لتسوية وضعية البنايات القابلة للتسوية وفرض عقوبات جديدة المخالفة لقواعد البناء والتعمير، وعليه فلابد من اعتبار هذا القانون كمصدر رئيسي لقانون العمران العديدة التي تشوه المحيط العمراني.
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/11/15 والذي تم من خلاله تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج.ر7)[5].
- المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/02 الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة.

فمن خلال دراسة مختلف الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 22-55 يتبين لنا أن المشرع الجزائري يهدف من وراءه للتكفل بالبنايات المخالفة لتعليمات رخص البناء، انطلاقا من توسيع نطاق تطبيق قواعد مطابقة البنايات، ليشمل البنايات المنجزة والتي في طور الإنجاز الحائزة على رخص البناء وغير المطابقة لتعليمات هذه الأخيرة، الموجودة قبل تاريخ 02 فيفري 2022، وقد جاء هذا التمديد كحل لمواجهة جزء من المشاكل العمرانية الناتجة عن عدم احترام

[1] توفيق ظاهر الطيب، تدخل الجماعات الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013/2012، ص03.
[2] أحمد بلودنين، المرجع السابق، ص 14.
[3] أحمد بلودنين، المرجع نفسه، ص 15.
[4] القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
[5] المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 2015/02/12.

مواصفات رخص البناء المسلمة التي ينجم عنها المساس بالقواعد العامة للتعمير أو معايير البناء والأمن.

وقد حرص المشرع من خلال أحكام هذا المرسوم على تبسيط إجراءات معالجة طلبات التسوية وتقصير الآجال الإجرائية لدراستها والرد عليها، قصد التمكن من معالجة أكبر عدد ممكن من الملفات، كما أضفى على أحكامه طابع الديمومة، لتجنب تلك الإشكالات الناتجة عن تحديد آجال انتهاء مفعول النص، والتي اعترضت مع تطبيق قانون مطابقة البنايات لسنة 2008[1].

يطبق المرسوم التنفيذي رقم 22-55 بأثر رجعي على البنايات غير المطابقة لرخصة البناء والموجودة قبل تاريخ 03 أوت 2008،وبالتالي فإن البنايات التي لم تخضع بعد إلى اجراءات التسوية، تستفيد من المميزات القانونية الموجودة في الأحكام الجديدة للتسوية مثل بساطة الإجراءات وقصر مدد التسوية، كما سيؤدي ذلك إلى تخفيف الضغط على لجان الدائرة التي تنشط في إطار قانون رقم 08-15 ومن هذا المنطق فقد انتقل المشرع الجزائري إلى التسوية الجزائية القائمة على تسديد الغرامات خلافا لما هو معمول به سابقا، وإن كانت الغرامة بمثابة عقوبة تمس الذمة المالية للمخالف، إضافة إلى جدواها الاقتصادية في تحصيل بعض المداخيل لخزينة البلدية، إلا أن السؤال الذي يفرض نفسه هو مدى قدرة هذه الغرامات على تحقيق الردع العام في المجتمع، بالتالي الحد من التجاوزات التي تسجل في عمليات البناء والتي تضر بالمظهر الجمالي للمدن[2].

أما بالنسبة للإجراءات التي يتم اتخاذها في كل حالة فيمكن تلخيصها في الجدول التالي:[3]

طبيعة المخالفة	الإجراءات
التعدي على مساحة التراجع les règles d'alignement	الإجراء: قابل للتسوية مقابل غرامة مالية الغرامة: حسب المساحة المتعدي عليها وحسب عدد الواجهات المعدلة.
1.المساحة الخارجية التابعة للغير (عمومية أو خاصة).	الإجراء: هدم على عاتق صاحب الطلب، للجزء المضاف على المساحة التابعة للغير (بدون غرامة).
2. الفتحات على الواجهات: (النوافذ والشرفات) 1.2 التي لا تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة	الإجراء: قابل للتسوية مقابل دفع غرامة مالية الغرامة: جزافية لكل واجهة وحسب طبيعة البناية.
2.2 التي تمس بالجوار بالمجابهة المباشرة	2.2 الإجراء: اغلاق الفتحات (بدون غرامة.)

[1] كريمة العيفاوي، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم22-55، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 06، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية،2022/11/02، ص590.

[2] كريمة العيفاوي، المرجع السابق، ص، 590.591.

3 كريمة العيغاوي، المرجع نفسه. ص، 581. 582.

3. إضافة طوابق: 1.3 التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير ومعايير البناء والأمن	2.3 الإجراء: قابل للتسوية بغرامة الغرامة: حسب المساحة المضافة وحسب استعمال البناية وحسب عدد الواجهات المعدلة.
4. تجاوز مساحة شغل الأراضي داخل الملكية التي لا تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.	1.4 الإجراء: قابل للتسوية الغرامة: حسب المساحات المضافة واستعمال البناية وحسب عدد الواجهات.
2.4 التي تخل بالقواعد العامة للتعمير لاسيما بالجوار ومعايير البناء والأمن.	الإجراء: الهدم على عاتق صاحب الطلب لأجزاء المضافة المخلة بالقواعد العامة للتعمير وبمعايير البناء والأمن دون دفع غرامة.

ولقد أقر المرسوم التنفيذي رقم 22-55 غرامات مالية مقابل تسوية وضعية البنايات المخالفة لرخصة البناء المسلمة، سواء بتسليم شهادة المطابقة على سبيل التسوية للبنايات ال أو تسليم رخصة البناء المعدلة على سبيل التسوية للبنايات في طور الانجاز.[1]

ويتم حساب الغرامة كما هو مبين في الجدول التالي:[2]

نوع البناية	قيمة المتر المربع ($م^2$) (أ)	القيمة الجزافية المطبقة على الواجهة (ب)	النسبة المئوية للغرامة	حساب الغرامة
السكنات الريفية والسكنات المنجزة في التجزئات الاجتماعية (الجنوب والهضاب العليا) المدعمة من طرف الدولة	5.000 دج * مساحة الجزء المضاف أو المعدل	10.000 دج* عدد الواجهات المعدلة	%10	%10 من (أ) +(ب)
السكنات الفردية والسكنات الجماعية	10.000دج* مساحة المضاف أو المعدل	30.000 دج* عدد الواجهات المعدلة	%15	%15 من (أ) +(ب)
البنايات المتعلقة بمشاريع استثمارية غير السكن (الفنادق، المراكز التجارية ومنشآت أخرى)	15.000دج* مساحة المضاف أو المعدل	50.000 دج* عدد الواجهات المعدلة	%20	%20 من (أ) +(ب)

[1] أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/02، الذي يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية، العدد 09، 2022.

[2] كريمة الحيفاوي، المرجع السابق، ص582.

يمكننا القول إن المشرع الجزائري قد أحسنا عملا بوضع أحكام جديدة تسمح بدراسة ملفات تسوية البنايات غير المطابقة لتعليمات رخص البناء، خاصة مع تمديد مجال تطبيق قواعد المطابقة إلى البنايات الموجودة قبل 03 فيفري 2022، أما عن فعاليتها فهو ما ستكشف عنه الممارسة مستقبلا مع بدء تنصيب لجان السنوية واستقبالها للملفات.

- القانون رقم 23-18 المؤرخ في 2023/11/28 والمتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها[1]:

نظرا للأهمية البالغة التي يكتسيها موضوع الحماية القانونية للأملاك الوطنية التابعة للدولة وبالنظر إلى الاعتداءات المتكررة على أراضيها وعلى الرغم من أن المشرع الجزائري وضع ترسانة من النصوص القانونية لمعالجة هذه الظاهرة وأضفى عدة تعديلات عليها إلا أن تفشي هذه الظاهرة وسرعة انتشارها في كامل ربوع الوطن جعلت المشرع الجزائري يتدخل لوضع إطار قانوني عن طريق إصدار القانون 23-18 المؤرخ في2023/11/28 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، والذي يضم 30 مادة موزعة على 05 فصول، ويهدف هذا القانون بالدرجة الأولى غلى وضع التدابير الاحترازية لحماية أراضي الدولة من التعدي عليها وضبط آليات حمايتها لمنع أي استيلاء عليها أو أي تصرف من شأنه أن يغير من طبيعتها أو وجهتها، ومتابعة مرتكبي هذه الأفعال جزائيا، وإقرار المسؤولية الشخصية للموظفين العموميين ومسيري هذه الأراضي في حالة ثبوت امتناعهم عن القيام بالالتزامات المفروضة عليهم طبقا للتشريع والتنظيم المعول بها[2] .

إن صدور القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها جاء في إطار تنفيذ تعليمات السيد رئيس الجمهورية، السيد عبد المجيد تبون، القاضي الأول للبلاد والمتضمنة إعداد نص قانون خاص لحماية أراضي الدولة ووقف ظاهرة الاعتداء عليها من الغير من جهة والتصدي لظاهرة البناء الفوضوي والتي شوهت المنظر العمراني لبلادنا من جهة أخرى.

المطلب الثاني: الإصلاحات القانونية في مجال العمران

إن التعمير في شكله القديم والقائم على العرف يتميز بقواعد ثابتة ومستقرة ومستمرة زمانا ومكانا ،عكس ما نجده في التعمير الحديث الذي يعد في احد جوانبه قانون اداري خاص يتميز بما تتميز به قواعد القانون الإداري بشكل عام وهي المرونة وعدم الثبات والاستقرار والتغير على الدوام [3]وهذا بغرض مواكبة المستجدات والجديد في ميدان البناء والتعمير وعليه توالت

[1] قانون رقم 23-18 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1445 الموافق 28 نوفمبر سنة 2023، يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية، العدد 76، 2023.

[2] ياسين مزوزي، الحماية الجزائية لأراضي الدولة في إطار القانون 23-18، مداخلة في إطار المشاركة في فعاليات اليوم الدراسي حول موضوع "ظاهرة التعدي على الأملاك الوطنية وآليات المجابهة في ظل احكام القانون 23-18 المؤرخ في 28نوفمبر2023"المنظمة من قبل مجلس قضاء سطيف وبالتعاون والشراكة مع ولاية سطيف، قاعة المحاضرات سطيف ،28 فيفري 2024، ص 02.

[3] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص188.

الإصلاحات التنظيمية والتشريعية في مادة التعمير حسب مقتضيات الحال فالقاعدة القانونية التي تصلح اليوم لا تصلح غدا ، وهذا لظهور معطيات جديدة لم تنظمها القواعد القديمة فكان لزاما إعادة النظر في القوانين السارية المفعول وذلك بإثرائها وتطويرها بغرض إعطاء نفس جديد لعمليات التعمير، حيث يعد العمران مرآة عاكسة على حالة قوة الدولة او ضعفها ومنه كان علينا تتبع مسار الإصلاحات في المنظومة القانونية المتعلقة بالتعمير انطلاقا من فكرة التخطيط الى غاية الإنجاز وما بعد الإنجاز.

الفرع الأول: الإصلاحات في مجال المخططات

إن التخطيط العمراني لا يشمل فقط مخططات البلدية المنصوص عليها في القانون 90 -25 بل يشمل أيضا مخططات ما فوق البلدية المنصوص عليها في قانون 87-03 وهو ما سنتطرق إليه كالتالي.

أولا: اصلاحات قانون 87-03 فيما يخص مخططات ما فوق البلدية

إن مخططات التهيئة الإقليمية موجودة من قبل في القانون الجزائري. قد استحدثت هذه المخططات نظرا لعجز المخططات الرئاسية للتعمير "P.U.D " المخططات المؤقتة للتعمير"pup" وفي مسايرة وتطور ظواهر التعمير والتهيئة العمرانية على المستوى الوطني. بحكم أن المخطط الرئيسي للتعمير مداه قصير لا يتعدى حدود المحيط العمراني للمدينة الواحدة. وبهذا يعد عاجزا وغير فعال بالقدر المطلوب، لهذا تطلب الأمر وضع آليات أكبر مدى تقوم على نظرة فوقية لمخططات تحتوي على أبعاد مختلفة تجعل كل شبر من التراب الوطني تحت المجهر.

فمن خلال الرجوع للقانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 نجام في والمتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون رقم 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001.

1. المخطط الوطني للتهيئة الإقليم:

يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم .S.N.A.T وسيلة لدعم السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة فهو مخطط مشترك بين الأقاليم والجهات ويتم تسييره مركزيا كما يعد كمخطط مستقبلي بأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات التي تتميز بها أقاليم الوطن.

2. المخططات الجهوية لتهيئة الإقليم:

ويعتبر المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم .S.R.A.T كأداة من أدوات التعمير والحلقة الهامة في سلسلة المخططات التوجيهية المعبرة والمجسدة للسياسة الوطنية لتهيئة الإقليمية فهي عبارة عن مخططات خاصة بإقليم متكون من عدة ولايات متجاورة لها نفس التضاريس الجغرافية ونفس الوجهات التنموية، تقوم برسم الخطوط العريضة للأقاليم قصد معالجة الاختلالات المتفاوتة بين أقاليم الوطن الواحد.

3. مخططات تهيئة الإقليم الولائي "P.A. W"

هذه المخططات تختص بتهيئة أقاليم الولايات بين البلديات على أساس أنها ذو رقعة واحدة حيث تهدف إلى توضيح السلم العمراني في الولايات بإظهار البلديات وإضفاء الصبغة الحضارية والريفية ونمط التعمير والبناء المحدد في هذه البلديات وتوزيع ودراسة نمط المشاريع التنموية فيها.

4. المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى "S.D.R.A.A.M "

هذه المخططات بديلة لمخططات تهيئة الإقليم الولائي والتي تعد فيما يخص الحواضر الكبرى كالعاصمة ووهران وقسنطينة وعنابة.

ثانيا: مستجدات قانون رقم 25/90 (فيما يخص مخططات البلدية)

أصدر المشرع الجزائري أدوات التهيئة والتعمير ضمن القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري تتمتع هذه المخططات بخصائص تميزها عن المخططات المتعلقة بالتهيئة الإقليمية الأخرى لهذا نجد أن أدوات التهيئة والتعمير تتشكل من نوعين من المخططات وهو المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير PDA ومخططات شغل الأراضيPOS .

1 . المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU

يعتبر كدليل وأداة من أدوات تعمير ذات وجهتين قانونية وتقنية هي وتقنية في نفس الوقت وقد عرفت المادة 90-29 عن مخطط التوجيه للتهيئة والتعمير على أنه أداة للتخطيط والتسيير المجالي والحضري تحدد فيه التوجهات الأساسية العمرانية وضبط التوقعات المستقلة للتعمير وأخذ بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التهيئة، فضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي[1].

كما أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ملزم في جميع البلديات التي تطمح لسياسة عمرانية طموحة، ففي غيابها تكون مجبرة في تسييرها إلى الخضوع إلى أحكام القواعد العامة لقانون التعمير

2. مخطط شغل الأراضي .P.O.S

أظهر مخطط التوجيه للتعمير .P.U.D العديد من النقائص الكبيرة والخطيرة في مجال التحكم في التهيئة من حيث الدقة والتفصيل مما أجبر المشرع الجزائري إلى إنشاء أداة عمرانية تنظيمية تسمح بالرابط بين السلم التعميري وبتوجهاته يشمل تسليم الأحياء والقطع الأرضية أو مجموعة من بناء أو تجزئة والذي يقوم على كل التوجيهات ورسم الخطوط العريضة للمدينة وهو ما قد ورد بموجب المرسوم 19-15 المتعلق بعقود التعمير الصادرة بتاريخ 2015/01/25 وبالتالي فإن مخطط شغل الأراضي يعد كجيل جديد من أدوات التهيئة والتعمير , لم يكن معروفا في قانون التعمير الجزائري فقد جاء بموجب قانون التهيئة والتعمير.

[1] بشير التجاني، التهيئة والعمرانية واشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ,2000, ص 67.

الفرع الثاني: الإصلاحات في نطاق عقود التعمير

عقود التعمير عبارة عن ثلاث رخص وهي رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة وثلاث شهادات وهي شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابق إلا أننا سنركز الدراسة على رخصة الهدم في إطار القانون الجديد الذي جاء به قانون 90-29المتعلق بالتهيئة والتعمير في الفرع الأول كما سنتطرق في الفرع الثاني شهادة التأهيل لرخصة التجزئة والتي يعد من المستجدات المرسوم 15-19 المتعلق بعقود التعمير.

أولا: مستجدات قانون 90-29فيما يخص رخصة الهدم

من ثمار الإصلاحات التشريعية في مادة التعمير في مجال عقود التعمير ما جاء به قانون 90-29 في رخصة الهدم حيث قبل هذا التاريخ كانت كامل الحرية للأفراد في هدم منازلهم غير أنه بعد استصدار قانون التعمير تدارك المشرع هذا الهدم الذي يكون في أغلب الأحيان هدما عشوائيا يترتب عليه جملة من الحوادث في الأرواح والممتلكات حيث تنص المادة 60 من قانون 90-29 " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم..." وتكمن أهمية رخصة الهدم قبل أشغال الهدم فيما يلي:

1. نظرا لخطورة الهدم في حد ذاته فتكون الرخصة في الهدم بذلك أمن للوقاية من أخطار الهدم على أرواح الناس وممتلكات الغير ومن هنا فإن عملية الهدم تحتاج إلى رقابة إدارية تتمثل في وضع قواعد رادعة في حالة مباشرة الهدم وقواعد تقنية فنية فيجب أن تكون مشمولة بالرقابة التقنية.[1]

2. حماية البنايات التي لها طابع جمالي أو تاريخي فهناك بنايات حتى وإن كانت ملك للخواص إلا أنها من جانب أخر بعد كملكية تعود للمجتمع أو بالأحرى إلى كل الإنسانية نظرا لما تتضمنه من بعد تاريخي (بنايات شهدت وقائع مفصلية في حرب التحرير مثلا) أو ثقافي بيت كاتب أو مفكر كبير أو معماري (بناية قديمة ولكنها تحفة هندسية)[2].

لذا من الضروري فرض الرقابة على أشغال الهدم وبالأخص بعض المناطق أو الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمام[3]

3. من جانب حماية مستعملي البنايات الهشة وخاصة المستأجرين الذين قد يكونوا بعد الهدم بدون مأوى خاصة في فصل الشتاء وهو ما تبرزه الرقابة الإدارية لرخصة الهدم ودراستها حيث تعرف منها أسباب الهدم وأهدافه.

---

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص. ص 187.211.

[2] كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص. ص 187.211.

[3] أنظر المادة 46 من القانون رقم: 90-29، السالف الذكر.

ثانيا: مستجدات المرسوم رقم 15-19 فيما يخص شهادة التأهيل لرخصة التجزئة

تعتبر شهادة قابلية الاستغلال من مستجدات المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بعقود التعمير حيث تعد هذه الشهادة بمثابة قرار إداري تثبت مدى مطابقة أشغال البناء المنجزة لمخطط المصادق عليه لرخصة التجزئة والمخططات التقنية التابعة لها. ومن جهة أخرى فإن الشهادة قابلية الاستغلال لها عدة آثار قانونية منها.

1. يتم التعامل في القطع الأرضية للتجزئة: أي أنه لا يمكن الاحتجاج ضد المتعاملين في القطع الأرضية باستلام شهادة قابلية الاستغلال لأن هذه العملية مقتصرة على العلاقة بين المجزئ والإدارة المسلمة لشهادة دون غيرها.[1]

2. ربط ملحقات التجزئة بالملك العام: وهذا من أجل إلحاق الطرق والشبكات المحيطة بالتجزئة في سجل الممتلكات البلدية وبذلك يتم صيانتها وإدارتها وتدبير شؤونها.

3. فيما يخص التسجيل في المحافظة العقارية: وهو ما أقرته نص المدة 22 في فقارتها الأخيرة من المرسوم 15-19 على إجراءات الإيداع والشهر لقرار رخصة التجزئة في شهر الموالي للتسليم الرخصة إلا أننا نرى هناك قصور قانوني يجب تداركه كون عملية الشهر لا تتضمن شهادة قابلية الاستغلال.

4. إدراج مخطط التجزئة المصادقة عليه تقنيا وإداريا من قبل لجنة الشباك الوحيد ضمن وثائق التعمير العامة أو المفصلة سواء كانت هذه المخططات قيد الإنجاز أو قيد المراجعة وهو ما تتضمنه نص المدة 18 من المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-5-1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمعدل بموجب المرسوم 05-317 المؤرخ في 10-9-2005 والمادة 18 من المرسوم 91-178 المؤرخ في 28-5-1991 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 05-3018 المؤرخ في10-9-2005.[2]

الفرع الثالث: الإصلاحات المتعلقة بالرقابة على أشغال البناء

الإصلاحات المتعلقة بالرقابة على أشغال البناء جد متشبعة لهذا سوف نقوم بدراسة محاضر معاينة مخالفات التعمير وحجيتها القانونية وذلك كالتالي:

أولا: مستجدات المرسوم التشريعي 94-07

يمكن دراسة هذا العنوان تبعا للمحاضر وكذلك نتطرق لحجيتها القانونية في الإثباتات المختلفة وبالرجوع إلى الأمر رقم 75-96 نجد أن المادة 36 منه تنص على أنه "... أن يحرر محاضر المخالفات وهذه المحاضر تكون بمثابة حجة ما لم يثبت العكس " وفي نفس المنحنى

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 198.
[2] كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص199.

تنص المادة 47 من القانون رقم 82-02 " يعاين المخالفات لإحكام هذا القانون يرسل محاضر معاينة المخالفة إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي"[1] ومنه يمكن القول أن النصان جاء عامين دون تحديد لأنواع المحاضر بحسب أنواع مخالفات البناء الفوضوي ودون النص على شكل المحاضر وأن تحرير المحاضر ليس وجوبي عند تسجيل المخالفة فكل هذا يدخل ضمن السلطة التقديرية للعون المكلف بتقصي هذه المخالفات (مخالفات التعمير).

الأمر الذي استدركه المرسوم التشريعي رقم 94-07 في مادته 50 " يعاين المخالفات للتشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير تؤدي المخالفات إلى عقوبات مالية بموجب محظر يحرر حسب الأشكال التنظيمية".

فحسب هذا المرسم فإن محاضر معاينة المخالفات تحرر بحسب نموذج معين مرفق مع المرسوم التشريعي، غير أنه عند قراءة هذا النموذج والمعنون بمحظر معينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير والمهندس المعماري والغرامة المالية.[2]

لاحظنا أن عملية تحرير محظر معينة المخالفة هذه مقتصر فقط على مفتش التعمير دون غيره من الأعوان المؤهلين الآخرين.

إلا أن هذا الخلل عالجه المرسوم التشريعي رقم 97-36 حيث انتقل من حالة الاحتكار التام لمفتش التعمير في محاضر المخالفات لتخويل الصلاحية أيضا لمجموعة من الأعوان الدولة المؤهلين، وهو ما ورد في نص المادة 51 المذكورة أعلاه كالتالي" العوان موظف المؤهل، المحلف قانونا، هذه المحاضر تكون لها كامل الحجية القانونية ما لم يثبت العكس من المخالف أو أي طرف له مصلحة.

ثانيا: مستجدات المرسوم التنفيذي 55/06.

يتم إثبات مخالفات البناء الفوضوي في محاضر خاصة طبقا للنموذج المرفق في المرسوم التنفيذي رقم 06-55، هذه المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تحوي مراجع معينة تؤكد على أهميتها وحجيتها في الإثبات، كما تضمنته نص المادة 15 من المرسوم 06-55 "تحرر المحاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجيل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا"[3].

هذه المحاضر إذا اتبعت فيها الإجراءات الشكلية تضمن حماية أكثر لحقوق الأفراد كما تعتبر أكبر حجية في عملية الإثبات، وخاصة إذا كانت مدعمة بتقرير خاص يوضح طبيعة مخالفة التعمير وهوية المخالف وعنوانه حسب ما جاء في نص المادة 19 من المرسوم السالف الذكر. وقد تم حصر هذه المحاضر في ثلاث أنواع كما يلي:

1) محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 06.
[2] كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 200.
[3] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 200.

2) محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة

3) محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

يؤدي الأعوان المؤهلون لهذا الغرض أمام المحكمة مقر إقامتهم الإدارية اليمين كالتالي:" أقسم بالله العلي العظيم وأتعهد بأن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الوجبات التي تفرضها علي" فهم بذلك موظفون محلفون وهذا يعطي لأعمالهم الحجية وأن المحاضر المحررة من طرفهم بعيدة عن الشبهة وازدواجية في التأويل.

الفرع الرابع: الإصلاحات الخاصة بتسوية البناءات المخالفة للتعمير

بالرجوع إلى الترسانة القانونية المتعلقة بمادة التعمير فإننا نجد إلا نصين فقط يخصان مسألة معالجة تسوية البناءات المخالفة للتعمير وهما المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13-8-1985 والمحدد لشروط تسوية أوضاع الذين يشتغلون فعلا أراضي عمومية غير مطابقة للقواعد المعمول بها. والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20-07-2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها ويعدان هذان المرسومين أهم المستجدات والإصلاحات التي عرفها التشريع العمراني في هذا المجال لذلك سوف نقتصر بدراسة مبررات الإزالة طبقا للمرسوم رقم 85-212 ومبررات الإزالة طبقا للقانون رقم 08-15 وأهم مستجداته في المرسوم 22-55 المؤرخ في 02-02-2022.

أولا: مبررات الإزالة طبقاً للمرسوم رقم 212/85:

سوف نتطرق بالدراسة في هذا الشأن إلى أنواع البنايات الآيلة للإزالة من جهة وكيفية الإزالة من جهة أخرى.

1.البنايات الآيلة للإزالة:

إن البنايات التي لا تقبل وضعيتها التسوية بتاتاً والمعرضة للهدم والإزالة حسب المادة 5 من المرسوم رقم 85-212 [1]هي:

- البنايات المتواجدة ضمن الارتفاقات التي يمنع صراحة البناء في رواقها.
- البنايات المتواجدة ضمن الأماكن والمناطق المحمية.
- البنايات التي تؤدي إلى تغيير في الوجهة الفلاحية للأراضي الزراعية.
- البنايات التي تشوه المحيط تشويهاً خطيراً.

2-كيفية تنفيذ الإزالة:

وفيها نتناول إجراء الإزالة بالنسبة للبناءات القصديرية والبنايات الصلبة المخالفة للتعمير.

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 204.

- الإجراء الخاص بإزالة البناءات القصديرية: إن إدارة البلدية إثر تسلمها لقرار لجنة الولاية المتعلقة بالإزالة للبناءات المصنفة قصديرياً بعدم الإمكان المصالحة معها قانونا، تقوم باتخاذ الإجراءات اللازمة للتنفيذ الحسن لعملية الإزالة.

- العمل على استقرار الأوضاع وذلك بتجنيد الإدارة لسكان الحي الفاعلين أو بعض الأعوان التابعين لها يمدون إدارة البلدية بكل ما يحدث على الأرض من جديد.

والعمل من جهة أخرى على تحضير بدائل كالسكنات الاجتماعية الجماعية لإيواء هاته الفئة.

- الإجراء الخاص بإزالة البناءات المخالفة للتعمير الصلبة: خاصة البناءات التي تكون مخالفة للاصطفاف أين يتم هدم الأجزاء والأقسام البارزة والتي تعيق المارة والساحات العامة.

ثانيا: مبررات الإزالة طبقاً للقانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 والمستجدات التي جاءت في المرسوم رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/2.

1. مبررات الإزالة طبقاً للقانون رقم 15/08 وإجراءاتها:

فبالرجوع إلى أحكام المواد 16 و37 و39 من القانون رقم 15/08 نستكشف البناءات غير المؤهلة للمصالح لعدم توفر الشروط التقنية اللازمة التي تؤهلها للحصول على قرارات التسوية من اللجنة المكلفة بذلك على مستوى الدائرة وهي:

أ) البناءات المخالفة للتعمير والمشيدة فوق أراضي زراعية وفلاحية.
ب) البناءات المخالفة للتعمير والمشيدة بصفة تخالف قوانين الأمن خاصة المنشآت الصناعية الماسة بقواعد قانون البيئة والمياه والصحة[1].

ج) البناءات المخالفة للتعمير والتي تشوه المنظر للموقع بشكل خطير مثال ذلك البنايات القصديرية الفوضوية.

د) البناءات الفوضوية المتواجدة في مواقع تعرقل تشييد وإنجاز المباني ذات منفعة عامة التي يستحيل نقلها مثال ذلك البنايات المشيدة على مصار الطريق الوطني السريع أو فوق قنوات الغاز الطبيعي.

أما بالنسبة للإجراءات الإزالة فإنه وطبقا للمرسوم رقم 55/06 على الأعوان المكلفين من طرف الدولة القيام بإجراءات الإزالة فيقوم هؤلاء بإعداد وتشكيل ملفين إحداهما خاصة بالبنايات الفوضوية الصلبة والآخر خاصة بالبنايات الفوضوية القصديرية ويرسل إلى لجنة الدائرة لغرض دراسته.

وتعد فكرة الدرج (عملية الدرج) إجراء جديد يعمل به للاستفادة من الأفضلية المكانية لإبقاء سكان نفس الحي في مكانهم السابق.

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 205.

فبالرغم من أنه تم تحقيق نتائج معتبرة في مجال المصالحة والإزالة وخير دليل على ذلك شهادات المطابقة التي تم إصدارها في السنوات الأخيرة، نجد أن المشرع قد عمل على استحداث آليات قانونية جديدة لنفس الأهداف وهذا ما تم بالفعل من خلال استصدار المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/22 المحدد لشروط تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء.

المبحث الثاني: الآليات الموضوعية المنظمة لعملية الضبط العمراني

يتطلب التنظيم الضبطي لنشاط الأفراد ضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق على ممارسة النشاط من السلطة المختصة، لذلك يعتبر الترخيص الإداري أحد أهم الإجراءات الوقائية والتي تعطي للإدارة إمكانية حماية النظام العام.

اذ تعتبر الرخصة الإدارية وسيلة قانونية فعالة في يد سلطات الضبط فهي تمكنها من مراقبة الحريات والنشاطات المقدمة.

وبما أن تدخل الدولة أصبح أمرا لا مفر منه في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع بأبعاده التقليدية والحديثة والتي من بينها النظام العام العمراني أو الجمالي[1].

فالبناء ذو الطابع السكني الذي يشيده الباني له وضعية خاصة، اذ التقسيمات والتفصيلات الجزئية الداخلية في المباني، اما الواجهة فهي ملك للمدينة، حيث تعمل السلطة الإدارية المختصة على المحافظة على تناسق المباني وانسجامها لتعطي طابعا جماليا خاصا، وهو ما يستلزم وجود مراقبة مكثفة في استعمال الملكية العقارية في مجال البناء عن طريق الرخص والشهادات والتي تصدر وتسلم وفق لإجراءات قانونية وإدارية.

حيث يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال السكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري حسب نص المادة 94 من قانون البلدية.[2]

عن طريق سن تشريعات تحد وتقيد حق الملكية العقارية، من خلال فرض تراخيص إدارية وشهادات يلتزم بها المالك قبل الشروع في عملية البناء او التجزئة او التقسيم او المطابقة .... كونها رقابة إدارية تمارسها الدولة لتنظيم عملية العمران في إطار ما يعرف بالضبط العمراني، وتسلم الرخص العمرانية حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما (المادة 95)[3].

ومن خلال ذلك سنتطرق إلى الآليات الموضوعية المنظمة للرخص والشهادات في مجال الضبط العمراني.

المطلب الأول: الرخص العمرانية كآلية لتنظيم وضبط عملية البناء.

في إطار تنظيم عملية البناء وضبط النشاط العمراني فرض المشرع الجزائري مجموعة من الرخص العمرانية كرخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم ،وذلك حفاظا على الحق

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2018 ص56.
[2] قانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة في 3جويلة 2011.
[3] أنظر المادة 95 من القانون رقم: 11/10، السالف الذكر.

في النشاط العمراني وكذا المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل ابعاده ،من خلال الزامية الحصول عليها قبل القيام بأعمال البناء، وبعد الانتهاء منها لمالها من دور فعال في ضبط وحماية النظام العام العمراني والجمالي وتوفير محيط عمراني متجانس حسب المقاييس العمرانية المرخص بها، والهدف من ذلك هو تحقيق التوازن بين مصلحة الافراد والإدارة على حد السواء ،حيث تم وضع الاطار العام للرخص العمرانية ضمن القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1] ،المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04[2] والمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير رخص التعمير[3] والذي تم الغاؤه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 [4]المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وقد تضمن هذا المرسوم مجموعة من الرخص ،منها ما يشترط قبل تشييد البناء كرخصة البناء والتجزئة ،ومنها ما يفرض بعد عملية تشييد البناء، كرخصة الهدم.

الفرع الأول: رخصة البناء

إذا كانت الرخصة الإدارية تعد من أهم الأنظمة تقييدا للحريات في مجال الضبط الإداري، بحيث لا يمكن ممارستها دون اذن صريح من السلطة الضابطة فان هذه الأخيرة ملزمة بمنح الرخصة الى طالبها متى توفرت فيه الشروط اللازمة التي يحددها القانون، وتصدر هذه الرخصة بقرارات إدارية أي انها تصرفات إدارية فردية.[5]

أولا: المدلول القانوني للرخصة الإدارية

تعتبر الرخصة الإدارية من أهم الآليات التي تمكن الجهة الادارية أو الشبه إدارية من مدى مراقبة نشاط الأفراد والتحكم فيه بهدف الحفاظ على النظام العام والمال العام.

ولتعريف الرخصة الإدارية بشكل أشمل يقتضي الأمر التطرق للتعريف الفقهي والتشريعي لها:

1) **التعريف الفقهي:** حاول بعض الفقهاء إعطاء تعريف للرخصة الإدارية على الرغم من أن تعريفها يثير عدة صعوبات على اعتبار أن الرخصة الإدارية من حيث طبيعتها قرار اداري، وأن هذا الأخير لايزال يشكل تحديد مفهومه موضوع دراسات والبحوث.

حيث عرفها الدكتور عبد الغني بسيوني:" يقصد بالترخيص الإداري باعتباره عملا من الأعمال القانونية ذلك الاذن الصادر عن الإدارة لممارسة نشاط معين وبالتالي فإن ممارسة النشاط الإداري هنا مرهونة بمنح الترخيص فلابد من الحصول على الاذن المسبق من طرف السلطات المعنية وهي السلطة الضابطة.

---

[1] قانون 90-29، السالف الذكر.

[2] القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 2004،51المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[3] المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد26، 1991.

[4] المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

[5] عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزء الثاني، الجزائر، 1990، ص407.

2) **التعريف التشريعي**: المشرع الجزائري لم يعرف مصطلح الترخيص الإداري بشكل مباشر ولكنه عرف بعض أنواعه كما أشار إلى أخرى ما نصت عليه المادة 74 من قانون 142/05والمتضمن قانون المياه، حيث اعتبرها عقد من عقود القانون العام تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي قدم طلب بذلك[1]

وقد تجنب المشرع الجزائري الخوض في مسألة تعريف بعض المواضيع، كما هو الحال في رخصة البناء فاسحا المجال للفقه والقضاء كونهما عادة ما يقدمان تعريف جامع مواكب لمستجدات الموضوع قيد التشريع والتعديل المتواصلين، ولكن معظم التعاريف تجمع على أن رخصة البناء هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة يمنح بمقتضاها الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي تجب أن تحترم قواعد قانون التعمير[2].

تعددت التعاريف الفقهية لرخصة البناء نذكر منها:

" هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع، طبقا للقانون".[3]

كما عرفت انها "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم قبل تنفيذ اعمال البناء "[4]

حيث تعتبر رخصة البناء قرار إداري فردي وهي ضرورة لإنجاز أشغال البناء وبالتالي لا بدّ من طلبها قبل مباشرة أي أشغال فهي التزام سابق لإنجاز أي عمل يتعلق بالبناء. وينتج عن منح رخصة البناء حقا يسمى الحق في البناء، وهو حق ثابت في الرخصة. وهو حق مفيد بمدة زمنية حسب نص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص " تعيد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والتي تنص على أنه: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء ...".

وتمتاز رخصة البناء بالطابع المسبق، حيث أن بناء أي بناية دون الحصول على اذن مسبق على رخصة بناء تعد جنحة، كما أن لها طابع عام، إذ أن هذا الالتزام يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني وعلى كل العمليات المتعلقة بالبناء. ويستخلص من خلال التعاريف أن عناصر رخصة البناء هي:

---

[1] المادة 74 من القانون 5/12 المؤرخ في 04 جويلية 2005 المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية، العدد26 الصادر ،2005.

[2] صونية بن طيبة، محاضرات في التهيئة والتعمير، محاضرات ألقيت على طلبة أولى ماستر، قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة2020/2021، ص50.

[3] سلطان عبد العظيم، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2017/2018، ص11.

[4] Henri jacquot et François pied-droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3éme édtion, 1998, p547, adja Djilali et Drizenko, droit de l'urbanisme, Edition Berti, alger, 2007, p190.

1) **صدور قرار إداري بالبناء من سلطة مؤهلة:** يكون الترخيص بالبناء الممنوح للمستفيد على شكل قرار إداري مكتوب. يصدر القرار بمنح رخصة البناء من جهة مختصة تحت طائلة الإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص.

2) **أن يكون القرار قبليا:** رخصة البناء تمنح بموجب قرار قبل الشروع في أعمال البناء وكل بناء يشيد بدونها يعد في نظر القانون غير مشروع ومآله الهدم.

3) **أن يشتمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم:** لا يقتصر الترخيص بالبناء على مجرد تشييد بناية جديدة بل يشمل أيضا عمليات التعديل والتحسين في البنايات القائمة.[1]

<u>أولا</u>: نطاق تطبيق رخصة البناء: حصر المشرع الجزائري اعمال البناء التي لا يمكن القيام بها الا بعد ترخيص في المادة 52 من القانون 29/90 في:

1) التشييد: وهو انشاء البناء او اقامته لأول مرة.

فالبناء هو إقامة مجموعة من الاشغال تتضمن الاسمنت والحديد والخشب والرمل ...الخ، كل ما تشييده يد الانسان وينبغي ان يكون البناء معدا للسكن او لأغراض أخرى كالمصانع والمستودعات والمخازن.

وكذلك كل ما يشيده الانسان في باطن الأرض.

2) التمديد: ويكون ذلك بالزيادة في حجم البناية القائمة عن طريق التوسع، عرضا او طولا او بالتعلية.[2]

لم يحدد المشرع الجزائري المقصود من تمديد المباني، هل هو الافقي او العمودي ام كلاهما معا.

3. **تغيير البناء:** ويقصد به البناء الذي يمس الحيطان او الجدران الضخمة للمبنى ومشتملات الأرض ومقاس البناية والواجهة او استعمال المبنى او الهيكل الحامل للبناية.

وقام المشرع بحصرها في هذه المادة وذكر التغيير في البناء بدون رخصة في صورتين:

أ). التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة منه: ويقصد بها تلك الحيطان التي تحمل البناء وتشكل أساسا له وتضمن تماسكه واستقراره، وتكمن الحكمة من هده الصورة المتعلقة بالجانب التقني للبناء في ضمان السلامة والأمن.[3]

[1] عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص ص68-69.
[2] عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص 74.
[3] ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا، ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2016، ص 46.

ب). تغيير البناء الذي يمس الواجهات المطلة على الساحة العمومية: وهو التعديل الذي يمس المظهر الخارجي للبناية المطلة على الساحات العمومية أو الطريق العام كفتح نافذة أو باب أو القيام بتغطية واجهة المبنى بالرخام أو كل تغيير يمس المظهر الخارجي للمبنى.

وغاية المشرع من هذا التغيير النوعي ليس لضرورة استصدار رخصة إنما هو للحفاظ على النظرة الجمالية والمظهر الخارجي للمباني والمدينة، كما أن السلطة المانحة للرخصة قد تعتمد على نسق جمالي موحد لواجهات المباني المطلة على الساحات العمومية. [1]

4. **التدعيـم**: وهو تقوية المبنى كهدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله الأمر الذي يحتاج لرقابة ومواصفات لابد من مراقبتها قبل الأذن بها الشروع في الأشغال.

5. **التسييـج:** ويقصد به إقامة صور من أسلاك أو حجارة أو غيرها يحيط بالعقار.[2]

ولقد استثنى المشرع بعض الأشغال من استصدار رخصة البناء من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 من تطبيق الهياكل القاعدية والتي تحمي سرية الدفاع الوطني وتشمل ما يلي:

- **الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني.**

- **بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى ، والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات**[3]حيث وسعت المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمتعلق بعقود التعمير من الاستثناءات الواردة على رخصة البناء فأضافت بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

- **البنايات الواقعة خارج المنطقة العمرانية للبلدية:** والتي أشار إليها القرار الوزاري المشترك بين وزير الفلاحة ووزير السكن المؤرخ في 1992/09/03 المتمم بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2015/11/18 والمتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الموجودة خارج الأجزاء الحضرية للبلديات.[4]

حيث حدد هذا القرار على من يريد البناء خارج المحيط العمراني مراعات مقاييس الإنجاز المطلوبة في نفس القرار التنظيمي وذلك بعد الحصول على مجرد تصريح بالبناء.

<u>ثانيا</u>: إجراءات الحصول على رخصة البناء:

1. **طلب رخصة البناء:** يقدم طلب رخصة البناء من طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية[5].
   - **تجب على صاحب طلب الرخصة أن يرفق الوثائق التالية والتي تثبت صفته:**

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 75.
[2] ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 49.
[3] لحسين بن شخ اث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر،2018، ص 150.
[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 77.
[5] المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم:19/15، السابق ذكره.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة وفق نص القانون 25/90 والمؤرخ في 18 نوفمبر المتضمن القانون العقاري[1].
- أو توكيلا طبقا لنص الأمر 75-58 مؤرخ 26 سبتمبر 1975.
- نسخة من العقد الإداري المتضمن تخصيص قطعة الأرض أو البناية.
- نسخة من القانون الأساسي في حال ما إذا كان المالك أو موكله شخص معنوي.

كما يرفق طلب رخصة البناء بالملفات الآتية:

أولا: الملف الإداري:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة والذي يرخص إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة من فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية.
- شهادة قابلية الاستغلال وفقا للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة [2].

ثانيا: الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على 200/1 أو على سلم 500/1 وعلى سلم 1000/1 ويحتوي هذا المخطط على بيانات.
- التصاميم المختلفة على سلم 20/1 وعلى سلم 100/1، وعلى سلم 200/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمجلات التقنية وكذا الواجهات والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية والتي تدل على البناء بحصص[3].

ثالثا: الملف التقني: ويحتوي على:

- باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، تجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن بيانات.
- كما تتضمن دراسة الهندسة المدنية تقريرا موقعا من طرف مهندس مختص معتمد ومن خلال ما سبق يتضح أن تكون الوثائق المكونة للملفات مؤشرة من طرف مهندس معماري حتى تكتسب المصداقية.

[1] قانون رقم 25/90 مؤرخ 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، 1990.
[2] أحمد بلودنين، المرجع السابق، ص58.
[3] المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

تودع الملفات لدى الجهة المختصة بدراسة الملف وتسلم رخصة البناء حسب نص المادة 55 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في فقرتها الأولى.

أشارت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، إلى أن طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به ترسل في (03) ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية على رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض[1].

رابعا: التحقيق في طلب رخصة البناء

يتناول التحقيق في طلب رخصة البناء مدى مطابقة رخصة البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير[2].

خول القانون سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب أهمية المشروع المراد تشييده[3].

خامسا: الجهة المختصة للتحقيق في الطلب

إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الدراسة تتم على مستوى الشباك الموحد للبلدية، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة التي ذكرت في نص المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد وهذا لإبداء رأيها في مدة (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلب رخصة البناء في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ الطلب[4].

1. الشباك الوحيد للبلدية:

حيث نصت المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الفقرة الأولى والتي تنص على أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فانه يتم التحقيق في الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية.

[1] عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص80.
[2] المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[3] عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع نفسه، ص82.
[4] المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم: 15/ 19، السالف الذكر.

ويُنشأ الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار موقع عليه من قبل رئيس الدائرة المختص إقليميا، يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات بينما يتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة إذا كانت البلديات تنتمي لنفس الدائرة.

وهنا يمكن أن ينشا الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة بالنسبة للبلديات التي تنتمي إليها.

يتكون الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء دائمين وأعضاء مدعوين ولديه أمانة تقنية:

أ) الأعضاء الدائمين:

وهم سبعة أعضاء:

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

ب) الأعضاء المدعوين:

وقد يكون هؤلاء الأعضاء حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من قبل:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرة السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).
- كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة بغية استشارته في أعماله.

ج) الأمانة التقنية ومهامها:

وتتولى مصالح التعمير للبلدية الأمانة التقنية للشباك الوحيد وتكلف بما يلي:

- تتلقى إيداعات ملفات الطلب.
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه تبعا لتاريخ وصولها.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد.

- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال الى أعضاء الشباك الوحيد.
- تحرير محاضر الجلسات ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب رفعها، إذا اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- إعداد تقارير فصلية للنشاطات.
- استحداث بطاقية إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة والممونة لقاعدة المعطيات للوزارة المكلفة بالعمران.
- تحيين البطاقة الالكترونية[1].

2.الشباك الوحيد للولايــة:

أما في حال تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الكون للطلب في 07 نسخ مرفقا براي مصالح التعمير على مستوى البلدية الى مصلحة الدولة المكلف بالعمران لإبداء راي مطابق في اجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب.

ولقد تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 وينشا بموجب قرار موقع عليه من قبل الوالي المختص إقليميا ويتكون من:

- ممثل الوالي
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين 02 من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو ممثله.
- مدير الحفظ العقاري أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الاشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله.
- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثليها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTE)

وبإمكان الشباك الوحيد الاستعانة باي شخص أو سلطة أو هيئة بغية انارته في أعماله.[2]

[1] لحسين بن شيخ اث ملويا، المرجع السابق، ص. ص161-163.

[2] عبد الغني عبان، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة باتنة، الجزائر، ص. ص، 231-232.

وفي حال كون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المكلف بالعمران كمثال: المؤسسات المستقبلة للجمهور كالمصانع وقاعات الأفراح...، أو كالتي تدخل ضمن التجهيزات العمومية.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران في بيع نسخ لإبداء رأيها في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

وفي هذه الحالة يتم تحضير ملف من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث ترسل نسخة في الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية وعلى هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثليه ان يفصل في الطلبات خلال 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب[1].

1) **الأمانة التقنية ومهامها**:

وتكون للشباك الوحيد للولاية امانة تقنية تنصب على مستوى مديرية التعمير للولاية وتكلف بـ:

- تلقي الطلبات وتسجيلها في سجل مؤشر عليه.
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية.
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الاعمال الى أعضاء الشباك الوحيد للولاية.
- تحرير محاضر الجلسات ومذكرات أخرى.
- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات وذلك عن طريق البلدية المعنية.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات
- استحداث بطاقية الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها والقرارات المسلمة والممونة لقاعدة المعطيات للوزارة المكلفة بالعمران.
- تحيين البطاقة الالكترونية.[2]

خامسا: اصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد دراسة الطلب والتحقيق في الملف فانه يتعين على الجهة المختصة والمحددة سابقا أن تصدر قرارها بشأن الطلب ويتخذ القرار المتعلق بطلب الحصول على رخصة البناء صورتين:

1.قرار الموافقة بمنح رخصة البناء:

إذا توفرت جميع شروط طلب رخصة البناء، تصدر الجهة المختصة قرار بمنح الرخصة حيث يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغه الى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال

[1] المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم: 15/ 19، السالف الذكر.
[3] نسيمة بن شرف، نصيرة علالي، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02/2022، جامعة طاهري محمد بشار، الجزائر،2022، ص634.
[2] لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص.ص164 165.

العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وذلك وفقا لنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

كما يكون القرار مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف عدد من المصالح والمديريات والتي حددتها المادة 55 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20 والمؤرخ في 22 نوفمبر 2020.

تحفظ نسخة مؤشر عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وكذا المديرية المنتدبة المكلفة بالعمران.[1]

فحسب المادة 55من المرسوم التنفيذي 15-19 فانه لابد على الجهة المختصة ان تبلغ القرار المتضمن منح رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب، وكذا نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ونسخة أخرى مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحفظ بأرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحتفظ السلطة المختصة المسلمة لرخصة البناء بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار[2].

2. قرار رفض منح الرخصة:

لا يمكن أن يرخص البناء الا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.[3]

حيث يستوجب على الإدارة اصدار قرارها برفض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام شغل الأراضي المصادق عليه او الذي كان في طور المصادقة عليه.

كذلك لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على ارض مجزأة الا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والاحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.[4]

وقد يكون رفض منح الرخصة خاضعا للسلطة التقديرية للإدارة أيضا أي يكون جوازيا طبقا للمادة 02/44 من المرسوم 176/91 عندما تتعلق الرخصة بمشروع بناء يقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو ما يحل محله[5]

حيث نصت المادة 44المذكورة أعلاه على أن يكون قرار الرفض بمنح الرخصة أو منحها بتحفظ معللا، وهي ما تعتبر ضمانة لطالب الرخصة والإدارة وحتى للقضاء في حالة وقوع أي نزاع.

سادسا: تأجيل منح رخصة البناء

1 صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 55.
[2] صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 55.
[3] أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد12، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة الجزائر،2016، ص197.
[4] نسيمة بن شرف، نصيرة علالي، المرجع السابق، ص635.
[5] آمال يعيش تمام، المرجع سابق، ص197.

قد يكون موقف السلطة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وانما بتأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم امامها حيث جاء في نص المادة 64 [1]من القانون رقم:29/90 "يمكن ان يكون طلب رخصة البناء محل تأجيل يقصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة او رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الأعداد كما نصت المادة 53من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم[2]"يمكن ان يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه".

وطبقا لنص المادة 64 من القانون 29/90 يمكن ان يؤجل الرد على طلب الرخصة وذلك في حالة:

- ما إذا كانت أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز او الاعداد، على ان لا يتجاوز التأجيل طبقا للمادة 45من المرسوم 176/91 مدة سنة واحدة، ويكون بقرار مسبب[3]
- وهناك حالة سكوت الإدارة ومرور المدة القانونية للرد حيث قد تسكت الجهة الإدارية المختصة خلال المدة المحددة لها قانونا للرد على الطلب، دون ابداء موافقتها فلا تصدر قرارها لا بمنح الرخصة البناء ولا برفض منحها، وهذا بمثابة قرار ضمني بالرفض وهو ما يفهم من نص المادة 76 من قانون 05/04 المعدل للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها "يمنع الشروع في اشغال البناء بدون رخصة ...."[4]

وبناء على ما سبق فان الإدارة لا تستطيع تأخير البث في طلب رخصة البناء أكثر من سنة واحدة والا أعتبر قرارها مشوب بعيب عدم المشروعية كونه تأخر تعسفي يذهب في معناه الى رفض مقنع وجب على القاضي الإداري الغاؤه، وترتيب مسؤولية الإدارة بالتعويض عما يكون قد لحق الطالب من ضرر بسبب تأخرها غير المبرر في تسليم الرخصة عند آجالها المحددة.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

تتمتع رخصة التجزئة بأهمية بالغة في مجال التعمير لما تضفيه من حماية للأراضي من التجزئات الفوضوية، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية سواء كانت 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 ارضية لتشييد بناية.

أولا: التعريف الفقهي لرخصة التجزئة

عرّفت رخصة التجزئة بأنها " القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة وأكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية[5].

---

[1] قانون رقم: 29/90، السالف الذكر.
[2] نسيمة بن شرف، نصيرة علالي، المرجع السابق، ص635.
[3] آمال يعيش تمام، المرجع السابق، ص197.
[4] آمال يعيش تمام، المرجع نفسه، ص. ص،197-198.
[5] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، طبعة 01، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة،2005، ص42.

كما عرّفها " حمدي باشا عمر" على أنها " رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بناءات عليها"[1].

ثانيا: التعريف القانوني لرخصة التجزئة

أسس المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير وكذا النصوص التنظيمية وذلك لدورها في الحفاظ على النسق العمراني، كونها أداة قبلية في عملية التقسيم[2].

نصّت المادة 57 من القانون رقم 90-29 " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، وأضافت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 " في إطار أحكام المادتين 57-58 من القانون 90-29: 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"[3].

أيضا، كما أكدت المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير[4].

ومن خلال نص هذه المواد نستخلص أن رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية والتي تصدر من جهة مختصة بمقتضى قرار إداري ترخص من الإدارة بموجبها لمالك وحدة عقارية (غير مبنية) تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييدها.

ثالثا: أهمية رخصة التجزئة في ضبط عملية البناء

نصّت المادة 03 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008[5] يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها " يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما".

يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة وأضافت المادة 04 من ذات القانون " يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذ لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة "[6].

وهو يظهر الهدف من رخصة التجزئة من خلال تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع بغرض إقامة البناء عليها وتجزئتها لوحدات عقارية جديدة. وأيضا ما يبرهن أهمية رخصة

[1] عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص157.
[2] تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2019/2018، ص 208.
[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص116.
[4] انظر المادة 02 من القانون رقم 08-15 السابق ذكره.
[5] القانون رقم: 15/08، السالف الذكر.
[6] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع نفسه، ص ص 117-118.

التجزئة هو تخصيص المرسوم التنفيذي رقم 15-19[1] المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المادة 25 من المادة 07 إلى المادة 32 من أجل تنظيم إجراءات استصدارها وتسليم.

بالإضافة إلى أن رخصة التجزئة تعد الأداة التي تسمح للبلدية في محاصرة البناء الغير منظم والغير قانوني، وتخلق تناسق في العمران والانسجام بين التجمعات السكنية والحفاظ على النسيج العمراني والرونق المنظم لسياسة التهيئة والتعمير تماشيا مع ضروريات الأمن والسكينة العامة[2].

رابعا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

تشترط رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم لملكية عقارية او عدة ملكيات بغض النظر عن موقعها إذا كان الهدف منها تشييد بنايات عليها لذا يمنع انشاء أي تجزئات قبل الحصول على رخصة التجزئة مسبقا، لقد فرض المشرع الجزائري عدم منح رخصة التجزئة اذ لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه او مطابقة لوثيقة التعمير والتي تحل محل مخطط شغل الأراضي وذلك حماية للمصلحة العامة العمرانية.

خامسا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه وبعدا تحسر قرار بشأن هذا الطلب.

1.تقديم طلب رخصة التجزئة:

تعين على من يرغب في الحصول رخصة التجزئة أن يتقدم بطلب يثبت صفته كمالك أو كوكيل بتقديم نسخة من عقد الملكية وذلك بمراعاة القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني[3].

كما يرفق الطلب بملف يحتوي على مخططات لموقع الأرضية محل التجزئة وتصاميم ترشيديه تسمح بتحديد القطعة المراد تجزأتها، وتعين مساحتها والمواصفات الظاهرة والتقنية.

أيضا يرفق الطلب (الملف) بمذكرة تشمل البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

[1] المادة 25من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[2] عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات، النشر الجامعي الجديد ،2021، ص78.
[3] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء وكيفيات تلبيتها.
- دراسة مدى التأثر على المحيط عند الاقتضاء.
- دراسة جيوتقنية يعدّها مخبر معتمد.

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.[1]

1) التحقيق في طلب الرخصة:

بعد تقديم طلب رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتعين عليه إرسال الملف إلى الجهات المختصة للتحقيق في طلب رخصة التجزئة وفحصها.[2]

فطبقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي فإن موضوع التحقيق في طلب رخصة التجزئة يتضمن مدى مطابقة الأرض المجزأة وفقا لمخطط شغل الأراضي، أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

2) دراسة طلب رخصة التجزئة:

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء إذا كان تسليم رخصة التجزئة من صلاحيات رئيس البلدية.

- وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية، إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أو في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه[3].

ويتأكد الشباك الوحيد بصفة خاصة من مراعاة تحضير العناصر التقييمية التالية:

- دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة.
- دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز على حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية والبلدية[4].

[1] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم:19/15، السالف الذكر.
[2] صافية اقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2014، ص 165.
[3] المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق ص 122.

وعلى الجهة المختصة بتحضير رخصة التجزئة مع جمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح وعلى هذه الأخيرة أن تصدر رد فعل في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تقم بالرد خلال الآجال عدّ رأيها موافقة[1].

وعلى الأشخاص العموميين والمصالح المختصة والتي تم استشارتها إرجاع الملف في جميع الحالات يطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها ذلك سواء كان بالموافقة أو غير ذلك.

الفرع الثالث: رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم أداة إجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص، يرغب في القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي لبناياته والحصول مسبقا على رخصة الهدم من الإدارة المختصة[2].

وهي إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنايات الموجودة في الأماكن المصنفة أو عن طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية [3]هذا ما أكدت عليه المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

أولا: تعريفها: كثيرا ما يتحاشى المشرع تعريف بعض المواضيع تاركا المجال للفقه، كما في رخصة الهدم.

عرّفها عزري الزين رخصة الهدم هي: القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا من كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف[4].

ثانيا: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم:

يتم تسليمها بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة المحددة ضمن المادة 68 من القانون 29/90 وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه (سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران). فهي تحدث أثرا قانونيا يتمثل في محو أثر البناء، بإزالة كلية أو إزالة جزء منه متى كان هدمه مؤثرا على مجموع البناء، بحذف بعض الزوائد من هذا البناء من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم.

وهي بذلك قرار إدراري صادرة من سلطة مختصة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، بإرادة منفردة وإحداثها لأثر قانوني وينجم عن ذلك أن النزاع المتعلق بها (الطعن فيها بالإلغاء) من اختصاص القاضي الإداري كون أن الإدارة البلدية طرفا الخصومة ذلك وفقا لنص المادة 800 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.[5]

---

[1] المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير المرجع السابق، ص. ص149 -150.
[3] صافية اقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص198.
[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع نفسه، ص.ص 151،150.
[5] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 151.

ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة الهدم:

حيث يتطلب الحصول على رخصة الهدم إجراءات معينة وعلى المعني بالأمر تقديم طلبه للجهة المخصصة لتقوم هذه الأخيرة بفحص الطلب ثم تسليمه:

ولقد حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير الأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب رخصة الهدم" ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة ..."[1]ويشمل الملف المرفق برخصة الهدم الوثائق التالية:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم، في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار، من البنايات المجاورة، تجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخطط على سلم 100/1 للبناية، تحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- يرسل طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، ويسلم وصلا لصاحب الطلب بعد إيداع الملف وتسجيل تاريخ الإيداع على الوصل[2].

رابعا: التحقيق في طلب رخصة الهدم

يتم إيداع الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بمحل موقع البناية في 03 نسخ، مقابل وصل يسلم للطالب الرخصة لإثبات تاريخ الإيداع. يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب الرخصة بنفس إجراءات تحضير رخصة البناء والتجزئة، حسب نص المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15.

تحدد أجل تحضير الرخصة بشهر (30) يوما ابتداء من تاريخ إيداع الملف، حسب نص المادة 75 من نفس المرسوم.

حيث تجتمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفتها مختصة بأخذ الآراء والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، وتبدي هذه الأخيرة رأيها في

[1] المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[2] المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

أجل 15 يوم من تاريخ تسليمها لطلب إبداء الرأي، ويشترط أن يكون الرأي معلل قانونا في حالة الرفض مع إعادة الملف المرفق بالطلب في نفس الآجال دون تفسير المشرع سكوتها[1].

ويلحق وصل إيداع الطلب المتعلق برخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي، خلال فترة تحضير هذه الرخصة.

خامسا: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 فإن رخصة الهدم " تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار ". طبقا للقانون 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 فرئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية.

سادسا: مدة صلاحية رخصة الهدم

جاء في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 أن رخصة الهدم تصبح منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات (05).
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.[2]

المطلب الثاني: الشهادات العمرانية كآلية لتنظيم وضبط عملية البناء:

إلى جانب الرخص الإدارية فرض المشرع الجزائري أيضا ضرورة الحصول على شهادات التهيئة والتعمير التي وضع من خلالها القانون استراتيجية مراقبة ومتابعة مدى تنفيذ ما فرضته هذه الرخص من شروط تتعلق بالبناء، فوضع المشرع بذلك أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة، وشهادة التقسيم لتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى عدة أقسام، ومن باب الرقابة البعدية ألزم المشرع المالكين للبناءات الحصول على شهادة المطابقة، وذلك بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام المتعلقة برخصة البناء[3].

الفرع الأول: شهادة التعمير

حيث تعتبر شهادة التعمير من أهم وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير فهي تقدم للشخص المعني كل المعلومات حول العقار المراد انشاء البناء عليه كما ترشده لكافة الحقوق الواردة عليه، جاء في نص المادة 02فقرة 01من المرسوم التنفيذي 19/15 في إطار أحكام المادة 51 من القانون 29/90 "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية".

[1] صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص61.
[2] المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[3] صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 67 .

أولا: مفهومها:

شهادة التعمير وهي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني تحدد حقوق البناء والإرتفاقات على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها[1].

فشهادة التعمير وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى ضبطية للتوسيع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشروع البناء بتحديد الكثافة المستهلكة والمتبقية من القطعة الأرضية.[2]

وهي بذلك وثيقة صادرة عن البلدية تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية، ومن خلال هذه التعاريف يتبين أن شهادة التعمير ليست إجبارية لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عند عدم الحصول عليها، وهي ليست تصريح أو رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات " act d'information" تحدد للمستفيد منها حقوقه في البناء والإرتفاقات الخاضعة لها الأرض المعنية، وتزويده بهذه المعلومات من خلال تصوره لأي مدى يمكن أن تنسجم غايته من البناء مع الأحكام الخاضعة لها رخصة البناء التي قد يطلبها فيما بعد[3].

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التعمير

على الرغم من كون شهادة التعمير عبارة عن وثيقة إعلام يطلبها المعني قبل الشروع في الدراسات حتى يكون على علم بحقوق البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المراد البناء فوقها، إلا أنها تصدر في شكل قرار إداري انفرادي من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نموذج وشكله.

وبالتالي فالنزاع المتعلق بشهادة التعمير تختص بالفصل فيه القضاء الإداري، كون أن الإدارة البلدية طرفا في الخصومة ذلك وفقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في حين لا ترقى " بطاقة المعلومات " المنصوص عليها في الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19 إلى مرتبة القرار الإداري، كونها لا تحمل مواصفات القرار الإداري وبالنتيجة فلا تجوز الطعن فيها ومخاصمة الإدارة بشأنها[4].

ثالثا: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة بانها:

---

[1] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة 7، 2009 ص100.

[2] صافية اقلولي اولد رابح، المرجع السابق، ص97.

[3] Patrick hoc réitéré, le certificat d'urbanisme après la loi solidarité et renouvellement urbain, guide pratique. P 31.

[4] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص61.

1) وثيقة إدارية: عبارة عن قرار اداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي عبارة عن عمل اداري يخضع لأحكام القانون الإداري كما تخضع منازعاتها للقاء الإداري[1].

2) اجراء اختياري: حيث تسلم الشهادة بطلب من المعني سواء كان شخص طبيعي او معنوي.

3) هي وثيقة اعلام يطلبها المعني قبل الشروع في الدراسات كي يعرف طالب الشهادة حقوق البناء والإرتفاقات.

رابعا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني[2]، وتجب أن يتضمن البيانات الآتية:

أ) طلبا خطيّا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
ب)اسم مالك الأرض.

ت)تصميما حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

ج) تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به في نسختين، بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في ذات اليوم.

أيضا يمكن لمصالح التعمير على مستوى البلدية الاستعانة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية[3].

خامسا: تسليم شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير (وبطاقة المعلومات) من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ويتم تبليغ شهادة التعمير (وبطاقة المعلومات) إلى المعني بالأمر خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب[4].

وتجب أن تبين الشهادة ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني.

[1] عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع نفسه، ص61.
[2] المادة 03 المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص63.
[4] عمر حمدي باشا، منازعات النعمير، المرجع نفسه ص63-64.

- بالنسبة لمدة صلاحية شهادة التعمير، فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

أما مدة صلاحية " بطاقة المعلومات" فهو 03 أشهر[1].

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

تتمتع شهادة التقسيم بأهمية بالغة في مجال التعمير كونها تشكل أداة قانونية للرقابة السابقة على أشغال التهيئة والتعمير[2].

أولا: مفهومها

عرفها المشرع حسب نص المادة 59 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، على أنها " سلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم، عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

كما ورد في المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنها «... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.»

فشهادة التقسيم وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

حيث تبين من خلال التعريف أنها شهادة أقرها المشرع لأجل تقسيم عقارات مبنية، ولا يمكن أن تطلب للعقارات الشاغرة (أرض عارية) والتي تتطلب رخصة التجزئة[3].

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

حيث يتم تسليم شهادة التقسيم من السلطة الإدارية المختصة وبإرادة منفردة المحددة حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (رئيس المجلس الشعبي البلدي) المختص إقليميا.

تعد شهادة التقسيم قرارا إداريا بصدورها من سلطة إدارية مختصة وإحداثها لأثر قانوني من خلال تقسيم وحدة عقارية مبنية لوحدات متفرقة.

يختص القاضي الإداري في النزاع الناجم عن ذلك وفقا لنص المادة 800 ق إ م إ[4].

ثالثا: إجراءات الحصول على شهادة التقسيم

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.
[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص185.
[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع نفسه، ص186.
[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص186

حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الأشخاص من أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم، حيث يقدم الطلب من المالك ويبين صفته بنسخة من عقد الملكية أو الوكيل عن المالك الذي يرفق الطلب بنسخة من عقد الوكالة.

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويشمل الوثائق التالية المؤشر عليها من طرف المهندس:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدّة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تحصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

ويرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق المذكورة في خمسة 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها.

يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل، يسلمه المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد من الوثائق المقدمة ومدى مطابقة الملف لأحكام القانون.[1]

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية. وتكون بنفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.

1.إصدار القرار:

تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، كما تحدد مدة صلاحيتها بـ 03سنوات وتحسب المدة من تاريخ تبليغها حسب المواد 39/38 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

تتمثل الجهة المختصة بإصدار القرار شهادة التقسيم في حالة وجود التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة والمشاريع السكنية التي يكون عدد سكانها بين 200و600 وحدة سكانية.

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية وأيضا في مشاريع السكنية والتي تساوي

[1] المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

فيها أو يتعدى 600 وحدة سكنية. وكذا أشغال البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتيازات والمنشآت المنتجة.[1]

الفرع الثالث: شهادة المطابقة

لقد أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لرخص وشهادات إدارية لتمكين الإدارة من القيام بمهمتها الرقابية وتنظيم الحركة العمرانية، ومن بين هذه الشهادات شهادة المطابقة والتي تعتبر آلية من آليات الرقابة البعدية تثبت من خلالها مدى تطابق أشغال البناء للتصاميم المصادق عليها واحكام رخصة البناء.

أولا: مفهومها

هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو المسكن حسب نوعية البناء[2].

جاء في نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير أنه« يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي» .

كما أكدت المادة 56 من نفس القانون" تجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة".

ومن خلال ما جاء يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها: قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادرة بشأنها.[3]

ثانيا: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تسلم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة والتي حددتها المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19، وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون سواه، (سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران)، كسلطة لها إجراء الرقابة بعد الانتهاء من الأشغال.

كما أنها تحدث أثرا قانونيا وهو تأكيد شرعية الأشغال المنجزة ومدى مطابقتها لأشغال البناء.

[1] صافية إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص214.
[2] آمال حمادي، التهيئة والتعمير على مستوى البلدية، مجلة صوت القانون، المجلد الثامن، العدد الخاص02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، البليدة،2022/10/15، ص278.
[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص131.

كما ينتج عن كون شهادة المطابقة قرارا إداريا يصدر من سلطة مختصة بإرادة منفردة وإحداثها لأثر قانوني، أن النزاع المتعلق بها (الطعن فيها بالإلغاء) من اختصاص القضاء الإداري كون أن الإدارة طرفا في النزاع.[1]

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة بخصائص كالتالي:

1. وثيقة إدارية بالنظر الى الجهة الإدارية المصدرة لها والمحددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه، حيث تخضع مطابقة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي حتى في صدور رخصة البناء من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وفي حال صدورها من جهة إدارية أخرى تكون مشوبة بعيب عدم الاختصاص.
2. شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي: المستفيد من رخصة البناء ملزم باستصدار شهادة المطابقة عند انتهائه من الأشغال.
3. شهادة المطابقة من رخص الضبط الإداري: تعتبر من وسائل الرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء لرخصة البناء.
4. ليست عملا تقديريا للإدارة: حيث يدخل منح شهادة المطابقة ضمن الاختصاص المقيد للإدارة فاذا ثبت مطابقة الأشغال لرخصة البناء فالإدارة ملزمة بتسليم شهادة المطابقة لأن سلطتها مقيدة في هذا المجال.
5. رخصة إدارية باعتبارها تسمح للمتحصل عليها من حق استعمال المبنى واستغلاله.

ثالثا: نطاق تطبيق شهادة المطابقة

يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد انتهاء أشغال البناء مهما كان نوعها، من طرف الجهة الإدارية المختصة سواء كان القائم بالأشغال شخصا عاما أو خاصا يشترط توافر مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة البناء.

حيث نصت المادة 56 من القانون 29/90[2]" يلتزم كل صاحب مشروع بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة.

حيث تتحقق الجهة المختصة من خلال اجراء معاينة، وبالتالي يتحدد نطاقها في اشغال البناء المرخص بها واشغال التهيئة في حالة البنايات المشيدة محل رخصة البناء.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 01[3] من المرسوم التنفيذي رقم 19/15" الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، أضافت استثناء على إلزامية شهادة المطابقة حيث أكدت ان هذه الشهادة لا تعني الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص132
[2] أنظر المادة 56 من القانون رقم: 29/90، السالف الذكر.
[3] المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السالف الذكر.

العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني وأيضا بعض الهياكل القاعدية الخاصة والتي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

أما بالنسبة لنطاق تحقيق المطابقة فقد أقر المشرع الجزائري بموجب نص المادة 10من القانون رقم :08/15 على انه يمنع استغلال أي بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة

فهي تقوم مقام رخصة السكن او الترخيص باستقبال الجمهور او المستخدمين في حال ما كان البناء المراد مطابقته خصص لخدمات اجتماعية او تجارية او وظائف تربوية.

وفي حال إنجاز بنايات على شكل حصص فان هناك إمكانية تسليم شهادة المطابقة بما نص عليه القانون رقم 08/15 بالنسبة للحصة المنجزة.

رابعا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

حيث ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء بعد الانتهاء من الأشغال وخلال 30 يوم الموالية لإيداع تصريح، يعد في نسختين يتضمن الإخطار بانتهاء الأشغال. ويعتبر إجراء ضروري لمنح هذه الشهادة من طرف المستفيد المالك أو صاحب المشروع.

وتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما لا يتم التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء.[1]

تقوم بالتحقيق في مطابقة الأشغال المنجزة لجنة مراقبة مطابقة البناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل 15 يوما، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.

وتتكون هذه اللجنة من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- ممثل عن المصالح المختصة بالآثار والسياحة عند الاقتضاء.
- ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية[2].

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور يخطر فيه المستفيد بتاريخ إجراء عملية المراقبة قبل أجل 08 أيام على الأقل.

تجرى عملية المطابقة وتحرر محضر بذلك، يعد محضر الجرد مباشرة من الانتهاء من عملية مراقبة المطابقة تذكر جميع الملاحظات حول رأي اللجنة مدى المطابقة التي تمّت معاينتها، ثم يوقع أعضاء اللجنة على المحضر من نفس اليوم والشهر والسنة.

[1] آمال حمادي، المرجع السابق، ص279.
[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص135.

خامسا: تسليم شهادة المطابقة

بعد انتهاء لجنة مراقبة المطابقة بالإثبات في محضر الجرد بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء يتم تسليم شهادة المطابقة أما في حال إظهار محضر الجرد لعدم إنجاز الأشغال المطابقة للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، فيتم رفض تسليم شهادة المطابقة.

1. قرار الموافقة:

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وإعداد محضر الجرد الذي يثبت مطابقة الأشغال المنجزة، ويتم تسليم شهادة المطابقة[1].

2. قرار الرفض:

يصدر هذا القرار عندما يثبت محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، وفي هذه الحالة تحدد للمعني أجال ثلاثة أشهر (03) قصد القيام بمطابقة الأشغال المنجزة وبعد انقضاء هذه المدة إذ لم يقم بمطابقتها تقوم البلدية بإصدار قرار برفض طلبه ويشرع في الملاحقات القضائية[2]، هذا حسب نص المادة من 73 إلى 76 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير المعدل والمتمم.

[1] إقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص195.
[2] المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السالف الذكر.

خلاصة الفصل الأول

من خلال جملة النصوص القانونية في مجال التهيئة والتعمير سواء بالنسبة لمخططات التعمير أو للرخص والشهادات فإن الدور المنوط للإدارة هو الوقوف على مدى فعالية هذه التشريعات وذلك ضمن الآليات الممنوحة لها في مجال العمران قد تعترضها بعض العراقيل والنقائص خاصة في ظل الإصلاحات الجديدة سواء من ناحية الأفراد باستفادة المخالفين أو من جانب الإدارة في حد ذاتها والآليات الموضوعية في مجال عقود التعمير (الرخص والشهادات).

الفصل الثاني:
القواعد الإجرائية المنظمة للرخص الإدارية في مجال الضبط العمراني

حيث يعتبر مجال التهيئة والتعمير من أهم المجالات سواء على المستوى الاجتماعي أو الاقتصادي أو القانوني بالنظر للمكانة التي يكتسيها في هذا المجال في المنظومة التشريعية الجزائرية.

ويتجلى ذلك من خلال النصوص القانونية التي خص بها المشرع الجزائري حيث يتدخل في مجال التهيئة والتعمير كل من الدولة والولاية والبلدية كل في مجال اختصاصه.

حيث أعطى المشرع البلدية صلاحيات واسعة في تنظيم عملية البناء تسمح لها بالتدخل لتنظيم وتسيير مجالها العمراني من خلال نص القانون 10/11 المتعلق بالبلدية وذلك لإدراك البلديات وإلمامها باحتياجات المواطنين الضرورية على المستوى المحلي ومن خلال تنظيم وتأطير عمليات البناء وضبطها برخص وشهادات تنظم من خلالها التوسع العمراني مع ما يتماشى ويتناسب مع تطورها الحضري ومحافظتها على البيئة وثرواتها الطبيعية من جهة والتحكم في النظام العمراني والجمالي باعتباره مظهر من مظاهر تقدم الشعوب وتطورها من جهة أخرى.

وقد ألزم المشرع طالب الرخصة بضرورة التقيد بجملة من الشروط والإجراءات التي لا بد من احترامها وقد رتبت على الإخلال باحترام قواعد وإجراءات طلب الحصول على رخصة البناء رفض تسليم قرار رخصة البناء كما منح الإدارة سلطة الرقابة على عملية البناء من خلال ممارسة الإدارة حقها في متابعة ورقابة عمليات البناء بداية من تسليم قرار الرخصة إلى غاية الاستفادة من ذلك, إذ حاول المشرع من خلاله بسط رقابته السابقة واللاحقة على عملية البناء نظرا لخطورتها والأثار المترتبة عليه من جراء عدم احترام القواعد المنظمة لمجال التهيئة والتعمير.

المبحث الأول: السلطات المختصة لمنح الرخص الإدارية في مجال العمران وكيفية منحها.

للحد من ظاهرة البناء الفوضوي والحفاظ على النسق العمراني من جهة وحرية الأفراد للتصرف في ملكيتهم العقارية من جهة أخرى وضع المشرع الجزائري عدة نصوص قانونية متعلقة بتنظيم العمران وآليات وضوابط لتنظيم عمليات البناء المختلفة.

ولتحقيق وتنظيم العقارات المبنية وكذلك الغير مبنية أو التسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي والحفاظ على البيئة بشكل فعال ووضع إطار قانوني لاستغلال هاته العقارات ضبط المشرع أي نشاط خاص بها بواسطة رخص والتي تعتبر من أقدم أدوات المراقبة في مجال البناء وكذا شهادات وهدفها المحافظة على الطابع الجمالي للعمران.

وقيدها بقوانين ومراسيم تنفيذية من خلال القانون 29/90 والذي تم تعديله بموجب القانون 05/04 والمرسوم التنفيذي 176/91 والعديد من المراسيم والقوانين المتتالية.

كما حدد الجهات المانحة لها والمختصة لتجسيد الرقابة القبلية والبعدية على أعمال البناء.

المطلب الأول: الجهـــــات المانحة للرخـــص العمرانية

بالنظر إلى السلطة الإدارية المختصة بتسليم قرار الرخصة، تكون هنا أمام مصلحتين ففي حال كان تسليمها من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، تكون المصلحة المكلفة بالتحقيق في طلب الرخصة هي الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.

وفي حال تسليم الرخصة يدخل ضمن اختصاصات الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن التحقيق في طلب الرخصة يتم من قبل الشباك الوحيد في الولاية، أو في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليها.

الفرع الأول: الجهة المانحة لقرار رخصة البناء وكيفية منحها:

لقد فرض المشرع الجزائري رخصة البناء في تشريعات التعمير كآلية قانونية لضبط عمليات البناء حفاظا منه على النظام العام العمراني لذلك استلزم الحصول عليها مسبقا قبل البدء بأشغال البناء فهي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا ويتم ذلك وفق شروط وإجراءات يلتزم بها الفرد والإدارة للحصول على القرار المتعلق برخصة البناء كما رتب أيضا جزاءات في حالة مخالفة الأحكام والقوانين المتعلقة بها.

خول القانون سلطة الفصل في طلب رخصة البناء لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك يرجع لأهمية المشروع المراد تشييده[1].

أولا: تسليم رخصة البناء من طرف رئيس البلدية

يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الاختصاص الأصيل في منح رخصة البناء وهذا ما تضمنه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء في المشاريع الخاصة بالبلدية والأفراد والتي تصنف ضمن خانة المشاريع الكبرى[2].

تسليمها إما بصفته ممثلا للبلدية وذلك بالنسبة لجميع البناءات المتواجدة في إقليم يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة: يكون عليه إرسال نسخة من الرخصة إلى الوالي بصفته

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص82.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع نفسه, ص82.

ممثلا للدولة، وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي[1].

حيث يتم التحقيق في رخصة البناء في حال صدوها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

فقد تضمنت المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 في فقرتها الأولى «عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتم التحقيق في الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، والذي تحدد تشكيله وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم[2].

ينشأ الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار موقع من قبل رئيس الدائرة المختص إقليميا، كما يمكن له أن يجمع عدة بلديات، ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للمناطق النائية.

نصت المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 على تشكيلة الشباك الوحيد على مستوى البلدية.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من ملف الطلب للمصالح المستشارة بواسطة ممثليها في الشباك الوحيد في أجل (08) أيام الموالية لإيداع الطلب المتعلق برخصة البناء.

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية، يفصل الشباك الوحيد في طلبات رخصة البناء في أجل (15) خمسة عشر يوما، الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يحرر محضر اجتماع ويصح فيه الشباك الوحيد عن رأيه في طلب رخصة البناء والذي يكون إما رأيا موافقا للطلب أو غير موافق له.

وهو الذي يكون أساسا لقرار رخصة البناء الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقرر بناء عليه منح رخصة البناء للمعني أو يرفض ذلك[3].

ثانيا: تسليم قرار الرخصة من طرف الوالي:

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء فيما يخص بعض المشاريع التي حددها نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم بحيث يختص الشباك الوحيد للولاية بالفصل في الطلبات الرامية إلى استصدار رخصة البناء، والتي يكون تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران[4].

---

[1] نسيمة بن شرف، نصيرة علالي، المرجع السابق، ص634،633.

[2] المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

[3] لحسين بن شيخ آث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2018، ص.167.

[4] لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص167.

ينصب الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير، ينشأ بموجب قرار موقع من قبل الوالي المختص إقليميا، حسب ما جاء في الفقرة الأخيرة للمادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تنص على تشكيلته.

ثالثا: تسليم رخصة البناء من طرف الوالي

وتكون بالنسبة بالمشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية[1].
- البنايات والمنشآت الكبرى المنجزة لحساب الدولة وهياكلها العمومية.
- البنايات والمنشآت المنجزة لإنتاج وتوزيع وتخزين الطاقة وكذا المواد الاستراتيجية.
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية بمفهوم المادة 45 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والبنايات الواقعة في المناطق السياحية.[2]

حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير ببلدية في نسخ يوجهه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء هذه الأخيرة رأيا مطابقا بشأنها، ذلك في أجل (08) ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

وأيضا ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المشارة بواسطة ممثليها على مستوى الشباك الوحيد لولاية.

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية تحت رئاسة مدير التعمير أو ممثله، ويفصل في الطلبات في أجل (15) خمسة عشر يوما، الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يدرس الملف من طرف مصالح التعمير التابعة للدولة استنادا لأحكام التعمير السارية المفعول.

يبدي الشباك الوحيد رأيه في طلب رخصة البناء والذي يكون إما رأيا موافقا للطلب أو غير موافق له، والذي يكون أساسا للقرار الذي يصدر عن الوالي أو عن الوزير المكلف بالعمران، والذي يقرر بموجبه منح رخصة البناء للمعني أو يرفض ذلك[3].

ثالثا: تسليم رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالعمران:

حيث تضمن المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، والتي تم تعديلها بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20.

---

[1] لحسين آث ملويا، المرجع نفسه، ص168.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص. ص 82-83.

[3] لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص83.

حيث يختص الوزير المكلف بالعمران بإصدار رخصة البناء في المشاريع ذات المصلحة الجهوية أو الوطنية.

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يفوق أو يساوي 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة[1].

وبعد إصدار رأي بالموافقة على تسليم رخصة البناء والصادر عن الشباك الوحيد للبلدية أو عن الشباك الوحيد للولاية، تقوم السلطة الإدارية بإصدار قرار يتضمن رخصة البناء والذي يحرر وفقا للنموذج محدد.

الفرع الثاني: الجهة المانحة لقرار رخصة التجزئة وكيفية منحها:

حددت المادتين 14و15 من المرسوم التنفيذي للجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران.

أولا: تسليم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 176/91 على أنه يقوم بتحضير رخصة التجزئة:

المالك الأصلي للبناية مع تمديد إثبات ملكيته بواسطة عقد ملكية.

موكله القانوني والذي يثبت صفته بموجب عقد وكالة المنصوص عليه بموجب القانون المدني.

أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا[2].

كما يجب إرفاق الطلب بملف تقني بين مدى انسجام الطلب مع قواعد التعمير. يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات (حتى لو كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يتم إقامة مشروع البناء فيها مقابل وصل بذلك.[3]

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، في حال كون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ثانيا: تسليم رخصة التجزئة من طرف الوالي:

يكون تسليم رخصة التجزئة من طرف والي الولاية بالنسبة للمشاريع التالية:

المشاريع ذات الأهمية المحلية.

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص83.

[2] المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91، السالف الذكر.

[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع نفسه، ص121.

المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه.[1]

ثالثا: تسليم رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران:

يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران رخصة التجزئة في المشاريع التالية:

المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

حيث نصت المادة 67 من القانون رقم 29/90 على صلاحية الوزير المكلف بالتعمير في منح رخصة التجزئة في المشاريع المهيكلة التي تمس المنشآت القاعدية ذات المصلحة الوطنية، يتعين عليه الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين قبل إصدار القرار[2]. وتصدر الجهات المختصة (الوزير المكلف) قرارا إداريا لا يخرج عن ثلاث حالات إما بالموافقة على طلب الرخصة أو رفضه أو تأجيل البث في الطلب[3].

تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

بعد أن يستوفي ملف الرخصة الشروط والوثائق المطلوبة وكانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه تسلم الرخصة في شكل قرار إداري.

يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحب الطلب في غضون الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة. وفي غضون ثلاثة (03) أشهر في جميع الحالات الأخرى[4].

تقوم السلطة مصدرة القرار بإشهاره بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تبليغه.

الفرع الثالث: الجهة المانحة لرخصة الهدم وكيفية منحها:

حصر المشرع في قانون التعمير الاختصاص في تسليم رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ذلك بموجب المادة 68 من القانون رقم 29/90 بنصها« تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار»[5] والمادة 78 من المرسوم التنفيذي 19/15« ... يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية[6].»

وتطبيقا لمبدأ تقريب الإدارة من المواطن استبعد الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص على الرغم من منهما ذلك في رخصة البناء.

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص123.

[2] المادة 67 من القانون رقم: 29/90، السالف الذكر.

[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع نفسه، ص. ص122 -123.

[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص125.

[5] المادة 68 من القانون رقم: 29/90، السالف الذكر.

[6] المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 السالف الذكر.

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (03) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، كما يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا[1].

تحدد أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب وبعدها تسلم رخصة الهدم في شكل قرار.

بعد التحقيق في طلب الرخصة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار إداري متضمنا قبول منح الرخصة أو رفض ذلك.

ويكون تسليم رخصة الهدم إجباريا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية، وقد تمنح الرخصة مع التحفظ بموجب قرار معلل وإلا كان ذلك مشوبا بعيب انعدام السبب وأمكن الطعن فيه بالإلغاء[2].

وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب لرخصة الهدم بمقر البلدية خلال كامل فترة تحضير الرخصة، حتى يتمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.

لا يمكن لصاحب الرخصة القيام بالهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

يجب أن يكون الاعتراض مرفقا ومدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.

كما يمكن للإدارة المختصة أيضا: رفض طلب منح رخصة الهدم بقرار مسبب ومعلل.

حسب نص المادة 62 من القانون 29/90 " لا يمكن رفض طلب.... إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"[3].

يمكن الطعن في قرار الرفض عن طريق التظلم فيه إداريا أو الطعن قضائيا من طرف صاحب الطلب حسب نص المادة 63 من القانون 29/90 والمادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15.[4]

ونظرا لخطورة الأشغال المتعلقة بالهدم واستعجالها خاصة إذا تعلق الأمر ببنايات آيلة للسقوط، نجد أن المشرع أجبر الإدارة بضرورة الرد على الطلب بالقبول أو الرفض ولم يترك لها أي مجال لتأجيل البث في طلب رخصة الهدم.

تصبح رخصة الهدم منقضية إذ لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات:

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة.

---

[1] أحمد بلودتين، المرجع السابق، ص75.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص157.

[3] المادة 62 من القانون رقم: 29/90، السالف الذكر.

[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص158.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة[1].

ومن خلال التوزيع في منح الرخص العمرانية، يتضح أن المشرع الجزائري يوزع الاختصاص في منح الرخص بين كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، مراعيا بذلك كثافة الأنشطة العمرانية، حيث تزداد أعمال البناء في الحدود الجغرافية للبلديات، ومن منطلق تقريب الإدارة من المواطن، فقد منح المشرع الاختصاص الواسع في منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي ثم يتدرج الاختصاص إلى الوالي ثم الوزير المكلف بالعمران.

المطلب الثاني: الجهات المانحة للشهادات العمرانية.

يتدخل في مجال التهيئة والتعمير كل من الدولة والولاية والبلدية كل حسب اختصاصه القانوني وذلك نظرا للأهمية التي يكتسيها قطاع العمران وقد نص القانون 10/11 على الصلاحيات المخولة للبلدية في مجال التهيئة والتعمير باعتبارها الجماعة الإقليمية القاعدية للدولة.

الفرع الأول: الجهة المانحة لشهادة التعمير وكيفية منحها

تمنح شهادة التعمير بعد تقديم طلب إلى الإدارة المختصة والتي تقوم بفحص الطلب ثم تبدي رأيها فيه بالقبول أو الرفض.

وتسلم شهادة التعمير (وبطاقة المعلومات) من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.[2]

بناء على طلب من كل شخص معني ويشمل الطلب: موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، العنوان، التصميم، المراجع المساحية[3].

---

[1] آمال حمادي، المرجع السابق، ص283.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص63.

[3] آمال حمادي، المرجع السابق، ص277.

فقد اشترط المشرع الجزائري أن يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من موكله أو أي شخص معني وفق ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[1].

حيث نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير العقود وتسليمها بأن تبلغ شهادة التعمير خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب[2].

وتجب أن تبني شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يلي:

مواصفات التعبئة والتعمير المطبقة على القطع الأرضية.

الإرتفاقات المدخلة على القطع الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

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

الأخطار الطبيعية التي تمكن أن تؤثر على موقع المعني والتي يمكن أن تؤثر على قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع المراد تشييده عليها لا سيما:

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على سطح الأرض.
- تحركات القطع الأرضية من (الانهيار، انسياب الوحل).
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة على نشأة المؤسسات الصناعية الخطيرة أو قنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.[3]

وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وهي مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 176/91، في حين أنها أصبحت في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي[4].

أما بالنسبة لبطاقة المعلومات المستحدثة بموجب هذا المرسوم الجديد فحددت مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر.

حيث يمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي تم تبليغه في حالة سكوت الإدارة عن الرد خلال الآجال المطلوبة، يمكنه إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

---

[1] صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص69.

[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص64.

[4] صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص70.

وتحدد أجل التسليم أو الرفض خمسة عشر (15) يوما ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنة ثانية لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة الرد على الطعن أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة.

التقدم بطعن ثاني أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة[1].

الفرع الثاني: الجهة المانحة لشهادة التقسيم

يتم تسليم شهادة التقسيم بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة حيث حصر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الاختصاص بتسليم شهادة التقسيم في رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ذلك حسب ما جاء في المادة 36 منه «يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض[2].»

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار شهادة التقسيم باعتباره ممثلا للدولة أو البلدية عند وجود مخطط شغل الأراضي.

كما يكون من اختصاص الوالي إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة وجود التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة والمشارع السكنية التي كون عدد سكانها بين 200 و600 وحدة سكنية.[3]

يكون إصدار قرار شهادة التقسيم من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

في المشاريع السكنية التي يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

أشغال البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية والمنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتيازات والمنشآت المنتجة[4].

حيث يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة من طرف المالك وحده أو موكله، يحضر الطلب في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم تحضير الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية[5]، لمحل وجود قطعة الأرض.

وعملا بنص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المنصوص عليها لرخصة البناء.

---

[1] آمال، حمادي، المرجع السابق، ص278.

[2] المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

[3] صافية أقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص214.

[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص190.

[5] آمال حمادي، المرجع السابق، ص 278.

يرسل الملف إلى الهيئات المحددة للاستشارة حول طلب شهادة التقسيم وبعد التحقيق في ملف الشهادة يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا إما بالموافقة على منح الشهادة أو رفض منها بقرار مسيب.

في حالة كان ملف الطلب مستوفي الشروط المقررة قانونا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم إلى صاحب الطلب.

يتم تبليغ شهادة التقسيم لصاحبها خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.[1]

كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي وبمقتضى رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية، أن يرفض منح الشهادة بقرار مسبب.

حيث يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد بالرفض إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

تكون مدة التسليم للرخصة أو الرفض خمسة عشر (15) يوما.

ويمكن له أو يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة.

تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير بالولاية، بالرد بالإيجاب أو إخطار صاحب الطلب بالرفض المسبب في أجل (15) خمسة عشر يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة للمطالبة بتسليم الشهادة[2].

تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم ب (03) ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

وبالرغم من عدم إشارة القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى إشهار شهادة التقسيم ولا حتى المرسوم التنفيذي رقم 19/15، إلا أن الأحكام العامة للشهر العقاري تستدعي إجراء شهر هذه الشهادة، هذا الإشهار كأثر قانوني[3].

الفرع الثالث: الجهة المانحة لشهادة المطابقة:

حيث نجد أن المشرع الجزائري من خلال قانون التعمير قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية المنصبة على العقار، لرخص وشهادات إدارية ذلك حتى تتمكن الإدارة من ضبط النشاط العمراني وتنظيم الحركة العمرانية، والقيام بمهمتها الرقابية (السابقة والبعدية).

وهذا ما سنحاول التطرق له من خلال هاذين الفرعين وتحديد الجهة المانحة للرخص العمرانية وكيفية منحها للرخصة وكذا الشهادات العمرانية.

---

[1] المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص192.

[3] المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2000/03/28 تحت رقم 1479 المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء.

من بين هذه الشهادات شهادة المطابقة والتي تعد آلية من آليات الرقابة البعدية والتي تثبت إنجاز أشغال البناء طبقا للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخص البناء.

حيث نصت المادة 75 من القانون رقم 29/90 على أنه« يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء شهادة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي »[1]

تسلم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة والتي حددتها المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه، سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران كسلطة أساسية في إجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء[2].

كما يجب على المستفيد من رخصة البناء إيداع طلب بمنح شهادة المطابقة لدى الجهة المختصة، يتضمن التصريح بانتهاء الأشغال، ويعتبر إجراء ضروري من طرف المستفيد من رخصة البناء، المالك أو صاحب المشروع.

يتم تقديم التصريح في نسختين خلال أجل ثلاثون يوما من تاريخ انتهاء الأشغال.

وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة منه إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

وتجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما لا يتم التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والمتوقعة في رخصة البناء[3].

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال.

تتكون اللجنة من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.
- مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- ممثل عن المصالح المختصة بالآثار والسياحة عن الاقتضاء.
- ممثل عن مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.[4]

[1] المادة 75 من القانون رقم: 29/90، السالف الذكر.
[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص132.
[3] آمال حمادي، المرجع السابق، ص279.
[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص135.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي في إشعار بالمرور يخطر فيه المعني بالأمر بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية أيام (08) على الأقل.

يعد بعدها محضر الجرد فورا بعد عملية المراقبة المطابقة، حيث تذكر في المحضر جميع الملاحظات، وأداء اللجنة حول صدور المطابقة التي تمت معاينتها، تجب على الأعضاء التوقيع على هذا المحضر في نفس اليوم.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسله يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل (08) أيام من تاريخ الخروج إذ بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها[1].

في حال ما بين عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، هنا تعلم السلطة المختصة المعني بعدم تسليم شهادة المطابقة لذا عليه إنجاز أشغال البناء مطابقا للتصاميم وحسب الأحكام المطبقة.

وتذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 29/90 (المواد بين 763/73) وتحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى في كل الأحوال ثلاثة أشهر (03) للقيام بإجراء المطابقة تحت طائلة الملاحقات القضائية.[2]

يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء. وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء المنتهي من أشغاله.

يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو عند سكوت الإدارة (السلطة المختصة) في الآجال المطلوبة.

إيداع طعن لدى الولاية وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

وأيضا يمكن له أو يودع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حال عدم تلقيه إجابة عن الطعن الأول خلال المدة المحددة، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما وابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن لطالب شهادة المطابقة اللجوء الى القضاء الإداري.

[1] أحمد بلودتين، المرجع السابق، ص73.

[2] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، مرجع السابق، ص136.

المبحث الثاني: آثار الرخصة الإدارية في مجال الضبط العمراني وانتهاء سريانها

يعد قرار الرخصة في مجال العمران كغيره من التراخيص الإدارية الأخرى والتي تستخدمها الإدارة كوسيلة رقابية في مواجهة الأفراد لتحديد نشاطهم وحرياتهم.

للحفاظ على النظام العام وكون قرار الرخصة الإدارية هو قرار إداري فانه ينتج عنه آثار قانونية ومراكز في النظام القائم، ذلك باعتباره تصرفا إداريا من جانب واحد ويترتب عليه انه له بداية أو غرض أنشأ لأجله، كما له نهاية وسبب لزواله كغيره من القرارات الإدارية الأخرى.

المطلب الأول: آثار الرخصة الإدارية في مجال الضبط العمراني

عند منح الإدارة لقرار الرخصة الإدارية في مجال العمران فانه يترتب عليه مجموعة من الآثار القانونية التي تحدثها هذه التراخيص وهي عبارة عن حقوق والتزامات للمستفيد من صاحب الرخصة وحق الإدارة المانحة في مراقبة مدى مطابقة الأشغال في البناء مع الرخصة المسلمة.

الفرع الاول: حقوق والتزامات المستفيد من الرخصة

يعتبر الحق في البناء من أهم الحقوق المترتبة في مجال الرخص العمرانية، مقابل التزام المستفيد من الرخصة باحترام الالتزامات القانونية المفروضة عليه من دفع الرسوم والإعلان عن افتتاح ورشة والإشهار للرخصة.[1]

أولا: الحق في البناء

يعتبر قرار منح رخصة بناء قرارا إداريا منشأ للحق وهو الحق في بدا الأشغال المتعلقة بالبناء والغرض من الترخيص هو مراقبة مدى مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء والتعمير، وعلى المستفيد من الرخصة الالتزام بالآجال المحددة وإلا اعتبرت ملغاة.

يحدد مدة صلاحية رخصة البناء في قرار منح رخصة البناء وذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت.

[1] عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 20.

وفي حالة انتهت مدة صلاحيتها قبل انجاز الأشغال أو انتهائها فتعد الرخصة لاغية وعلى صاحب المصلحة التقدم بطلب جديد يؤخذ بعين الاعتبار دون حاجة لإجراء دراسة جديدة، شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير باتجاه مخالف لهذا التجديد.[1]

ثانيا: الحق في نقل رخصة البناء: يمكن ان تكون رخصة البناء محل نقل من شخص لأخر مثل الشخص الذي يشتري القطعة الأرضية والتي منحت لصاحبها الأصلي رخصة بناء ولا يتم نقل الرخصة مباشرة، بل يجب أن تصدر الإدارة قرارا بتغيير اسم المستفيد فقط دون القيام بإعادة النظر في دراسة الملف، لأن رخصة البناء متعلقة بالحق العيني العقاري وليست متعلقة باسم الشخص. [2]

ثالثا: دفع الرسوم: حيث يعتبر من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستفيد من الرخصة هو دفع الرسوم المستحقة المنصوص عليها في قانون المالية.

رابعا: الإشهار في الأرض محل البناء: ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المستفيد من رخصة البناء القيم بوضع لافتة مرئية وواضحة تتجاوز أبعادها 80سم[3]

يجب أن تحتوي مراجع رخصة البناء ونوع البناء، وأيضا تشمل اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال

اسم صاحب المشروع، وجاء تحديد نموذج هذه اللافتة بموجب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15.

والغرض من وضع هذه اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق القوانين الخاصة بالبناء. وإعلام الغير، وسهولة الاطلاع على المعلومات والبيانات الخاصة بالترخيص.

خامسا: إظهار رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وثيقة يحتج بها في مواجهة الغير سواء في مواجهة الإدارة أو الأفراد.

يستوجب على المرخص له إظهار رخصة البناء عند كل دورية لرجال الضبط كشرطة العمران أو عملية تفتيش أو رقابة من جانب الإدارة المانحة للرخصة.[4]

سادسا: احترام التزامات الإدارة: على المستفيد من رخصة البناء الالتزام بما تضمنه قرار الرخصة خاصة فيما يتعلق بالالتزامات والإرتفاقات التي ينبغي على القائم بالأشغال احترامها، خاصة عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع أو إرتفاقات خاصة[5].

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص84.

[2] بوبكر بزغيش، رخصة البناء الية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص42.

[3] المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السالف الذكر.

[4] راجع أحكام المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، السالف الذكر.

[5] عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص21.

سابعا: التصريح بانتهاء الأشغال: يجب على المالك أو صاحب مشروع البناء، إشهار رئيس المجلس الشعبي البلدي (الجهة المانحة) بانتهاء الأشغال حتى تسلم له شهادة المطابقة.
والتي تسلم حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي او من طرف الوالي[1].

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على أشغال البناء

بعد الحصول على قرار رخصة البناء يكون للمرخص له الحق في الانطلاق في الأشغال ذلك شريطة أن يلتزم بما جاء في هذا القرار، خاصة احترام الآجال المحددة في قرار رخصة البناء حتى تتمكن الإدارة من مواجهة الأشغال منذ بداية تنفيذها.
والتأكد من مدى مطابقتها للقواعد القانونية للتهيئة والتعمير.
ونتناول هذه الرقابة من خلال:

أولا: احترام مدة صلاحية رخصة البناء

إذ يجب على المرخص له بالبناء الالتزام بمدة صلاحية رخصة البناء المقدمة له وعليه مباشرة تنفيذ الأشغال خلال الآجال المحددة.
وهذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 02 من القانون رقم 15/08 [2]المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها بنصها << تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في اجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها >>.
حيث أصبحت مدة صلاحية رخصة البناء تحدد في قرار منح رخصة البناء ذلك بمراعاة نوعية المشروع وما يستهلكه من وقت.
وإذا انتهت مدة صلاحيتها قبل انجاز الأشغال أو انتهائها تعد الرخصة لاغية [3]ما يستوجب على المعني التقدم بطلب جديد يؤخذ بعين الاعتبار دون الحاجة لإجراء دراسة جديدة. شرط ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير مع ما يتخالف لتجديد الرخصة.
فرخصة البناء مقيدة بمدة زمنية معينة ومحددة، وعلى المستفيد من الرخصة أن يستكمل البناء في الآجال القانونية المحددة في رخصة البناء وإلا اعتبرت ملغاة
ففي حالة انقضاء رخصة البناء يستوجب على القائم بالأشغال أن يتقدم إجباريا إلى الجهة الإدارية المختصة من جديد للحصول على رخصة بناء أخرى[4].

---

[1] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2002، ص52.
[2] المادة 06 من القانون رقم: 15/08، السالف الذكر.
[3] عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص84.
[4] عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص235.

وهذا ما نصت عليه المادة 57 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15[1] المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بنصها " يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا: لكل مشروع أو استئناف أشغال بعد اجل الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة البناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط ألا تتطور إجراءات التهيئة وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وان تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها".

ومن خلال نص هذه المادة نجد ان الترخيص بالبناء الممنوح من طرف الإدارة المختصة مرتبط بأدوات التعمير من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

ففي حالة عدم شروع المرخص في انجاز الأشغال طول المدة المحددة في الرخصة قد يصاحبه تغيير في محتوى هذه المخططات والأدوات وما ينجر عنه عدم مطابقة ومخالفة البناء للقواعد التشريعية والتنظيمية المنصوص عليها، وهذا ما يؤدي إلى البناء بطريقة فوضوية، ومخالفة للضوابط المحددة مسبقا من طرف الإدارة.

ثانيا: افتتاح ورشة الأشغال: حيث ألزمت المادة 60 من المرسوم التنفيذي 19/15 المستفيد من رخصة البناءان يضع لافتة مرئية وواضحة خلال فترة عمل ورشة البناء تتجاوز أبعادها 80سم.

يوضح من خلالها مراجع رخصة البناء ونوع البناء

تشمل اللافتة تاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لنهاية الأشغال

اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات المتابع للأشغال والمؤسسة المكلفة بالأشغال وقد حدد نموذج هذه اللافتة بموجب الملف رقم 14 من المرسوم التنفيذي 19/15.

والغرض من وضع هذه اللافتة هو إعلام المسؤولين وأصحاب الشأن بتطبيق قوانين التعمير والبناء، وكذا السماح بمراقبة الهيئات المختصة ومتابعة الأشغال

إذ يترتب على الإخلال بهذا الالتزام مخالفة يعاقب عليها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير كوسيلة ردعية لإلزام صاحب الأشغال على وضع اللافتة. [2]

ثانيا: الرقابة أثناء أشغال البناء:

لكي تتمكن الإدارة من بسط رقابتها المستمرة على اشغال البناء التي تم الشروع في إنجازها فعليها ان تتبع آليات نص عليها المشرع كضمانة لها لبسط رقابتها.

---

[1] المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر

[2] تنص المادة 77 من القانون 29/90 العدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير على انه << يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج إلى 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن بالحبس لمدة شهر أو ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة >>

لذا خول المشرع الجزائري للجهات المختصة حق الرقابة على سير اشغال البناء فقد ألزمت المادة 06 من القانون 05/04 رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات الضرورية وطلب كل الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها.

اما فيما يخص أراضي الدولة فقد نصت المادة 11 من القانون 18/23[1] والمتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، حيث وسع المشرع من خلال هذا القانون نطاق صلاحيات الأعوان المكلفون بالمراقبة حيث يمكن أن تتم الرقابة المنصوص عليها في هاته المادة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل.

كما منح لهم ضمانات مهمة حيث يمكن لأعوان الرقابة المنتمين إلى الإدارات العمومية المعنية طلب تسخير القوة العمومية عند ممارسة مهامهم المنصوص عليها.

وتتمثل هذه الآليات المتبعة أثناء القيام وتنفيذ الأشغال في:

1) الزيارات الميدانية: لقد شدد المشرع الجزائري الرقابة على مطابقة البناء للرخص الممنوحة وذلك من خلال نص المادة 73 من القانون 29/90 والتي نصت صراحة على قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية.[2]

ولقد حدد المشرع الجزائري هؤلاء الأشخاص المؤهلون لمعاينة مخالفات رخص البناء من خلال القانون 29/90 بالإضافة الى المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06 والذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها.

فالإدارة ملزمة قانونا بإجراء معاينات ميدانية لكل أشغال البناء الجارية، ويقوم بهذه المهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلون قانونا وذلك كما يلي:

1) رئيس المجلس الشعبي البلدي:

تتولى البلدية دور الرقابة من خلال التأكد من احترام تحصيصات الأراضي وقواعد استعمالها والسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء المتعلقة بالتجهيز السكني والسهر على احترام الاحكام في مجال محاربة السكنات الهشة.[3]

نصت المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم :55/06 " ...يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والاعوان المؤهلين قانونيا، القيام بزيارة الورشات والبنايات الجاري

---

2 المادة 11 من القانون رقم: 18/23، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد76 .2023.

[2] عبد الحكيم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري – بين التجريم والمتابعة الجزائية – مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر,2018، ص12.

[3] عبد الحكيم بن بادة، المرجع السابق، ص 13.

إنجازها والقيام بفحص ومراقبة الأشغال التي يرونها ضرورية للوصول على مدى مطابقة الأشغال للتنظيمات والقوانين المعمول بها "[1]

وقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06 على وجوب مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال القيام بالزيارات الميدانية لمراقبة الاشغال حرص المشرع على هذا الإجراء ذلك لتغطية عدم إلمام بعض رؤساء المجالس الشعبية البلدية بالقوانين المتعلقة بمجال التعمير[2]

ب) أعوان البحث والتقصي عن مخالفات البناء:

اهتم المشرع الجزائري اهتماما بالغا بمرحلة البحث والتحري حول متابعة مخالفات البناء بسنه لعدة قوانين حيث توالت عدة نصوص قانونية متعلقة بالبناء والتعمير ذكر الأشخاص المؤهلين لمراقبة أشغال البناء من خلال القوانين:

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 والمحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.
- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة المعدل بموجب القانون التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 2009/10/22.

المرسوم التنفيذي 156/09 مؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

ومن بين الأعوان المؤهلين لمعاينة مخالفات وجرائم رخص البناء حسب المرسوم التنفيذي 55/06 وهم كالتالي:

- مفتشو التعمير
- المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين تم تعيينهم.
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.

[1] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم :55/06، السالف الذكر.
[2] المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 55/06، السالف الذكر.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاثة سنوات (03) على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمسة سنوات (05) على الأقل في ميدان التعمير.
- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين 02 في ميدان التعمير.[1]

ويعين هؤلاء الاعوان من بين الموظفين العاملين في الإدارة المركزية بوزارة السكن او بمصالحها غير المركزية، وحسب المادة 76 مكرر من القانون رقم :29/90 فانه علاوة على ضبط واعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به خول للبحث ومعاينة مخالفات احكام هذا القانون كل من:

- مفتشي التعمير
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية

وأيضا في حالة ارتكاب احدى جرائم العمران والتي تمس جانب البيئة فإنه يمكن أن يتدخل في متابعة هذه المخالفات كل من:

- مفتشي البيئة.
- موظفو الاسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة

أما في حال كانت المخالفة أو الجريمة المرتكبة تمس بالممتلكات الثقافية العقارية فإنه يمكن أن يتدخل لمعاينة هذه الجرائم كل من:

- رجال الفن المؤهلون حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به في هذا المجال المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة. [2]

حيث تجدر الإشارة أنه قد تم تنشيط شرطة العمران وحماية البيئة التي تتكفل بمحاربة المباني غير المشروعة وكذا مراقبة المنشآت الصناعية حماية للبيئة ومنع أي بناء غير مرخص لقد منح المشرع للأعوان المؤهلين صلاحيات واسعة وضمانات أثناء ممارسة مهامهم فيمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حالة ما إذا تم عرقلة مهامهم.

[1] عبد الحكيم بن بادة، المرجع السابق، ص 14.

[2] عبد الحكيم بن بادة، المرجع السابق، ص 15.

والهدف من هذه الرقابة هو التحقق من وجود الوثائق القانونية والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها للتأكد من مدى مطابقتها للقواعد القانونية للتعمير.

ثانيا: تحرير محاضر المعاينة

خول المشرع لهؤلاء الاعوان المؤهلين للمعاينات لورشات اشغال البناء تحرير محاضر يتم فيها اثبات مختلف مخالفات البناء غير القانوني وجميع التجاوزات المسجلة من خلال الاخلال بقواعد التعمير وتكمن أهمية هذه المحاضر في إقامة الدليل المادي على المخالف من إثبات المخالفات المتعلقة برخصة البناء والتي ترتكب في مجال التهيئة والتعمير[1].

أما فيما يخص شكل المحاضر فهي عبارة عن استمارات خاصة تحمل أرقاما تسلسلية تجد مرجعا لها في سجل معاينة الجرائم الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليميا ويؤشر على السجل لدى المحكمة المختصة.

تضمنت المادتان 15و16 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المذكور أعلاه الشكل الواجب توفره في محضر المعاينة المحرر من طرف الأعوان وتتمثل هذه الشروط في:

تحرير على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية.

تحرير الاستمارة يكون مطابق لنموذج محضر المعاينة لمخالفة التشريع والتنظيم المعنون بـ "اشغال بدون رخصة ".

تسجيل المحضر في السجل المفتوح لهذا الغرض والمؤشر من طرف رئيس المحكمة.[2]

وقد نص المرسوم التنفيذي 55/06 على مختلف أنواع المحاضر الخاصة بمخالفات قواعد التهيئة والتعمير وهي كالتالي:

محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة.

محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

1) **محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة**: ويقصد به الشروع في انجاز الاشغال دون وجود رخصة من الجهة الإدارية المختصة، فيتعين على العون المؤهل تحرير محضر اثبات المخالفة وارساله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين إقليميا في أجل 72 ساعة.

ليصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار بالهدم خلال 08 ثمانية أيام من قبل المصالح المختصة للبلدية، وإذا تعذر ذلك يتم تنفيذها بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي

2) **محضر معاينة اشغال شرع فيها بصفة غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة:**

[1] راجع المادة 16 من المرسوم 55/06، السالف الذكر.

[2] ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص132.

ويقصد به الشروع في انجاز اشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، قيام المخالف بأشغال البناء دون مراعات الأصول الفنية وعدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي تمنح التراخيص على أساسها او الغش في مادة البناء[1].

يقوم العون المؤهل بعد التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، بتحرير المحضر ويرسله الى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة كما ترسل نسخة الى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة البث في الدعوى العمومية، اما ان تامر بمطابقة البناء لمواصفات الرخصة او هدمه كليا او جزئيا مع تحديد الأجل.

وفي حال عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختصين إقليميا بتنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف[2].

3) محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة هدم: من بين الوثائق التي يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الاعوان المؤهلين طلبها من المرخص له رخصة الهدم

وذلك عندما يكون الشروع في اشغال إعادة بناء دون التكفل بسبب الانهيار وتتحقق هذه المخالفة عند غياب ما يفيد ان الجهات المعنية قد تكفلت بأسباب الانهيار.

فيحرر الاعوان المؤهلين محاضر معاينة الاشغال التي شرع فيها بدون رخصة هدم لان هذه الأخيرة، هي اجراء رقابي ووقائي والغرض منه تفادي الاضرار الناتجة عن هذه العملية.[3]

والمحاضر كما هو معلوم تكتسب حجيتها من ناحية قوة الاثبات عندما تكون صحيحة من حيث الشكل والمضمون وهذا ما نصت عليه المادة 214 من ق ا ج .3-جاء في نص المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية ما يلي: "لا يكون المحضر او تقرير قوة الإثبات، إلا إذا كان صحيحا في الشكل، ويكون قد حرره واضعه اثناء مباشرة اعمال وظيفته وأورد فيه عن موضوع داخل في نطاق اختصاصه ما قد رآه او سمعه أو عاينه بنفسه".

تعتبر هذه المحاضر المحررة من طرف الأعوان المحلفين بعيدة عن كل الشبهات كما تبقى محاضرهم صحيحة الى أن يثبت العكس، والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري ومن خلال تعديل سنة 2004 للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير منح صفة العون لكل الموظفين المؤهلين لمعاينة رخص البناء.

ثالثا: الرقابة الإدارية عند الانتهاء من الأشغال

[1] فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة ،2013، ص239.

[2] عبد الحكيم بن بادة، المرجع السابق، ص 16.

[3] الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ،2012، ص 176.

عند الانتهاء من اشغال البناء على صاحب المشروع او المالك اعلام الإدارة بانتهاء الاشغال وهذا من اجل تسليم شهادة المطابقة حيث يتوقف على استيفائها شغل البناية، تعد رخصة للسكن واستقبال الجمهور وبدونها لا يمكن ربط السكن بشبكات الاستغلال المختلفة (شبكات تزويد بالماء الشروب، الغاز...) حسب ما جاء في نص المادة 61من القانون 15/08والمتعلق بتحقيق مطابقة البنايات.[1]

يصرح المستفيد من رخصة البناء عند انتهائه من أشغال البناء أو التهيئة وفقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم:19/15 والتي تضمنت أنه يستوجب على المستفيد من رخصة البناء وخلال أجل 30 يوما ابتدأ من تاريخ الانتهاء من الأشغال أن يودع تصريحا يعد في نسختين (02) يشهد على الانتهاء من الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني ،ومحضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (ctc) هذا بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي ،والبنايات المستقبلة للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع .

المطلب الثاني: انتهاء سريان الرخص الإدارية في مجال العمران

إن الرخص الإدارية في مجال العمران كغيرها من الأعمال القانونية الأخرى، باعتبارها قرار إداري صادر من جانب واحد بإرادة الهيئات الإدارية المنفردة قصد إحداث أثر قانوني الذي هو إباحة المحظورات والترخيص بممارسة نشاط البناء وفق الشروط والقواعد ممارسة المنصوص عليها.

وبما أنه عمل قانوني حيث يُعد بداية لترتيب الحقوق والالتزامات وبدايته تكون منذ تاريخ تبليغه أما نهايته فتختلف باختلاف الأسباب المؤدية الى زواله فقد ينتهي لأسباب تعود للجهة الادارية المانحة كإنهاء نشاط البناء أو التعمير لأسباب تقصيها المصلحة العامة، كما قد ينتهي بقرار سحب رخصة البناء والغاءها وهذا ما يعتبر اجراء تأديبي اتجاه المرخص له في حالة ارتكابه لأحد المخالفات أو تجاوزه لأحكام وقواعد التعمير. وقد تنتهي رخصة البناء لأسباب خارجة عن إرادة الجهة المانحة وهي التي تعتبر الأسباب الطبيعية لنهايتها مثل انتهاء المرخص لها أو صاحب المشروع من قيامه بعمليات التعمير أو البناء، كما قد ينتهي لأسباب تعود لصاحب المشروع وهذا ما سنحاول التطرق له من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: انتهاء الرخصة لأسباب خارجة عن إرادة الجهة المانحة (الإدارة)

القاعدة العامة تنهي الترخيص الإداري باعتباره عملاً قانونيا نهاية طبيعية باستثناء الغرض من إصداره أو منحه أي بانتهاء موضوعه أو انقضاء المدة المقررة لصلاحيته أو لأسباب واقعية

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص133.

أو قانونية ترجع لإرادة المرخص له كالإهمال أو الترك أو التخلي عن الترخيص من أجله مما يؤدي إلى سقوطه قانونيا، أو التنازل أو هلاك محل قرار الترخيص أو زواله.[1]

أولا: انتهاء رخصة البناء لأسباب تعود للمرخص له

ويكون انتهاء رخصة البناء لسببين: أما أن تكون أعمال إرادية صادرة عن المرخص له مثل: لترك واهمال نشاط البناء والتعمير، وبذلك تنقص المدة القانونية الممنوحة له لإتمام عملية التعمير أو وفاة المرخص له حيث تنتهي جميع الآثار القانونية والمراكز القانونية التي تتعلق به، أو تسبب الوقائع القانونية وهي المحددة مثل الشرط الفاسخ.

1) عن طريق الوفاة:

أ) الأعمال الإرادية: إن الأعمال القانونية وخاصة القرارات الشخصية الذاتية التي تنتهي بوفاة المعني لها فهي لا تتنقل للورثة، كما هو الحال بالنسبة لرخص البناء فهي تمنح لأسباب خاصة تتعلق بطالب الرخصة فتترتب عليها حقوق خاصة له والتزامات معينة.

القاعدة في القرارات الادارية الفردية انها قرارات يرتبط مصيرها بمصير الشخص المستفيد فاذا ما توفي فالأصل أن ينقضي أثر القرار الاداري بوفاته ولا يتعدى أثره إلى ورثته.[2]

ب) الإهمال: كما يمكن أن ينتهي أثر رخصة البناء القانوني بسبب إهمال المرخص له استعمال الترخيص والتنازل عنه والتوقف عن مباشرة أشغال البناء المرخص بها خلال مدة زمنية معنية، أو التخلي عنها بعد الشروع في عمليات التعمير فعلا، وهي في الغالب نهاية قانونية[3]. إلا أن القضاء الإداري أجاز إمكانية التنازل عن رخص البناء وفق شروط معينة على أن تستلزم توفر شروط موضوعية لا شخصية وخاصة التي تتطلب توفر المعني بالأمر والتي لا يمكن تنفيذها الا بوجود المرخص له أو صاحب المشروع ومن هذه الشروط الواجب توفرها:

- أن يكون التنازل مطابقا لنصوص القانون المنظم للنشاط المشمول والمقيد بإجراء الترخيص الاداري المسبق.
- أن ينص التنازل على ترخيص بعينه ويتم لمصلحة شخص محدّد بذاته، وأن يقتصر التنازل عن المستقبل وأن يكون التنازل صريحًا وشكليًا.
- موافقة الجهة الإدارية المانحة على هذا التنازل وفقًا مع ضرورة لما تفتضيه الدقة والعمل الإداري.

ج) الأعمال القانونية: من بين الأعمال القانونية التي تؤدي إلى الغاء وانتهاء آثار رخصة البناء هو تحقيق الشرط الفاسخ فهو امر مستقبلي ويعتبر غير محقق الوقوع إذ يترتب على وقوعه زوال الالتزام القائم.

---

[1] حسني درويش عبد المجيد، نهاية القرار الإداري عن طريق القضاء، دار الفكر العربي، مصر، 1987، ص 415.

[2] حسني درويش عبد المجيد، نهاية القرار الإداري عن طريقة القضاء، المرجع السابق، ص 57.

[3] عبد الرحمن عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتورا في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر2006/2005ص.ص، 311-312-313.

- فقد تمنح الإدارة ترخيصا بموجب قرار ويبقى هذا الترخيص ساريا ومرهونا بحالة واقعية أو قانونية، بشرط بقاء الظروف على حالها بما لا يتعارض مع النظام العام كما قد تكون هذه الحالة أو الشرط تتمثل في أجل قانوني أو قد تكون مثلا منح رخصة بالبناء في منطقة معينة لكن في حالة ما إذا زاد عدد السكان في تلك المنطقة وجب على صاحب المشروع الغاء البناء والتوقف على انتقال التعمير.[1]

الفرع الثاني: انتهاء الرخصة لا سباب تعود لإرادة الجهة المانحة للرخصة

من بين أسباب انهاء القرار المتعلق بخص رخص البناء باعتباره قرار اداري صادر عن جهة إدارية بإرادة منفرة والتي تتعلق بإرادة هذه الجهة المانحة والتي تعد ضمن التصرفات القانونية من سحب وإلغاء أو كعقوبة إدارية لجزاء لمخالفة أو خطأ ارتكبه صاحب المشروع.

فقد يلغى الترخيص بالبناء إذا كان يتعارض مع المصلحة العامة أو لا يتلاءم معه مهما كانت طريقة أو وسيلة إنهاءه الغاء أو سحبًا، فإن النتيجة النهائية لذلك هي التقرير بأن هذا الترخيص لم يعد له قيمة قانونية أو أثر قانوني بالنسبة للمستقبل ، إذ يختفي من الوجود القانوني دون أن يمس الآثار القانونية التي نتجت عنه وترتبت من قبل[2]، إذ أن قرار إلغاء رخص التعمير في حالة اخلالها بالنظام العام العمراني تترتب عليه توقيف النشاط والبناء فلا يستوجب ذلك إحالة الحال إلى ما كان عليه، وأيضا في حال قيام المرخص له بالبناء ببعض المخالفات لأحكام الرخص مما يؤدي إلى سحب الرخص وحرمانه من ممارسة نشاط التعمير.

والأصل في النظرية العامة للقرارات الادارية أن يكون السحب بأثر رجعي، إلا أنه في حالة رخصة البناء يسري هذا الأثر إلا بالنسبة للمستقبل، إذ يعتبر البناء الذي تم في ظل الرخصة المسحوبة قانونيا، إلا في حالة سوء نية الطالب بأن يكون مثلا قدم تصريحات كاذبة قدمت على أساسها الرخصة.[3]

أما في حالة إلغاء قرار منح الرخصة فهو انتهاء وإعدام أثرها القانوني بالنسبة للمستقبل فقط على أن يتم خلال الآجال المقررة قانونا فالتجميد والسحب والإلغاء لرخصة البناء يجعلون منها في حكم الرخصة الغائبة ويترتب عن ذلك تحريم القيام بأي من الأفعال الخاضعة لرخصة البناء منذ تبليغ صاحب الرخصة بالقرار القاضي بإحداهم.[4]

الفرع الثالث: انتهاء رخصة البناء لضرورات المصلحة العامة

بما أن الجهة الادارية تتمتع بسلطة عامة موكلة لها مهمة الضبط الإداري فهي مكلفة بحماية النظام العام وصيانته بما في المجتمع وذلك بمراقبة ممارسة الأفراد لحرياتهم ونشاطهم،

---

[1] سليمان الطماوي، النظرية العامة للقرارات الادارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة 2006 ص 570.

[2] عبد الرحمن عزاوي، المرجع السابق، ص 323.

[3] ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 59.

[4] ياسمين قزاتي، المرجع السابق، ص 59.

كما في حالة إقامة منشآت أو مصانع ظهرت اضرارها لاحقا بالمجتمع وبالنظام العام والمحيط البيئة وراحة الجوار رغم أن نشأتها الأولى مشروعة.

فقد تتم إلغاء ترخيص البناء لحماية المرافق العامة، أو إلغاؤه حماية للآداب العامة كما يجوز إلغاؤه إذا أصبح الترخيص سلبا على حركة المرور بالنسبة لتراخيص البناء التي يكون الذي هو محلها محاذيا للطرق العمومية لالتقاء الأضرار البيئية او أرادت اعادة تنظيم التخصيص والتحول عن إجراء الترخيص باستخراجها وجعلها من اختصاص المؤسسات الوطنية، أو إلغاء الترخيص بالبناء إذا تسببت الأشغال في سحب الأتربة والرمال من حافة الوديان أو شاطئ البحر أو سحب المياه وضخها أو باستغلال الموارد الغابية.

كما أن في مجال حماية المحيط وبيئة الجوار المنشأة المصنفة وتشغيلها مثلا، وهو المثال الشائع لإلغاء قرارات التراخيص الإدارية للمصلحة العامة، يمكن توقيف ممارسة النشاط وغلق المؤسسة أو المنشأة أو الورشة حتى بدون خطأ مرتكب من جانب المرخص[1].

الفرع الرابع: انتهاء رخصة البناء كجزاء تأديبي إداري

لقد اشترط المشرع الجزائري ضرورة الحصول على رخصة البناء للقيام بورش البناء وفقا لقانون 29/20 المعدل والمتمم وكذا قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنايات فقد حدد قانون 29/90 المعدل والمتمم البنايات والمنشآت الملزمة للحصول على رخصة البناء منها التي نصت عليها المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير وبعد الحصول المالك أوكل له الحصول على رخصة البناء أن يباشر بأعمال البناء الجوية وفقا للالتزامات المفروضة عليهم[2].

فوجب إنجاز مشاريع البناء المرخص بها وفق مواصفاتها التقنية وآجالها القانونية أي وفقا لمواصفات رخصة البناء فعلى المالك ومن لهم حق الاشراف على القيام بالبناء كالمقاول والمهندس التقيد بهذه الالتزامات والمتمثلة في احترام قواعد العمران واحترام آجال إنجاز هذه البنايات، هذا للحفاظ على الطابع الجمالي والحضاري للبناء[3].

إن اختصاص توقيع العقوبات يعود في الأصل إلى الهيئات القضائية، بينما المشرع منحه استثناء للهيئات الإدارية المانحة لرخص البناء وذلك نظرًا لخصوصية العمل القانوني الإداري، حيث أن الجهات الإدارية لها سلطة الرقابة الإدارية سواء القبلية أو البعدية لذلك خصّها المشرع أيضا بسلطة توقيع العقوبات على المخالفات التي ترتكب بمناسبة عمليات التهيئة والتعمير[4].

---

[1] عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق، ص. ص، 330 -331

[2] أنظر المادة، 86 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام إنجازها المؤرخ في: 2008/07/20 الجريدة الرسمية، العدد 44، 2008، حيث نصت على أن يعاقب بغرامة من 5000دج إلى 20.000 دج وبغلق الورشة، كل من لم يوقف فورًا الأشغال تطبيقا لأحكام هذا القانون.

[3] Rymond Leost, droit pénal de l'urbanisme ; Edition de moniteur ; paris, 2001, p125 et p126.

[4] كمال محمد أمين، تدابير وإجراءات لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر – بسكرة، 2013، ص 517.

ومن هذا المنطلق يجب على صاحب الرخصة الالتزام بالقواعد التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير وكذا الشروط الواجبة لإتمام انجاز البناء وكذا بعض الأركان خاصة بالإرتفاقات والتي تضمنها التشريع العمراني، ومن بين هذه المخالفات نذكر:

- عدم مراعاة المواصفات والتقنية: وهذا ما نصت عليه المادة 76 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بنصها: "منع الشروع في اشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء" فمخالفة الالتزامات التي قررها قانون التعمير على عاتق قائم بأعمال البناء تقضي أنه يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للمواصفات التقنية والتي من أجلها منحت رخصة البناء[1].
- عدم وضع لافتة مرئية تبين مراجع رخصة البناء: وذلك حسب ما نصت عليه المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15: " يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار 5000 دج إلى عشرة آلاف دينار 10000 دج كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق، أو كل من لا يقوم بوضع سياج حماة الورشة تدل على أشغال اتمام الإنجاز[2].
- مخالفة وضع حواجز حول اشغال الهدم والبناء: فعلى كل من قام بأشغال البناء أو الهدم القيام بوضع حاجز مادي وهذا من أجل توضيح أنه يوجد أشغال بناء أو هدم خاصة في الأماكن المحاذية للطرق أو ممرات الراجلين والأرصفة والأماكن العمومية الهدف منها حماية الأفراد والممتلكات.
- عدم الاستعانة بمهندس معماري ومدني للقيام بأعمال البناء: إن رخصة البناء تسلم وفق ملف يحتوي على بعض الشروط منها تصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البيانات وتكوينها وتنظيماتها وحجمها ومواصفاتها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع مراعاة الانسجام مع المخطط المعماري الموجود، فالهندسة المعمارية تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع لذا اشترط أن يعد التصميم من طرف المهندس المعماري المعتمد[3].

وفيما يلي تتطرق إلى بعض الإجراءات والتدابير الوقائية والرّدعية لمواجهة مخالفات التعمير والتي تضمنها التشريع العمراني:

1- الأمر بوقف الأشغال المخالفة: أي وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للباني، وحقيقة هذا النوع من الاجراءات والتدابير أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ تتخلل

[1] أنظر المادة 69 من القانون رقم: 29/90، السالف الذكر.
[2] المادة 89 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السالف الذكر.
[3] ماجدة شاهيناز، شهرزاد بودوح، المسؤولة الجنائية للمهندس المعماري عن هدم البناء، مجلة منتدى قانون، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر -بسكرة، ص 119.

الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق اشغال البناء وقبل انتهائها بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة.[1]

2- الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة، فإذا كان البناء غير مطابق للمضمون الرخصة وجب عليه تصحيحه وجعله مطابقًا لأحكام قانون البناء ومواصفات الرخصة الممنوحة وهذا صادرة من السلطة الإدارية في حالة طلب شهادة المطابقة فهي قبل كل هذا تتمتع بسلطة الضبط الإداري التي تنتهي وتسعى جاهدة لحسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء.

3- الأمر بالهدم والازالة: المقصود هنا الاجراء التي تتخذه السلطة الإدارية المختصة كإجراء ردعي لمخالف رخصة البناء أو البناء بدون رخصة أو البناءات الفوضوية المشيدة على أراضي الدولة، وهو ما جاء به القانون رقم 18/23 المؤرخ في 28 نوفمبر 2023.[2]

4- فرض عقوبات مالية وأخرى سالبة للحرية: بالإضافة الى الاجراءات والتدابير الإدارية الوقائية والردعية، يتعرض الباني المخالف لأحكام قواعد قانون البناء والتعمير ورخصة البناء الممنوحة لمتابعات قضائية جزائية في مفهوم قانون العقوبات ذلك وفقا لمادة 76 مكرر 4 من القانون 29/90 المعدل عندما تقضي بأنه: " عندما ينجز البناء دون رخصة ..... في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي.[3]

فقد خول المشرّع الجزائري لرئيس البلدية صلاحية منح أو رفض مختلف الرخص كالهدم والتجزئة واتخاذ عدة قرارات وتدابير والقيام بالمراقبة المستمرة لأشغال البناء أو إصدار قرار الهدم في حالة الأشغال الغير مرخص بها.

كما يمكن للإدارة العامة أن تلغي قراراتها التنظيمية، كأن تكون صادرة من غير مختص أو دون مراعاة للإجراءات الجوهرية اللازمة، أو تكون مخالفة للقانون.[4]

[1] عبد الرحمن عزاوي، المرجع السابق، ص. ص، 707-708 وما بعدها.
[2] القانون رقم 18/23، السالف الذكر.
[3] عبد الله عزاوي، المرجع السابق، ص 60.
[4] محمد الصغير بعلي، القرارات والعقود الإدارية، دار العلوم الشر والتوزيع، عنابة، 2017، ص 166.

خلاصة الفصل الثاني

لقد ذهب الكثير من الفقهاء الى الربط بين فكرة السلطة والحرية الى الحد الذي تتشكل فيه الوحدة فان كان من حق الفرد ان ينعم بالحرية فان هذا لا يكون بصفة مطلقة ودون ضوابط، وهذه الضوابط تحدثها القوانين والأنشطة وفقا لإجراءات وضمانات يقرها التشريع فيجب على الدولة الحفاظ على النظام العام من جهة وضمان حقوق الافراد من جهة أخرى.

حيث وضع المشرع في يد السلطات المختصة عدة وسائل لتنظيم وضبط النشاط العمراني في الدولة والذي يسعى في كل مرة لوضع استراتيجية عالية من أجل التحكم فيه فقد وضعت هيئات إدارية مركزية تمثلت في الحكومة وأخرى لا مركزية تمثلت في الدائرة والبلدية لها قيمة فاعلية في مجال تهيئة الإقليم والعمران لتقوم بمراقبة عملية البناء وتتأكد من مدى مطابقتها للتشريعات العقارية بداية بكيفية التحضير لعقود التعمير إلى غاية انتهاء سريانها.

خاتمـــــــــة

خـــــاتـــمـــة

من خلال دراستنا للنظام القانوني للرخص الإدارية في مجال التشريع العمراني نجد أن المشرع الجزائري وكغيره من التشريعات الأخرى المعاصرة حاول وإلى حد لا يستهان به من أجل تنظيم مجال العمران عموما ،وما تعلق منه بالنظام القانوني للرخص الإدارية في هذا المجال خصوصا محاولة منه تحقيق تنمية شاملة في مجال التعمير, حيث تتماشى مع المستجدات القائمة في الدولة من خلال دوره القانوني والتشريع والقضاء ليس فقط لحماية النظام العام ولكن إلى درجة القيام بتنظيم المجال العمراني من خلال فرض مجموعة من الضوابط القانونية والعمرانية لضمان فاعلية التنظيم الإداري على المستوى الوطني.

حيث يتجلى هذا الضبط من خلال الشهادات الإدارية والقرارات التنظيمية، ولقد سعى المشرع الجزائري جاهدا إلى تنظيم عملية البناء والتعمير بالعديد من الآليات القانونية التي ظهرت على امتداد التطور التاريخي للتشريع الجزائري العمراني فقد صدرت هذه القوانين تباعا حيث تم تفعيلها بصدور قانون التوجيه العقاري سنة 1990 تماشيا مع سياسة الدولة الجديدة.

كما أن للإدارة دور مهم في مواكبة المستجدات والتطورات التي عرفها مجال التعمير للتجسيد الفعلي لسياسة الدولة وهذا ما نلمسه من خلال مجموعة من النصوص التشريعية التنظيمية وتنظيم العديد من الهيئات للإشراف على رقابة النشاط العمراني.

فقد منح المشرع الجزائري سلطات واسعة للإدارة من أجل تنظيم الرقابة على مختلف الأنشطة العمرانية كونها ترتبط بالبناء والهدم وغيرها والتي ترتبط بحق استعمال الملكية العقارية وحرية استغلالها، تمثلت هذه الرقابة في وضع جملة من الآليات التي تمارسها الإدارة قبل عمليات البناء وبعدها من أجل ضمان التنظيم الأمثل للنشاط العمراني وبهدف احترام قواعد التهيئة والتعمير وكذا توقيع العقوبات على المخالفين وهذا من أجل حماية النظام العام العمراني والمصلحة العامة للمجتمع.

أما الرقابة المسبقة فتمثلت في وضع أدوات التعمير التي تسهر على مراقبة التوسع العمراني بشكل مستمر وتشمل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إضافة إلى فرض رقابة عن طريق الرخص والشهادات العمرانية.

من خلال هذه الدراسة الموجزة يمكننا أن نقدم جملة من الاستنتاجات والتدابير وكذا الحلول التي من شأنها تذليل العقبات وحل المشاكل في مجال الضبط العمراني.

- ✓ في ظل الإصلاحات الجديدة إن أكبر تحدي سيواجه تطبيق المرسوم رقم 55/22 هو استقطاب المخالفين وقيامهم بعملية تسوية بناياتهم لذلك يجب القيام بحملات توعوية مكثفة بدلا من تطبيق عقوبات صارمة والتي أقرها قانون التعمير.
- ✓ إن المرسوم 55/22 بالرغم من أنه يجلب عائدات كبيرة للخزينة العمومية جراء عائدات الغرامات المفروضة على المخالفين إلا أنه أثقل كاهل المواطن مما أدى إلى عزوفهم عن القيام بإجراءات التسوية نظرا لتعسف وارتفاع قيمة الغرامات المفروضة في هذا المرسوم.
- ✓ القيام بتفعيل شرطة العمران وهذا من أجل القضاء على البناء الفوضوي والذي أصبح يشويه المنظر الجمالي للمدن ويعيق التنمية فيها وذلك بتكثيف الوعي بمخاطر البنايات الفوضوية وما ينجر عنها من مخاطر تضر بالمواطن بالدرجة الأولى.
- ✓ برمجة ندوات وملتقيات تكوينية في مجال التهيئة والتعمير للقائمين عليه في البلديات والمؤسسات الإدارية على المستوى المحلي والوطني حتى يمكنهم من مواكبة التغيرات والتطورات التقنية والقانونية.
- ✓ إجراء دراسات ميدانية لمعرفة آراء المواطنين حول قانون التعمير الجديد.
- ✓ انشاء قاعدة بيانات شاملة لجميع الرخص الخاصة بالبناء والتعمير في الجزائر.

- ✓ تفعيل دور المجالس المحلية في مراقبة تطبيق قانون التعمير الجزائري والإصلاحات الجديدة.
- ✓ إنشاء محاكم مختصة للنظر في منازعات التعمير.
- ✓ اقتراح حلول بناءة للتغلب على التحديات التي ستواجه تطبيق قانون التعمير الجديد.
- ✓ إجراء تحليل عميق لآثار قانون التعمير على الاستثمار العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

❖ **الدساتير**

1. التعديل الدستوري الجزائري لسنة 2020، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية، العدد82، المؤرخة في 30 ديسمبر 2020.

❖ **القوانين"**

1. القانون رقم29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52، 1990.
2. القانون رقم، 25/90 المؤرخ 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، الصادر في 1990.
3. القانون رقم: 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 51، 2004المعدل والمتمم.
4. القانون 05/12 المؤرخ في 04 جويلية 2005، المتضمن قانون المياه، الجريدة الرسمية، العدد26، 2005.
5. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
6. قانون رقم: 10/11، المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، المؤرخة في 03 يوليو 2011.
7. قانون رقم :07/12، المؤرخ في 21 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12، الصادرة بتاريخ 29 فيفري 2012.
8. القانون رقم:18/23 المؤرخ في 28نوفمبر 2023 يتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد76 سنة2023.

❖ **الأوامر**

9. الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية، العدد 19، الصادرة بتاريخ 1974/03/05.

❖ **المراسيم التنفيذية**

10. المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد26، 1991.
11. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادرة بتاريخ 2015/02/12.
12. المرسوم التنفيذي رقم 55/22 المؤرخ في 2022/02/02 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة الجريدة الرسمية، العدد9 الصادر في 03فيفري2022.

❖ **التعليمات**

1.المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2000/03/28 تحت رقم 1479 المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير والبناء.

ثانيا: المراجع

❖ **الكتب**

1.بشير التجاني، التهيئة والعمرانية واشكالية التحضر في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ,2000.
2. عبد المجيد درويش، نهاية القرار الإداري عن طريق القضاء، دار الفكر العربي، مصر، 1987.
3. صافية اقلولي اولد رابح، قانون العمران الجزائري –أهداف حضارية – وسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ،2014.
4. عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحداث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
5. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، طبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة،2005.
6. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.
7. عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2001.
8. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
9. عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2021.
10. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في آخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
11. ياسمين قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2016.
12. لحسين بن شيخ اث ملويا، تطبيقات المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2018.
13. محمد الصغير بعلي، القرارات والعقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2017.
14. سليمان الطماوي النظرية العامة للقرارات الإدارية. دراسة مقارنة دار الفكر العربي والطباعة والنشر والتوزيع. القاهرة. سنة 2006.

❖ **الرسائل والمذكرات الجامعية**

أ- أطروحات الدكتوراه:

1.صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، الجزائر،2019/2018.

2. عبد العظيم سلطان، الرقابة على الأراضي الفلاحية والعمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة،2018/2017.
3. عبد الرحمن عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2006/2005.
4. توفيق ظاهر الطيب، تدخل الجماعات الإقليمية البلدية في مجالي التعمير والبيئة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2013/2012.

ب-رسائل الماجستير:

1.بوبكر بزغيش، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.
2. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام قانون العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ،2012.
3. فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة عنابة 2012.

❖ **المقالات العلمية**

1.آمال حمادي، التهيئة والتعمير على مستوى البلدية، مجلة صوت القانون، المجلد الثامن، العدد الخاص02، كلية الحقوق والعلوم السياسية البليدة، 2022/10/15.
2.أمال يعيش تمام، التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر، جامعة محمد خيضر بسكرة, 2016.
3. جلول زناتي، تشريع التعمير والتطوير العقاري في الجزائر، مجلة المخطط والتنمية، العدد28، جامعة بغداد، 2013.
4.عبد الحكيم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري – بين التجريم والمتابعة الجزائية – مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة ابن خلدون تيارت الجزائر,2018.
5.عبد الغني عبان، النظام القانوني لرخص البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة باتنة، الجزائر
5. محمد العشاش، معوقات تسوية وضعية البناء غير المشروع في الجزائر، مجلة المنار للبحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد01، 2018.
6. كريمة العيفاوي، تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم22-55، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد 06، العدد 02، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجاية الجزائر، 2022/11/02.
7. كمال تكواشت، الإصلاحات التشريعية والتنظيمية في مادة التعمير، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 11، العدد 01، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر،2023.
8. كمال محمد أمين، تدابير وإجراءات لمواجهة مخالفة قواعد البناء والتعمير، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

9.ماجدة شاهيناز، شهرزاد بودوح، بوسيطة المسؤولة الجنائية للمهندس المعماري عن هدم البناء، مجلة منتدى قانون، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، بدون سنة.
10. نسيمة بن شرف، نصيرة علالي، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، المجلد 08، العدد 02، جامعة طاهري محمد بشار، الجزائر،2022.
11. العربي وردية، دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة تلمسان الجزائر،2017.

❖ **المدخلات العلمية**

1. ياسين مزوزي، الحماية الجزائية لأراضي الدولة في إطار القانون 23-18، مداخلة في إطار المشاركة في فعاليات اليوم الدراسي حول موضوع "ظاهرة التعدي على الأملاك الوطنية وآليات المجابهة في ظل احكام القانون 23-18 المؤرخ في 28نوفمبر2023"المنظمة من قبل مجلس قضاء سطيف وبالتعاون والشراكة مع ولاية سطيف قاعة المحاضرات سطيف ،28 فيفري 2024.

❖ **المحاضرات الجامعية**

1.أحمد بلودنين، محاضرات في قانون التعمير، جامعة التكوين المتواصل مركز التكوين المتواصل، الجزائر شمال بوزريعة،2020-2021.
2.صونية بن طيبة، محاضرات في التهيئة والتعمير، محاضرات ألقيت على طلبة أولى ماستر، قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2021/2020.

❖ **المراجع باللغة الأجنبية**

1. Henri jacquot et François pied-droit de l'urbanisme, Dalloz, delta, 3éme édition, 1998, p547, adja Djilali et Drizenko, droit de l'urbanisme, Edition Berti, Alger, 2007.
2. Patrick hoc réitéré, le certificat d'urbanisme après la loi solidarité et renouvellement urbain, guide pratique
3. Rymond Leost droit pénal de l'urbanisme édition de moniteur. Paris. 2001.

العنوان	الصفحة
شكر وتقدير	
الإهداء	
مقدمة	1
الفصل الأول: القواعد الموضوعية للرخص الإدارية في مجال العمران.	
المبحث الأول: التأسيس القانوني للرخص الإدارية في المجال العمراني	15
المطلب الأول: النصوص القانونية المنشأة للرخص الإدارية في مجال العمران.	15
الفرع الأول: القوانين المنظمة للعمران قبل 1990	16

الفرع الثاني: القوانين المنظمة للعمران بعد سنة 1990	17
المطلب الثاني: الإصلاحات القانونية في مجال العمران	23
الفرع الأول: الإصلاحات في مجال المخططات	24
الفرع الثاني: الإصلاحات في نطاق عقود التعمير	26
الفرع الثالث: الإصلاحات المتعلقة بالرقابة على أشغال البناء	29
الفرع الرابع: الإصلاحات الخاصة بتسوية البناءات المخالفة للتعمير	31
المبحث الثاني: الآليات الموضوعية المنظمة لعملية العمران	33
المطلب الأول: الرخص العمرانية كآلية لتنظيم وضبط عملية البناء	35
الفرع الأول: رخصة البناء	35
الفرع الثاني: رخصة التجزئة	50
الفرع الثالث: رخصة الهدم	55
المطلب الثاني: الشهادات العمرانية كآلية لتنظيم وضبط عملية البناء	58
الفرع الأول: شهادة التعميـــــر	58
الفرع الأول: شهادة التقسيـــــم	62
الفرع الثالث: شهادة المطابقة	64
الفصل الثاني: القواعد الإجرائية المنظمة للرخص الإدارية في مجال العمران	
المبحث الأول: السلطات المختصة لمنح الرخص الإدارية في مجال العمران وكيفية منحها.	76
المطلب الأول: الجهـــات المانحة للرخـــص العمرانية.	76
الفرع الأول: الجهة المانحة لقرار رخصة البناء وكيفية منحها.	77
الفرع الثاني: الجهة المانحة لقرار رخصة التجزئة وكيفية منحها.	81
الفرع الثالث: الجهة المانحة لقرار رخصة الهدم وكيفية منحها.	83
المطلب الثاني: الجهات المانحة للشهادات العمرانية.	86
الفرع الأول: الجهة المانحة لشهادة التعمير وكيفية منحها.	86
الفرع الثاني: الجهة المانحة لشهادة التقسيم.	88
الفرع الثالث: الجهة المانحة لشهادة المطابقة.	90
المبحث الثاني: آثار الرخصة الإدارية في مجال العمران وانتهاء سريانها.	94
المطلب الأول: آثار الرخصة الإدارية في مجال العمران.	94
الفرع الأول: حقوق والتزامات المستفيد من الرخصة.	94
الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على أشغال البناء.	97
المطلب الثاني: انتهاء سريان الرخص الإدارية في مجال العمران.	107
الفرع الأول: انتهاء الرخصة لأسباب خارجة عن إرادة الجهة المانحة (الإدارة).	108
الفرع الثاني: انتهاء الرخصة لأسباب تعود لإرادة الجهة المانحة للرخصة.	110
الفرع الثالث: انتهاء رخصة البناء لضرورات المصلحة العامة.	111
الفرع الرابع: انتهاء رخصة البناء كجزاء تأديبي إداري.	111

خلاصة الفصل الثاني.	116
خاتمة	117
قائمة المصادر والمراجع	120
الفهرس	126
الملاحق	

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

مديرية التعمير و الهندسة المعمارية والبناء
لولاية الوادي
القســـم الفـــرعي الإقليمي بقمـــار

الرقم : ..... /.....

محضـــر معـــاينة

مخالفـة الأحكـام التشريعيـة و التنظيميـة لقانـون التعمير

فـي سنـة : ..... وفي يـوم : ..... من شهـر : ..... وعلى الساعـة : ....:.... hm .

عاينـا نحـن (الإسم , اللقب , والصفة) السيـد : ..... مفتش التعميـر المؤهـل قانونـــا ، و بمقتضى المقـرر رقـم : ..... المؤرخ في : .../.../..... المحلف والمكلف بمقتضى القانـون رقـم : 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة و التعميـر، و بعد طلب مصالح البلديـة للمخالفـة المذكورة أسفلـه و تتمثل في مايلي .

- الاشغال المنجزة تتمثل في الاعتداء على الارتفاق المخصص للطريق الوطني رقم : ... ، و ذلك بوضع كشك مسبوق الصنع لممارسة نشاط تجاري و الغير مرخص به .

المخالف: الاسـم و اللقب : ..... .
العنـوان الشخصي : ..... – ..... بلديـة : ..... .
عنـوان المخالفـة : ..... بلديـة : ..... .

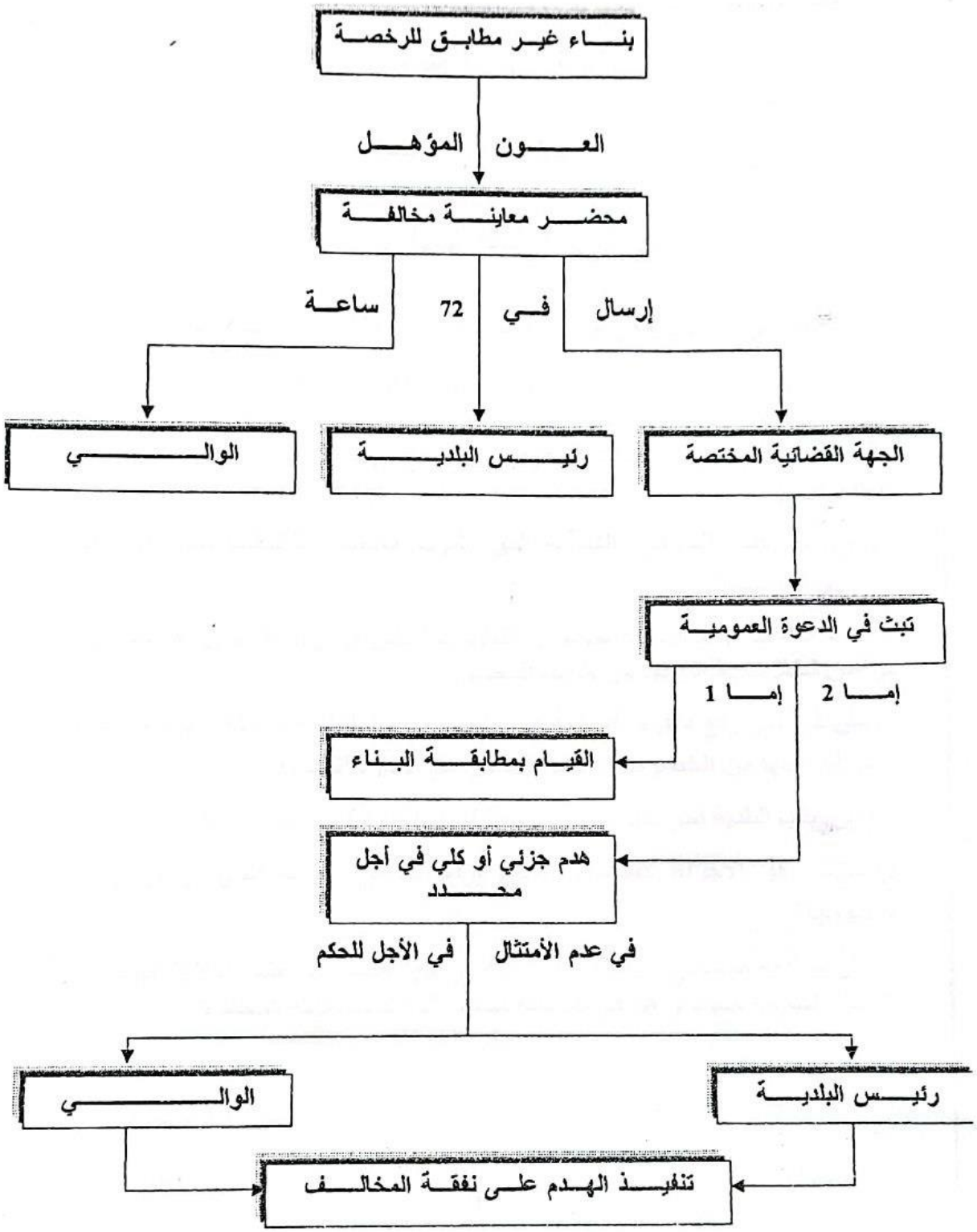
- **الأشغال المنجزة بدون رخصة بناء** ☐
- **الأشغال المنجزة غير مطابقة لرخصة البناء** ☐

تصريحات :.....
.....
.....

ترسل نسخة من هذا المحضر الى كل من السادة :

- السيد : رئيس دائـــرة قمـــار
- السيد مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البنـــاء
- السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي

- حالة بناء : دون المطابقة لرخصة البناء :



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

وصل إيداع الملف

.....

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

ملف رقم :.....

1 – اسم ولقب صاحب الطلب :.....

.....

2 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 – نوع المشروع : .....

.....

4 – عنوان المشروع :.....

.....

5 – الوثائق التي تم إيداعها :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الملاحـــــق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب رخصة البناء

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

1 – اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

2 – عنوان المالك (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 – اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....

4 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

5 – رقم الهاتف :.....

6 – نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....

7 – عنوان المشروع :.....

8 – المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....

9 – طبيعة الطلب :.....

10 – نوع المشروع : .....

11 – الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....

12 – مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها :.....

13 – الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....

14 – الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

قرار يتضمن رخصة البناء

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

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

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز .....
.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :.....
.....
.....
.....
.....

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

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

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب رخصة التجزئة

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

1 – اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

2 – عنوان المالك (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 – اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....

4 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

5 – رقم الهاتف :.....

6 – نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....

7 – عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :.....

8 – المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....

9 – الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة :.....

10 – مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها : .....

11 – عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :.....

12 – الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :.....

13 – مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :.....

14 – الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....

15 – الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

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

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

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

إلاّ أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلاّ فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب رخصة الهدم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

5 - رقم الهاتف :.....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....

9 - طبيعة الطلب :.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها : .....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

..... في .....

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :
- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ..... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـ.....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : .....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما ياتي :

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

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....

الارتفاع الأقصى : .....

المواصفات الأخرى :.....

.....

.....

.....

.....

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

طلب شهادة التقسيم

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

بلدية :.....

5 - رقم الهاتف :.....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :.....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :.....

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :.....

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :.....

12 - مشتملات البنايات الموجودة ومقلساتها :.....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقلساتها :.....

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

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

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

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية : .....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـــ.....

بخصوص أشغال :.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم .....بتاريخ.....

وبمقتضى محضر جرد رقم ..... الذي تم إعداده بتاريخ .....

بالنسبة للبنايات المسترجعة من الجمهور والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء .....

تحت رقم .....بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناية :

.....

.....

.....

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

1 / .....

2 / .....

3 / .....

4 / .....

5 / .....

6 / .....

7 / .....

8 / .....

9 / .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

..... في .....

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

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

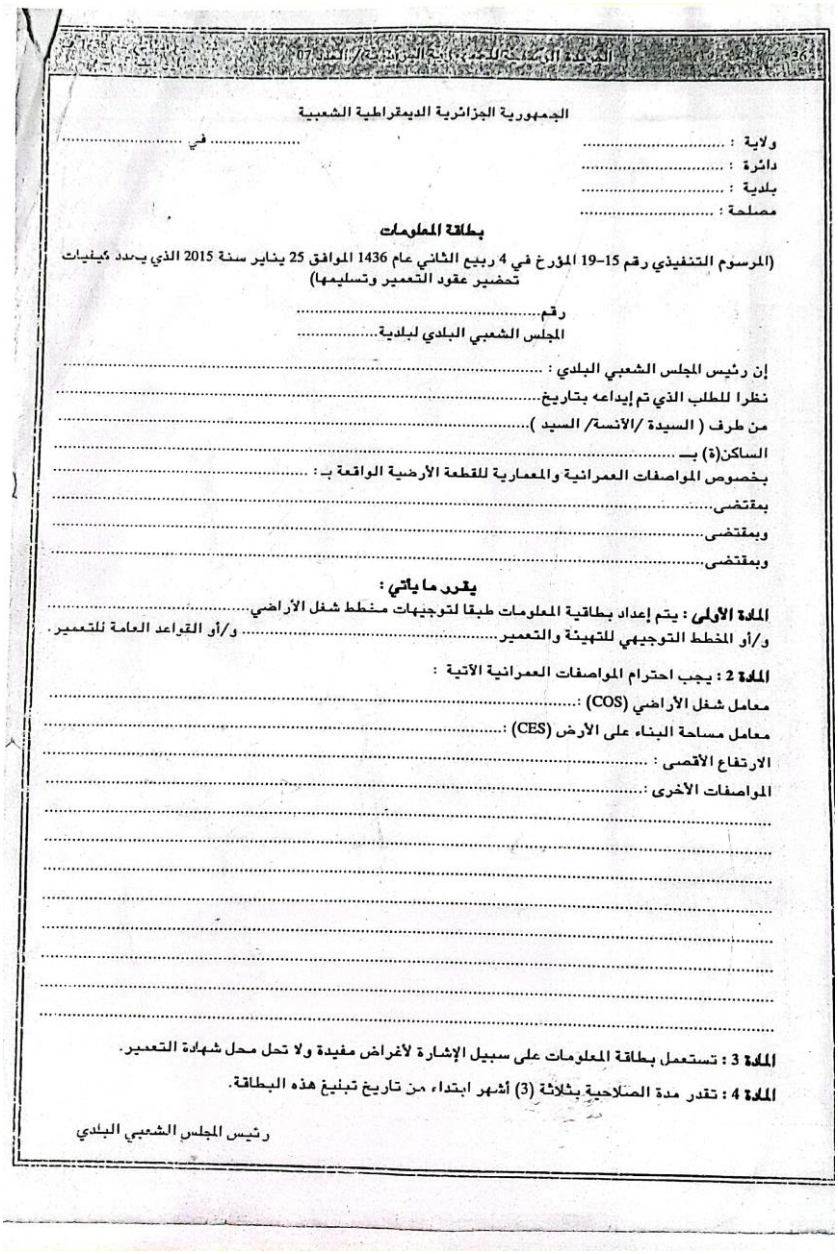
رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
الساكن(ة) بـــ .....
بخصوص أشغال :.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم.....المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ .....
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم .....بتاريخ .....
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف .....تحت رقم .....
بتاريخ .....

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها الآتية :
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

مصلحة : .....

بطاقة المعلومات

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي : .....

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....

الساكن(ة) بـ .....

بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ : .....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقية المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي.....

و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير..... و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :.....

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :.....

الارتفاع الأقصى : .....

المواصفات الأخرى :.....

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

مـلخـص:

ان القوانين التي وضعها المشرع في مجال التهيئة والتعمير غايتها الحفاظ على النظام العام العمراني وضبط مجال العمران مع ما يتماشى ومواكبة التطورات السريعة والمستمرة في مجال التعمير والتسيير الحضري،

وكيفية استغلال وترشيد استعمال الأراضي وذلك من خلال تنظيم عمليات البناء، فالوضع الذي يعرفه العمران في الجزائر أصبح يهدد النظام العام الجمالي للمدينة، هذا ما استوجب البحث عن سياسة جديدة للتعمير تلائم الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ويعتبر القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 اول نص قانوني تم من خلاله وضع استراتيجية للبناء ونظام تعمير المدن بالمفهوم الحديث.

حيث منح المشرع للإدارة سلطة وصلاحيات واسعة تستطيع من خلالها ضبط مجال العمران مع ما يتماشى والحفاظ على حق التصرف في الملكية العقارية والذي يعتبر من أهم الحقوق المكفولة دستوريا للمالك من جهة، والحفاظ على المحيط بعناصره الطبيعية من جهة أخرى، وذلك من خلال تمكنها من سلطــة اصدار قــرارات سواء كانت تنظـيمية والمتمثلة أساسا في المخططات التوجيهية ومخطط شغل الأراضي او كانت قرارات فردية والمتمثلة في الرخص والشهادات العمرانية.

ويتجسد هـذا التنظيم من خلال ممارسة الإدارة لدورها الرقابي كسلطة ضبـط وتنظيم لعمليات البناء دون المساس بالحقوق والحريات الفردية تطبيقا لمبــدأ المشروعية وسيادة القانون.

كلمات مفتاحية: ضبط العمران، حق الملكية، مخططات توجيهية، مخطط شغل الأراضي، الرخص العمرانية، الشهادات العمرانية

Summary

The laws established by the legislator in the field of development and urbanization are aimed at preserving the general urban order and controlling the field of urbanization in line with and keeping pace with the rapid and continuous developments in the field of reconstruction and urban management, and how to exploit and rationalize the use of land through organizing construction operations.

The situation that is known to urbanization in Algeria has become It threatens the overall aesthetic order of the city. This necessitated the search for a new urban policy that suits the economic, social and political conditions. Law 90/29 dated 12/01/1990 is considered the first legal text through which a strategy for construction and a city reconstruction system was developed in the modern sense.

The legislator granted the administration broad authority and powers through which it can control the urban area in line with maintaining the right to dispose of real estate property, which is considered one of the most important rights constitutionally guaranteed to the owner on the one hand, and preserving the surroundings with its natural elements on the other hand, through its ability to issue Decisions, whether they are organizational, mainly represented in master plans and land occupancy plans, or individual decisions, represented in urban permits and certificates.

This organization is embodied through the administration's exercise of its supervisory role as an authority to control and regulate construction operations without prejudice to individual rights and freedoms in application of the principle of legality and the rule of law.

Keywords : urban control, property rights, master plans, land occupancy plan, urban permits, urban certificates