



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان :

دور المحافظ العقاري في المراقبة و فحص
عقود و التعمير و البناء

تحت إشراف الأستاذة
طواهرية كاملة

من إعداد الطالب
رايس وليد

اعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بخوش الهام	أستاذ مساعد أ	رئيسا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر ب	مشرفا و مقرا
عزاز مراد	أستاذ مساعد أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2019-2020



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص : قانون عقاري

بعنوان :

دور المحافظ العقاري في المراقبة و فحص
عقود و التعمير و البناء

تحت إشراف الأستاذة
طواهرية كاملة

من إعداد الطالب
رايس وليد

اعضاء لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بخوش الهام	أستاذ مساعد أ	رئيسا
طواهرية كاملة	أستاذ محاضر ب	مشرفا و مقرا
عزاز مراد	أستاذ مساعد أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2019-2020

الكلية لا تتحمل أية
مسؤولية على ما يريد
في هذه المذكرة من

آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و عرفان

الحمد لله على احسانه و الشكر له على توفيقه و امتنانه و نشهد ان لا اله الا الله وحده لا شريك له تعظيما لشأنه و نشهد ان سيدنا و نبينا محمد عبده و رسوله صلى الله عليه و على اله و اصحابه و اتباعه و سلم.

بعد شكر الله سبحانه و تعالى على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث المتواضع ، انقدم بجزيل الشكر الى الوالدين العزيزين الذين اعانوني و شجعوني على الاستمرار في مسيرة العلم و النجاح و اكمال الدراسة الجامعية و البحث كما اتوجه بالشكر الجزيل الى الاستاذة المشرفة طواهرية الكاملة التي ساهمت بتوجيهاتها العلمية في اتمام و استكمال هذا العمل، الى كل اساتذة قسم الحقوق كما اتوجه بخالص شكري و تقديري الى كل من ساعدني من قريب او من بعيد في انجاز و اتمام هذا البحث.

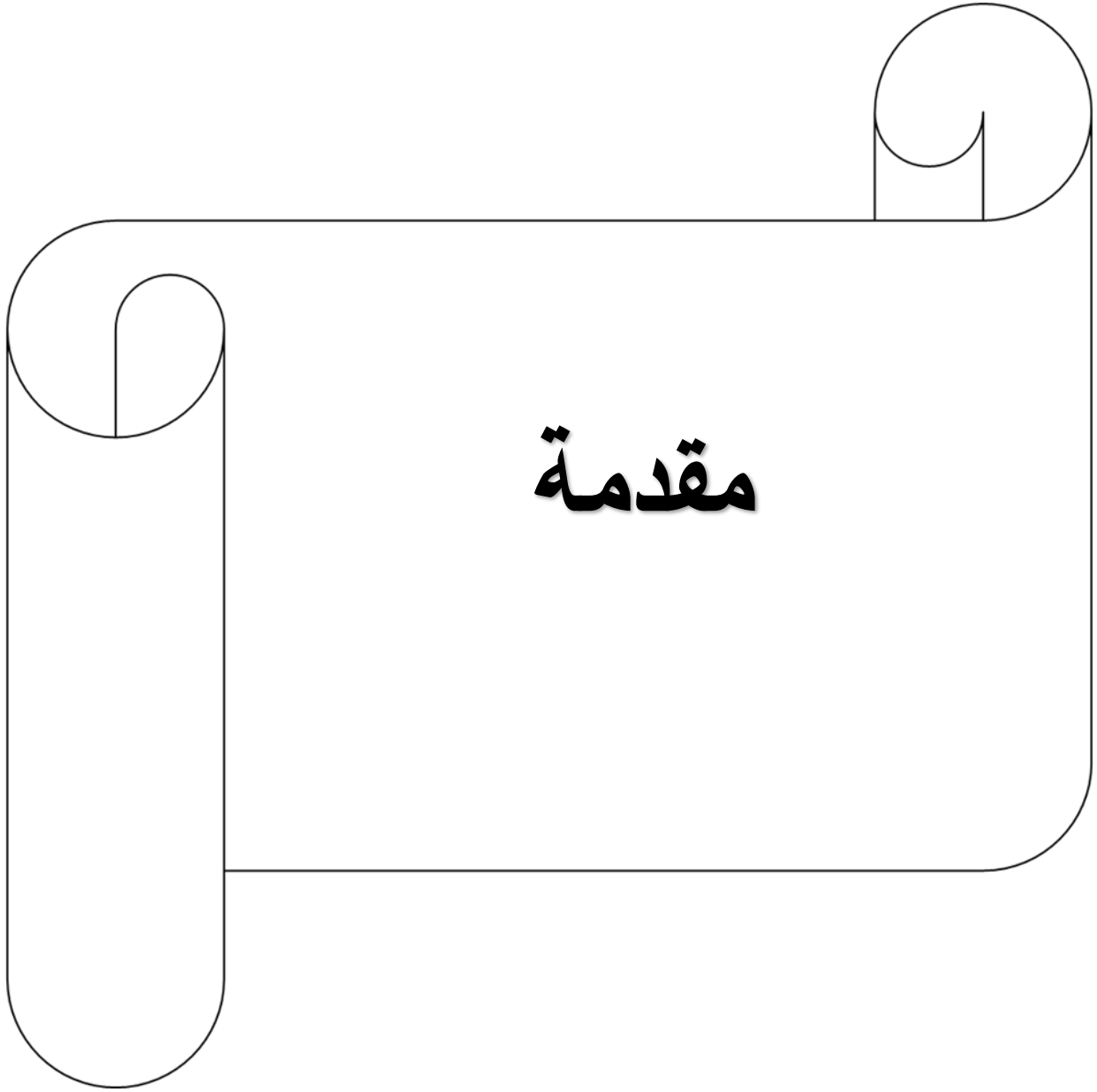
اهداء

احمد الله عز وجل على منه و عونه على اتمام هذا البحث.

الى الذي وهبني كل ما يملك حتى احقق له اماله،الى من كان يدفعني قدما لنيل
المبتغى،الى الانسان الذي سهر على تعليمي بتضحياته ابي الغالي على قلبي اطال الله في
عمره.

الى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء و الحنان،الى التي صبرت على كل شيء،التي كانت
سندي في الشدائد،وكانت دعواها لي بالتوفيق تتبني خطوة بخطوة في عملي ام اطال الله
في عمرها.

اهدي هذا العمل المتواضع الى والدي حفظهم الله و الى اخوتي الذين تقاسموا معي عبء
الحياة كما اهدي ثمرة جهدي لأستاذتي طواهرية الكاملة التي زودتني بكل النصائح و
التوجيهات لأستطيع اتمام هذا البحث.



مقدمة

يعتبر العمران المرأة العاكسة للدولة ،كما يبين مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر جميع الدول من اجل وضع مقاييس تستجيب لها البناءات، بغية اظهار الوجه الحسن لها، و متى كانت الدول المتطورة كان مستوى العمران فيها متطور و العكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني.

و الجزائر لا تخرج عن هذا النسق فمذ الاستقلال اصدرت السلطات العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران و منحه النسق الجمالي الذي يعبر عن الهوية الجزائرية العمرانية و التي تشكلت بمرور العصور و الازمنة و كذا تراكم الخبرات و الاحتكاك بالسكان الذين استوطنوا الجزائر و تركوا موروثهم و اثارهم في لمجال العمراني و بالموازاة مع ذلك ، فقد فرضت الحكومة الجزائرية جملة من القيود على تشييد البناءات، حيث ان أي بناء في محيط عمراني او منطقة عمرانية جديدة يجب ان يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع مضبوطة بقواعد تنظيمية.

تعتبر الملكية العقارية من الدّعائم التي يركز عليها المجتمع في البناء الإقتصادي، وكانت ولا تزال موضوعا خصبا يعرض فيه طرق وأسباب اكتسابها وكيفية انتقالها والإجراءات الواجب إتباعها وفقا للأنظمة التي استحدثت لهذا الغرض، فلقد حاول الإنسان على اختلاف الأزمنة والعصور إحاطة المعاملات بشئى أنواعها وأشكالها بقدر من الائتمان والحماية التي تجعل منها منأى عن كل ما قد يهدّد إستقرارها، فالدّول تلجا إلى تنظيم هاته الملكية والمحافظة عليها وحمائها عن طريق توثيقها، لذلك أولى المشرّع الجزائري بالغ الاهتمام لتسيير الملكية العقارية ضمانا لاستمرارها وتكريسا لفكرة الائتمان العقاري.

يعتبر المحافظ العقاري موظف إداري تابع لوزارة المالية، لا يتمتع بأي اختصاص قضائي، إنّما يجوز له ان يحقق في أهلية الأطراف وكذا مدى صحة الوثائق المطلوبة وإصدار إتمام عملية الشهر ومهمة مسك السجل العقاري وشهر العقود وذلك طبقا للمادة 03 من المرسوم 63/76 المؤرخ

في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 132/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

لقد طرح مرارا على الإدارة المركزية أسئلة مختلفة تتعلق بدور المحافظ العقاري بالنظر إلى الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بعقود التعمير الواجب شهره من طرف المحافظ العقاري وهي: شهادة التقسيم وشهادة التجزئة وشهادة المطابقة.

ونهدف من دراستنا هذه تسليط الضوء على منصب المحافظ العقاري وتحديد طبيعته وصلاحياته، مهامه وسلطاته، حقوقه وواجباته .

أسباب اختيار الموضوع

هنالك دوافع الذاتية وأخرى موضوعية :

فأما الذاتية فتتمثل في :

➤ رغبتني في تناول مثل هذه المواضيع

➤ طبيعة الاختصاص تفرش مثل هذا النوع من المواضيع.

➤ و الأهمية البالغة التي يكتسبها هذا الموضوع لتأثيره على الأفراد والتولة.

وأما الموضوعية فتتمثل في:

➤ رفع اللبس والغموض الذي يعتري سلطات ومهام المحافظ العقاري، ومعرفة الدور

الحقيقي الذي يقوم به وخاصة في مجال فحص عقود التعمير .

➤ و الوقوف على أهم الصعوبات التي يواجهها المحافظ العقاري في أداء مهامه.

➤ إثراء المكتبة القانونية .

الإشكالية :

➤ اين يظهر دور المحافظ العقاري في فحص ومراقبة عقود التعمير ؟

و من الإشكالية يتفرع مجموعة من التساؤلات :

➤ هل المحافظ العقاري يقود بالقهار جميع عقود التعمير أو جزء منها فقط ؟

➤ ما هي المسؤولية التي يتحملها المحافظ العقاري والاثار الناجمة عنها ؟

المنهج المتبع

وسنجيب عن هذه الإشكالية بالاعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي، فأما الوصفي فيظهر عن التطرق للتعريفات، الإجراءات والمهام، وأما المنهج التحليلي فيضير أثناء تحليل وتفسير النصوص القانونية وابرار مزاياها ومواطن النقص فيها .

الأهداف

- تحديد دور العقاري في فحص وإشهار عقود التعمير، وكذا تحديد أهم المهام المنوط بها والسلطات الموكلة إليه.
- العمل على تحسين أداء المحافظ العقاري.
- البحث عن بعض الحلول لمواجهة الصعوبات مشاكل العمران وتحسين مردود الإدارة أثناء الرقابة القبلية والبعدية .
- الوقوف على جوانب النقص التي تعاني منها المنظومة القانونية المتصلة بالعمران وتداركها قدر الإمكان .

صعوبات

مما لاشك فيه ان انجاز أي عمل بحثي لابد ان يلزم صاحبه عده صعوبات لعل أهمها :

- قلة المراجع الملمة بالموضوع و التي تفصل فيه على رغم من أهميته .
- صعوبة التواصل بيني و بين الأستاذ المشرف و ذلك راجع الي الجائحة و العطلة المفاجئة .
- عدم قدرة وصول الي معلومات ميدانية من طرف عمال ادراة المحافظة العقارية .

الدراسات السابقة

- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة 2014-2015.
- بري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005 .
- محمد سيتي، أزمة البناءات اللاشعرية، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر، 2006/2007 .

الخطّة :

و للإجابة على إشكالية و الالمام بجوانب الموضوع قمنا بتسطير الخطّة التالية المكون من فصلين فصل اول اليات الإدارة القبلية و البعدية بدوره قسمناه الي مباحث و مطالب ، اما بالنسبة للفصل الثاني تناولنا فيه اختصاصات المحافظ العقاري في فحص وإشهار عقود التعمير .

الفصل الأول:

آليات الرقابة القبلية و البعدية

في تطبيق قواعد البناء و

التعمير

نص المشرع الجزائري في قانون التعمير على أدوات رقابية إدارية قبلية غير المخططات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتتخلص في مجموعة الرخص والشهادات التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهات المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على العقارات.

كما خول المشرع للإدارة آلية بعدية لتطبيق قواعد العمران ، و تتمثل هذه الآليات في شرطة عمران تتكفل بتطبيق قواعد التعمير و السهر على احترامها ثن الجزاءات العمرانية كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير ، إضافة الى صلاحيات الممنوحة للإدارة و ذلك في ظل 08/15 .

و هذا ما سنتعرض اليه من خلال تقسيمنا لهذا الفصل الي مبحثين :

➤ المبحث الأول : آليات الرقابة القبلية في تطبيق قواعد التعمير

➤ المبحث الثاني : آليات الرقابة البعدية في تطبيق قواعد التعمير

المبحث الأول : آليات الرقابة القبلية في تطبيق قواعد التعمير

وقد منح المشرع الجزائري للإدارة آليات قانونية في هذا المجال, والمتمثلة في إعداد مخططات التهيئة والتعمير وهناك نوعين من هذه المخططات, تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي إضافة إلى منح الرخص في مجال التعمير نذكر منها : رخصة البناء, رخصة الهدم, رخصة التجزئة وكذلك منح مختلف الشهادات في شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة قابلة للاستغلال. و هذا ما سنتناوله من خلال المطالب الثلاث :

- **المطلب الأول :** إعداد مخططات التهيئة والتعمير.
- **المطلب الثاني :** منح الرخص في مجال التعمير.
- **المطلب الثالث :** منح الشهادات في مجال التعمير.

المطلب الأول : إعداد مخططات التهيئة والتعمير

نصت المادة 02 من القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية على مايلي :

"يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل الإطار المبني في إطار القواعد العامة للتهيئة والتعمير وأدوات التهيئة والتعمير المحددة في هذا القانون "

نصت المادة 03 من القانون 11/17 على مايلي :¹

" مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير , تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل."

ان أدوات التهيئة والتعمير تتشكل من نوعين من المخططات وهما المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي.

الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

¹ المادة 02-03 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية.

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير, المعدل والمتم بالقانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية في مواد من المادة 16 إلى المادة 30 إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بالتفصيل.

يندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في إطار التخطيط المحلي للتهيئة والتعمير, ويركز على توزيع الصلاحيات ما بين الدولة والولاية والبلدية وبين مختلف أجهزة الدولة وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز, ووفقا للتوجيهات الأساسي لتهيئة الإقليم مستخلصة من آليات أعلى مثل:

- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم. Schéma nationale d'aménagement du territoire¹ (S.N.A.T)

- وأيضا المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم. Schéma Régionale d'aménagement du territoire (S.R.A.T)

- وأيضا مخطط تهيئة الولاية. Plan d'aménagement de la wilaya (P.A.W)

وذلك وفقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به القاعدة الدنيا تحترم القاعدة الأعلى.

لقد اقر المشرع الجزائري المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون المالية.

لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005.

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضاري, يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية, أخذا بعين الاعتبار لتصاميم التهيئة ومخططات التنمية, ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

¹ انظر المادة 11 من القانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية.

19 ليلي طلبة. الملكية العقارية الخاصة. وفقا للتشريع الجزائري. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. دون طبعة. الجزائر

عرفت المادة 10 من القانون 11/17 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كأداة للتعمير بوجهين قانوني من جهة وتقني من جهة أخرى.

الفرع الثاني : أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

ان الأهداف المتوخاة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا تقتصر على تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني, بل يهدف أيضا على تحديد المناطق الواجب حمايتها, ومن أمثلة هذه المناطق:

أولا : الأراضي الفلاحية

لقد اعتنى المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية نظرا للتزايد السكاني المستمر, وتقشي ظاهرة على تلك الأراضي دون احترام المعايير والشروط القانونية المحددة في هذا المجال.

ثانيا : حماية البيئة والموارد الطبيعية

لقد اكد المشرع الجزائري في العديد من القوانين بما فيها قانون التهيئة والتعمير على ضرورة حماية البيئة وكل ما تتضمنه من موارد طبيعية, لان التنمية الوطنية تقتضي تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي من جهة ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة على إطار معيشة السكان, ولا يكون هذا إلا من خلال التطبيق الصارم لمبدأ الترخيص المسبق " أو مبدأ دراسة التأثير على البيئة"¹ في كل عمل تعلق بالتهيئة والتعمير.

ثالثا : حماية المناطق ذات التأثير التراثي والثقافي

لقد تم التأكيد على هذه الحماية في قانون التهيئة والتعمير ذاته, والنصوص التطبيقية له او تلك النصوص القانونية المنظمة لهذا المجال حيث منعت منعا باتا كل الأعمال المتعلقة بالبناء التي تقع في المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي كالحفريات والآثار التاريخية لاعتبارها جزء لا يتجزأ من الثورة الوطنية.

الفرع الثالث : اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

❖ ¹مدونة العمران: منصة تدوين تنشر من خلالها مقالات في الهندسة المعمارية والتعمير والتسيير الحضاري .

لا يمكن اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا بعد اتباع مجموعة من الاجراءات حددها المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد لإجراءات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير, المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 إلا على النحو التالي :

أولا :اجراءات مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية البلدية المعنية

يتم اقرار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب مداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي المعني, حيث تتضمن هذه المداولة النقاط التالية :

● التوجيهات التي تحدد الصورة الاجمالية للتهيئة والتعمير ومخطط التنمية بالنسبة الى تراب البلدية المقصود.

● القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية.

ثانيا : تبليغ المداولة

يتم تبليغ المداولة الى الوالي المختص اقليميا للمصادقة عليها, التي تنشر لمدة شهر كامل بمقر المجلس الشعبي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية.

ثالثا : اصدار قرار اداري يحدد المحيط الذي سوف يدخل فيه المخطط

تختلف الجهة المخولة لها صلاحية اصدار هذا القرار باختلاف الملف الكامل المتضمن كل الوثائق بما فيها المخططات التقنية التي تبين توسع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وذلك حسب كل الحالات التالية:

● الوالي اذا كان الاقليم المعني بانجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس ولاية واحدة.

● الوزير المكلف بالتعمير مع وزير الداخلية بموجب قرار وزاري مشترك, اذا كان انجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يمس اقاليم عدة بلديات لولايات مختلفة.

● اذا كان المخطط التوجيهي المراد اعداده يشمل تراب بلديتي او عدة بلديات, يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية اسناد مهمة انجاز مخطط الة مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات وهذا ما اكده القانون المتعلق بالبلدية¹.

رابعاً: ابلاغ بعض المؤسسات والهيئات العمومية

كي يتسنى للمؤسسات العمومية الاطلاع على قرار القاضي يقوم بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من اجل المشاركة, يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإبلاغ كل من رؤساء الغرفة التجارية, الغرفة الفلاحية, رؤساء المنظمات المهنية, رؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

خامساً: قرار اجراء التحقيق العمومي

يخضع المشروع التوجيهي للتهيئة والتعمير الى التحقيق العمومي وذلك إبتداءً من انقضاء مهلة 60 يوم ويكون ذلك بموجب قرار إداري, يتخذ من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني او رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية لبيان مايلي :

- تحديد المكان او الاماكن التي يمكن فيها اجراء الاستشارة.
- تعيين المفوض المحقق.
- تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهاءه, علما ان التحقيق يخضع لمدة 54 يوما.

سادساً: تحديد كفيات اجراء التحقيق العمومي.

ينشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني طوال مدة هذا التحقيق, وتبلغ نسخة منه الى الوالي المختص اقليمياً.

سابعاً : المصادقة النهائية على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

¹مدونة العمران : منصة تدوين تنشر من خلالها مقالات في الهندسة المعمارية والتعمير والتسيير الحضاري

يرسل المخطط التوجيهي بعد تعديله عند الاقتضاء مصحوبا بملف كامل, سجل الاستقصاء ومحضر قفل الاستقصاء والنتائج المتوصل اليها من قبل المفوض المحقق, وذلك بعد المصادقة عليه بمداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني الى الوالي المختص اقليميا , الذي بدوره يخضع ازاء المجلس الشعبي الولائي خلال مهلة 15 يوما الموالية لاستلام الملف, وبعد هذه الاجال يعرض المخطط التوجيهي للمصادقة النهائية وذلك حسب الحالات التالية :

- بقرار من قبل الوالي.
- بقرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير ووزير الداخلية.
- بمرسوم تنفيذي يصدر بعد استشارة الوالي المعني او الولاة المعنيين وبناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير.¹

الفرع الرابع : مخطط شغل الاراضي

نظرا للنقائص الخطيرة التي عرفتھا المدن على مستوى التحكم في التهيئة الجزئية ادى الى الاحساس بحاجة ماسة الى الية تنظيمية للتعمير تسمح بخلق رابط بين المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوجيهاته الكبرى وقرارات التعمير على المستوى المحلي.²

تمثلت هذه الالية في مخطط شغل الاراضي وهو وسيلة تنظيمية للتسيير الحضاري والبلدي له طابع الزامي بالنسبة للبلدية التي تهدف الى تحديد قواعد خاصة لتعمير كامل اقليمها او اجزاء منه وتشكيل اطارها الزمني.

-أولا : تعريف مخطط شغل الاراضي

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الاراضي على النحو التالي:

" هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفيه اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء عليها.³

كما عرفته المادة 31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

¹مدونة العمران : منصة تدوين تنشر من خلالها مقالات في الهندسة المعمارية والتعمير والتسيير الحضاري

Digiurbs.blogspot.com

² انظر المادة 22 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

³ انظر المادة 31 من القانون 29/90 المعدل والمتمم.

" يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء , ولهذا فان مخطط شغل الاراضي :

- يحدد بصفة مفصلة بالتنمية للقطاع او القطاعات او المناطق المعنية الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي.

- يعين الكمية الدنيا والفصول من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الاراضي المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام وأنماط البيانات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات.

- يحدد المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.

- يحدد الارتفاقات.

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.

- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

ثانيا :اهداف مخطط شغل الاراضي

لقد اكد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹ على اهداف مخطط شغل الاراضي طبقا لما يلي :

- تحديد بصفة مفصلة الشكل الحضري بالنسبة للقطاع او القطاعات المعنية حقوق البناء واستعمال الاراضي.

- تعيين الكمية القصوى والدنيا المسموح بها في البناء المعبر عنها بالمتر المربع من الارضية المبنية خارج البناء او بالمتر المكعب من الاحجام وأنماط البنائات المسموح بها واستعمالاتها.

- يضبط المظهر الخارجي للبنىات.

¹ انظر المادة 31 من القانون 29/90 بالتهيئة والتعمير .

- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذا التخطيطات وميزات طرق المرور .
- تحديد الارتفاق .

- يحدد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والموقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها .
- يعين مواقع الاراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

ثالثا : اعداد مخطط شغل الاراضي

يتم اعداد مخطط شغل الاراضي مداولة من المجلس الشعبي البلدي في حالة بلدية او المجالس الشعبية البلدية في حالة عدة بلديات وبأغلبية الاصوات, وهذا بمبادرة من رؤساء المجلس الشعبية البلدية تحت مسؤوليته, ويعهد بإنجازه الى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة, وهذا تحت اشراف ومراقبة المصالح البلدية التقنية ومديرية التعمير والبناء لوزارة تجهيز التهيئة.

نسخة من المداولة ترسل الى الوالي المختص اقليميا للمصادقة على محيط تدخل شغل الاراضي استنادا الى ملف من مذكرة التقديم ومخطط يعين التراب الذي يشمل, وينشر قرار المصادقة لمدة شهر في مقر البلدية.

1. ملف المداولة

- تذكرة بالحدود المركزية المرجعية للمخطط وتذكرة بالتوجيهات العامة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير , وتنشر لمدة شهر في البلدية.

- مشاورات الادارات العمومية والمصالح والهيئات بعد المداولة, تبعث نسخة للوالي.

- تحديد محيط التدخل اذا كان تابع داخل التراب:

- يعطي مجال تابع لبلدية واحدة, فإن التحديد يكون من طرف الوالي.

- يعطي مجال تابع لعدة بلديات او ولايات, فالقرار يكون من طرف قرار مشترك بين وزير التعمير ووزير الداخلية والجماعات المحلية.

فالمخطط يندرج ضمن التهيئة العمرانية, انه من اجل ضمان التنسيق بين الولايات, وحتى لا يتنافى

مع مشاريع التهيئة العمرانية المبرمجة في اطار المخطط الوطني للتهيئة.

2. الدراسة

تتم عبر حالتين هما :

❖ اذا كان المخطط يغطي تراب بلدية واحدة فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مكاتب دراست خاصة.

❖ اذا كان المخطط يغطي تراب اكثر من بلدية فان الهيئة المكلفة بالدراسة هي مؤسسة عمومية مشتركة.

3. المشاورة:

يعد اشتراك اكبر من المعنيين بالمخطط يجبر ويلزم البلدية بالمشاورة, بحيث يقوم رئيس المجلس

الشعبي البلدي والمؤسسات المعنية بمشاورة جميع الجمعيات والمصالح المعتمدة, وهذا الاعلام يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي للأشخاص المختصين عن طريق رسالة رسالة مضمونة بوصول استلام بمهلة 15 يوم, فإذا لم ترسل المصالح بممثليها للمشاورة فان الرئيس يعين الاشخاص بالمشاورة وفق قرار إجباري, وتتمثل الهيئات المعنية بالمشاورة في :

مصالح التعمير - مصالح الفلاحة - مصالح الري - مصالح النقل - مصالح السكن - مصالح الاثرية والطبيعة - مصالح البريد والمواصلات - مصالح التنظيم الاقتصادي - الجمعيات المحلية ورؤساء الغرفة التجارية.

4. التحقيق العمومي:

ويقصد بها المشاورة الشعبية والتي تتم خلال 46 يوما, ويعين مكان التحقيق والمحقق المفوض ومدة

التحقيق وسجل التحقيق والذي يجب ان يكون مرخصا من طرف رئيس البلدية.¹

5. ملف المصادقة

يتكون من الوثائق التالية :

- مداولة المجلس الشعبي البلدي.

- رأي المجلس الشعبي الولائي.

¹انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 189/18 المؤرخ في 15/07/2018 جريدة رسمية رقم 43/2018.

- سجل الاستقصاء العمومي.

- التقرير التوجيهي.

6. المصادقة:

ان المصادقة على مخطط شغل الارضي يخضع تقريبا الى نفس الاجراءات التي خضع لها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير, بداية من المجلس الشعبي البلدي الى الوصاية على مستوى الولاية محليا, في الوزارة او عدة وزارات معنية بالأمر على المستوى المركز, وهذا تبعا لأهمية البلدية او مجموع البلديات التي يغطيها المخطط من الناحية العمرانية السكانية والاقتصادية وانه عادة ما يتم المصادقة على مخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نفس الوقت.

7. محتوى المخطط:

يتم انجاز المخطط على المدى القصير والمتوسط ويتضمن قانونيا جزأين هما :

- الجزء المكتوب.

- الجزء الخرائطي.

ان ادوات التعمير قد استمرت العمل بها وهذا من اجل التخطيط وتنظيم المجال اضافة الى ضبط التوسع وكذا المحافظة على التراث العمراني, لتأتي بعد ذلك ادوات التعمير الحديثة وتلعب الدور الموجه لها في مراعاة الانسجام والتناسق بين المراكز, وكذا رسم افاق التوسع ومحاولة ايجاد حل لازمة السكن, وبالتالي محاولة التحكم في التوسع العمراني المنظم, إلا انها مازالت تعاني من نقائص, وبالرغم من كل المحاولات في اثبات مدى فاعلية ادوات التعمير وهذا في اطار التهيئة وإعادة الهيكلة للمجال والمراكز الحضرية, إلا انها في كل مرة تصطدم بواقع يحتم عليها ان تثبت في كل مرة فاعلية الادوات المتبعة.

لم تقم هذه الوسائل بدورها الاساسي ولعل قلة الوعي لدى الطرف المدني جعل اجهزة الدولة تتساهل في هذا الجانب والنتيجة لكل هذا التجاهل والتساهل ما نرى على ارضية الواقع وصعوبة التحكم في التوسع حين قررت الدولة ايقاف العشوائية قد اصطدمت بواقع مرعب وخطير يحتم عليها اعادة النظر في مخططاتها وملائمتها مع الوقت الراهن.

المطلب الثاني : منح الرخص في مجال التعمير

تعتبر الرخص كأدوات لتنظيم العمران واليات فاعلة للرقابة الادارية وتطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري, يهدف المشروع من خلالها الى حماية البيئة من خلال تنظيم تصرفات الاشخاص المتعلقة بالعمران, وقد نص المشرع في قانون التهيئة والتعمير على (03) انواع من الرخص, وسنتاولها كالاتي:

➤ رخصة البناء (الفرع اول)

➤ رخصة التجزئة (الفرع ثاني)

➤ رخصة الهدم (الفرع الثالث)

الفرع الاول : رخصة البناء كألية لتنظيم البناء والعمران

القانون رقم 29/90 لم يقدم تعريف لرخصة البناء بل اكتفى بتحديد نطاقها في المادة 52 منه :
" لا يمكن ان يرخص البناء إلا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه, او مخطط شغل الاراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك "

أولا : الطبيعة القانونية ونطاق تطبيق رخصة البناء

رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الادارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.

تعتبر رخصة البناء وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري إنفرادي, تمنح بمقتضاها الادارة لطالباها الحق في انجاز مشروعه, وهي تمثل الاداة الاساسية لضمان احترام قواعد ونظم حقوق البناء على الأراضي, ويمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على انها قرار اداري مسبق وهذا بالنظر الى الجهات التي تصدرها, وهي جهات ادارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي او الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه ورخصة البناء مرتبطة دائما بحياسة العقار.¹

¹شريدي ياسمين: الرقابة الادارية في مجال التعمير والبناء،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الاعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة،الجزائر، 2007-2008 ، ص:34.

يترتب على اعتبار رخصة البناء قرارات ادارية ان الشخص المتضرر منه, لما لحق بالظعن فيه لدى القاضي الاداري للمحاكم الإدارية, اذا كان القرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي او المجالس الشعبية الجهوية بالنسبة لقرارات الولاية, اما قرارات وزير التعمير فيظعن فيها امام مجلس الدولة وهذا حسب ما نص عليه قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

الى جانب ذلك فان رخصة البناء هي عمل تقديري وعمل مفيد في نفس الوقت للجهة الادارية فليس لها امكانية منح او رفض تسليمها إلا للأسباب المستخلصة من القوانين والتنظيمات المعمول بها, ويجب ان يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الادارة معطل.¹

من خلال مواد التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية نجد ان الزامية الحصول على رخصة البناء يسري على كامل التراب الوطني دون إستثناء, حيث نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91² على انه " يشترط كل تشييد لبناية او تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء "

ان تصدر ردا في اجل شهر واحد من تاريخ استلام الطلب ابداء الرأي, وإذا لم ترد في هذه المدة يعد ذلك موافقة, وفي كل الحالات عليها ارجاع الملف المرفق بطلب ابداء الرأي, ولا تلزم الهيئة المختصة بتسليم رخصة البناء بالأخذ برأي هذه الهيئات.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتعلق اما بصفته ممثلا للبلدية, اذا كانت الاشغال والبنائيات توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي, يكون البت وتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء في (03) اشهر الموالية لتاريخ ايداع الطلب او بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي, ويكون بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي, ويكون البت في الطلب وتبليغه في (04) اشهر الموالية لتاريخ تقديم الطلب.³

¹ بزغيش بويكر : رخصة البناء الية الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الاعمال،

كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص:13.

² انظر المادة 33 من المرسوم 176 /91

³ بزغيش بويكر: المرجع السابق، ص:32.

ونصت المادة 48 من المرسوم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015¹ يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها على :

" عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية حيث يتم تحديد شكلية وكفايات سيره بموجب احكام المادة 58 من هذا المرسوم "

ونصت المادة 66 من قانون 29/90 على الحالات التي يمنح فيها الوالي رخص البناء وهي:

" البنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة، الولاية، وهيئاتها العمومية، ومنشآت الإنتاج، والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية واقتطاعات الأراضي، والبنيات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات، وتراث طبيعي وثقافي وتاريخي، والأقاليم ذات المردود الفلاحي العالي والجيد." ²

عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في (07) نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد ابداء رأي مطابق وذلك في اجل (08) ايام الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكفايات سيره بموجب احكام المادة 59 من المرسوم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ³

ترسل نسخة من الملف الى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية يجب ان يفصل الشباك الوحيد للولاية، يرأسه مدير التعمير او ممثله في الطلبات في اجل (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

¹ المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغى والمعدل بالمرسوم 15/19.

² يحيياوي اممر: منازعات املاك الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص: 17.

³ انظر المادة 59 من المرسوم 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :
- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات منفعة وطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي او يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الاشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة الاجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنجزة والناقلة والموزع والمخزنة للطاقة.
- يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثاني : رخصة التجزئة كآلية رقابة في مجال التعمير

نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة في المواد 57 و 58 من المرسوم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹, حيث نصت المادة 57 منه على " انها تشترط لكل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية او عدة ملكيات مهما كان موقعها. "

أولا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة وأهميتها

تعتبر رخصة التجزئة وثيقة ادارية تسلم لكل شخص طبيعي او معنوي بموجب قرار إداري, ترخص الادارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية, عملية تقسيمها الى قطعتين او عدة قطع ارضية من شأنها ان تستعمل في تشييد بناية وتستلزم قبل اي اجراء لتقسيم ملكية عقارية.

يكون اصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية او الدولة في حالة مخطط شغل الاراضي المصادق عليها او الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي. تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها

¹ انظر المادة 57 و 58 من القانون 29/90 المتعلق والمتمم بالقانون 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية.

بالنسبة لرخص البناء, وهذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثانيا : اجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يجب ان يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه,

ويجب ان يقدم :

● نسخة من عقد الملكية.

● او يتوكل طبقا لأحكام الامر 1.58/75¹.

● نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا.

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية :

● تصميم الموقع, يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الارضية.

● التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500 التي تشتمل على البناءات التالية :

- حدود القطعة الارضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق.

- تحديد القطعة الارضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب

والحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاق الخاصة.

- موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما فيه ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات

الجماعية.

● مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي :

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة والصلبة او

الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير العقود وتسليمها

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات في جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاثات الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة تشتمل على البيانات التالية :
 - قائمة القطع الارضية او مساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف اشكال شغل الارض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - طبيعة الارتفاقات الاضرار المحتملة.
 - دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
 - دراسة جيوتقنية بعدها مخبر معتمد.
 - برنامج الاشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.
 - دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الاراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنيات.
 - يتم اعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية او التعمير, ويؤشر على الوثائق المذكورة اعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الاراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الاحكام القانونية المعمول بها.
 - يمكن لطالب رخصة التجزئة ان يحدد انجاز اشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى.
 - في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي, او اذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران, تتم دراسة الطاب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف (04) نسخ من الملف الى الهيئة المختصة في اجل شهر واحد إبتداء من تاريخ ايداع الملف على مستوى الولاية.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يلي:

- المشاريع ذات الاهمية المحلية.
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الاراضي مصادق عليه.
- يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثالث: رخصة الهدم (التحضير والتسليم)

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 11-17 المؤرخ في 27/12/2017¹, لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية, او كلية, لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم, وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/07/1998.

يمكن ايداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي. في جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم بالبنائيات الموجودة تحت الأرض, يجب ايداع رخصة الهدم ومعالجتها في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء, وهذا ما نصت عليه المادة 71 من القانون 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة في (03) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية, ويسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا في نفس اليوم.

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الاشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

¹ انظر المادة 71 من القانون 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

يحدد اجل التحضير بشهر واحد إبتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب وتسليم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والأمثل ان كل شخص له الحرية في هدم عقاره المبني كلياً او جزئياً, بدون الحاجة الى ترخيص مسبق لكن المشرع اورد حكم خاص بهذا وذلك بإلزام الحصول على رخصة الهدم.

- بالنسبة للبنائيات الآلية للانهييار

طبقاً لأحكام المادة 89 من القانون رقم 10-11 الموافق ل 22/06/2011¹ يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران او المباني والبنائيات الآلية للانهييار او عند اقتضاء المر بترميمها في اطار تدابير الامن التي تقتضيها الظروف.

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بزيارة او مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران او المبنى او البناء.

يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين ان يخبر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

عندما يكون المبنى المعني خاضعاً للتشريع المعمول به في مجال حماية الاثار والمواقع التاريخية لا يمكن ان يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه او هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك.

تنفيذاً لأحكام المادة 86 اعلاه يبلغ القرار المتضمن الامر بترميم الجدار او المبنى او البناية الآلية لانهييار او هدمها الى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في اجل معين, وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضورياً في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الاماكن وإعداد تقرير بذلك.²

في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الاجل إلا لمقرر لذلك ولم يعين خبير, تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الاماكن يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً الى الجهة القضائية المختصة, ويتخذ القاضي قراره خلال الايام (08) الموالية لتاريخ الايداع بكتابة الضبط.

¹ انظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² انظر المادة 87 من نفس المرسوم.

يبلغ القرار الجهة القضائية المختصة الى صاحب الملكية عن طريق الادارة.

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

ملاحظة: يجب ان يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

المطلب الثاني : منح الشهادات في مجال التعمير

سنحاول في هذا المطلب التطرق لدور الادارة والياتها في تطبيق قواعد التعمير, وهذا من خلال منحها الشهادات, وسنتناول في هذا المطلب شهادة التعمير (فرع 01) وشهادة التقسيم (فرع 02)

الفرع الاول : شهادة التعمير

في اطار احكام المادة 51 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 فان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل من شخص معني تعيين حقوقه في البناء والارتقاء من كل الجوانب والأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الارضية المعنية ان يحصل على بطاقة المعلومات لاستعمالها على سبيل الاشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الاحوال ان تحل محل شهادة التعمير.

ويعرفها جمال باشا عمر على انها :

" وثيقة تسلم بناء على طلب شخص, يعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الأرض."

أولا : طلب شهادة التعمير

بالرجوع الى المادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 15 / 19¹, نجدهما ان شهادة التعمير تسلم بناء على طلب كل شخص معني, وأضاف المادة 03 ان طلب شهادة التعمير يكون من طرف مالك او من طرف موكله او اي شخص معني.

¹ انظر المادة (02) والمادة (03) من المرسوم التنفيذي. 19/15

ثانيا : شروط طلب شهادة التعمير

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الارض.
- تصميميا حول الوضعية, يسمح بتحديد القطعة الارضية.
- تصميميا يوضح حدود القطعة الارضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب بطاقة المعلومات نفس البيانات ماعدا هوية المالك.
- يودع شهادة التعمير او بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في (02) نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل ايداع يسلم في اليوم ذاته.
- يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على احكام اداة التعمير المعمول بها.
- يمكن لمصالح التعمير الخاصة الاستعانة عند الحاجة بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية او اي مصلحة تقنية تراها ضرورية.
- تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

ثالثا : مضمون قرار شهادة التعمير

- تبلغ شهادة التعمير او بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منهما بهذا المرسوم خلال (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.¹
- يجب ان تبين شهادة التعمير او بطاقة المعلومات مايلي :
 - مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية.
 - الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية والمواصفات التقنية الخاصة الاخرى.
 - خدمة القطعة الارضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرجمة.
 - الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعني, وتلك المحررة على الخريطة التي يمكن من قابلية القطعة الارضية لانجاز المشروع عليها او تمنع ذلك. لاسيما:

¹ انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/06/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
- تحركات القطعة الارضية (انزلاق - انهيار - انسياب الوحل - رص
- القطع الارضية المعرضة للفيضانات.
- الاخطار التكنولوجية الناجمة على نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية خطوط نقل الكافية لتاريخ ايداع الطلب.

رابعا: قبول طلب شهادة التعمير

اذا تم قبول شهادة التعمير, فانه يبلغ القرار خلال (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب. وتجدر الاشارة الى انه ترتبط شهادة التعمير بصلاية مخطط شغل الاراضي المعمول به, او بصلاية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

خامسا : رفض منح شهادة التعمير

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15/19 على انه يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الوالي.¹

وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة او الرفض المسبب ب(15) يوما.

يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل ايداع في حالة عدم الرد على الطعن الاول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ ايداع الطعن.

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على اساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المسبب في اجل (15) يوما إبتداءا من تاريخ ايداع الطعن.

الفرع الثاني : شهادة التقسيم

¹ اعمار بوضياف : دعوى الالغاء في قانون الاجراءات المدنية والادارية، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 1، 2009،

في اطار احكام المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية¹, تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام. يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الارضية بسند قانوني مثل عقد الملكية او بسند اداري, شهادة المطابقة او غيرها.

أولاً : اجراءات منح شهادة التقسيم

- ينبغي ان يتقدم المالك او موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.
- ويجب على المعني ان يدعم طلبه :
- إما بنسخة عن عقد الملكية.²
 - وإما بالتوكيل طبقاً لأحكام الامر 75/58 المؤرخ في 26/09/1975.
 - وإما بنسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او الموكل شخصاً معنوياً.

ثانياً : مضمون طلب شهادة التقسيم:

- يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية او في التعمير ويشمل على الوثائق المذكورة, كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري, ومهندس مسح الاراضي والذان يمارسان احكامهما حسب الاحكام القانوني المعمول بها :
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد مركز المشروع.
 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/20 او 1/500 التي تشمل على البيانات التالية:
 - حدود القطعة الارضية ومساحتها.
 - مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الارضية والمساحة الاجمالية للارضية والمساحة المبنية من الارض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الارضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

¹ انظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

² حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام، مرجع سابق، ص: 93.

● اقتراح تقسيم المساحة الارضية.

● تخصيص القطع الارضية المقررة في اطار نسبة التقسيم.

ثالثا : الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم

نصت المادة 37 من المرسوم¹ 19/15 على انه يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية, بنفس الاشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء, وتصدر مثل باقي الرخص و الشهادات في شكل قرار اداري.

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :

- بصفته ممثلا للبلدية : وذلك في حالة البيانات التي يغطيها مخطط شغل الاراضي

- بصفته ممثلا للدولة : في حالة غياب شغل الأراضي.

2- اختصاص الوالي :

وذلك في الحالات التي تكون الشغال على درجة من الاهمية والتي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي اصدارها.

أ- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير :

وذلك في المشاريع ذات مصلحة وطنية او جهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين.

رابعا :مضمون قرار شهادة التعمير

1-قبول الطلب: عندما تتوفر كل الاجراءات والشروط فيتوجب على السلطة المختصة منح شهادة التقسيم.

2- تأجيل البت في طلب شهادة التقسيم : فانه يتم تطبيق الاحكام المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.

3-رفض الطلب : نصت المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15²على انه يمكن لصاحب طلب شهادة

التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة

ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية, وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة او الرفض

¹ انظر المادة 37 من المرسوم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² انظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المسبب (15) يوما، حيث ان القرار الاداري هو افصاح وهذا الاخير قد يتم بطريقة سلبية المهم ان المعني بالأمر حدد موقف الادارة ولو بسكوت من جانبها.¹

اما يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه الاجابة على الطعن الاول خلال المدة المحدد التي تلي ايداع الطعن، وبالتالي فان عبارة الطعن الاداري تعني الاجراء الذي يقوم به صاحب النظام والملقب بالمنظم امام جهة ادارية يطلب فيها من هذه الجهة الاخيرة مراجعة عملها محل النظام.

وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على اساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المسبب في اجل (15) يوما إبتداءا من تاريخ ايداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

¹عمار بوضياف : القرار الاداري، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ط1، 2007، ص: 19.

المبحث الثاني : الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير

خول المشرع للإدارة الية بعدية لتطبيق قواعد العمران, وتتمثل هذه الاليات في شرطة العمران تتكفل بتطبيق قواعد التعمير والسهر على احترامها ثم الجزاءات العمرانية كألية بعدية لتطبيق قواعد التعمير, اضافة الى الصلاحيات الممنوحة للإدارة وذلك في ظل قانون 08/15. وعليه سوف نتطرق في هذه المبحث الى (03) مطالب وهي :

- المطلب الاول : شرطة العمران كألية بعدية لتطبيق قواعد التعمير.
- المطلب الثاني : الجزاءات العمرانية كألية لتطبيق قواعد التعمير.
- المطلب الثالث : اليات الادارة البعدية في ظل قانون 08/15.

المطلب الاول : شرطة العمران كألية بعدية لتطبيق قواعد التعمير

الفرع الأول : تعريف شرطة العمران

شرطة العمران شرطة وقائية تشمل اعوان من الشرطة القضائية يعملون على التحري حول المخالفات بالتعاون مع اعوان مختصين لا علاقة لهم بسلك الشرطة, حيث صدر المشرع الاختصاص في متابعة هذه المخالفات ليشملهم.

فشرطة العمران يمكن اعتبارها الى حد بعيد شرطة ادارية تختص بالحفاظ على النظام العام والأمن العام والصحة العامة, ومنه فدورها وقائي يتعلق بالضبط الاداري اذ تعمل على منع وقوع الجرائم والإخلال بالنظام العام, وفي نفس الوقت لها هدف قمعي يرمي لضبط المخالفات العمرانية بعد وقوعها وهو ينطبق على الشرطة القضائية, ويضفي هذه الصفة على شرطة العمران لذا ومن المفروض ان يشمل هذا الجهاز اعوانا مختصين في هذا المجال للتحري حول المخالفات وبذلك فشرطة العمران من المفروض ان تشمل اعوانا ذوي خبرة تقنية في مجال التعمير, وأعوان ذوي خبرة في ردع الجرائم والمخالفات , مما يجعل كل صنف منها مكملا للأخر.

- كون شرطة العمران جهازا من اجهزة الدولة ومظهر من مظاهر السيادة, يجب حصر عملها في اطار القانون وبذلك الالتزام بمبدأ المساواة بين المواطنين فيما تتخذه ضدهم من الإجراءات.¹
- لشرطة العمران اختصاص محلي, اي في حدود البلدية او البلديات التي تتبع إقليم فرقته والاختصاص من النظام العام, الى مخالفة قواعده لتجعل الاجراء باطلا في الاختصاص المحلي للضبط.
- الشرطة القضائية مرتبطة بالتقسيم القضائي ولا يخضع للتنظيم الداخلي وكذا الاختصاص النوعي, ومنه ومنه مهام وحدة الشرطة العمران وحماية البيئة تتجسد في بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة ومد يد المساعدة في اطار تطبيق واحترام النصوص المنظمة لتدخلاتها وبهذا فشرطة العمران مكلفة بالمهام التالية :
- السهر على تطبيق الاحكام التشريعية التنظيمية في مجال العمران وحماية البيئة.
 - السهر على تحقيق جمال المدن والتجمعات والأحياء.
 - فرض إستخراج رخص البناء لكل اشكال البناء.
 - السهر على احترام الاماكن المتعلقة بالإحتياجات العقارية.
 - السهر على احترام الاحكام في مجال الملصقات فيما يخص البيانات و سطح الورشات.
 - محاربة كل اشكال البناءات الفوضوية والإحتلال الاشرعي والطريق العمومي او تحويل عقار ذو الاستعمال السكني او التجاري لتوخي الحيطة والحذر الدائم لتقديم الانذارات للمخالفين وتبليغ السلطات المختصة عنها.
 - محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تأثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية وتحرير المحاضر ضد المخالفين ضد المعاينة.
 - السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.
 - السهر على احترام التنظيمات المتعلقة بالمساحات الخضراء.
 - تنظيم عمليات تحسيسية وإعلامية لصالح المواطنين بالتنسيق مع مصالح الاعلام.

¹ عايدة دريم : الوقاية الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، ط 01، 2011، ص:124.

- معاينة المخالفات و تحرير المحاضر بشأنها.

شرطة العمران هي فرع من فروع الشرطة الادارية تهدف الى تحديد القواعد العامة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير, و تحويل المباني في اطار التسيير الاقتصادي للأراضي. فالدور الذي تقوم به شرطة العمران هو البحث عن المخالفات المرتكبة والتي تنص عليها القوانين المتعلقة بالتعمير.

كم تعمل شرطة العمران بصورة عامة على الزام المواطنين باحترام القواعد القانونية سارية المفعول في مجال البناء و التعمير, و محاربة كل البناءات لا شرعية.

❖ تشكيلة شرطة العمران:

- مفتشو التعمير.

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران.

- الاعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

و بوجه عام فاني اختصاصات شرطة العمران تتمثل في السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية و العمرانية للبلديات و الدوائر, و مع كل اشكال البناء الفوضوي و الاحتلال الغير شرعي للأراضي كما تقوم بإجراءات ردية في اطار مهمة الشرطة القضائية التي تساهم في هذا المجال النتيجة المعاقب عليها قانونا, التي تخص عمليات الاضرار بالتهيئة و التعمير التي يقررونها بعض الأشخاص, حيث تفوض شرطة العمران تكييفها و شروطها بوسائل المعاينة و الكشف و كذلك الردع, و تقوم ايضا بمحاربة كل الاشكال الفوضوية.¹

المطلب الثاني : الجزاءات العمرانية كألية بعدية لتطبيق قواعد التعمير

للمحماية من أي تجاوزت فان المشرع الجرائري في قانون 08/15 وقع جزاءات جرا مخالفات قواعد التعمير و هذا ما سنتعرف عليهم خلال ما يلي :

الفرع الأول : الجزاء المترتب على مخالفات رخصة البناء:

¹ عبد الرحمن بريك : المسؤولية الادارية دون خطأ و اهم تطبيقاتها في القضاء الاداري, مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية, تخصص قانون اداري و ادارة عامة, باتنة, 2010/2011, ص: 167.

لا شك ان للتنظيم في المجال العمراني اهميته وضرورته نتيج للمتغيرات العديدة في التركيب, ويعتبر البناء غير المطابق للمواصفات رخصة البناء يكون بالإخلال او بالتعدي على الاحكام والمواصفات الواردة في رخصة البناء وقد يشتمل على تجاوز معامل شغل الارضية يفوق او يقل عن النسبة المقررة عند احترام الارتفاع المرخص به والاستيلاء على ملكية الغير وتعديل الواجهة او انجاز منفذ في حين ان المشرع الجزائري اعلم اكثر تفصيل لهذه الجريمة في المادة 50 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 07/94.¹

1- تجاوز معامل شغل الارضية يقل او يفوق النسبة المقررة

المقصود بمعامل شغل الارضية هو حاصل نسبة مجموع المساحة المبنية الى المساحة الكلية للقطعة الارضية.

ان هذا المعامل جد مهم يتم تحديد نسبته من تقرير مخطط شغل الاراضي ودفتر شروط التجزئة اللذان يرفقان بملف رخصة البناء وذلك بناء على معطيات ميدانية ومتطلبات مستقبلية, ويرتبط معامل شغل الارض بمعامل الاستيلاء على الارض وعلى البناية, وبالتالي يعتبر تجاوز معامل شغل الارضية صورة من صور البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء بين شغل الارض.²

2- عدم احترام الارتفاع المرخص به

يكون عدم الاحترام الارتفاع المرخص به بإضافة طابق او اكثر حيث يكون مخالف لمواصفات الرخصة الممنوحة عادة ما يلجا الى النوع من البناء غير القانوني من اجل اشباع حاجيات السكان علما ان يكون علو البناء مقيد في ادوات التهيئة والتعمير في دفتر الشروط.

3- الإستيلاء على ملكية الغير

يقصد بالإستيلاء على ملكية الغير تغيير في الحدود المرسومة للمشروع بتواجد جزء من وعاء البناية على الرصيف او على الملكية المجاورة للغير او بقسمة القطعة الارضية الى اكثر من قطعة او ما يصاحبها من تشويه اداري وميداني لمشروع البناء.

¹ديدح زهيرة: ازمة البنائيات اللاشرعية, مذكرة لنيل الماجستير في القانون، 2000، ص: 56.

²محمد سبتي : رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، جامعة مولود عمري، تيزي

وزو، 2006/2007، ص: 106-107.

كما يعود اسباب الاستيلاء على ملكية الغير الى غياب سياسة عقارية ناجحة ونقص الرقابة وعدم احترام القوانين وعدم تطبيقها تطبيقا صارما.

4-تعديل الواجهة وانجاز منافذ غير قانونية

المقصود بتعديل الواجهة وانجاز منافذ غير قانونية بفتح ابواب او منافذ اضافية مفضية الى الساحة العمومية او هدم جدار شقة او شقتين وتحويل حيزها المحل تجاري, وتجدر الاشارة الى ان للواجهة جانبية جانب داخلي في خدمة ومصالحة صاحب البناية, اما الخارجي الخارجي وهو في خدمة مصلحة الجميع وليس لصاحب البناية, ان يتصرف لوحدة في مصير واجهة المبنى دون اشراك الادارة المعنية في ذلك.

الفرع الثاني:الجزاء المتعلقة برخصة التجزئة

أولا : انشاء مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة

تتشابه هذه الجريمة مع جريمة تشييد بناء بدون رخصة في جزء من الركن المادي وهو اقامة اشغال معنية دون ترخيص خاص بها, يسلم من الجهة الادارية المختصة وفق شروط خاصة, إلا ان جريمة تشييد بناء دون رخصة تتعلق بإقامة بناء على ارض - عقار مبني, بينما جريمة اقامة تجزئة دون رخصة فتتعلق بأشغال البناء وترتبط اساسا بإقامة بناء او اشغال على عقار مبني اصلا.

حسب المادة 74 من القانون¹08/15 فالعقوبة لهذه الجريمة هي الحبس من سنة (06) اشهر الى سنتين (02) وبغرامة من مائة الف دينار (100.000دج) كل من ينشئ تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة, كما انه في حالة العود تضاعف العقوبة.

ثانيا : الاجراءات المتعلقة بشهادة المطابقة

تتم شهادة المطابقة وفق إجراءات و خطوات نص عليها المشرع الجزائري في قانون 08/15 و حصرها فيما يلي :

1-عدم تقديم طلب شهادة مطابقة بعد اكمال الاشغال في الاجل المحدد

¹انظر المواد 85-82-74 من القانون 08/15.

نصت المادة 92 من القانون 08/15 على انه يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار (10,000 دج) الى خمسين الف دينار (50,000 دج) لكل من لم يتم بطلب شهادة المطابقة بعد اتمام الاشغال في الاجل الذي يحدده هذا القانون, وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

2- استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها

- كل من يستأنف اشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها وذلك يتوقع غرامة من خمسين الف دينار (50,000 دج) الى مائة الف دينار (100,000 دج)
- ج- إستغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها
- د- عدم تصريح لبناية تتطلب لتحقيق المطابقة

المطلب الثالث: آليات الادارة البعدية في ظل القانون 08/15

لقد تم نص على اليات الإدارة البعدية في ظل قانون 08/15 من قبل المشرع الجزائري حصرها في ما يلي :

الفرع الأول: تعريف التسوية القانونية:

نصت المادة من القانون 08/15 على انه يقصد بتحقيق مطابقة الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها او لم يتم, بالنظر الى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الارض وقواعد التعمير.

أولا : صفة طالب الشهادة

كتطبيق لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 الموافق ¹01/12/1990 بتعيين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها ان افترض الامر استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مها حكام رخصة البناء, حيث ان تقديم شهادة المطابقة ليس ضروري إلا من اجل شغل المساكن متى انتهت اشغال التهيئة الخاصة بالمساكن وان شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن.

تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المصنف اقليميا بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفها وتلك المسلمة من طرف الوالي المختص اقليميا او من طرف الوزير المكلف بالعمران.

¹ المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19

1 مسعود شيهوب. المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية. مقال منشور بمجلة العمران. الصادرة من مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط. كلية الحقوق. جامعة عنابة. ص 129/130

ثانيا: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق بنموذج منها بهذا المرسوم على اساس محضر للجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثلة في اللجنة في اجل (08) ايام ابتداء من تاريخ الخروج اذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها, اذ تبين عملية الجرد عدم انجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق احكام رخصة البناء تعلن السلطات المختصة المعني بعدم امكانية تسليم شهادة المطابقة له.¹

¹ عمر حميد باشا: الفضاء العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، ط 12، الجزائر، 2008، ص: 219.

خلاصة الفصل الأول :

من خلال ما سبق في هذا الفصل وجدنا أن قواعد التعمير في تطبيقها يشوبها بعض النقص ، و هذا راجع إلى عجز القوانين في المحافظة على التوازن بين حق الإدارة في فرض آليات التعمير، و حق الافراد في ممتلكاتهم.

فدور الإدارة في هذا المجال يكمن في تفعيل الآليات البعدية المخولة لها لتطبيق قواعد التعمير المتمثلة في شرطة العمران كآلية ردعية ، إضافة إلى الجزاءات الموقعة على المخالفات في حالة عدم تطبيق قواعد التعمير.

كما يبرز دور الإدارة كذلك من خلال الصلاحيات الممنوحة لها في ظل النصوص التشريعية الخاصة بالتعمير و التي من أهمها قانون 08/15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الذي منح للإدارة آليات بعدية لتطبيق قواعد التعمير.

الفصل الثاني:

اختصاصات المحافظ العقاري
في فحص ومراقبة عقود التعمير
والبناء

ان مهمة تسيير المحافظة العقارية في الجزائر قد أوكلت إلى المحافظ العقاري باعتباره المسؤول الاول في عملية حفظ وإشهار الوثائق العقارية, وأيضا مهمة مسك السجل العقاري وشهر العقود, إلى المحافظ العقاري, ونظرا لأهمية هذا المنصب قد نصه المشرع الجزائري من خلال المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وسنحاول في هذا الفصل بيان مركز القانوني للمحافظ العقاري و دوره في فحص عقود التعمير و ابراز اهم المنازعات المثارة فيه و ذلك من خلال مبحثين :

- المبحث الأول : المركز القانوني للمحافظ العقاري .
- المبحث الثاني : اختصاصات المحافظ العقاري في فحص و مراقبة عقود التعمير و البناء .

المبحث الأول : المركز القانوني للمحافظ العقاري

يعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع علاقته التنظيمية الى قانون الوظيف العمومي, ولتحديد هذه المفاهيم كلها كان لزاما التطرق الى الاوامر والمراسيم التنفيذية التي وصفت ذلك, ونذكر منها الامر 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019, والمرسومين التنفيذيين 62/76 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام و63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري, وهذا في مطلبين:

➤ المطلب الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري.

➤ المطلب الثاني : حقوق وواجبات المحافظ العقاري

المطلب الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري

تنص المادة 20 من الأمر 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹ على مايلي:

" تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من اجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر "

إما الفقه فيعرف المحافظ العقاري على انه:

" موظف معين بقرار وزير المالية من اجل إدارة هيئة إدارية مكلف بالإشهار العقاري, يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري", وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميزان تنظيم الملكية العقارية " ²

¹ المادة 20 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل بالامر 97/09 سنة 1980. معدل بالقانون 11/14 المؤرخ في 30/12/2014 معدل بالقانون 11/17 لمؤرخ في 27/12/2017. المعدل والمتمم بالقانون 18/18 المؤرخ في 27/12/2018. المتضمن قانون المالية سنة 2019 المتعلق بمسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري
² الطاهر بريك: المركز القانوني للمحافظ العقاري, دار الهدى, الجزائر, 2013, ص: 15/14.

وقد عرف المشرع الجزائري الموظف العمومي في المادة 04 من الأمر 03-06 على أنه "يعتبر موظفا ككل عون عين في وظيفة عمومية دائمة ورسم في رتبة في السلم الإداري

والمادة 07 من نفس الأمر بقولها:

" يكون الموظف تجاه الإدارة في وضعية قانونية إنسانية وتنظيمية. "¹

والموظف العام هو كل شخص يعهد إليه عمل دائم خدمة مرفق عام تديره الدولة أو لأحد أشخاص القانون العام.

ونصت المادة 03 من المرسوم 63/76 على مايلي:

يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.

- إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.

- يفحص العقود.

- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.

- بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

- بإعطاء المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة إلى الجمهور، وهو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه.

المطلب الثاني: حقوق وواجبات المحافظ العقاري

¹ المادة 04,07 من الامر 03/06 المؤرخ في 15/07/2006 المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العامة.

ان الموظف عند اكتسابه لصفة الموظف العمومي يصبح لديه مجموعة من الحقوق وعليه جملة من الواجبات:

أولا : الحقوق

يتمتع المحافظ العقاري بمجموعة من الحقوق كغيره من موظفين العموميين الواردة في قانون الأساسي للوظيفة العامة في نصوص المواد 26 الي 31 :

المادة 26 من الأمر 03/06:

"حرية الرأي مضمونة للموظف في حدود احترام واجب التحفظ المفروض عليه."

➤ في نص المادة كرس حرية راي الموظف العام في حدود و فرض عليه التحفظ على ما يجب التحفظ فيه .

المادة 30:

" يجب على الدولة حماية الموظف مما قد يتعرض له من تهديد أو اهانة أو شتم أو قذف أو اعتداء من أي طبيعة كانت أثناء ممارسته وظيفته ويجب عليها ضمان تعويض لفائدته عن الضرر الذي يلحق به, وتحل الدولة في هذه الظروف محل الموظف للحصول على التعويض من مرتكب تلك الأفعال."

* في نص المادة 30 اعطى المشرع الجزائري حق في الحماية الموظف العمومي من أي تعرض يتعرض له سواء من اهانات او تهديد او أي لفظ يسيء للموظف و يترتب عنها تعويض من المرتكب

المادة 33:

" للموظف الحق في الحماية الاجتماعية والتقاعد في إطار التشريع المعمول به."

➤ يقصد في نص هذه المادة ان مشرع اعطى حق في الحماية الاجتماعية من حوادث العمل و الامراض المهنية و التقاعد .

المادة 38 :

" للموظف الحق في التكوين وتحسين المستوى الترقية في الرتبة خلال حياته المهنية.¹"

➤ في نص مادة 38 منح المشرع الجزائري الموظف العمومي حق في التكوين بهدف تحسين مستوى الموظف و رفع من مردوديته و ضمان ترقيته .

ثانيا :الواجبات :

لقد حدد المشرع الجزائري التزامات الموظف العمومي التي تقع على عاتقه بالالتزام في قانون الأساسي للوظيفة العامة في نصوص المواد 40 الي 54 :

المادة 40:

" يجب على الموظف في إطار تأدية مهامه احترام سلطة الدولة وفرض احترامها وفقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها."

المادة 41:

" يجب على الموظف ان يمارس مهامه بكل أمانة وبدون تحيز."

من المادتين 40-41 على الموظف العام تأدية مهامه دون تحيز و عليه احترام و طاعة رؤسائه و احترام سلطة الدولة .

المادة 42:

" يجب على الموظف تجنب كل فعل يتنافى مع طبيعة مهامه ولو كان ذلك خارج الخدمة."

من نص المادة 42 : الالتزام بالتباعد السلوك الحسن خارج الخدمة أي على موظف العمومي تمتع بالسلوك الحسن و الصفات الحميدة التي تضعه موضع ثقة .

¹ المواد 26-42-41-40-38-33-30 - من الامر 06 /03 القانون الانساني العام للوظيفة العمومية.

المادة 43:

" يخصص كل الموظفون نشاطهم المهني للمهام التي اسند إليهم, ولا يمكنهم ممارسة نشاط مريح في إطار خاص مهما كان نوعه, غير انه يرخص للموظفين بممارسة التكوين أو التعليم أو البحث كنشاط ثانوي ضمن شروط ووفق كفاءات تحدد عن طريق التنظيم, كما يمكنهم أيضا إنتاج الأعمال العلمية أو الأدبية أو الفنية, وفي هذه الحالة لا يمكن للموظف ذكر صفته أو رتبته الإدارية بمناسبة نشر هذه الأعمال إلا بعد موافقة السلطة التي لها صلاحية التعيين."

المادة 44:

" بغض النظر عن أحكام الفقرة من المادة 43 أعلاه يمكن للموظفين المنتمين إلى أسلاك التعليم العالي والباحثين وكذا أسلاك الممارسين الطبيين المتخصصين ممارسة نشاط مريح في إطار خاص يوافق تخصصهم.

تسهر السلطة المؤهلة على ضمان مصلحة الخدمة, وتتخذ أي إجراء مناسب إذا اقتضت الحاجة ذلك. تحدد شروط وكفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم."

المادة 45:

" يمنع على كل موظف مهما كانت وضعيته في السلم الإداري ان يمتلك داخل التراب الوطني او خارجه مباشرة أو بواسطة شخص آخر بأي صفة من الصفات مصالح من طبيعتها ان تؤثر على استقلاليتها وتشكل عائقا للقيام بمهمته بصفة عادية في مؤسسة تخضع لرقابة الإدارة التي ينتمي إليها أو لها صلة, وذلك تحت طائلة تعرضه للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في هذا القانون الإنساني."

• في هذا 43.44.45 نستخلص ان لا يجب على الموظف العمومي ممارسة أي نشاط مريح فياثر بذلك على حسن سير الوظيفة و استقلاليتها فيترتب على مخالفة هذا الالتزام الي عقوبات تأديبية المنصوص عليها في هذا القانون 03 /06 لذل المشرع منع الموظف العمومي من جمع بين وظيفتين .

المادة 48:

" يجب على الموظف الالتزام بالسريّة المهنيّة، ويمنع على ان يكشف مصدر أية وثيقة بحوزته أو أي حدث أو خبر علم به أو اطلاع عليه بمناسبة ممارسة مهامه ما عدا ما تقتضيه ضرورة المصلحة." .

• و من خلال نص المادة يترتب أيضا على الموظف العام ان يلتزم بالكتمان السري المهني الذي يطلع عليه بحكم متطلبات عمله فيس بوسعة ان يفشي هذا السري لاي سبب كان .

المادة 49:

" على الموظف ان يسهر على حماية الوثائق الإدارية ويمنع إخفاء أو تحويل أو إتلاف أو المستندات أو الوثائق الإدارية." ¹

المادة 50:

" يتعين على الموظف ان يحافظ على ممتلكات الإدارة "

المادة 51:

" يجب على الموظف ان لا يستعمل بأي حال لأغراض شخصية أو لأغراض خارج المصلحة المعدات والتجهيزات ووسائل الإدارة." .

• و من نص المادة 49 . 50 . 51 : يقع على عاتق الموظف العام الالتزام بالمحافظة على كل ما يوضع تحت يده من وثائق إدارية لذلك توجب عليه حمايتها من اختفاء او التحويل او التلف دون استعمالها لأغراض شخصية و خارج مصلحة إدارة .

المادة 52:

" يجب على الموظف التعامل بأدب واحترام في علاقته مع رؤسائه وزملائه ومرؤوسيه." .

¹ المواد 44-45-50-51 من نفس الامر

• من نص المادة : على الموظف العمومي احترام علاقاته برؤسائه و زملائه في الإدارة

المادة 53:

" يجب على الموظف التعامل مع مستعملي المرفق العام بلياقة ودون مماطلة." ¹

المادة 54:

" يجب على الموظف تحت طائلة المتابعات الجزائية طلب أو اشتراط أو استلام هدايا أو هبات أو امتيازات من أي نوع كانت بطريقة مباشرة أو بواسطة شخص آخر مقبل تأدية خدمة في إطار مهامه.

*من خلال نص المادة 53.54 : بجب على الموظف العمومة حسن المعاملة مع مستعملي المرفق العام ، كما ان المشرع الجزائري منع منعا بات من تلقي الهدايا او استلام أي اكراميات مقابل تأدية أي خدمة في اطار مهامه .

المطلب الثالث: مهام وسلطات المحافظ العقاري

تقع على عاتق المحافظ العقاري مجموعة من المهام التي بها يتم حسن سير المحافظة العقارية كما ان المشرع اوكلها و منحه مجموعة من السلطات و هذا ما سنعرضه من خلال هذا المطلب المقسم الي فرعين :

الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري

أولا : مهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي:

تبدأ مهام المحافظ العام في عملية المسح العام للأراضي بصدور قرار الوالي المتضمن الإعلان عن فتح عملية المسح العام للأراضي في بلدية ما ضمن إطاره الإقليمي، حيث يتم إنشاء لجنة المسح العام للأراضي والتي يرأسها قاضي ومن بين أعضائه المحافظ العقاري ، وبعد انتهاء اللجنة من أعمالها الميدانية بإنجاز

¹ المواد 52-53-54 من نفس الأمر . 03/06

جميع الوثائق والمخططات وهي الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري , حيث تقوم بإعداد (03) نسخ من وثائق المسح العام للأراضي وإيداعها لدى:

1-مقر البلدية المعنية.

2-مصلحة المسح العام للأراضي.¹

3-المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

وهنا تظهر مهمة المحافظ العقاري بالمحافظة العقارية من خلال تسليم الوثائق التي تشهد بحقوق الملاك على العقارات الممسوحة (شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري) وكذلك مسك السجل العقاري أي أعداد ومسك البطاقات العقارية.

1. استلام وثائق المسح.

2. ترقيم العقارات الممسوحة.

3. الترقيم المؤقت.

4. الترقيم النهائي.

ثانيا : مهام المحافظ العقاري بخصوص مسك السجل العقاري

السجل العقاري هو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية, تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية تمسك كل بلدية, وفي حالة إعداد مسح الأراضي العام وجب مطابقتها لوثاق المسح بصورة مطلقة.

فالسجل العقاري يتم مسكه من طرف المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي, حيث يتم فحص ومراقبة الوثائق المقدمة للمحافظ العقاري من اجل إشهارها والتأشير عليها من اجل الحفاظ على استقرار الملكية العقارية.

¹ انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76

كما خول للمشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهمة مسك السجل العقاري المتكون من مجموعة بطاقات عقارية تختلف حسب نوعية التصرف والإجراء, وقد حددت المادة 19 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وطريقة مسكه.

- البطاقة العقارية الشخصية العقارية: تمسك هذه البطاقة في نظام الشهر الشخصي, وتكون في الأماكن التي يذكر فيها إعداد المسح العام للأراضي.
- البطاقة العقارية الحضارية: يتم ذكر البلدية واسم الشارع ورقمه.
- البطاقة العامة للعقار: يتم استحداث هذه البطاقة العامة للعقار المبني سواء يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة.
- بطاقة الملكي المشتركة: تتم بشكل منظم وذلك لتسهيل عملية البحث.
- البطاقة الأبجدية: تسجل جميع العقارات التي يملكها الشخص الواحد وترتب حسب الترتيب الأبجدي وتحتوي على اسم المالك, عناصر التعريف بالعقارات المذكور في اغلب البطاقة.¹

الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري

منح المشرع الجزائري العديد من السلطات, فهو يحقق في هوية وأهلية الأطراف, وأيضا في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار فمتى تأكد من استقاء الشروط المنصوص عليها قانونا قام بإجراء الشهر بالتأشير على البطاقات العقارية والدفتر العقاري, وإذا كان العكس يقوم برفض الإيداع, وتورد الإجراء بعد قبول الإيداع وأيضا يمكنه مصالحة الأطراف في حالة الاحتجاج أو الاعتراض على الترقيمات كما يقوم بتجميد التصرف في حالة اكتشافه لبعض الأخطاء.

وفي هذه الحالة نتحدث على (03) خطوات:

- مصالحة الخصوم.

- رفض الإيداع.

- رفض الإجراء.

أولا : مصالحة الخصوم:

¹ انظر المواد 27-1 من المرسوم التنفيذي 76/63.

عندما يتم إيداع وثائق مسح الأراضي العام لدى المحافظة العقارية يبدأ المحافظ العقاري بتقييم العقارات, سواء كانت مؤقتة (04) أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها سندات ملكية وإنما يمارسون الحياة عليها فقط¹, أو ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها أي سندات ملكية², أو ترقيم نهائي التي يجوز لأصحابها عقود ملكية.

والغاية من هذه الفترات الزمنية (04 أشهر - سنتين) هي محاولة المشرع الجزائري إعطاء فرصة للمحتجين من اجل تقديم اعتراضاتهم لدى المحافظ العقاري في أجلها القانونية المصرحة, حيث يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف كتابيا من اجل القيام بجلسة صلح مراعيًا مايلي :

1-عدم التدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على انجاز قرار معين يقترحه.

2-يقتصر دوره على تقريب وجهات النظر.

3-تزويد الأطراف بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع.

4-تنبيه الأطراف للنتائج المترتبة عن الصلح او عدم الصلح.

ثانيا : رفض الإيداع

بعد ان يتم إيداع المحررات والعقود لدى المحافظة العقارية من اجل إشهارها يقوم المحافظ العقاري بمراقبة وفحص هذه العقود, وإذا تبين له ان هناك نقص خطيرا يسهل إكتشافه, قرر هذا الأخير رفض الإيداع.³

ضبط المشرع الجزائري أسبابه على أساس الحصر من اجل حماية الملكية العقارية وإستمراريتها ومن جهة أخرى يجعل المحافظ العقاري يؤدي مهامه دون تعسف.⁴

ثالثا : رفض الإجراء

رفض الإجراء عكس رفض الإيداع, حيث يتطلب فحصا دقيقا ومعقفا وهذا لعدة أسباب منها :

1- عدم تطابق معلومات الوثائق المودعة.

¹ انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76

² انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76السالف الذكر.

14 ارباش زهرة . دور البلدية في ميدان التهنية و التعمير,مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الادارة و المالية جامعة بن عكنون الجزائر2010/2011

⁴يريك الطاهر : المرجع السابق, ص: 116 .

- 2- عندما تكون مراجع الإجراء السابق غير صحيحة.
- 3- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات غير متوافقة مع البيانات.
- 4- عندما تكون صفة المتصرف متناقضة مع البيانات الموجودة ف البطاقة العقارية.
- 5- عندما يكون موضوع العقد او المحرر المراد إشهاره غير مشروع ومخالف للنظام العام والآداب العامة.¹

المبحث الثاني : اختصاصات المحافظ العقاري في فحص و مراقبة عقود التعمير و البناء

سعيًا من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء الغير المطابقة لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات الي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم والتي جاء في المرسوم التنفيذي 176/91 بكيفيات اعدادها وتسليمها غير ان المشرع قام بإلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 والذي اصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية عقود التعمير.

ومن خلال هذا المبحث سنحاول التطرق الي :

- **المطلب الأول :** شهادة التعمير و رخصة البناء و رخصة الهدم
- **المطلب الثاني :** شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و شهادة التجزئة

¹علي رحمانية : المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014، ص: 26-27.

المطلب الأول : شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم

الفرع الأول : شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من ادوات الرقابة على عملية التعمير بصفة مسبقة قصد التنظيم الاكيد والمستمر لهذه العملية ومن ثم ضبط التوسيع العمراني حسب المواصفات والمقاييس العمرانية المرخص بها من طرف الادارة المحلية بالإضافة الى محاولة توفير محيط عمراني متجانس . وهي تضمن امكانية البناء على ارضية وشروط تجزئتها والإمداد بالمعلومات عن المسافة المتبقية القابلة للبناء كما انها وسيلة رقابة على مشروع البناء وكذا الكثافة المستهلكة والمتبقية على الارضية.

اما تدل على حقوق المالك في البناء على الارضية طوال مدة صلاحيتها وتضمن له عدم تعرضه لاعتراض عند اقامة الاشغال في الحدود المقرر فيها .

وفي نفس الوقت تمنحه الوقت الكافي لإنشاء البناء, ومن خلالها يتمكن من طلبها من التأكد والتعرف الى حقوقه في البناء على ارضية والحدود الادارية في حق الملكية كون الادارة لا يمكنها خلال السنة المقررة في صلاحية الشهادة اعدة النظر في حقوق البناء المحددة بموجبها حتى ولو تم تغيير ادوات التعمير في محيط تنفيذها .

أولاً : خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير بجملة من الخصائص منها :

1. شهادة التعمير وثيقة ادارية:

هي شهادة معلومات تحدد للمعنيين سواء اكان شخص معنوي او طبيعي حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارضية المعنية وتزوده بالمعلومات من اجل ان يتصور الى اي مدى تتسجم غايتها من البناء مع احكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك.

2. شهادة التعمير وثيقة معلومات:

هي وثيقة تتضمن كافة المعلومات المتعلقة بجميع احكام التهيئة والتعمير التي يتم تطبيقها على القطعة الأرضية, اذ تحدد جل الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية والأحكام التقنية الاخرى.

3. شهادة التعمير وسيلة رقابية:

بما انها وثيقة ادارية تبنى على اساسها احكام رخصة البناء فتتمكن من اثاره الطعن فيها والطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء من جهة ووثيقة المعلومات حول القطعة الارضية والارتفاقات المرتبطة من جهة اخرى.

4. شهادة التعمير اختيارية:

بالرجوع الى قوانين التهيئة والتعمير وعلى سبيل المثال القانون 90/29 نجد انه يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي ان يطلب شهادة التعمير بمعنى ان كلمة يمكن تقيد التخيير لا الالزام .

5. شهادة التعمير ذات اثر كاشف:

هذا راجع لأنها لا تحدث جديد بل يقتصر عملها على اثبات او التقرير حالة موجودة من قبل, فشهادة التعمير تكشف لنا معلومات عن الارض المراد تعميمها وذلك من خلال مخطط شغل الاراضي حيث تبين لنا خصوصيات القطعة الارضية ومدى قابليتها للتعمير وتهيئتها لتزويدها بالهياكل القاعدية العمومية والموجودة والمبرمجة والأخطار التي يمكن ان تؤثر على موقع المعني.

الفرع الثاني : رخصة البناء

تمكن رخصة البناء من تحقيق غرض مشروع متمثل في تمكين طالب الرخصة من بناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير والبناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير, وذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق ومتلائم للحياة وخالي من مظاهر وشوائب البناء الفوضاوي.

ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية اصدار رخصة البناء , حيث ان ضمان المصلحة العامة يتم عن طريق احترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته, اما المصلحة الخاصة وهي تلبية احتياجات الافراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة.

تمكن رخصة البناء من صاحب مشروع البناء سواء كان فرد او مؤسسة انه قد تعهد مسبقا على انه سيقوم بمباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير ومراسيمه الطبيعية والمخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية والمرفقة مع قرار الرخصة.

تتمثل منافع رخصة البناء كونها وسيلة رقابية قبلية وقائية مسبقة يفرض من خلالها احترام القواعد القانونية والإجراءات والمواصفات لإنشاء بناء او القيام بأشغال عليه والتحقق من مدى تتاسق وتماشى المشروع المراد انجازه والسماح بالمراقبة اثناء الانجاز وبعده ومتابعة البناء خطوة بخطوة, وهذا كله تفادا في الوقوع في مخالفة قواعد رخصة البناء والخروج من دائرة البناء الفوضاوي .

الفرع الثالث: رخصة الهدم

يطلب تصريح الهدم لأي عملية هدم كلية او الجزئية مبنى يقع في منطقة معينة او عندما تتطلب ذلك ظروف السلطة و الظروف التقنية.

رخصة او تصريح الهدم بعده بمثابة اذن اداري مكتوب ومسبق لعملية الهدم.

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12 /1990 لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية او جزئية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 .

يمكن ايداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء وبالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي.

في جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض يجب ايداع طلب رخصة الهدم ومعالجتها في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء .

1- تكوين طلب رخصة الهدم

يقدم طلب رخصة الهدم من قبل صاحب المبنى المعني بالهدم، او وكيله او من قبل الهيئة العمومية الشاغلة للمبنى .

يجب ان يرفق طلب رخصة الهدم على الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية، شهادة الحيازة او العقد الإداري.
- وكالة او توكيل اذا لزم الامر.
- مخطط الموقع 200/1 او 500/1 .
- مخطط عام بقياس 500/1 للمبنى المراد هدمه او للجزء المراد الابقاء عليه في حالة الهدم الجزئي.

- بيان مفصل لأسباب الهدم المقترحة مع عرض لظروف الاستخدام الحالية، وأهمية طبيعة الهدم وموضوع تخصيص الموقع بعد العدم.

2- ايداع ملف طلب رخصة الهدم

- يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في (03) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء.
- يسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا في نفس اليوم.
- يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الاشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء .

- تلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه لهذا المرسوم.

المطلب الثاني: شهادة التقسيم وشهادة المطابقة وشهادة التجزئة

الفرع الاول : شهادة التقسيم

بمفهوم المادة 59 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 11-17 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية, فان شهادة التقسيم تسلم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لكل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام .

وان اشهار هذه الوثيقة بالمحافظة العقارية له تأثير قانوني اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين و عدة وحدات عقارية جديدة.

وتكمن خصوصية شهادة التقسيم فان الهدف الذي يرمي اليه هو انشاء حصص مبنية او غير مبنية.

وتبعا لأحكام المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/06/2015 يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها, فان شهادة التقسيم عند ايداعها وإصدار اشهار بالمحافظة العقارية يجب ان تكون مرفقة بالتصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 او 1/500, يمثل جل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم, ومشيرا الى الحدود والمساحات للحصص الناجمة هن هذه القسمة تتضمن قائمة الحصص تكون معنية بمراجعتها الموجودة في مخطط التقسيم, على غرار ما هو منصوص عليه بالنسبة لرخصة التجزئة فان مخطط التقسيم يجب ان يكون مؤشر عليه مسبقا من مصلحة التامين قبل تغيير اجراء اشهاره يرسل فيما بعد الى مصلحة محافظة وثائق مسح الاراضي او يحفظ بالمحافظة العقارية حسب الحالة العقارية (العقار المسموح او غير مسموح).

الفرع الثاني: رخصة التجزئة

بموجب احكام المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمرانية والتعمير , فانه تشترط رخصة تجزئة في كل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها.

بالنسبة لقواعد الاشهار العقاري بعد رخصة التجزئة المسلم في شكل قرار بمثابة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطة الادارية المختصة لإجراء قسمة قطعة ارض معينة تشكل وحدة عقارية, تعود ملكيتها لشخص طبيعي او معنوي عام او خاص او معلومات للشياخ.

يجب ان يحتوي مخطط التجزئة على تأشيرة الموافقة من طرف مصلحة التعمير , ويجب ان تحتوي على:

-مخطط تجزئة على سلم 1/200 او 1/5000.

-استمارة تتضمن قائمة الاجزاء وأرقامها ومساحتها.

-دفتر شروط التجزئة.

يجب على المحافظ العقاري قبل اجراء اشهار كل العقود المتضمنة تنازل عن جزء مفرز يفصل من قطعة اكبر مساحة, ان يشترط تقديم رخصة التجزئة ومراجع شهادة تنفيذ الاشغال.

على مستوى بلدية مسموحة بتوقيف اشهار الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة اكبر مساحة, بالنظر الى المادة 78 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة .

الفرع الثالث: رخصة المطابقة

تنص المادة 52 من القانون 29/90 مؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتعلق بقانون المالية, تشترط رخصة البناء من اجل

تشديد بنايات جديدة مهما كان استعمالها لتمديد البنايات الموجودة العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم او التشييد.

يجب على المحافظ العقاري ان يتحقق من ان شهادة المطابقة قد سلمت مسبقا قبل القيام باشهار اي وثيقة تدل على وجود بنايات منجزة والتي لم تذكر في الوثيقة المشهورة من قبل المحافظة العقارية المتعلقة بنفس العقار.

فعلا وبما ان العقد الرسمي المودع قصد الاشهار يتضمن تغيير بالنسبة لمحتويات المادة العقارية موضوع العقد وهذا مقارنة بالعقد المنشأ لأجل حق الملكية الفوري فان المحافظ العقاري من واجبه ان يتحقق من ان التغيير هذا قد اجري بصفة قانونية.

في غياب شهادة المطابقة فان المحافظ العقاري ملزم برفض الايداع يجب ذكر شهادة المطابقة وكل مراجعها الاساسية (السلطة التي سلمتها رقمها وتاريخها) ضمن نص الوثيقة المودعة للإشهار ويمكن ان تكون هذه الاخيرة سوى عقد تحويل ملكية (بيع - مبادلة - قسمة - شهادة بعد الوفاة او غير ذلك)، او مجرد انه من غير الضروري ان ترفق شهادة المطابقة بأكملها بالوثيقة المودعة للإشهار.

وفي هذه الحالة يقتصر محرر العقد على ذكر صراحة تبعا للفقرة المتعلقة بشهادة المطابقة على انها مرتبة ومحفوظة بأصوله.

عند غياب شهادة المطابقة يودع العقد المتضمن اعادة البيع عن الاشهار بالمحافظة العقارية .

المبحث الثالث: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

ان منح المحافظ العقاري صلاحيات واسعة جعلت هذا الاخير من اكثر المهنيين عرضة للأخطاء سواء في اتخاذ القرارات او ارتكابه لأخطاء المضرة بالغير اثناء ممارسته مهامه وللحرص على حقوق هذا الاخير وحمايتها من الضياع اعطى المشرع الجزائري للأفراد الحق في الطعن لهذه الاخطاء.

المطلب الاول : اخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن

الفرع الاول : اخطاء المحافظ العقاري المرفقية

الاطياء المرتكبة من قبل رجل الادارة تتباين فيما بينها تبعا لارتباطها او عدم ارتباطها بالوظيفة فيقوم الخطاء المصلحي كنتيجة طبيعية لتجاهل المحافظ العقاري لواجباته المهنية فهو الخطأ الذي يمكن فصله عن واجبات الوظيفة بحيث يعتبر من المخاطر التي يتعرض لها الموظفون.

الخطأ المصلحي حسب تعريف دستور عوايدي, الخطأ الذي يشكل اخلاخل بالالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق الالهال او التقصير الذي ينسب ويسند الى المرفق ذاته ويقدم ويعقد المسؤولية الادارية ويكون الاختصاص بالفصل والتنظيم فيه لجهة القضاء الاداري في النظم القانونية ذات النظام القضائي الإداري

الفرع الثاني : اخطاء المحافظ العقاري الشخصية

تكون اخطاء المحافظ العقاري شخصية اذا كان العمل الضار مرتبط بطابع شخصي يكشف عن الانسان بضعفه وشهوته وعدم تبصره, فالعبرة بالقصد الذي يبتغيه المحافظ العقاري وهو يؤدي واجبات وظيفته او كلما قصد الاضرار او غلبت منفعة الذاتية كان خطؤه شخصيا بتحملة نتائجها والفرق بين الخطأ الشخصي والخطأ المصلحي هو البحث وراء نيته كموظف عام.

فان كان يهدف من القرار الذي اصدره تحقيق المصالح العامة او كان قد يتصرف لتحقيق الاهداف المنوط بالادارة تحقيقها والتي تدخل في وظيفتها الادارية ضمن خطأ المحافظ العقاري, في هذه الحالة يندمج مع اعمال الوظيفة حيث لا يمكن فصله عنها, فتعد من الاخطاء المنسوبة الى المرفق العام, فيكون خطأ المحافظ العقاري مصلحيا.

اما اذا تبين ان هذا الاخير لم يعمل للمصالح العام او كان يعمل مدفوعا بعوامل شخصية او كان جسميا يصل الى حد ارتكاب جريمة. فان الخطأ المحافظ العقاري يعتبر شخصيا.

3- قرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن

1- الرفض التعسفي للإيداع

منح القانون للمحافظ العقاري صلاحية رفض محرر المودع للشهر وحدد حالات الرفض في نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي 76/63 بعد قرار رفض من المحافظ العقاري قرار اداري لذا يجب ان يذكر في سبب الرفض النص القانوني الذي يبرر الرفض, عدم تجزئة الرفض - تاريخ قرار الرفض, فان وجد رفض مخالف لهذه الشروط فهو قرار رفض تعسفي.

2- اسباب رفض الايداع

اسباب ترجع الى شكل ومضمون الوثائق المودعة للإشهار.

اسباب تتعلق بتعيين الاطراف.

ج- كيفية رفض الايداع

قبل ان يقرر المحافظ العقاري رفض الايداع يجب عليه ان يفحص العقود والوثائق من اجل حصر كل الاخطاء والنقائص الموجودة فيها, يتم تجسيد قرار رفض الايداع في رسالة موصى عليها مع اشعار بالوصول موجه كمودعي العقود والوثائق الرسمية او بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الاقرار بالإستلام, تحتوي هذه الرسالة على تاريخ الرفض وأسباب الرفض وتوقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في اجل (15) يوما حسب تاريخ الإيداع فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي ابلغه به المحافظ العقاري, والذي كان سبب رفض وتأكد ذلك التصحيح للمحافظ العقاري قام بقبول الايداع وتنفيذ اجراء الشهر .

د- الرفض التعسفي للإجراء

من بين اهم السلطات التي منحها المشرع للمحافظ العقاري سلطة رفض اجراء شهر المحررات.

بعد قبول الايداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الايداع ثم يبدأ عملية الفحص الدقيق والشامل, الذي يمكن ان تؤدي الى رفض الاجراء , في حالة عدم توفير الشروط المنصوص عليها في المادة 101 من المرسوم التنفيذي 76/63.

يتخذ المحافظ العقاري قرار الرفض لسبب من الاسباب المذكورة اعلاه قد نص المشروع على ذلك في نص المادة 107 من المرسوم التنفيذي 76/63.

اذا فالمحافظ العقاري له سلطة رفض الاجراء ويجب ان يبلغ سبب الرفض وكذا النص القانوني الذي تم بموجبه رفض الاجراء الى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في اسفل الصورة الرسمية او النسخ او الجداول, وذلك في اجل (15) يوما.

المطلب الثاني : الجهات المختصة بالطعن في اخطاء وقرارات المحافظ العقاري

الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

خول المشرع لجهات القضاء العادي للفصل في بعض المنازعات التي تنشأ من جراء خطأ المحافظ العقاري, بحكم طبيعة هذا النزاع, فيكون القضاء العقاري مختص في الطعن في الترقيم المؤقت الذي قام به المحافظ العقاري اذ كانت المنازعات قائمة بين اشخاص القانون الخاص, على الرغم من ان المحافظ العقاري طرفاً في النزاع سواء كمدعي او كمدعي عليه او مدخل في الخصام.

ايضا في حالة ارتكابه خطأ جسيم ينم عن ضرورة اجرامية فان الاختصاص يؤول الى القضاء الجزائري .

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الاداري

تكون المحاكم الادارية جهات الولاية العامة في المنازعات الادارية في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة او الولاية او البلدية او المؤسسات العمومية ذات الصيغة الادارية طرفاً في النزاع, وبما ان المحافظة العقارية هي مؤسسة عمومية ذات طابع اداري فان المحكمة

الادارية هي تختص بالفصل في دعاوي الغاء القرارات الصادرة من مسيرها المتمثل في المحافظ العقاري ولذلك دعاوي القضاء الكامل.

أولاً : دعاوي الالغاء قرارات المحافظ العقاري

دعاوي الالغاء هي الدعاوي التي يرفعها احد الافراد امام القضاء الاداري يطلب فيها اعدم قرار اداري مخالف للقانون من بين دعاوي الالغاء هي الغاء الترقيم المؤقت العقاري التي يكون احد اطرافها شخص اداري عام ودعوى الغاء الدفتر العقاري.

1 - دعاوي الغاء الترقيم المؤقت العقاري

المحافظ العقاري هو الذي يقوم بمباشرة الترقيم العقاري للعقار المسموح بعد تفحص الوثائق المرفقة بالمحضر الذي اعدته لجنة مسح الاراضي مع امكانية الطعن في هذا الترقيم فإذا كان الاعتراض صادر باسم الدولة او احد الاشخاص الادارية العامة المحددة في نص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية فان الاختصاص يؤول الى القضاء الاداري ويحدد الاختصاص للجهة القضائية المختصة في دعاوي الاعتراض على الترقيم المؤقت بين الخواص والدولة, ويؤول الاختصاص الى القضاء الاداري سواء كانت الدولة او احد اشخاصها العامة مدعي او مدعى عليها بحسب الأحوال وكل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقرر بهذا الشأن يترتب عليه رفض الدعوى شكلا وبطلان الاجراءات باعتبار مسالة الاختصاص من النظام العام .

2 - دعوى الغاء الدفتر العقاري

المشعر الجزائري قد اجاز لكل شخص متضرر من اعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته او حقوقه العينية العقارية, ان يطعن امام الجهة القضائية المختصة لإلغاء الدفتر العقاري, وخول الاختصاص في النظر في مثل هذه الدعاوي للقاضي الاداري.

تتشرك الدعوى المتعلقة لإلغاء الدفتر العقاري مع بقية الدعاوي الاخرى في الشروط العامة لرفع الدعوى, والتي تنص عليها المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية "

لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له الصفة والمصلحة القائمة او المحتملة يقرها القانون " فيجب رفع الدعوى من ذوي الصفة والمتمثل في رفع الدعوى من الشخص المضرور من اعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكته او حق من حقوقه العينية العقارية على ذي الصفة وهو الممثل القانوني للمحافظة العقارية المتمثل في المدير الولائي للحفظ العقاري.

اما فيما يخص الجهة المختصة في دعاوي الغاء الدفتر العقاري, وهي تقول الى القضاء الاداري وهو ما اكدته المديرية العامة للأملاك الوطنية إلا انه احيانا تذهب جهات القضاء العادي الى الاقرار باختصاصها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي والدفتر العقاري ككل.

وتجدر الإشارة الى انه يجب شهر عريضة دعوى لإلغاء الدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا.

خلاصة الفصل الثاني

المحافظ العقاري موظف عام ويباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية و يخضع في علاقاته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي ، تربطه بالدولة علاقة لائحية تنظيمية تبعية ،مكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية و هي المحافظة العقارية .
و المحافظ العقاري لا يقوم بإشهار جميع عقود البناء و التعمير بل يقوم بإشهار جزء منها فقط في (الشهادة التقسيم - شهادة المطابقة - و رخصة التجزئة) لأن هذه العقود تقوم بتغيير حالة العقار وأنه ملزم بشهر عقود التعمير الواجب إشهارها لأن من مهامه القيام بفحص العقود و مختلف الوثائق الخاضعة للشهر .
من خلال ما سبق نستنتج أن :

- النظام الشهر العقاري الجزائري يقوم على أساس اداري الان المسؤول عن الشهر هو موظف عمومي
- السجل العقاري هو تعبير معنوي يقصد به مجموعة البطاقات العقارية العينية و الشخصية.
- يقوم أيضا بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية و المحافظة على العقود و المخططات و جميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار و اعداد و مسك مجموعة النطاقات الكاملة.

A decorative border consisting of a horizontal line at the top, a vertical line on the left, and a vertical line on the right. The top-left and top-right corners are rounded with scrollwork designs. The left side has a vertical scrollwork element. The text is centered within the frame.

قائمة المصادر

و

المراجع

أولاً: المصادر

القوانين

1. قانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير .
2. القانون 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية, الجريدة الرسمية, عدد 21, بتاريخ 23/04/2008 .

الاورامر

1. امر رقم 06/03 المؤرخ في 15/06/2006 يتضمن القانون الاساسي للوظيفة العامة.
2. الامر 75/74 المعدل والمتمم بالقانون 11-17 المؤرخ في 2018/12/27 والمعدل والمتمم بالقانون 18/18 المؤرخ في 12/2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2009 المتعلق بإعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993.
2. المرسوم التنفيذي 91/178 المعدل والمتمم بالمرسوم 18/189 الذي يحدد اعداد مخططات شغل الاراضي.
3. المرسوم التنفيذي 273/93 المؤرخ في 10/10/1993 الذي يحدد كفيات تقييم الاملاك العقارية المبنية وغير مبنية.
4. المرسوم التنفيذي 176/93 المعدل والمتمم بالمرسوم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ثانياً: المؤلفات

الكتب

1. احمد غاي: الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية, دار هومة, ط04, 2008.

2. بريك الطاهر: المركز القانوني للمحافظ العقاري, دار الهدى, الجزائر, 2013. -بعلي محمد الصغير, المدخل للعلوم القانونية, دار العلوم للنشر و التوزيع, عنابة الجزائر 2006
3. جمال بوشناقة: شهر التصريفات العقارية في التشريع الجزائري, دار الخلدونية, الجزائر, 2006.
4. حمدي باشا عمر: القضاء العقاري, دارهومة للنشر والتوزيع, ط 12, الجزائر, 2008.
5. حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة, الجزائر, 2002.
6. -خلوفي رشيد قانون المنازعات الادارية, ديوان المطبوعات الجامعية, الطبعة الرابعة الجزائر 2008.
7. د.سليمان علماوي: النظرية العامة للقرارات الادارية دراسة مقارنة, دار الفكر العربي, القاهرة, 2006 .
8. ريم مراحي: دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري, دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع ديوان المطبوعات الجامعية.
9. -شيهوب مسعود, المبادئ العامة للمنازعات الادارية, الجزء الثاني الطبعة الخامسة, ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر سنة 2009.
10. عايدة ديرم: الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري, دار قانا للنشر والتوزيع, ط 01, 2011.
11. عمار بوضياف: القرار الإداري دار جسور للنشر والتوزيع الجزائر, ط 01, 2007.
12. عمار بوضياف: دعاوي الالغاء في قانون الاجراءات المدنية والإدارة, دار جسور للنشر والتوزيع الجزائر, ط 01, 2009.
13. عمار عوايدي: نظرية المسؤولية الادارية دراسة تطبيقية, ديوان المطبوعات الجامعية, ط 02, الجزائر, 2004.
14. ليلي طلبة الملكية العقارية الخاصة. وفقا للتشريع الجزائري. دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع. دون طبعة. الجزائر. سنة 2010
15. مجيد خلفوني : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري للديوان الوطني للأشغال التربوية, ط 01, الجزائر 2003.

16. -منصوري نورة ،قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع،الجزائر 2010.

ثالثا : المذكرات (الرسائل الجامعية)

اطروحات دكتوراه

1. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء التهيئة والتعمير، الجزائر، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2015/2014.

2. عزوي عبد الرحمان، لرخص الادارية في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في القانون العام جامعة الجزائر 2006/2005.

اطروحات ماجستير

1. ارباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الادارة و المالية، جامعة الجزائر بن عكنون 2011/2010

2. بن صافية سهام، الهيئات الادارية المكلفة بحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير فرع قانون الادارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2011/2010

3. بن عزة الصادق، دور الادارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية و الادارية، تخصص قانون اداري و ادارة عامة، جامعة باتنة 2012/2011

4. جبري محمد، التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الادارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

5. جبري محمد، التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل الماجستير، فرع ادارة و مالية ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة

6. نبيح زهيرة، ازمة البيانات الاشرعية، مذكرة لنيل الماجستير في القانون 2001/2000 جامعة بن يوسف بن خدة.

7. سنوسي رفيقة، ادوات التهيئة و التعمير بين التشريع و التطبيق، مذكرة ماجستير في الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر باتنة 2011/2010 ،

8. شريدي ياسمين، الرقابة الادارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون اعمال جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2008/2007 .
9. عثمانى سعيدة، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤولياته الناجمة عن قراراته التعسفية، قسم القانون الخاص، جامعة البويرة، 2013/2012.
10. عز الدين وفاء، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، تخصص قانون الادارة العامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ام البواقي 2015/2014.
11. علي رحمانية، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015/2014.
12. لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون اداري و ادارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012/2011 .
13. محمد سبتي، ازمة البيانات الاشرعية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون مذكرة مقدمة شهادة الماجستير الاكاديمي، دور مخططات التهيئة والتعمير في حماية البيئة ،تخصص قانون اداري، 2018/2019 جامعة محمد بوضياف، المسيلة.

مذكرات ماستر

1. امنة دربال ونعيمة طربوش، المنازعات الادارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، جامعة قالمة، 2014.
2. عز الدين رمزي وقيراطي يوسف، اليات الادارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، 2016/2017 .
3. عمال، جامعة مولود عمري تيزي وزو الجزائر، 2007/2006.

رابعاً: المقالات

14. د. عزري الزين، اجراءات اصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري عميد ،مجلة المفكر ، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

15. العتروس بشير, الشهر العقاري في القانون الجزائري, مجلة المحكمة العليا الاجتهاد القضائي للغرفة
العقارية, الجزء الاول, قسم الوثائق, الجزائر, 2014.

خامسا : المواقع الالكترونية

16. مدونة العمران الجزائري، منصة تدوين ننشر من خلالها مقالات في الهندسة

المعمارية، التعمير و التسيير الحضاري. Digiurbs.blogspot.com



خلاصة الموضوع

ملخص

المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية و يخضع في علاقاته التنظيمية الى قانون الوظيف العمومي تربطه بالدولة علاقة الانحية تنظيمية تبعية ، مكلف بتسيير بيئة عمومية ذات طبيعة إدارية و هي المحافظة العقارية المحافظ العقاري لا يقوم بإشهار جميع عقود البناء والتعمير بل يقوم بإشهار جزء منها فقط .

التمثلة في (شهادة التقسيم شهادة المطابقة و رخصة التجزئة) لأن هذه العقود تقوم بتغيير حالة العقار و أنه ملزم بشهر عقود التعمير الواجب اشهارها لأن من مهامه القيام بفحص العقود و مختلف الوثائق الخاضعة لشهر

Résumé

Le gouverneur immobilier est un fonctionnaire qui prend ses fonctions sous la tutelle du ministre des finances. Et Dans ses relations organisationnelles il est soumis à la loi sur l'emploi public, Il a une relation avec l'État avec une réglementation réglementaire subordonnée En charge de la gestion d'un organisme public à caractère administratif est le gouvernorat immobilier.

Le gouverneur immobilier n'annonce pas tous les contrats de construction, mais seulement une partie d'entre eux.

Et c'est (certificat de partition - certificat de conformité et licence de vente au détail).

Parce que ces contrats changent l'état de la propriété et il est obligé d'annoncer les contrats de construction qui doivent être annoncés.

Parce qu'une de ses taches est de faire un examen de contrat et les différents documents soumis au mois.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
1	مقدمة
6	الفصل الأول: آليات الرقابة و البعدية في تطبيق قواعد التعمير
7	المبحث الأول : آليات الرقابة القبالية في تطبيق قواعد التعمير
7	المطلب الأول : اعداد مخططات التهيئة التعمير
7	الفرع الأول : تعريف المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير
9	الفرع الثاني : اهداف المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير
9	الفرع الثالث : اعداد المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير
12	الفرع الرابع : مخطط شغل الأراضي
16	المطلب الثاني منح الرخص في مجال التعمير
17	الفرع الأول : رخصة البناء كآلية لتنظيم البناء و العمران
20	الفرع الثاني : رخصة التجزئة كآلية رقابة في مجال التعمير
23	الفرع الثالث: رخصة الهدم (التحضير والتسليم)
25	المطلب الثالث : منح الشهادات في مجال التعمير
25	الفرع الاول : شهادة التعمير
27	الفرع الثاني : شهادة التقسيم
31	المبحث الثاني : الآليات البعدية المخولة للإدارة في مجال التعمير
31	المطلب الاول : شرطة العمران كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير
31	الفرع الأول : تعريف شرطة العمران
33	المطلب الثاني : الجزاءات العمرانية كآلية بعدية لتطبيق قواعد التعمير
33	الفرع الأول : الجزاء المترتب على مخالفات رخصة البناء
35	الفرع الثاني :الجزاءات المتعلقة برخصة التجزئة
36	المطلب الثالث: آليات الادارة البعدية في ظل القانون 08/15
36	الفرع الأول :تعريف التسوية القانونية
38	خلاصة الفصل الأول
40	الفصل الثاني : اختصاصات المحافظ العقاري في فحص و اشهار عقود التعمير و المنازعات المثارة فيه
41	المبحث الأول : المركز القانوني للمحافظ العقاري
42	المطلب الأول: تعريف منصب المحافظ العقاري
43	المطلب الثاني: حقوق وواجبات المحافظ العقاري
48	المطلب الثالث: مهام وسلطات المحافظ العقاري
48	الفرع الأول: مهام المحافظ العقاري
50	الفرع الثاني: سلطات المحافظ العقاري
52	المبحث الثاني : اختصاصات المحافظ العقاري في فحص و مراقبة عقود التعمير و البناء
53	المطلب الأول : شهادة التعمير ورخصة البناء ورخصة الهدم

53	الفرع الأول : شهادة التعمير
54	الفرع الثاني : رخصة البناء
55	الفرع الثالث: رخصة الهدم
57	المطلب الثاني: شهادة التقسيم وشهادة المطابقة وشهادة التجزئة
57	الفرع الاول : شهادة التقسيم
58	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
59	الفرع الثالث: رخصة المطابقة
60	المبحث الثالث: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري
60	المطلب الاول : اخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن
60	الفرع الاول : اخطاء المحافظ العقاري المرفقية
60	الفرع الثاني : اخطاء المحافظ العقاري الشخصية
62	المطلب الثاني : الجهات المختصة بالطعن في اخطاء وقرارات المحافظ العقاري
62	الفرع الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري
63	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
65	خلاصة الفصل الثاني
67	الخاتمة
71	الملاحق
76	قائمة المصادر و المراجع
77	خلاصة الموضوع
78	الفهرس

