

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

محاضرات في مقياس قانون

التهيئة و التعمير

المحور الثالث من المحاضرة 08-10

للسنة الثانية ماستر، تخصص قانون إداري

إعداد الدكتور: مكي حمشة

السنة الجامعية: 2023-2024م

المحور الثالث: آليات التعمير العملياتي لتنظيم المجال العمراني

يعد التعمير العملياتي ، الترجمة الفعلية و الامتداد الطبيعي للتعمير التنظيمي ، إذ يجسد مقتضيات مخططات التعمير المحلية (POS-PDAU) إن وجدت، و في غيابها فان لمقتضيات القواعد العامة للتهيئة و التعمير دور مهم في تنظيم المجال ، و عموما يظهر التجسيد الفعلي لأحكام المخططين(ال: PDAU و ال: POS) من خلال التدخل العمومي و عبر استصدار جملة من الرخص و الشهادات للقيام بمجموع العمليات العمرانية و هو ما سنحاول دراسته ضمن المحاضرات الآتية :

المحاضرة الثامنة: النظام القانوني لرخصة التجزئة العقارية.

تعتبر التجزئة العقارية من بين أهم مجالات الاستثمار العقاري التي نص عليها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 ومرسومه التطبيقي رقم 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المؤرخ في 2020/11/22 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ولأهمية هذه الرخصة العمرانية في تنظيم المجال باعتبارها مخطط مصغر بالنسبة للأوعية العقارية غير المبنية وتشجيع الاستثمار في البنايات الأفقية، تأسيسا على ذلك من المفيد جدا التطرق إلى:

أولا: مفهوم رخصة التجزئة العقارية .

يتزايد دور التجزئة العقارية في الحد من أزمة السكن و القضاء على التعمير العشوائي فانتسعت دائرة اهتمام الباحثين و المختصين بهذا الموضوع ، ومن ثم وجب التعرض إلى:

01/ تعريف التجزئة العقارية: لقد تعددت التعريفات الفقهية بخصوص التجزئة العقارية و

اختلفت بشأنها التعريفات تبعا لاختلاف وجهة نظر كل باحث و الزاوية التي ينظر منها إلى الموضوع ، لكن هذا الاختلاف لا يعني الجوهر، إذ نجد غالبية التعريفات تتفق على

خصوصية التجزئة العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع المعطيات الاقتصادية و الاجتماعية، و في هذا الصدد نكتفي بذكر بعض التعريفات و لعل أهمها :

-تعريف الفقيه (R. savy) الذي مفاده : " إن عملية التجزئة العقارية عادة تعني تقسيم ملكية عقارية إلى قطع صغيرة ، يتم بيعها إلى أشخاص يرغبون بتشييد بنايات فوق هذه القطع" وهو ذات التعريف الذي قصده كل من (François Priet و jacqnot henry) عندما ذكرا بأن التجزئة العقارية هي: " تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع لإقامة أبنية فوقها".

و على اعتبار أن للتجزئة العقارية أنواع وأغراض، فإننا نرى بأن تعريف الفقيه (Alberto Zuchelli) هو الأكثر شمولاً، و هو ما يتضح من منطوقه: " كل تقسيم لملكية عقارية كبيرة على حصص متفاوتة المساحة بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط سكن، تجارة، صناعة، حرفة، سياحة...إلخ".

02/ تعريف رخصة التجزئة: لقد تضمنت المادة 57 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم على أن رخصة التجزئة تشترط عملية تقسيم لاثنتين أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، و استنادا إلى هذا النص، و رد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعتين أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

يتضح من النصين السابق ذكرهما، أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 المعدل و المتمم و لا في مرسومه التنفيذي رقم 19/15، كما يفهم أيضا أن المشرع قد تبنى مفهوما طبقا لعملية التجزئة العقارية كعملية مادية، و ذلك عندما أشار إلى عنصرين فقط من ضمن ثلاث عناصر للتجزئة العقارية و هما: * **تقسيم العقار** دون تحديد الحد الأقصى للتقسيم. * **الغرض من التقسيم** و هو تشييد بناية للسكن، تضاف إليه أغراض أخرى كالتجارة، السياحة،

الصناعة، الحرفة، و الغرض الإداري. * هذا و يتمثل العنصر الثالث الذي لم يشير إليه
المشرع في طريقة التقسيم، المتمثلة في القيام ببيع أو إيجار أو قسمة القطع الأرضية
الناتجة عن عملية تجزئة الملكية العقارية.

لكنه و بالرجوع إلى المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد
مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، التي نصت على أن التجزئة العقارية هي: "القسمة من
أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء
من أجل استعمال مطابق لإحكام مخطط التعمير"، فإن المشرع بهذا قد تبنى للتجزئة
العقارية مفهوما أكثر اتساعا و دقة من سابقه، بما أنه أشار إلى الأغراض الاستثمارية
الأخرى إلى جانب السكن لعملية التجزئة العقارية.

هذا و تجب الإشارة إلى أن هذا التعريف، قد سبق إليه نص المادة 24 من القانون
رقم 02/82 الملغى بموجب القانون رقم 29/90، وانطلاقا من عدم تعريف المشرع
لرخصة التجزئة، و عدم وجود تعريف فقهي جامع مانع لها، يمكن أن نعرفها كما يلي:

رخصة التجزئة العقارية وثيقة إدارية تصدر من جهة مختصة تتضمن الإذن أو السماح
للمالك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بتقسيم وعائه العقاري غير المبني، و هي
عملية مركبة تبتدئ بأعمال التقسيم للملكية العقارية وفق تصميم محدد و دقيق مصادق
عليه من قبل السلطات المختصة و تنتهي بخلق قطع أو بقع أرضية متفاوتة المساحة و
مجهزة بالتجهيزات الضرورية، و مهياة من أجل إقامة بنايات سكنية أو صناعية أو
تجارية أو سياحية أو إدارية.

03/ خصائص رخصة التجزئة: تصدر رخصة التجزئة من السلطة لإدارية المختصة
لممارسة الرقابة على أشغال التجزئة محدثة أثرا قانونيا، و يتمثل في تجزئ الملكية
العقارية إلى عدة قطع و بمساحات متفاوتة، بهذا فان رخصة التجزئة ينطبق عليها وصف
القرار الإداري الفردي يصدر من ذي مختص، إضافة إلى أنها :

- مرتبطة بملكية العقار (المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم).
- رخصة التجزئة من النظام العام، لأنها الأداة الأكثر تفصيلا وتجسدا لتوجيهات و
خيارات أدوات التعمير (ال PDA، و ال POS)، بذلك فهي ملزمة للجميع و لا
يمكن للإدارة تجاهلها أو مخالفتها.

- رخصة لتجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني و حماية البيئة و ذلك من خلال تقسيم
الأراضي وفقا لمقتضيات التخطيط العمراني المبني على أساس معطيات تتعلق
بالكثافة السكانية وشبكات الصرف الصحي و مختلف الارتفاقات كارتفاع عدم
حجب المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء على قاطني التجزئة العقارية

ثانيا: إجراءات تسليم رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة قرارا إداريا، إذ منح المشرع طبقا لنص المادة 02 من المرسوم
التنفيذي رقم 342/20 المعدلة والمتممة للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15
سلطة إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي (انظر الفقرة الأخيرة من المادة 02 ")
يكون تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع ن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي"
(، إلا في بعض الحالات التي جعل فيها المشرع تسليم هذه الرخصة من اختصاص
الوالي، خاصة إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى
طبيعتها وحجمها ونطاقها، وكذا المشاريع الواقعة في مناطق غير المغطاة بمخطط شغل
الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وكذلك بالنسبة للمشاريع
الاستثمارية ذات الأهمية الوطنية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها،
طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 يكون تسليم رخصة التجزئة من
اختصاص الوالي المنتدب وذلك بالنسبة للمشاريع الآتية:

أ/المشاريع ذات الأهمية المحلية ، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها

ب/ المشاريع الواقعة في مناط غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصدق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

- يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك أو وكيله، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، على أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل المنصوص عليه في القانون المدني أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المعني شخصا معنويا) المادة 08 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم)، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق أشارت إليها المادة 09 من ذات المرسوم التنفيذي ، نذكر منها بالخصوص: تصميم الموقع، التصاميم الترشيدية، برنامج الأشغال و دفتر الشروط.

- بعد استلام السلطة المختصة لملف طلب الرخصة والوثائق المرفقة به، تشرع في دراسته من حيث مطابقة ملف الرخصة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لاختيارات و تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير و في غيابها للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها لأنها تعد كبديل لأدوات التعمير عند غيابها.

- كما تتناول هذه الدراسة الانعكاسات المحتملة لهذه التجزئة على النظافة و الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية ، بالإضافة إلى انعكاساتها على حركة المرور، التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية (المادة 11 من ذات المرسوم التنفيذي السابق الذكر).

- وفي إطار الدراسة و التحقيق تقوم السلطة المختصة بجمع الآراء و موافقات الأشخاص و المصالح العمومية ، وعلى هذه الجهات إبداء آرائها خلال اجل 15 يوما من استلام طلب إبداء الرأي، وإلا اعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأيا بالموافقة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

- ولغرض التسريع في معالجة و دراسة عقود التعمير كرخصة التجزئة و رخصة البناء و مختلف الرخص و الشهادات الأخرى ، استحدث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم تقنية جديدة في الدراسة تدعى "الشباك الموحد" الذي هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ، كما يمكن أن تنشأ على مستوى الدائرة في حالة الجمع بين عدة بلديات نائية ،والغرض من ذلك هو تسهيل عملية استقبال و دراسة ملفات التعمير و كذا التسريع فيها (المادة 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

حيث يكون من اختصاص الشباك الوحيد للبلدية دراسة ملف رخصة التجزئة، عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و يكون من اختصاص الشباك الوحيد للولاية ،عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي ، وعندما يكون التسليم من اختصاص الوالي المنتدب، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية (انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20)

ثالثا: مآل طلب رخصة لتجزئة (أنواع القرارات الإدارية بشأن طلب الرخصة) .

بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة ، يمكن للسلطة المختصة أن تصدر قرارا بالقبول أو الرفض أو التأجيل ،كما يمكن أن تسكت و تمتنع عن الرد.

01/ **ففي الحالة الأولى "القبول"** : طبقا للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو الوالي المنتدب حسب الحالة، ويحدد هذا القرار المتضمن رخصة التجزئة، التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما يحدد آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة، وعندها:

يجب أن يبلغ قرار رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى المعني (صاحب الطلب) خلال شهرين من تاريخ إيداعه ، عندما يكون تسليم الرخصة

من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و خلال ثلاثة أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى (المادة 16 من ذات المرسوم)، كما يبلغ القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية (البناءات) المبرمجة وطبيعتها من طرف:

أ/ مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب/ المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

ج/ المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

ولأهمية رخصة التجزئة العقارية المجسدة للبناء الأفقي الذي يعد كمييار أساسي تقاس به مدى تقدم الأمم، فان المشرع الجزائري على غرار التشريعات المقارنة ، اوجب أن توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، كما اوجب أيضا أن تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية أو بأرشيف المقاطعة الإدارية، وأيضا نسخة أخيرة مؤشرا عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، واخيرا يجب على صاحب الرخصة القيام بنشر القرار الذي يتضمنها مرفقا بدفتر الشروط خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه بها بمصلحة المحافظة العقارية، وذلك تحت نفقته وفقا لأحكام الشهر العقاري المعمول بها(المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15)، مع الإشارة انه و طبقا لنص المادة30 من نفس المرسوم التنفيذي رقم19/15، فان رخصة التجزئة تعد لاغيه ما لم يتم الشروع في

أشغال التهيئة في اجل ثلاثة (03) سنوات من تبليغها ، أو في حالة عدم الانتهاء من هذه الأشغال خلال الأجل المقرر في الرخصة ، وفي هذه الحالات يجب و بشكل إجباري طلب رخصة تجزئة عقارية من جديد.

02/ أما في حالة الرفض أو التأجيل أو السكوت عن الرد: ففي هذه الحالات اكيد

ان صاحب الطلب لن يرضه الرد بعد تبليغه، ذلك ما دفع بالمشرع بان يمنحه إمكانية الطعن أمام الولاية أو المقاطعة الإدارية اللتان تكونان ملزمتان بالرد المبرر خلال 15 يوما من إيداع الطعن، وإلى جانب الطعن الإداري، منح المشرع لطالب الرخصة إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20.

ملاحظة هامة: في إطار ممارسة الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير، ألزم المشرع الجزائري، المستفيد من رخصة التجزئة (صاحب الرخصة) استصدار رخصة قابلية الاستغلال التي تهدف إلى إثبات مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة وإتمامها، وهذا طبقا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 19/15.

تعد هذه الشهادة شرط لازم لبيع حصص الأرض المجزئة أو إيجارها كما يطب تقديمها أثناء كل عملية عقارية واقعة على القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها ، ويتضمن العقد المكرس لهذه العملية مراجع هذه الشهادة، هذا ويتم الحصول على رخصة قابلية الاستغلال بعد تقديم طلب في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكان وجود القطعة المجزئة المعنية، ويكون مرفقا بجملة من الوثائق تولت المادة 24 من نفس المرسوم تحديدها و المتمثلة أساسا في تصاميم الجرد و محضر استلام الأشغال ، كل ذلك مقابل وصل استلام تبين فيه وبالتفصيل هذه الوثائق.

تتم دراسة طلب هذه الشهادة (رخصة قابلية الاستغلال) من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية ، وذلك بعد المعاينة الميدانية و التحقيق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام المعمول بها والوثائق المقدمة ، وبعدها تسلم هذه الشهادات بتحفظات أو بدون تحفظات خلال اجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية ، ويتوقف هذا الأجل عندما يحتاج الملف إلى الاستكمال ببعض الوثائق و المعلومات ، ويسري من جديد بعد استكمالها، كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل تطبيقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وفي الأخير ،وفي إطار رقابة مشروعية القرارات الإدارية ،منح المشرع لطالب هذه الشهادة ،إمكانية الطعن في القرارات المتخذة بشأنها بنفس الإجراءات و المواعيد التي سبق بيانها بخصوص رخصة التجزئة (انظر المادة31 من المرسوم التنفيذي رقم19/15).

المحاضرة التاسعة: النظام القانوني لرخصة البناء.

لقد تبنى المشرع الجزائري أحكام كثيرة خاصة برخصة البناء يتضمنها بشكل عام القانون 29/90 وبشكل تفصيلي المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء ، على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشبيد المدن و كذا حماية البيئة في صورة الاهتمام ببعض المناطق ذات القيمة الايكولوجية وكذا الممتلكات الثقافية العقارية، وعلى أساس هذه الأهمية وجب معرفة ما سيأتي :

أولا: مفهوم رخصة البناء:

تعد رخصة البناء أداة فعالة لضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير، وهي بذلك لا تقل أهمية من حيث الرقابة عن رخصة التجزئة العقارية، لكن ما مفهوم هذه الرخصة؟

01/ تعريف رخصة البناء : على غرار رخصة التجزئة ، لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء فاسحا بذلك المجال للفقهاء الذي عرفها بأنها : "القرار الصادر عن سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"، وعرفها أيضا بأنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض بغية انجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود ، شريطة تقديم ملف كامل مدعم لكل النسخ التي تثبت الصفة".

02/ خصائص رخصة البناء: من التعريفات السابق ذكرها نستنتج الخصائص الآتية :

* رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة مختصة

* رخصة البناء قرار إداري قبلي، أي سابق للبناء لا لاحق له حتى لا يفسح المجال للأفراد بإقامة بنايات دون تراخيص.

* رخصة البناء قرار إداري يتضمن إقامة بناء جديد أو تحويل بناية تتضمن أشغال تغيير (صيانة ،توسيع، تهيئة ،تدعيم)، وهذا طبقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

03/ تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء: يتحدد مجال تطبيق رخصة البناء من خلال

معرفة أشغال البناء المستوجبة لاستصدارها و المعفاة منها .

أ/ **أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء:** بالاطلاع على نص المادة 52 من القانون رقم 29/90 فإننا نجد أن الأشغال التي تستوجب استصدار رخصة البناء هي :

1/ إنشاء المباني: وهو البدء في إقامتها لأول مرة ،وحتى نكون أمام مبنى ، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا بالأرض.

2/ تمديد البناءات الموجودة: فأعمال التمديد قد تشمل التمديد الأفقي (أي التوسيع) وكذا التمديد العمودي (أي التعلية في المباني) ، فكل هذه الأعمال تستوجب الحصول على رخصة البناء.

2/ تغيير البناء : يقصد به البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى و مشتقات الأرضية و مقاس البناية و الواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناية .

3/ إقامة جدران للتدعيم و التسييج: يقصد به تدعيم البناء و تقويته و إزالة ما به من خلل أو عيوب و ذلك للزيادة في عمر البناية، أما التسييج فيعني به إقامة جدران يحيط بالفناء الخارجي .

كل هذه الأشغال، ألزم المشرع قبل البدء فيها ،الحصول على رخصة البناء و ذلك لإضفاء الرقابة الإدارية و التقنية من السلطات المختصة، كما شدد المشرع من هذه الرقابة عندما قام بتعديل المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20، حيث أشار إلى وجوبية القيام بأشغال ترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهييار أو هدمها في اجل محدد، وفي حالة منازعة صاحب رخصة القيام بهذه الأشغال في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك ، كما يجب أن يتضمن القرار موافقة الوالي أو الوالي المنتدب

أخيرا وفي إطار تعزيز الرقابة في المجال العمراني، تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل من الوالي المنتدب والوالي المختص إقليميا، وكذا لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، تدعى في صلب النص " اللجنة " وهو ما أشارت إليه المادتين 90 و 92 المعدلتين بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20.

ب/ أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء "الاستثناء": لقد استعبدت و بصورة استثنائية المادة 2 من القانون 29/90، البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء وأوجب على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير ، فكل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعنى برخصة البناء أو غيرها من الرخص و الشهادات الأخرى.

صفوت القول أن المشرع الجزائري ،قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء وجعلها إلزامية ، إلا ما استثناءه بنص المادة 53 من القانون 29/90 وهو بذلك على عكس القانون رقم 02/82 الملغى الذي بموجب المادة 80 منه وسع من دائرة الاستثناءات حيث لا تكون رخصة البناء مطلوبة في المناطق الآتية :

1/ المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 250 نسمة و التي ليست مراكز للبلديات .

2/ الأشغال الباطنية للصيانة و الإصلاح الخاصة بمختلف شبكات و منشآت نقل المحروقات السائلة و الغازية، الكهرباء و المواصلات التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.

3/ المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية و التي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز .

ثانيا:دراسة إجراءات تسليم رخصة البناء .

للحصول على رخصة البناء، يجب تقديم طلب لذلك من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له بذلك قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، على أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة

الحيازة أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري أو نسخة من القانون الأساسي ، على أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق الإدارية و التقنية وتلك المتعلقة بالهندسة المعمارية و التي حددها المشرع بموجب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تأسيسا على ذلك يتطلب منا الأمر البحث في:

01/ تحديد الجهة المختصة بتسليم الرخصة : يتم تقديم طلب رخصة البناء في ثلاث (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية و في ثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، مقابل وصل استلام يسلم للطالب في نفس اليوم ، وتدون فيه وبشكل مفصل جميع الوثائق المودعة (المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم) ، هذا و يكون تسليم رخصة البناء طبقا للمادة 49 من المرسوم التنفيذي المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 كما يلي:

أ/ يكون من اختصاص الوالي تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي عندما يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية .
- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء في إقليم الولاية.
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

ب/ يكون من اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

- مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- مشاريع السكن الجماعي أو الفردي عندما يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية وأقل من 600 وحدة سكنية.
- مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر

ج/ يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية: - مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (02) أو أكثر .

ج/ أما في جميع الحالات الأخرى فيكون تسليم رخصة البناء فيها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي (انظر المادة 49 من ذات المرسوم التنفيذي المعدلة).

02/ دراسة ملف طلب الرخصة: تتم دراسة ملف طلب رخصة البناء ابتداء من إيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإرساله، مرفقا برأي مال التعمير التابعة للبلدية في سبع (07) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران للولاية أو المقاطعة الإدارية، قصد إبداء رأي مطابق وذلك في اجل ثمانية (08) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.

هذا وفي سبيل تسريع الفصل في طلبات عقود التعمير لاسيما رخصة البناء، ألزم المشرع الجزائري في المادة 49 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه المعدلة والمتممة، الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله والشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية الذي يرأسه المدير المنتدب أو ممثله ، بان يفصلا في الطلبات في اجل خمسة عشر

(10) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، مع الإشارة ان جوانب دراسة ملف طلب رخصة البناء تتمثل في التحقق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط ال:POS أو تعليمات مخطط ال:PDOU أو لاختيارات القواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا التحقق من مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية في مجال الأمن و النظافة و البناء والجانب الجمالي وحماية البيئة، وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي (انظر المادة 46 و48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم)

ملاحظة هامة: إن دراسة ملفات طلبات عقود التعمير سواء رخصة التجزئة أو رخصة البناء أو تعلق الأمر بباقي الرخص والشهادات العمرانية (شهادة المطابقة ، رخصة الهدم ، شهادة التقسيم، شهادة التعمير، رخصة قابلية الاستغلال)، تتم بنفس الكيفية على مستوى تقنية الشباك الموحد الذي استحدثه المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم والمتعلق بعقود التعمير، حيث تشير المادة 58 مكرر التي أضافها المرسوم التنفيذي رقم 342/20 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 انه يتم إنشاء الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية بموجب قرار من الوالي المنتدب، يترأسه المدير المنتدب المكلف بالتعمير، أما الشباك الوحيد للولاية فيتم إنشائه بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا ، يترأسه المدير المكلف بالتعمير أو رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء ، هذا ويجتمع الشباك الأول بمقر المقاطعة الإدارية والثاني بمقر الولاية، بناء على استدعاء من الرئيس مرة واحدة كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ولحسن سير الاجتماعات ترسل الاستدعاءات إلى الأعضاء مرفقة بجدول الأعمال وبأي وثيقة ضرورية أخرى قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، كما انه ولأجل فرض الرقابة من الجهة الوصية على القرارات الصادرة ، استحدثت المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20 بطاقة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران وضبطها.

ثالثا: مآ طلب رخصة البناء (أصناف القرارات بشأن طلب الرخصة).

بعد الانتهاء من دراسة طلب رخصة البناء، يؤول الطلب إلى إحدى الحالات التالية :

01/ الموافقة على الطلب: بالتالي يبلغ صاحبه بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا

بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف:

أ/ مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ب/ المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي المنتدب.

ج/ المديرية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

د/ المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

02/ الرفض أو تأجيل البت في الطلب أو سكوت الإدارة حيال الطلب: إذا قررت الإدارة تأجيل البت في الطلب، فيجب أن لا يتجاوز ذلك لسنة واحدة ، طبقا لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، أما إذا قررت الرفض فيجب أن يكون ذلك مبررا ، هذا و في كل الحالات يجب على الإدارة تبليغ الرد عن طلب ملف رخصة البناء خلال أجل 20 يوما من تاريخ الإيداع.

وفي حالة سكوت الإدارة أو امتناعها عن الرد في الآجال المطلوبة أو لم يعجب المعني رد الإدارة، فإن المشرع قد منح لطالب الرخصة إمكانية رفع طعن إداري مقابل وصل على مستوى الولاية أو على مستوى المقاطعة الإدارية أو على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران حسب كل حالة ، وذلك وفقا لإجراءات ومواعيد حددها القانون، على أن

يكون في كل حالة اجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما ، كما يمكن لطالب الرخصة رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

وفي الأخير تجب الإشارة إلى أن المشرع قد اعتبر الرخصة لاغيه، في حالة عدم إتمام أشغال البناء في أجالها المحددة ، وعليه يتعين على المعني تقديم طلب جديد من اجل الحصول على الرخصة ، طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المحاضرة العاشرة: منح رخصة البناء في المناطق الخاصة:

رخصة البناء - كما سبق الذكر- هي أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء و التوسيع العمراني لا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط و الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون التعمير و المرسوم التطبيقي له رقم 19 /15 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20 المتعلق بعقود التعمير، كما تعتبر من بين أهم الآليات القانونية لحماية البيئة، ذلك لان تسليمها في المناطق الخاصة التي تمثل أهم مكونات البيئة الطبيعية ، لا يتم إلا بالحصول على ترخيص مسبق من قبل الهيئات الإدارية المختصة .

أولا/ منح الترخيص في الأراضي الفلاحية و الغابية و المناطق ذات الميزات الطبيعية:

بحكم الدور الاقتصادي للأراضي الفلاحية و الغابية، وضع المشرع ضوابط صارمة فيما يخص البناء فوقها، إذ سمح بالبناء فيها بشكل محدود جدا .

01/ رخصة البناء في الأراضي الفلاحية: طبقا لنص المادتين 33 و 34 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري قيد المشرع عملية البناء في الأراضي الفلاحية حيث اعتبر أن أي نشاط أو انجاز على ارض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية للأراضي، كما يجب على صاحب البناء و قبل الشروع فيه أن يحصل على

ترخيص صريح من الهيئات المخول بها قانونا لتسلمها، تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التعمير.

- ففي حالة التي تكون فيها الأراضي مغطاة بمخطط شغل الأراضي، تصدر رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للقواعد و الإجراءات المنصوص عليه قانونا و هو ما نصت عليه المادة 48 من القانون 29/90، غير أن المساحة المسموح بها للبناء مرتبطة بالمساحة الكلية للمستثمرة الفلاحية .

- وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فانه طبقا للنص المادة 49 من القانون 29/90، لا يمكن تسليم رخصة البناء لطالبها من طرف رئيس البلدية، إلا بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة و استصدار ترخيص مسبق ، هذا الأخير يخص الحالات الآتية :

- البنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.

- البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية .

- التعديلات في البنايات الموجودة .

02/ شروط منح رخصة البناء في الأراضي الغابية:

الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من القيود، يصل إلى حد الحظر المطلق، و بالتالي فان البنايات المقامة فوق هذه الأراضي يكون الهدف منها خدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية و خلاف ذلك يفقد الغابة صفتها، ومن ثمة فانه لا يمكن الشروع في البناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات على أن تترك مسافة معينة تتراوح ما بين 500م إلى 02 كيلومتر بمحاذاة الغابة، وهي تعد بمثابة ارتفاع إداري لحماية الغابة وتأمين سلامتها من الحرائق و الرعي غير المرخص به .

ثانيا/ منح رخصة البناء في المناطق ذات المميزات الطبيعية:

لقد فرض المشرع قواعد صارمة فيما يخص البناء في المناطق التي تمتاز ببعض المميزات الطبيعية و البيئية، نظرا لما تحتويه من تنوع بيولوجي من حيث النباتات و الحيوانات، أو لأنها تم تخصيصها لفائدة الأبحاث العلمية، أو أنها تمتاز بتعرضها لكوارث طبيعية تشكل خطرا على البناء، أو أن البناء يؤثر على مواقع أثرية و سياحية

01/ الترخيص بالبناء في المجالات المحمية :

لا يمكن مباشرة أي نشاط أو أشغال بناء على هذه المجالات المحمية، إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من وزارة البيئة، وذلك بعد تقديم دراسة التأثير في البيئة لضمان عدم تأثير أشغال البناء على التنوع الطبيعي و الجمالي للمجالات المحمية (المادة 33 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة) على أن تكون هذه المباني المرخص بها إضافة لقيمة هذه المحميات و الاحتياجات الضرورية لتسييرها.

02/ الترخيص بالبناء المتعلق بالمؤسسات المصنفة:

لقد اخضع المشرع الجزائري أصحاب المنشآت المصنفة و المتمثلة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 198/06 في: المصانع و المحاجر و المعامل و الورشات و كل منشأة يمكن أن تشكل خطرا على الصحة العمومية، ومن اجل الحصول على رخصة البناء، يجب اولا الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المختصة وذلك لفرض رقابتها على النشاطات، نظرا لما يمكن أن تسببه هذه المنشآت من خطر على الفضاء الطبيعي.

- فإذا كان انجاز هذه المؤسسات على منطقة سياحية أو أثرية أو فلاحية، فإنها تستوجب الترخيص المسبق من الوزير المكلف بالقطاع ووزير البيئة، وذلك بعد تقديم موجز التأثير في البيئة .

- أما إذا كانت عملية إنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و الغير صحية و المزعجة، فإنها تستوجب الترخيص المسبق من الوالي المختص إقليميا.

- هذا وقد يكون منح الترخيص من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كانت المنشآت لا تتطلب إقامتها دراسة التأثير البيئي و لا موجز التأثير.

- و بخصوص المنشآت التابعة للدفاع الوطني ، فتخضع إلى وزير المكلف بالدفاع الوطني.

03/ وفيما يتعلق بالمؤسسات غير المصنفة:

فان انجازها يخضع لنفس الشروط و الإجراءات للحصول على رخصة البناء و بنفس القواعد التي يتضمنها سواء القانون رقم 29/90 او المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20.

04/ البناء في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية:

لقد منع المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 19 من القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، عملية البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الخطورة التالية : - مناطق ذات الصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطا - الأراضي ذات الخطر البيولوجي

و بالتالي فان هذه المناطق مثقلة بارتفاع عدم البناء فيها مطلقا.

ثالثا/ الترخيص بالبناء في المناطق السياحية الأثرية:

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 29/90 و في القوانين الخاصة على بعض الاجزاء من التراب الوطني و التي تخضع لأحكام خاصة في منح رخصة البناء، نظرا للمميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، منها:

01/ منح رخصة البناء في المناطق السياحية :

يؤدي الساحل وظيفتين مزدوجتين، تتمثل الأولى في - كونه ضمن مناطق التوسع السياحي، و بالتالي فان بناء أي منشأة سياحية ضمن هذه المناطق يجب أن يتم وفق القانون رقم 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، و القانون رقم 01/99 المحدد للقواعد العامة بالفندقة .

- هذا و قد يؤدي الساحل وظيفة اقتصادية باعتباره منطقة نشاط اقتصادي تخضع قواعد البناء فيه لقانون رقم 02/02 المتعلق بالساحل و تثمينه، وهنا يتم منح الترخيص بالبناء تبعا لوضعيتين متميزتين:

أ/ الساحل باعتباره منطقة من مناطق التوسع السياحي: تعتبر هنا موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة إجراء جوهري للمطالبة برخصة البناء لدى الجهات المعنية و المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 19/16 المعدل و المتمم، هذا ويخضع الترخيص بالبناء إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري مع الجهات الأخرى .

ب/ الساحل باعتباره كمنطقة نشاط اقتصادي: لقد قيد القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية الساحل حقوق البناء وفرض ارتفاعات على أجزاء من الساحل، فطبقا للمادة 15 منه، تمنع إقامة أي نشاط صناعي جديد على الساحل هذا كأصل، و استثناء قد منح المشرع الترخيص بنشاط صناعي جديد أو مرفأ ذا أهمية وطنية في حدود أدوات تهيئة

الإقليم وحماية هذه الفضاءات المحمية، كإقامة محطات تصفية المياه القذرة أو مصانع تغليب الثروة السمكية و البحرية، الموجودة بالقرب من الشواطئ و استغلال المرفئ البحرية و الموانئ (المادة 15 فقرة من القانون 02/02)

02/ منح رخصة البناء في المناطق الأثرية:

تمتاز المناطق الأثرية بمعالم تاريخية و حضارية و ثقافية عقارية، و بالتالي تدخل ضمن المناطق المحمية و ذات المنفعة الوطنية، فهناك مواقع أثرية موجودة ضمن المناطق المحمية بقوة القانون، كما أن هناك مواقع و معالم أثرية أخرى موجودة خارج المناطق المحمية.

- طبقا لنص المادة 21 من القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي،

تخضع كل أشغال الحفظ و الترميم و الإضافة و التغيير و التهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المناطق المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، إذا كانت المعالم التاريخية تقع داخل مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير.

للإشارة فإن البناء في المناطق الأثرية يخضع لنفس القواعد التي يخضع لها البناء ضمن مناطق التوسع السياحي و يشترط في البناء مطابقة الأشغال لمخطط حماية و استصلاح المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها.

المحاضرة الحادية عشر: الرخص و الشهادات المرتبطة بعملية البناء والتجزيء

قد تحتاج رخصة التجزئة أو رخصة البناء إلى شهادات و رخص إدارية أخرى، تسبق أو تصاحب أو تلحق الترخيص في إنجاز مبنى أو القيام، بأشغال معينة، كل ذلك في إطار ممارسة الإدارة لعمليات الرقابة و التحكم في النسيج العقاري، و تتمثل هذه الرخص و الشهادات أساسا في:

أولا: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات.

يعود أصل شهادة التعمير إلى القانون الفرنسي لسنة 1950، و في الجزائر لم تؤسس من قبل إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل و المتمم و كذا قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 المعدل و المتمم، فما المقصود بهاتين الأداتين؟

01/ التعريف بشهادة التعمير وبطاقة المعلومات: تعرف شهادة التعمير على أنها: "وثيقة استعلام حول حدود و حقوق الملكية، تمكن طالبا من الحصول على معلومات حول خصائص البناء و هي أداة هامة للتسيير خاصة لتقسيم الملكية"، لذلك فإن شهادة التعمير هي الوثيقة الإدارية التي توضح لطالبا الإمكانيات المتاحة له بالبناء أو التغيير و التأكد من ما إذا كان العقار الذي يملكه قابل للبناء أم لا؟ و الآفاق المستقبلية و كثير من المعلومات المفيدة كالارتفاقات و وظيفة القطاع...إلخ.

و على مستوى التشريع، فطبقا لنص المادة 51 من القانون 29/90 فإن شهادة التعمير تعين حقوق الطالب في البناء و الارتفاق التي تخضع لها الأرضية المعنية، و هو ما تؤكدته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم.

أما بطاقة المعلومات، فإنه يمكن كذلك أن يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

02/ إجراءات تسليم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات: لأجل الحصول على شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات واستعمالهما فيما يسمح به القانون والتنظيم الجاري بهما العمل، يجب إتباع الإجراءات القانونية التالية:

أ/ يودع طلب شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، مع إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق، تولت المادة 03 من المرسوم التنفيذي تحديدها و هي:

* طلب خطي موقع من طرف طالب الوثيقتين * تصميم حول وضعية القطعة الأرضية * تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة بالمحيط العمراني * اسم مالك الأرض (مع الإشارة أن هذه المعلومة الأخيرة غير مطلوبة في ملف طلب بطاقة المعلومات).

ب/ بعد استلام الملف، تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقاً لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورية، و هو ما أشارت إليه المادة 03 من ذات المرسوم التنفيذي السالف الذكر و حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية:

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية
- * خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية سواء الموجودة أو المبرمجة.
- * الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض (كظهور التصدعات الزلزالية... و غيرها)

* الأخطار التكنولوجية الناجمة عن أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة و
قنوات الغاز و البترول و خطوط نقل الطاقة.

ج/ تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي
المختص إقليميا، الذي يجب أن يحترم أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع من أجل
تبليغها للمعني.

د/ على غرار قرار رخصة التجزئة و البناء، فإن ملف طلب شهادة التعمير و طلب
بطاقة المعلومات، يمكن أن يؤول إلى إحدى الوضعيات القانونية (قبول، رفض،
تأجيل، سكوت)، بذلك فإن لطالب هاتين الشهادتين الحق في تقديم طعن إداري و كذا
القضائي في حالة عدم رد السلطة المختصة في الآجال المحددة أو في حالة عدم
اقتناع مقدم الطلب بالرد، و ذلك بحسب الكيفيات التي رأيناها بخصوص رخصة
التجزئة و رخصة البناء. (انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة
والمتممة.

ه/ أخيرا و بخصوص مدة صلاحية شهادة التعمير، فإن المادة 05 من المرسوم
التنفيذي رقم 19/15 قد قيدتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي الساري المفعول، و
في حالة غيابه فهي مرتبطة بصلاحية مخطط ال: PDAU.

أما صلاحية بطاقة المعلومات، فقد حددتها المادة 05 من ذات المرسوم بثلاث (03)
سنوات.

ثانيا: رخصة الهدم.

لا تقل أهمية رخصة الهدم عن أهمية باقي الرخص الأخرى من حيث أنها
إحدى أهم ميكانيزمات الرقابة على النشاط المعماري لذا يجب:

01/ تعريف رخصة الهدم: تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم كلي أو جزئي لبنانية ما دون الحصول على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة أملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البنائة الآيلة للهدم تشكل سندا لبنايات مجاورة ، وهو ما نصت عليه المادة61 من المرسوم التنفيذي رقم176/91 السابقة ،غير انه تم إلغاء هذه الصورة بموجب المرسوم التنفيذ الجديد رقم 19/15، لتتدارك السلطة التنفيذية هذا النقص الحاصل، على إثر الانتقاد الموجه للمرسوم الأخير رقم 19/15 وذلك بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 004 المؤرخة في 2017/09/07 عن وزير السكن والعمران والمدينة،/ تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، إذ ذكرت في مجال تطبيقها وجود " بنايات مجاور "

02/ إجراءات تسليم رخصة الهدم: يتم تحضير و إعداد رخصة الهدم ، بناء على المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم19/15 من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية وهذا طبعا بعد:

أ/ تقديم ملف طلب هذه الرخصة في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف مالك البنائة المراد هدمها أو حائزها أو موكل المالك أو الهيئة العمومية المخصصة لها البنائة ، وإما من طرف الشخص المعنوي ، و يكون هذا الطلب مرفق بمجموعة من الوثائق يتولى إعدادها مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية ، ويؤشر عليها كل من المهندس المعماري و المدني (من أهمها :مخطط الموقع و مخطط الكتلة).

ب/على الجهة المختصة أن تبادر بجمع الآراء و الاستثمارات من الأشخاص و المصالح التي يجب استشارتها، وعلى هذه الأخيرة الرد في اجل 15 يوما (المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ج/ على رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير و تسليم رخصة الهدم في اجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف (المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15) ، حيث يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض (المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15) ، غير انه لا يمكن رفض هذا الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية.

د/ نظرا لخطورة عملية هدم البنايات ، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتسنى لمن يهمه الأمر الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 80 و 81 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

هـ/ وفي إطار رقابة مشروعية القرارات الإدارية ، منح المشرع لطالب الرخصة حق الطعن إداريا، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر بخسة عشر (15) يوما، كما يمكن رفع دعوى قضائية، وذلك بحسب الأشكال و الإجراءات التي سبق الحديث عنها (المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 342/20).

و/ في الأخير يجب التنكير إلى أن مدة صلاحية هذه الرخصة هي مدة الانتهاء من عملية الهدم ،غير أنها تصبح لاغية حسب المادة 85 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم متى لم يشرع صاحب المشروع في عملية الهدم خلال اجل 05 سنوات ، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة ، أو إذا ألغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

ثالثا: شهادة المطابقة:

للمالك الحق في الحصول على شهادة المطابقة التي تعد ملازمة لرخصة البناء طبقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، لذا فهي تتوفر على شروط الصحة و السلامة وكل المقومات التي وراء الحصول على رخصة البناء.

01/ تعريف شهادة المطابقة: تنص المادة 56 من القانون رقم 29/90 على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"، وهو ما أكدته المادة 57 من ذات القانون ، وكذا المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، هذا وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعات الأحكام التشريعية و التنظيمية في مبدأ استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

بنا على ما سبق ذكره، يتبين مرة أخرى أن المشرع الجزائري و على غرار الرخص و الشهادات الأخرى ، لم يتطرق إلى تعريفها، حيث اكتفى بأنها تستحق بعد انتهاء أشغال البناء و إعلام الإدارة بذلك من طرف المعني بالأمر، وأكد أيضا أن شهادة المطابقة تحل محل رخصة السكن، بذلك فان شهادة المطابقة أو رخصة السكن هي قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات و تعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها .

02/ إجراءات تسليم شهادة المطابقة: بعد الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة يجب على المعني وهو المستفيد من رخصة البناء، التصريح بذلك في حدود (30 يوما) من انتهاء الأشغال حيث:

أ/ يودع المعني بالأمر طلبا من نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي يثبت الانتهاء من الأشغال (المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15)، وفي حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المحددة، فإنه تتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس البلدي (المادة 66 الفقرة 03 من ذات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم)، حيث يمنع شغل أو استغلال أية بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة التي يمكن للمستفيد من استغلال العقار للغرض الذي شيد من أجله، كما أنها تمكن الإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل و المقاس و الاستعمال و الواجهة من جهة و مطابقة هذه الأشغال و أحكام التهيئة و التعمير المعمول بها من جهة أخرى .

ب/ لتحقيق الأغراض المذكورة أعلاه، يتم التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية طبقا للفقرة 04 من المادة 66 من نفس المرسوم، إذ تقوم هذه اللجنة بالانتقال للمعاينة وذلك بعد إعلام المعني قبل (08) أيام على الأقل من إجراء المراقبة وتعد محضرا تدون فيه رأيها حول المطابقة التي تم معاينتها.

ج/ تتخذ السلطة المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، حسب الحالات التي سبق بيانها بمناسبة دراسة رخصة البناء) قرارها إما بتسليم شهادة المطابقة طبقا للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة، أو اتخاذ إجراءات أخرى، خلال أجل 08 أيام من إجراء المعاينة.

مع الإشارة انه يمكن أن تسلم شهادة المطابقة على مراحل، إذا كانت أشغال البناء المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله وهو ما نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة.

د/ يتمثل قرار السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة للمعني، أما في الحالة العكسية أي في حالة عدم مطابقة الأشغال لتعليمات رخصة البناء، فإنها تعلم المعني بذلك و تمنحه ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها في حالة عدم المطابقة، و بعد انقضاء هذا الأجل، على السلطة المختصة إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها و الشروع في المتابعات القضائية (المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ه/ على غرار الشهادات التي سبق دراستها، فقد منح المشرع أيضا لطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها، سواء إداريا (أمام البلدية أو أمام المقاطعة الإدارية أو أمام الولاية أو أمام الوزارة المكلفة بالعمران)، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، و ذلك وفقا لنفس الإجراءات و المواعيد التي سبق بيانها (انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدلة والمتممة).

رابعاً: شهادة التقسيم.

نتيجة للعواقب الوخيمة و الضغط الشديد على مختلف التجهيزات و بعض العناصر البيئية الناجم عن التقسيم العشوائي للعقارات المبنية، دفع بالمشرع الجزائري إلى تخصيص عملية تقسيم العقارات المبنية بأحكام قانونية ورد ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، خاصة فيما يتعلق بإجراءات الحصول عليها لكن ما هي هذه الشهادة المتعلقة بتقسيم العقارات المبنية؟

01/ تعريف شهادة التقسيم: تعرف شهادة التقسيم بأنها قرار إداري يرخص لمالك العقار المبنى بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعاً و تنظيمياً بتقسيمه إلى أكثر من وحدة عقارية مستقلة كل منها بحقوقها، بهذا فإن شهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية، و هذا هو الفرق الجوهرى الذي بينها و بين رخصة التجزئة، و ليس في عدد الوحدات الناتجة عن التقسيم كما يظن البعض، كذلك فهي تختلف عن حالة

فك الشيوخ في تملك العقارات، لان في تقسيم العقارات المبنية يكون مالکها عادة شخص واحد و هو مثلا المرقى العقاري، و لا تغير لا من حقوق البناء و لا من الارتفاقات المرتبطة بها، و من جانب آخر أشار المشرع من خلال نص المادة 59 من القانون 29/90 بأن " تسلم لمالک عقار مبني و بطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام و لا تصلح هذه الشهادة كشهادة للتعمير...".

02/ إجراءات تسليم شهادة التقسيم: لغرض الحصول على شهادة التقسيم، أوجب المشرع إتباع جملة من الإجراءات القانونية وهي:

أ/ أجاز المشرع لكل من المالك أو موكله سواء كان طبيعيا أو معنويا شريطة أن يثبت صفته، إما تقديم نسخة من عقد الملكية و إما توكيلا، أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي (المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ب/ يجب أن يرفق طلب هذه الشهادة بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير يشمل على تصميم الموقع و التصاميم الترشيدية التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي.

ج/ يودع هذا الطلب في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية و يدون فيه نوع هذه الأخيرة و بشكل مفصل.

د/ يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، على أن يتم تبليغها في أجل الشهر (30 يوما) الموالي لتاريخ الإيداع، وبعدها يتم إيداع نسخة منها والوثائق الملحقة بها لغرض إشهارها وإعلام الجمهور بها، مع الإشارة أن مدة هذه الشهادة قد حددها المشرع بثلاث (03) سنوات، بعد أن كانت في المرسوم السابق 176/91 سنة (01) واحدة.

هـ/ أخيرا و على غرار الرخص و الشهادات العمرانية، فإن المشرع قد منح لطالب هذه الشهادة في حالة عدم اقتناعه برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد، أن يقوم بالطعن وفقا لنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 342/20 مقابل وصل إيداع، وذلك على مستوى الولاية أو على مستوى المقاطعة الإدارية حسب الحالة على أن ترد كل جهة ردا مبررا خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن للطاعن رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة وفقا للتشريع المعمول به.