



الشيخ العربي التبسي – تبسة – الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص : قانون عقاري

بغنوان :

دور البلدية في ميدان التعمير

إشراف الدكتور :

إعداد الطالبة :

فيصل الوافي

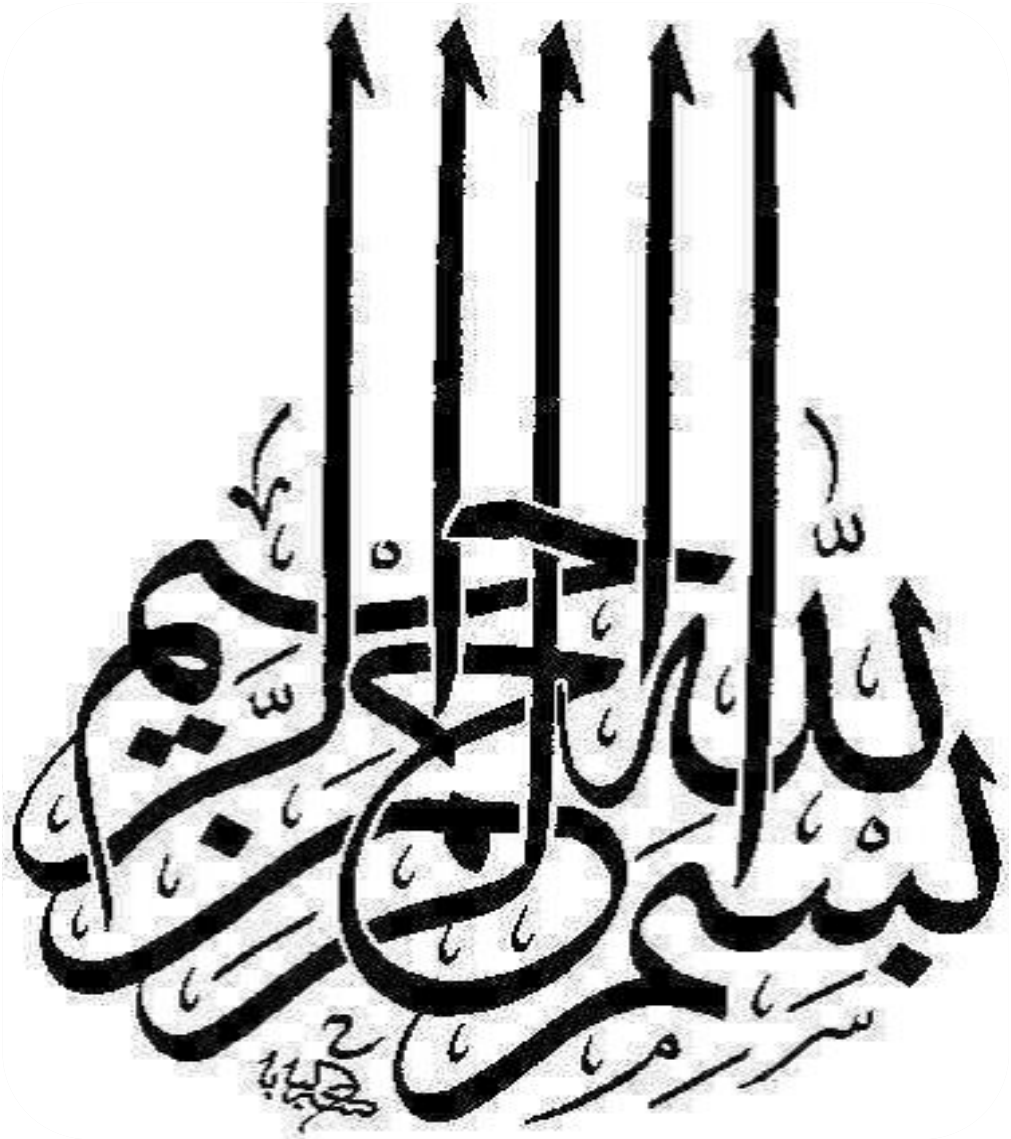
- أمال ليتيم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صنية	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
فيصل الوافي	أستاذ محاضر - ب-	مشرفا و مقررا
مخلوف طارق	أستاذ محاضر - ب-	ممتحنا

السنة الجامعية : 2017 - 2018

الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية على ما يرد في
هذه المذكرة من أراء



شكر وعرافان

الشكر الأول للذي علم بالقلم علم الانسان مالم يعلم ونحمده سبحانه على
أعانتة لي في اتمام هذه المذكرة.

وأقدم بجزيل الشكر الى استاذي المشرف الدكتور المحترم الوافي فيصل الذي
لم يبخل عليا بإرشاداته وتوجيهاته القيمة.

كما لا انسى أن أتقدم بالشكر لكل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة من
قريب أو بعيد.

كما أتقدم بالشكر الجزيل الى السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة على
قبولهم مناقشة هذه المذكرة كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الى كل أساتذة
وموظفي كلية الحقوق والعلوم السياسية.

أمال

اهداء

الحمد لله ومهما حمدناه فلن نستوفي حمده والصلاة على رسول الله.
الى من يشتهي القلب نطقها ،وترق العين لوحشتها وتخضع الاحاسيس لذكرها ، وترجف
كبدي كلما ابتعت عنها الى من عانت وانتظرت عملي ، أُمي التي أنجبتني ،أُمي التي
ربنتني .

من ذا الجفون رعاني، وشق دجي الليل لأجلي وطادحاني اليك أنت قدوتي ،اليك
أنت ملهمي ،اليك أنت أبي.

الى من كانت أعز الناس وأطهرها ،الى روح جدتي الطاهرة "عمامة" رحمها الله.
الى كل أفراد عائلتي وخاصة اخوتي أحلام ،شروق، أنور. الى كل الزميلات والزملاء
الذين تركوا بصماتهم في حياتي الذين يؤمنون بأن الأخلاق لابد أن تستبق العلم وأن
تكون قاعدته اذ لا ينفع علم بلا أخلاق "حورية ،نعيمة، اسمهان، صليحة"
الى كل من جمعني بهم قسم واحد
الى كل طلبة قسم الحقوق عامة والعقاري خاصة

أمال ليقيم

مقدمة

ظهرت الملكية مع ظهور الإنسان لكون أن حب التملك تمليه فطرة الإنسان و غريزته ، و الملكية بوجه عام كانت نتيجة للفلسفة محكمة صنعها الإنسان وأنشأها ثم لم يتفق عليها كبير الفقهاء فنجد في هذا الصدد مذاهب مختلفة تضاربت في آرائها فهناك من ينادي بالملكية الجماعية كون الفرد كان يعيش في شكل تكتلات و جماعات بشرية نشأت الملكية معها في شكل صورة شائعة و في حين يتجه فريق آخر للقول بأن الملكية هي ملكية مطلقة .

هذا ونجد أن المشرع الجزائري قد تناول حق الملكية في القانون المدني الجزائري وذلك في نص المادة 674 حيث عرفها على أنها حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل إستعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة .

وإن كان من خصائص حق الملكية أنه حق جامع يخول لصاحبه كل السلطات الممكنة على الشيء و هي الإستعمال و الإستغلال و التصرف و أنه حق مانع مقصور على صاحبه فقط إضافة إلى أنه حق دائم يبقى دائما بدوام الشيء في ملك صاحبه فإنه وبظهور المذاهب الإجتماعية التي أدت إلى وجود الكثير من القيود التي تحد من سلطات المالك لتحقيق مصلحة الجماعة أو مصلحة غيره من الأفراد أصبح ينظر للملكية على أنها وظيفة إجتماعية بمعنى أنه حق مقيد و ليس مطلق يجب على صاحبه ممارسته في إطار ما يسمح به القانون .

ولعل من أهم أوجه الملكية التي كانت و لا تزال تشهد إهتماما كبيرا من قبل الجميع هو الحق في العمران باعتبار أن الإنسان له إرتباط فطري بالعمران كونه بحاجة إلى مسكن يستره ويأويه ، ومع مرور الزمن لم تعد الوظيفة السكنية المنوطة بالعمران تغنيه كما كان عليه الحال في العصور الأولى بل تعددت هذه الوظائف لتشمل الوظيفة الصناعية و التجارية و الأثرية و الجمالية وغيرها .

ويكتسي التنظيم العمراني أهمية بالغة ، نتيجة النمو الديمغرافي السريع الذي تشهده الجزائر و عليه نجد أن المشرع الجزائري إهتم بالرقابة على حركة النشاط العمراني وذلك

بوضع عدة نصوص قانونية تهدف إلى ضبط ومراقبة النشاط العمراني في إطار حماية الملكية العقارية ، مجسداً ذلك في جملة من الآليات القانونية التي تمكن الدولة من التدخل بطريقة رديعية في مجال الرقابة من خلال فرض الرخص و الشهادات التي تمنح قبل الشروع في عملية البناء في إطار الرقابة القبلية على حركة النشاط العمراني حتى لا يفسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع من أجل إجبارها على منح الرخص بعد ذلك ، فالرقابة القبلية من أهم الوسائل القانونية التي إستحدثها المشرع لبطء رقابة الإدارة في المجال العمراني ولإحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضاري للمدن .

و بالتالي فإن الضمان الأساسي للرقابة على حركة النشاط العمراني هي أن تستند أعمال البناء إلى رخص وشهادات إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من البناء محافظة ونفس الوقت على مقتضيات حماية البيئة و الإستغلال العقلاني للعقار .
و تجدر الإشارة أن قانون التعمير حدد الجهات الإدارية المؤهلة قانوناً لممارسة الرقابة و الإطارات المكلفة بضبط مخالفات البناء كما حدد الإجراءات الواجب إعمالها في هذا الشأن كما لا نهمل دور الجهات القضائية التي تلعب دوراً هاماً وحاسماً في الرقابة العمرانية و فرض إحترام لقواعد التهيئة و التعمير و المقتضيات المنصوص عليها .

أهمية الموضوع

و تتجلى أهمية الموضوع في أهمية ميدان البناء و التعمير بحيث أصبح اليوم محط إهتمام لا نظير له ليس فقط بالنسبة للسياسة و الفاعلين الإقتصاديين و الإجتماعيين بل إنه مجال حيوي للدراسات الأكاديمية و البحوث المختلفة ، كذلك يعتبر مجال يتقاطع في علم الإجتماع الحضري مع عدة إختصاصات علمية كالجغرافيا و التهيئة العمرانية و الإقتصاد و الهندسة المعمارية وغيرها .

ومن جهة أخرى فقد شكل هذا الموضوع إهتماماً متزايداً في السنوات الأخيرة من خلال الملتقيات و البحوث و القوانين الصادرة بشأنه .

دوافع إختيار الموضوع

جاءت فكرة معالجة هذا البحث لأسباب عديدة منها ما هو ذاتي و منها ما هو موضوعي و يمكن تحديدها فيما يلي :

- ✓ نوع التخصص العلمي حيث له صلة مباشرة بتخصص القانون العقاري .
- ✓ التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران و الشروط التقنية للبناءات.
- ✓ إنتشار ظاهرة البناء بدون ترخيص و إستعمال مواد مغشوشة و غير مطابقة للمواصفات و عدم الإلتزام بالشروط الفنية مما أدى لإنهيار العديد من المباني .
- ✓ مخالفة شروط ترخيص البناء للقيام بأعمال التوسيع و التعليق بدون ترخيص مسبق
- ✓ إنتشار البناءات الفوضوية و ما ينتج عنها من تأثير على الأفراد من حيث قدرة الدولة على تلبية حاجاتهم، كعدم كفاءة الأجهزة الإدارية أو إنعدامها بهذه المناطق.
- ✓ عدم إحترام الإدارة للقواعد المقررة في القانون لفائدة المالكين من مختلف التراخيص الإدارية .

الإشكالية :

- إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط قضايا التعمير ؟
- وهذه الإشكالية بدورها تثير عدة تساؤلات منها :
- ماهي الوسائل التي جاء بها المشرع لتنظيم مجال التعمير ؟
- و هل هاته الوسائل كافية لمعالجة هذا المجال الواسع ؟

المنهج المتبع :

للإجابة على الإشكاليات السابقة تم إتباع المنهج التحليلي الوصفي ،و ذلك إنطلاقا من النصوص القانونية التي تعالج الموضوع و التي تصف الظاهرة الإجتماعية وما ينتج عنها،و التحليلي بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع و ربطها مع النصوص القانونية الأخرى ذات الصلة .

الهدف من الدراسة :

أما عن الأهداف المرجوة من الدراسة هو وجوب وجود سياسة مضبوطة لتدخل الإدارة وبالتحديد البلدية عن طريق أدوات التعمير، وهذا لتنظيم المجال العمراني و إستعماله من أجل تكامله و إنسجامه

الدراسات السابقة :

أما فيما يخص الدراسات السابقة فتوجد بعض الرسائل التي تناولت موضوع البحث أهمها مذكرة ماجستير من إعداد الطالب عبد الله لعويجي تحت عنوان قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري

صعوبات البحث :

و عن صعوبات البحث و كأي بحث علمي فقد واجب عدة صعوبات خاصة منها ما يتعلق بالمراجع المتخصصة في الموضوع و مواكبتها للتعديلات المنصبة على بعض القوانين و المراسيم التنفيذية إضافة لكثرة النصوص القانونية و التنظيمية و تثارها الأمر الذي صعب من الإطلاع عليها.

الفصل الأول

الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء

المبحث الأول : رخصة البناء

المبحث الثاني : رخصة التجزئة

المبحث الثالث : رخصة الهدم

حدد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، و النصوص التطبيقية له منها المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الاطار التنظيمي الذي يضبط مجال البناء مجموعة من الرخص الادارية، والتي تعتبر اجراءات جوهرية في استعمال الحق، وفي حالة اغفالها قد تترتب المسؤولية الجزائية والمدنية، وهذا ما سنتم دراسته في هذا الفصل من خلال ثلاث مباحث على النحو التالي:

المبحث الاول :رخصة البناء

المبحث الثاني :رخصة التجزئة.

المبحث الثالث :رخصة الهدم.

المبحث الأول : رخصة البناء

اشترط القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 الحصول مسبقا من الادارة على رخصة البناء، قبل القيام بأي عمل من أعمال البناء، كان الهدف منه ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء، باعتباره حق مشروع يجب العمل على تجسيده وحمايته.

وقد عمل المشرع الجزائري على إضفاء نوع من التوازن بين الحصول على رخصة البناء و الإجراءات المتعلقة بها وتجسيد نسيج عمراني يتطابق و المعايير القانونية تجنباً للمنازعات.¹

بحيث تم تقسيم هذا المبحث الى ثلاث مطالب، تناول المطلب الأول تعريف ومضمون رخصة البناء، وفي المطلب الثاني اجراءات اعداد رخصة البناء وتسليمها، أما المطلب الثالث تناول فيه العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء.

المطلب الأول : تعريف ومضمون رخصة البناء.

سنتناول من خلال هذا المطلب فرعين، الفرع الأول تعريف رخصة البناء أما الفرع الثاني نتناول فيه رخصة البناء.

الفرع الأول : تعريف رخصة البناء.

غالبا ما يتجنب المشرع الجزائري الخوض في مسألة تعريف بعض المواضيع، كما هو الحال في رخصة البناء فاسحا المجال للفقهاء والقضاء كونهما عادة ما يقدمان تعريف جامع مواكب لمستجدات الموضوع قيد التشريع والتعديل المتواصلين، ولكن معظم التعاريف تجمع على أن رخصة البناء هي القرار الاداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا يمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون التعمير.

ورخصة البناء هي قرار اداري فردي اذ أن الحصول عليها ضرورة حتمية² لإنجاز أشغال البناء مهما كانت طبيعته، وبالتالي لا بد من طلب رخصة قبل مباشرة عملية البناء

1- أنظر /د. فيصل الوافي ، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد الخامس ، مارس 2018 ، ص81.

2- أنظر/ د. عزري الزين ، قرارات التعمير الفردية وطرق الطعن فيها ، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2005، ص12

ومن خلال هذين التعريفين يستنتج أن رخصة البناء التزام سابق لإنجاز أي عمل يتعلق بالبناء، كما تعد تقنية للرقابة القبلية لاستعمال الأراضي وهي أداة لتجسيد قواعد التعمير ميدانيا، فمن الناحية القانونية يمكن تكييف رخصة البناء على أنها قرار اداري من قبيل الأعمال الإدارية، حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات الإدارية.¹ و ينتج عن منح رخصة البناء حقا يسمى الحق في البناء، أي أن حق البناء ثابت في رخصة البناء .

كما أن استعماله مقيد بمدة زمنية معينة، أي بتقادم رخصة البناء يسقط الحق في البناء² وهذا ما تطرقت اليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و التي تنص على أنه "تعهد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و التي تنص على أنه "تعد رخصة البناء ملغاة اذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء...." وتمتاز رخصة البناء بالطابع المسبق، حيث أن بناء أي بناية دون الحصول المسبق على رخصة بناء تعد جنحة، كما أن لها طابع عام، إذ أن هذا الالتزام يفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي على كامل التراب الوطني و على كل العمليات المتعلقة بالبناء. **الفرع الثاني : مضمون رخصة البناء.**

يتضمن ملف رخصة البناء العديد من الوثائق التي يغلب عليها الطابع التقني ، اذ أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بوثائق تثبت صفته وقد حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي اما.

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة.

أو نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو موكل شخصا معنويا³ أو توكيل حسب الحاجة ، أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو النيابة.

¹—أنظر/ أ. بوضياف عمار ، القرارات الإدارية ، دراسة تشريعية قضائية فقهية مدعمة بأحدث القرارات القضائية ، الطبعة الأولى ، جسور للنشر و التوزيع ، 2007، ص59.

²— أنظر/ د. عوايدي عمار ، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة و القانون الاداري ، دار هومة ، الجزائر ، 2003، ص 24.

³—أنظر/ المادة 42 من المرسوم لتنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسلمها

- اضافة للملف الاداري المحدد في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 و الذي يحتوي على .

✓ مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع

ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض اخر .

✓ قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية و

تجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة و غير الصحية و المزرعة .

✓ شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة

برخصة تجزئة¹.

كما يجب أن يكون هناك وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء و قواعد العمران التي ذكرت في المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 بعنوان الملف المتعلق بالهندسة المعمارية و كذا الملف التقني.

والجدير بالذكر أن الوثائق التقنية لابد أن يؤشر عليها من طرف مهندس معماري

معتمد حتى تكون ذات مصداقية. وعند تكوين الملف يودع لدى يودع الجهة المختصة بدراسة الملف وتسليم رخصة البناء.²

المطلب الثاني : إجراءات اعداد رخصة البناء و تسليمها .

سيتم التطرق في هذا المطلب الى أربع فروع ، أولهم اجراءات اعداد الطلب، ثانيا

التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء ، ثالثا اختصاص رئيس المجلس الشعبي

البلدي بمنح رخصة البناء ، أما رابعا تسليم رخصة البناء.³

الفرع الأول: إجراءات اعداد طلب رخصة البناء .

طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتم ايداع الطلب و الملفات المرفقة

به في ثلاث 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية، وثمان 08

نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية لدى رئيس المجلس

الشعبي البلدي مقابل وصل استلام بعد التأكد من مطابقة الوثائق بالقانون، وهذا الوصل

¹ - أنظر / المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع نفس

² - أنظر / المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع نفس

³ - أنظر / جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع ادارة و

مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2011، ص 72.

يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة، وحدد المشرع نموذج منه كملحق في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ثم التحقق من أن مشروع البناء مطابق لمخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو بقية التعليمات المتعلقة بالعمران كأدوات التهيئة و التعمير.¹

الفرع الثاني : التحقق في الطلب المتعلق برخصة البناء .

التحقيق في طلب رخصة البناء² يهدف الى التأكد من مطابقة المشروع موضوع الطلب لمخططات التعمير، ففي حالة وجود مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من تماشي المشروع معه و ذلك وفقا للوثائق المكونة لملف الطلب، أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي فيتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، ان وجد مع القواعد العامة للتهيئة و التعمير أو بالعودة الى هذه القواعد وحدها، وكل هذا تقوم به جهة مختصة بالتحقيق، وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية، وتجمع الموافقات والآراء لدى الاشخاص العمومية أو المصالح وعند الاقتضاء من الجمعيات المعنية بالمشروع،³ مع وجوب اصدار رأيهم خلال ثمانية 08 أيام من تاريخ استلام طلب الرأي و الا اعتبر رأيهم بمثابة الموافقة، وهو ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19/15، كما يطلب استشارة أشخاص عموميين بصفة خاصة حسب المادة 47 من الرسوم التنفيذية 19/15، كالمصلحة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.⁴

وميز المشرع في الهيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبحث في الطلب، فالنسبة للبلدية فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة فيرسل نسخة من ملف الطلب الى المصالح التي تقدم الاستشارة و تدرس الطلب من طرف الشباك الموحد للبلدية الذي يفصل فيه خلال مدة 15 يوما، والتي تلي ايداع الطلب ، وهو ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15⁵

الفرع الثالث : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.

¹-أنظر/ المواد45-46 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

²- أنظر/ الملحق رقم 1 المتعلق بطلب رخصة البناء

³- أنظر/ المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع نفسه.

⁴- أنظر/ جبري محمد ، المرجع السابق ، ص83.

⁵-أنظر/ المادة 48 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع نفسه .

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية رقم 10/11 ، تبين لنا أنه قد منح لرئيس المجلس الشعبي سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير حيث جاء فيه " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما"

وكذلك نص المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء تارة بصفة ممثل للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع الزامه باطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء و يبلغ الى صاحبه خلال مدة 20 يوم الموالية لإيداع الطلب¹ ، وبالتالي يترتب على منح رئيس المجلس الشعبي البلدي الصفة في تسليم هذه الرخصة كممثل للبلدية خضوعه للوصاية الادارية من طرف الوالي أما بصفته ممثل للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي فيترتب على منحه الصفة بتسليم هذه الرخصة خضوعه للسلطة الرئاسية للوالي.² وتجدر الاشارة اي أنه حتى للوالي و الوزير المكلف بال عمران كل الصلاحيات في منح رخصة البناء ، اذ ذكرت المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05³/04، استثناء على القاعدة العامة التي خولت تسليم رخصة البناء من قبل الوالي و تكون في الحالات التالية :

- ✓ البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
- ✓ منشآت الانتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية.
- ✓ اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق الساحلية المشار اليها في المواد 44-45-46-48-49 والمتعلقة بالبنايات الواقعة في المناطق الساحلية بما تتضمنه من غابات و تراث وطني و طبيعي و ثقافي و⁴
- ✓ التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية محلية .

¹ - أنظر / المادة 65 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04، السابق الذكر.

² - أنظر / شغلان ايمان ، دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماجستير في الحقوق ، 2017/2019 ، 95.

³ - أنظر / المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04، السابق ذكر

⁴ - أنظر / المادة 66 من القانون 29/90 ، المرجع نفسه .

✓ مشاريع السكنات الجماعية التي تفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.¹

كما يتحدد اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة البناء حسب المادة 67 من القانون 29/90 اذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ، ولا يصدر قراره الا بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين².

الفرع الرابع : تسليم رخصة البناء .

بعد تأكد الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء من مطابقة مشروع البناء المراد اقامته لتوجيهات التعمير من خلال الآجال المحددة قانونا تصدر الجهة قرارا اداريا يقضي بمنح رخصة البناء.³

فحسب نص المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، فانه لا بد على الجهة المختصة أن تبلغ القرار المتضمن منح رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب وكذا توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ونسخة اخرى مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحفظ بأرشفيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية وتحفظ السلطة المختصة المسلمة لرخصة البناء بالنسخة الاخيرة المؤشر عليها من القرار.⁴

كما يمكن للسلطة المختصة بإصدار القرار ان ترفض منح رخصة البناء اذا كان المشروع المتعلق بها مخالف لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، أو في طور المصادقة عليه أو البناء على أرض مجزأة غير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة. كما اعترف المشرع للإدارة بسلطة تأجيل البث في طلب رخصة البناء من خلال نص المادة 64 من القانون 29/90 ، و كذلك المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، حيث تضمنت على أنه يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل في حالة واحدة و هي أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الانجاز بشرط أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة . وفي

¹ - أنظر / المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

² - أنظر / المادة 67 من القانون 29/90 ، السابق ذكره .

³ - أنظر / الملحق رقم 02 المتعلق بقرار يتضمن رخصة البناء .

⁴ - أنظر / المادة 55 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع نفسه .

حالة عدم اجابة السلطة المختصة عن الطلب لا بالقبول ولا بالرفض و لا بالتأجيل رغم انقضاء الآجال القانونية و هي 20 يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب، فهنا يثار تساؤل قانوني لأنه لا قانون 29/90 و لا مرسوم 19/15 السابق ذكرها تطرقا لهذه الحالة رغم وجودها في الواقع لذلك و جب على المشرع الافصاح عن حالة السكوت حتى يتفادى تعارض الآراء بشأن هذه الحالة فهناك من الباحثين مثل الدكتور عزري الزين اعتبر السكوت بمثابة موافقة ضمنية ، و هناك من يعتبرها بمثابة رفض ضمني استنادا للقضاء الاداري كالقرار رقم 04-620 الصادر في 1990/02/01 عن الغرفة الادارية للمحكمة العليا التي اعتبرت سكوت الادارة في حالة انقضاء الآجال القانونية بمثابة رفض ضمني بقولها " الادارة اذا لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية و متى كان ذلك استوجب ابطال القرار الاداري الضمني " ¹.

المطلب الثالث : العقوبات المترتبة عن مخالفة الاحكام المتعلقة برخصة البناء.

رخصة البناء باعتبارها قرار اداري يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال البناء و التشييد أو غيرها، فإنها ستكون موضوع لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء مثل منازعات رفض الادارة تسليم رخصة البناء

أو حالة تسليم الرخصة ثم العدول عنها، اما بسحبها أو بصدور قرار اداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر ، وهذا ما سنتناوله في نقاط :

كل البناءات التي تمت دون رخصة أو أي انجاز و اقامة مشاريع البناء دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء خاصة اذا كانت هذه البناءات تمس الآثار التاريخية و الثقافية و المساحات الخضراء و الاراضي الفلاحية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم سواء كان هدم كلياً أو جزئياً.

¹—أنظر/ أميمة بومحذاف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الاداري في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري ، جامعة تبسة ، سنة 2015-2016 ص 17.

الفصل الأول : الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء

عدم مطابقة البناءات المسلمة فالعقاب يكون بإصدار قرار بمطابقة البناء أو اصدار قرار الهدم (كلي، جزئي) ، وفي حالة عدم امتثال المخالف للقرار يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائيا بتنفيذ القرار وعلى نفقة المخالف.²

كل البناءات و الاشغال التي تخالف قواعد العمران و التهيئة و ضوابط البناء من حيث البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة أو التعدي على الاملاك العمومية أو الاملاك الخاصة أو تجاوز البناء للقواعد العامة للتهيئة و التعمير من حيث الحجم و العلو و جب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بإيقاف الاشغال و حجز مواد البناء ووضع الاختام عليها.

²—أنظر/ سلاني سامية ، حبيب هاجر ، مسألة التهيئة و التعمير و دور البلدية في تسييرها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، جامعة المدينة، 2013/2014، ص 47 .

المبحث الثاني : رخصة التجزئة.

الى جانب رخصة البناء حدد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 ، وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ورغم أنها أقل أهمية من رخصة البناء الا انها ضرورية في عملية البناء لذلك سيتم التطرق الى تعريف و مضمون رخصة التجزئة في المطلب الأول ، أما المطلب الثاني سيتم تناول اجراءات اعداد رخصة التجزئة و تسليمها ، وفي المطلب الثالث العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة.

المطلب الأول : تعريف و مضمون رخصة التجزئة .

سيتم التطرق في هذا المطلب الى فرعين ، أولهما تعريف رخصة التجزئة و ثانيهما يتناول مضمون رخصة التجزئة .

الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة.

نص عليها المشرع الجزائري في نص المادتين 57-58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 على أن " كل عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها تخضع لترخيص مسبق¹ يعرف برخصة التجزئة " وأكد المشرع عليها في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 على انه " كل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات

¹—أنظر / اسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وضعية تحليلية ، بدون طبعة ، دار هومة الجزائر . 2004 . ص 222.

الفصل الأول : الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء

مهما كان موقعها الى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية²

وكذا عرف القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها مصطلح التجزئة في المادة 02 منه و التي تنص على أنه " التجزئة: القسمة من اجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"¹ ومنه نستنتج أن هذه المادة حددت أغراض رخصة التجزئة دون أن تعرفها، و بالتالي تركت المجال للفقه، فوردت عدة تعاريف نذكر منها.

- ي قرار اداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها الى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.²
- هي تلك الوثيقة الادارية التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص الادارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم الى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.³

الفرع الثاني : مضمون رخصة التجزئة.

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة متضمنا الوثائق التالية :

وثائق ادارية تثبت صفة طالب الرخصة و تتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فيما يلي :

- نسخة من عقد الملكية اذا كان مالك.
- توكيل اذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك.

²-انظر / المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

¹-أنظر / المادة 02 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها.

²-أنظر / عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 43.

³-أنظر / عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجاس الشعبي البلدي في مجال العمران ، الطبعة الأولى. جسور للنشر و التوزيع ، 2014، ص 97.

- نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

وكذا وثائق تقنية تبين انسجام هذا الطلب مع قواعد العمران المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.⁴

المطلب الثاني : اجراءات اعداد رخصة التجزئة و تسليمها.

تمر رخصة التجزئة بعدة مراحل بداية من تقديم الطلب الى غاية صدور القرار الذي يقضي اما بمنحها أو رفضها أو تأجيلها أو حتى السكوت عنها، وعليه سيتم التطرق من خلال هذا المطلب الى التحقيق في الطلب في الفرع الأول والى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث تناول فيه تسليم رخصة التجزئة

الفرع الاول : التحقيق في الطلب.

يتم ايداع الطلب الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يتم اقامة المشروع في خمسة نسخ مقابل وصل الذي يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة بالتفصيل بعد التحقق من مطابقة وثائق ملف الطلب مع القانون وهذا حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15، ثم التأكد من مدى مطابقة الطلب لمخطط شغل الأراضي، واذ لم يوجد في تلك البلدية فلتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذلك الانعكاسات التي تنجز عنها فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وحماية المواقع والمناظر الطبيعية وانعكاساتها على حركة المرور¹ بالإضافة الى ذلك وجب على المصلحة المختصة أن تستشير المصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال مدة 15 يوما من تاريخ استلامهم طلب ابداء الرأي والا عد رأيهم بمثابة الموافقة، وفي الحالتين وجب على هذه الجهات ارجاع الملف مرفق بطلب ابداء الرأي في نفس الآجال، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة اجراء تحقيق عمومي، و كون أن رئيس المجلس الشعبي البلدي

⁴-أنظر / المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

¹- أنظر / المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه.

هو المختص بتسليم الرخصة على مستوى البلدية فدراسة الطلب تكون من طرف الشباك الوحيد للبلدية .

الفرع الثاني : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة.

بالرجوع للمادة 95 من قانون البلدية 10/11 تبين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث قالت "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة...حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما" ² وكذلك المادة 65 من القانون 29/90 "يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة التجزئة ¹ بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي وبصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة «

الفرع الثالث : تسليم رخصة التجزئة

يبلغ المقرر المتضمن رخصة التجزئة ² الى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاث أشهر في جميع الحالات الأخرى .

ويمكن وقف الآجال عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات او بعد اجراء التحقيق العمومي.

وبعدما تدرس الجهة المختصة الطلب يتعين عليها اصدار قرار بشأن ذلك ،واما أن يتضمن القرار بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البث في الطلب.

² - أنظر / القانون رقم 10/11 المؤرخ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ،الجريدة الرسمية ،العدد 37، لسنة 2011

¹ -نظر/ الملحق رقم (3) المتعلق بطلب رخصة التجزئة.

² -أنظر/ الملحق رقم (4) المتعلق بقرار يتضمن رخصة التجزئة

فمطابقة القرار للشروط المقررة قانوناً فإنه سيحظى بقبول الجهات الإدارية المختصة

بمنح هذه الرخصة في غضون شهرين من تاريخ ايداع الطلب اذا كان رئيس المجلس

الشعبي البلدي هو المختص بمنح الرخصة مع وجوب احترام الشروط التالية.:

✓ أن تتضمن رخصة التجزئة انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل

الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال خاصة من حيث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض

المجزأة الى شبكة من الطرق والماء والتطهير والانارة العمومية والطاقة والهاتف

واحترام مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، مع امكانية

الترخيص بإنجاز هذه الأشغال عبر مراحل.

✓ -تخصيص بعض المواقع المهنية لبناء تجهيزات عمومية وللبنائات ذات

الاستعمال التجاري أو الحرفي واقامة محلات مهنية.

✓ -مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي

تصبح ضرورية بفعل انجاز مشروع الأراضي المجزأة.

يبلغ قرار المنح لصاحب الطلب وكذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى

الولاية بنسخة من الملف، وتوضع نسخة أخرى من الملف مؤشر عليها تحت تصرف

الجمهور وتحفظ نسخة أخرى الى أرشيف الولاية ،وتحفظ النسخة الأخيرة لدى السلطة

المختصة التي سلمت رخصة التجزئة وينشر قرار منح رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية

خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه¹

وقد حددت المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15 حالة رفض الجهة الادارية

المختصة منح الرخصة اذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل

الأراضي المصادق عليه ويكون الرفض وجوبي، و للإدارة السلطة التقديرية في الرفض

¹-أنظر/ المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 ،السابق الذكر .

بصيغة جوازيه اذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

وطبقا للمادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 فان طلب رخصة التجزئة يمكن أن يكون محل تأجيل عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الاعداد، بشرط أن لا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة على الأكثر، وبالتالي يأجل البث في طلب الرخصة مرهون بغياب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي.

المطلب الثالث :العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة.

يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم الى اثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها¹،حيث تنشأ عن رخصة التجزئة عدة منازعات:

✓ فكل الأشغال التي تهدف الى انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير ،في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب وفق الأشغال واعادة الأماكن احوالتها الأصلية بهدم البنايات المشيدة ،وفي حالة عدم امتثال المخالف للطلب .

✓ تقوم السلطة المختصة بأشغال الهدم مع تحمل المخالف المصاريف،ولا يعفي توقيف الورشة وهدم البنايات أو اعادة الأماكن الأصلية المخالف من المتابعة القضائية تطبيقا للمادة 73 من القانون رقم 15/08 .

✓ وكل تشييد لبناية في اطار تجزئة دون يرها تامر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار ،يخطر بذلك المجلس الشعبي البلدي المعني لهدم

¹—أنظر/ المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير،المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المرجع السابق

البنائية مع تحمل المخالف تكاليف عملية الهدم واعادة الأماكن الى حالتها الأصلية
مع متابعة المخالف قضائياً²

المبحث الثالث: رخصة الهدم.

تعد رخصة الهدم من الرخص المستخدمة في قانون لتهيئة والتعمير حيث لم تكن
معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة.

سيتناول هذا المبحث لتعريف ومضمون رخصة الهدم في المطلب الأول، واجراءات
اعداد رخصة الهدم وتسليمها في المطلب الثاني

المطلب الأول: تعريف ومضمون رخصة الهدم

سيتم التطرق في هذا المطلب الى فرعين،تعريف رخصة الهدم في الفرع الأول والى
مضمون رخصة الهدم في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة الهدم انما اكتفى بذكر نطاقها واجراءات منحها
وترك التعريف للفقهاء منتهاجا في ذلك الطريق نفسها للرخص سابقة الذكر، وبالرجوع للفقهاء
لم نجد الا تعريف واحد الذي ذكره الدكتور عزري الزين بأنها القرار الاداري الصادر من
الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا

²—أنظر/ أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 25

الفصل الأول : الرخص المتعلقة بالتعمير والبناء

البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹ رغم أنه تعريف واحد الا أنه تعرض للنقد من جانبين:

✓ لم يتطرق الى أن اصدار قرار رخصة الهدم يصدر من شخص وحيد وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي.

✓ - كما أغفل ذكر البيانات التي تكون سنداً لغيرها من البيانات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم²

الفرع الثاني: مضمون رخصة الهدم.

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف يتضمن الوثائق التالية.

وثائق ادارية تثبت صفة طالب الرخصة، وهذه الوثائق نصت عليها المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15 وتتمثل في:

- ✓ نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة اذا كان مالك
- ✓ توكيل اذا كان طالب الرخصة هو وكيل المالك
- ✓ نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية
- ✓ نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا فتقدم هذه الوثائق حسب صفة طالب الرخصة.

وكذا وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران¹

المطلب الثاني: اجراءات اعداد رخصة الهدم وتسليمها .

¹ -أنظر/ أميمة بومحذاف ، المرجع السابق،ص25.
² - أنظر/ أفلوني أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ،الجزائر ،2014،ص 138،

¹ -أنظر/ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر

ان لرخصة الهدم مجموعة من الاجراءات التي من الواجب التقيد بها ،حيث قسم هذا
المطلب الى ثلاث فروع، الفرع الأول دراسة الطلب، الفرع الثاني اختصاص رئيس
المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم ،أما الفرع الثالث تناول فيه تسليم رخصة الهدم
الفرع الأول: دراسة الطلب المتعلق برخصة الهدم .

يتم ايداع الطلب² الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بمحل موقع البناء في 03 نسخ
مقابل وصل يسلم الى طالب الرخصة يثبت تاريخ الايداع.

يحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب الرخصة بنفس طريقة التحضير
لرخصة البناء والتجزئة ،وهذا حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي 19/15 ويحدد أجل
التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب وهذا حسب المادة 75 من نفس
المرسوم.

تجمع المصلحة المكلفة بالتعمير بصفقتها المختصة بتحضير الطلب المقدم ،الآراء
والموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج ،على
أن تبدي رأيها في أجل 15 يوم من تاريخ تسليمها طلب ابداء الرأي بشرط أن يكون الرأي
معلل قانونا في حالة الرفض مع اعادة الملف المرفق بهذا الطلب في نفس الأجال دون
أن يفسر المشرع حالة سكوتها.

كذلك يلصق رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل ايداع الطلب المتعلق برخصة
الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضير هذه الرخصة .

الفرع الثاني: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة الهدم.

حصر المشرع الاختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي
فقط و هذا حسب المادة 68 من القانون 29/90، و كذلك المادة 78 من المرسوم

² -أنظر / الملحق رقم 5 المتعلق بطلب رخصة الهدم

التنفيذي 19/15 التي جاء فيها " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم... " ، و بذلك استبعد الوالي و الوزير المكلف بالتعمير من هذا الاختصاص بالرقابة رغم أنه منحها ذلك في رخصة البناء و التجزئة فكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة خاصة اذا تعلق الأمر بمباني ذات أهمية¹.

وهذا خلاف لما هو موجود في فرنسا ، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم اذا كانت البلدية الواقع بها البناء الآيلة للهدم يغطيها مخطط شغل الاراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي لل عمران (P.D.O.U)، أما في باقي البلديات فان الاختصاص يعود الى الوالي في اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

الفرع الثالث: تسليم رخصة الهدم.

بعد قيام الهيئة بدراسة الطلب وجب عليها اصدار اقرار اما بالقبول أو الرفض. فبالنسبة لقرار الموافقة ، فقد نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم و هي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط، و يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الموافقة بعد راي الشباك الوحيد الذي فتحه على مستوى البلدية، فبمجرد توفر الشروط القانونية يصدر القرار، كذلك يمكنه أن يصدر رايًا بالموافقة أي منح الرخصة مع تحفظات دون ذكر محتوى هذه التحفظات بشرط أن يكون الرأي معللا ، وفي كلتا الحالتين سواء كان رأي أو قرار وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغه الى صاحب طلب رخصة الهدم².

¹ - أنظر / عابدة ديرم ، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التوزيع ، باتنة ، الطبعة الأولى 2011. ص 93.

¹ - أنظر / د. عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 61.

² - أنظر / قلوني رابع صافية ، المرجع السابق ، ص 142

أما بالنسبة لقرار رفض منح رخصة الهدم ، فقد مكنت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15 من رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار رخصة الهدم بشرط أن يكون معللا دون أن يحدد حالات الرفض.

وفي حالة انقضاء المدة المحددة قانونا وهي شهرا و لم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا لا بالموافقة ولا بالرفض، مكنه القانون المعني بالطلب على غرار باقي الرخص أن يقدم طعنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير مجبر بإصدار القرار اما بالرفض أو الموافقة خلال 15 يوم من تاريخ الطعن و اذا لم يصدر قراره بعد فوات تلك الآجال يمكن للمعني بالأمر ايداع طلب ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في هذه الحالة تأمر هذه الاخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب لصاحب الطلب أو اخطاره بالرفض مع التعليل و ذلك في اجل 15 يوما من تاريخ ايداع الطعن¹، فاحسن المشرع في هذا الإجراء حتى لا تتجبر الادارة في استغلال سلطاتها، و ما نلاحظه أن المشرع لم يمنح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البث في الطلب مثلما فعل في رخصة البناء و التجزئة و هذا أمر منطقي اذ أن اصدار هذا القرار² غير مرتبط بمرجعية المخططات

¹- أنظر/ المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

²-أنظر/ الملحق رقم 06 المتعلق بقرار يتضمن رخصة الهدم.

خلاصة الفصل الأول :

يستخلص من خلال ماسبق ذكره في الفصل الأول و الذي تم التطرق فيه للرخص المتعلقة بالتعمير

والبناء و المتمثل في :

- رخصة البناء

- رخصة التجزئة

- رخصة الهدم

هاته الرخص و التي وجدت من أجل وضع ترتيبات ملائمة للحد من المخالفات العمرانية وكذا

تنظيم الإنتاج العمراني داخل المجال الحضري .

و هذا محاولنا تبياناه في دراستنا، حيث تم التطرق في المبحث الأول من الدراسة إلى رخصة البناء

و الذي بين فيه :

- تعريف رخصة البناء و الإطار القانوني لها و تحديد مضمونها .

- إجراءات إعداد رخصة البناء وتسليمها والتي حددها بالتفصيل المرسوم التنفيذي 19/15

المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، من تقديم الطلب إلى غاية صدور القرار

بمنحها أو رفضها ، الذي يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليمها .

- وكذا العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء

و في المبحث الثاني تم دراسة رخصة التجزئة والذي ذكرنا فيه :

- تعريف رخصة التجزئة و الإطار القانوني لها و تحديد مضمونها .

- إجراءات إعداد رخصة التجزئة وتسليمها و طبعا المحددة بالمرسوم التنفيذي 19/15 بالتفصيل

، وهذا من تقديم الطلب إلى غاية صدور القرار اما بمنحها أو برفضها الذي يكون من

اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

- العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة .

أما بالنسبة للمبحث الثالث من الدراسة فقد خصص لرخصة الهدم و الذي ذكرنا فيه :

- تعريف رخصة الهدم و الإطار القانوني لها و تحديد مضمونها .

- إجراءات إعداد رخصة الهدم و تسليمها و دائما المحددة بالمرسوم التنفيذي 19/15 بالتفصيل،

و هذا من دراسة الطلب إلى غاية صدور القرار من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و

تسليمها .

الفصل الثاني

الشهادات المتعلقة بالتعمير والبناء

المبحث الأول: شهادة التعمير

المبحث الثاني : شهادة التقسيم

المبحث الثالث: شهادة المطابقة

ان المشرع الجزائري قيد المالك ببعض الشهادات العمرانية قصد التحكم الاكيد والمستمر في عمليات البناء وتعتبر النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير وهي على التوالي شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة، ودورها الاساسي يتمثل في تبين المعلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي تفرضها قانون التعمير المطبقة على الاراضي القابلة للتعمير¹.

كما تعد ادوات لمراقبة عملية البناء وضبط التوسع العمراني حسب المواصفات والمقاييس المعمارية المرخص بها من طرف الادارة المحلية بالاضافة الى محاولة توفير محيط عمراني متجانس .

وما هو واضح ان موضوع هذه الشهادات يختلف من واحدة الى اخرى واول شهادة سنتطرق اليها هي شهادة التعمير² ولهذا قسمنا هذا الفصل الى 03 مباحث و سنتناول في المبحث الاول شهادة التعمير و في المبحث الثاني شهادة التقسيم اما المبحث الثالث شهادة المطابقة .

¹- أنظر/ عبد الله لعويجي ,قرارات التهيئة والتعمير في التشريع لجزائري ,مذكرة لنيل الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري وادارة مالية كلية الحقوق ,سنة 2011/2012 ص145
²- أنظر/ محمد جبيري ,المرجع السابق ,ص103 .

المبحث الأول : شهادة التعمير :

نص المشرع الجزائري عليها من خلال القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود البناء والتعمير وتسليمها حيث اشار فيها الى ضرورة طلب هذه الشهادة من كل شخص معني ينوي القيام ببعض الاعمال والاشغال في عقاره حتى تحدد له حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعينة¹ وبهذا سيتناول هذا المبحث مطلبين في المطلب الاول يتناول فيه تعريف ومضمون شهادة التعمير وفي المطلب الثاني اجراءات اعداد شهادة التعمير وتسليمها **المطلب الاول : تعريف ومضمون شهادة التعمير .**

تسمح شهادة التعمير بالحصول على معلومات موثوقة ودقيقة عن طريق البناء في القطعة الارضية وكذا حول الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الارض عن معامل استخدام المساحة الارضية الذي يحدد مساحة وحدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض² فمن خلال هذا المطلب سيتم التطرق لتعريف شهادة التعمير في الفرع الاول ثم الى مضمونها في الفرع الثاني .

الفرع الاول : تعريف شهادة التعمير .**اولا : التعريف التشريعي**

عرف المشرع الجزائري شهادة التعمير على عكس ما فعل في الرخص وذلك في نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15 "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها الارضية المعنية"³ وبالتالي لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية طبقا لنص المادة 51 من المرسوم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 والتي جاء فيها "يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي قبل الشروع في الدراسات ان يطلب

¹أنظر/ المادة 5 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04, السابق الذكر .

²أنظر/مريم عماري ,مريم بوخاري ,الاليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر ,مذكرة لنيل الماستر ,تخصص قانون عقاري ,كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية سنة 2012 - 2013,ص25

³-أنظر/المادة 02 من المرسوم 19/15 السابق الذكر

شهادة التعمير لتعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية " ولذلك لم يرتب المشرع الجزاء عن عدم الحصول عليها غير ان هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية¹

التعريف الفقهي :

وقد عرفها كذلك مجموعة من الفقهاء منهم ما يلي:

- هي اداة اعلام مسبقة للمتدخلين في التعمير لبيان حقوقهم في البناء وتم النص عليها تقاديا لرفض تسليم الرخصة المتعلقة بالبناء, لكن تم نقد هذا التعريف لانه جاء عاما وليس منه منظور القرار الاداري²

كما عرفها الدكتور عزري الزين : " هي شهادة معلومات تحدد للمعنى حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعينة وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"³

ومن خلال التعريفات السابقة نستنتج أن الفقه انقسم إثنين و منهم من لم يعتبر شهادة التعمير قرار اداري كالدكتور عزري الزين ومنهم من اعتبرها قرار اداري و السبب في ذلك أنها لا ترتي حقوق بذاتها، بل شكل خاص برخصة البناء، لكنهم اتفقوا كلهم على أنها وثيقة اعلامية إرشادية للمعني بها بغرض اطلاعه على حقوقه في البناء⁴

و بالرجوع للمادة 51 من القانون 29/90 نستنتج أن المشرع لم يلزم المعنيين بالحصول على هذه الشهادة و بذلك لا يوجد أي اجراء من عدم الحصول عليها حيث قالت : " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير .."⁵

¹أنظر/ بكرة لعور، اليات الحفاظ على المظهر الجمالي للبناء والترقية في ظل القانون 15/08 مداخلة في ملتقى دولي حول ازمة السكن في الدول العربية واقع وافاق كلية العلوم الاقتصادية. والتجارية وعلوم التسيير ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، يومي 24/23 ماي 2012 ، ص07

² أنظر/ عيسى مهزول ، المرجع السابق ، ص85

³ أنظر/ د- عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق ، ص64،

⁴ أنظر/ عيسى مهزول ، المرجع نفسه ، ص85

⁵ أنظر/ المادة 51 من القانون 29/90 ، السابق الذكر .

الفرع الثاني : مضمون شهادة التعمير :

يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني و تشمل على البيانات التالية :

- 1 موضوع الطلب .
 - 2 اسم مالك الأرض .
 - 3 تصميم حول الوضعية ، يسمح بتحديد القطعة الأرضية
 - 4 تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- يتضمن طلب " بطاقة المعلومات " نفس البيانات ماعدا هوية المالك " ¹

المطلب الثاني : إجراءات إعداد شهادة التعمير و تسليمها .

انطلاقا من خاصيتها كونها و ثقة ادارية، إذ لابد اعدادها من اتباع اجراءات ادارية أمام الجهات المختصة .

وعليه سيتم التطرق في هذا المطلب إلى إجراءات إعداد الطلب في الفرع الأول، و في الفرع الثاني إلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التعمير أما في الفرع الثالث تناول فيه تسليم شهادة التعمير

الفرع الأول : اجراءات اعداد الطلب :

يودع طلب شهادة التعمير و بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا مقابل وصل ايداع يسلم في اليوم ذاته يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها .

- يمكن لمصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة ، بالمساعدة التقنية لمصالح الدول المكفلة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعينة أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية ²

الفرع الثاني : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التعمير .

حسب الفقرة الأخيرة من المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15 . فما : " تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات ³ من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني " ، وبالتالي

¹-أنظر / محمد جيري ، المرجع السابق ، ص103 .

²-أنظر/ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر

³أنظر/ الملحق رقم (07) المتعلق ببطاقة المعلومات

نستنتج أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة الوحيدة التي خول لها القانون بمنح هذه الشهادة ، لكن الأحسن لو ترك للوالي أو الوزير المكلف بالعمران اصدار هذه الشهادة باعتبارها مرتبطة برخصة البناء التي راعى المشرع للوالي و الوزير المكلف بالعمران صلاحية اصدارها ¹.

الفرع الثالث : تسليم شهادة التعمير

تصدر الجهة المختصة قرارها في ما إن يتضمن منح هذه الشهادة أو رفضها. فبالنسبة لقرار منح شهادة التعمير ² و التي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال مدة 15 يوما من تاريخ ايداع الطلب. و هذا حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 19/15 بشرط تبيان مايلي :

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية .
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة .
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لا سيما :
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح .
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق ، انهيار ، تمييع، تسقط)
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات .
- الأخطار الهولوجية الناتجة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية الغازية و خطوط نقل الطاقة ³
- تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة لصلاحية مخطط شغل الأراضي ، باعتبار أنها تمنح هذه الشهادة إذا كانت موافقة لمخطط شغل الأراضي ، و إذا لم يكن هذا الأخير ، فصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، وهذا حسب المادة 05 من المرسوم

¹ -أنظر/ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر

² - أنظر/ الملحق رقم (08) المتعلق بقرار يتضمن شهادة التعمير .

³ -المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر

التنفيذي 19/15¹ أما بالنسبة لرفض منح شهادة التعمير ، فإنه بالمفهوم المخالف للمادة الراجعة ، وكذا المادة السادسة من المرسوم 19/15 حيث جاء فيها ، " يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد ... " بالتالي قد يرفض رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الشهادة إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .

و في حالة ما إذا لم ترد السلطة المختصة في الآجال المحددة وهي 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب ، للمعني بالأمر أن يودع طعنا لدى الولاية . وخلال مدة 15 يوما من تاريخ ايداعه الطعن على السلطة المختصة أن تصدر قرارها بمنح الشهادة أو رفضها بشرط أن يكون مسببا ، في هذه المدة يقدم المعني طعا ثانيا أما لوزارة المكلفة بالعمران ، وفي الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير بالولاية بالايجاب خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطعن² و من خلال عمل هذه الإجراءات نستنتج أن المشرع الجزائري اعتبر شهادة التعمير بمثابة قرار إداري و يطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية³

¹ -أنظر/ المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

² - أنظر/ المادة 06 من لمرسوم التنفيذي رقم 19/15، مرجع نفسه

³ - أنظر/ شعلان إيمان، السابق الذكر ، ص85.

المبحث الثاني : شهادة التقسيم .

تعتبر شهادة التقسيم¹ وثيقة عمرانية هامة في اطار تنظيم عمليات البناء فهي تحول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية ، ولقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 29/90² المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 .وعليه و خلال هذا المبحث سنتناول تعريف شهادة التقسيم و تمييزها عن رخصة التجزئة كطلب أول ثم إلى اجراءات إعداد و تسليم هذه الشهادة كطلب ثاني .

المطلب الأول : تعريف شهادة التقسيم و تمييزها عن رخصة التجزئة .

سنعالج خلال هذا المطلب التعريف شهادة التقسيم كفرع أول تمييزها عن رخصة التجزئة كفرع ثاني .

الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم**أولا : التعريف التشريعي .**

بالرجوع لنص المادة 59 من القانون 29/90 فإنه تسلم هذه الشهادة لمالك عقار مبنى ، وطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام³ .

وتطبيقا لنص المادة 59 المذكورة أعلاه ، فقه أقرت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁴

ثانيا : التعريف الفقهي :

وكذلك عرفها الفقهاء بتعريفات مختلفة نذكر منها :

- تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو إلى عدة أقسام، وهي تسلم لمالك العقار المبنى في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ، عندما يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر⁵

¹: أنظر/ الملحق رقم09 المتضمن طلب شهادة التقسيم

²—أنظر/ د. عزري الزين ، قرارات التعمير الفردية و طرق الطعن فيها ، مرجع السابق،ص68 .

³—أنظر/ المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم بالقانون 05/04 .

⁴—أنظر/ أ عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2003 ،ص102.

⁵—أنظر/ أ . عمر حمدي باشا، المرجع نفسه ،ص102.

- هي وثيقة عمرانية تمنح في اطار تنظيم عمليات البناء ، وهي تخول للمستفيد منها القيام بعمليات تقسيم العقارات المبينة .

الفرع الثاني : تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة .

إن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة ، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء ، أنه عقار قد سبق تعميمه على وثائق رسمية (شهادة التعمير، رخصة البناء الخ)، وبالتالي فشهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبينة و لا يمكن أن يقع على العقارات فضاء أي غير مبينة .

شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تجزؤ الملكية إلى جزئية أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة عليها .

و بالتالي فشهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه و إنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء وبالتالي لا تمس أصل الحق و إنما تغير في البناء فقط ¹ .

المطلب الثاني : إجراءات إعداد و تسليم شهادة التقسيم .

بعد التطرق إلى كل من تعريف شهادة التقسيم و تمييزها عن رخصة التجزئة ، سيتم تناول من خلال هذا المطلب اجراءات إعداد الطلب كفرع أول ، ثم إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سيتناول تسليم شهادة التقسيم .

الفرع الأول : اجراءات اعداد الطلبالمتعلق بشهادة التقسيم.

- اشترط المشرع لتسليم هذه الشهادة أن يقدم المعني مجموعة من الوثائق لذلك وجب معرفة من له الحق في طلب الشهادة و من ثم مكونات الطلب .

أولا : صفة طالب الشهادة :

حسب المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، فقد حصر المشرع طالب الشهادة في المالك بشرط أن يرفق طلبه بسند ملكية ، أو أن يوكل شخص آخر بشرط أن

¹ -أنظر/ أميمة بومحذاف ، المرجع السابق،ص34

تكون هناك وكالة رسمية دون ذكر نوعها لا، أو نسخة من القانون الأساسي ، إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي¹.

ثانيا : مضمون طلب شهادة التقسيم

يتضمن هذا الطلب نوعين من الوثائق :

وثائق إدارية تثبت صفة طالب الشهادة وهي :

- إما نسخة من عقد الملكية .
- أو توكيل
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا²

وهناك وثائق تقنية ، تبين إنسجام محل الطلب مع قواعد العمران و نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19 /15³ ، هذا الملف التقني الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ، ويشمل على الوثائق التي سيتم ذكرها و لكل وثيقة حسب التلغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي و اللذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها ، وهذه الوثائق هما :

- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تركز المشروع .
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية :
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها
- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية الإجمالية للأرضية و المساحة المبينة من الأرض .
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الرضية الرئيسية لذلك .

¹ -أنظر/ المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر .

² -أنظر/ المادة 34 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، المرجع نفسه.

³ -أنظر/ شعلان ايمان ، المرجع السابق،ص128.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في اطار نسبة التقسيم ¹.

الفرع الثاني : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التقسيم .

لم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة باصدار شهادة التقسيم ، ولكن بالرجوع للمادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 ² و التي تنص على أنه " يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء " ، ومنه نجد أنه أحال إلى النصوص المتعلقة برخصة البناء من حيث إجراءات تقديم الطلب و تسليم شهادة التقسيم ومنه الحصة المختصة تمنح شهادة التقسيم هي نفس الجهة المختصة بمنح رخصة البناء ، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أولا ثم الوالي و الوزير المكلف بالتعمير ³.

الفرع الثالث : تسليم شهادة التقسيم :

بعد ايداع الطلب و الوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل ايداع يسجل عليه الوثائق المقدمة ، بعدما يتم التأكد من مطابقة الوثائق للقانون ، وهذا حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، ويتم تحضير على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الطريق لرخصة البناء وهذا حسب المادة 37 من نفس المرسوم ، إلا أنه لم يذكر هذا المرسوم إمكانية السلطة المختصة للجوء إلى جميع آراء و موافقات من الأشخاص العمومية و المصالح ⁴.

وعند الانتهاء من كل الاجراءات السابقة الذكر ، يتم البت في قرار شهادة التقسيم و يكون إما بالقبول أو الرفض .

¹ - أنظر/ المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر .

² - أنظر/ المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر

³ - أنظر/ شعلان إيمان ، المرجع السابق ، ص129.

⁴ - أنظر/ المواد 36-37 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، السابق الذكر

فبالنسبة لقرار منح شهادة التقسيم¹، فتصدر الجهة المختصة قرارها بمنح هذه الشهادة في غضون شهر من تاريخ ايداع الطلب، وتحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها و هذا حسب المواد 38، 39 من المرسوم التنفيذي 19/15².

أما بالنسبة لرفض منح شهادة التقسيم، في الرجوع للمادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 و بمفهوم المخالفة يمكن للجهة المختصة أن ترفض منح هذه الشهادة.

أما في حالة سكوت الجهة المختصة في غضون شهر من تاريخ ايداع الطلب، يمكن للمعني اللجوء إلى الطعن الإداري لدى الولاية و تسلم هذه الشهادة أو ترفض خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديمه الطلب، و إذا انتهت هذه المدة و لم تصدر الجهة المختصة قرارها يمكن لطالب هذه الشهادة أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، هذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على الطلب إما بالموافقة او بالرفض و في حالة الرفض يجب أن يكون مسبب في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن³.

¹ -أنظر/ الملحق رقم 10 المتعلق بقرار منح شهادة التقسيم .

² -أنظر/ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر .

³ - أنظر/ المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع نفسه .

المبحث الثالث : شهادة المطابقة

تعتبر الشهادة هي آخر شهادة نص عليها المشرع ، والتي يكون محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الإدارة في استعمال سلطتها لذلك سوف يتم التطرق لتعريف و مضمون شهادة المطابقة في المطلب الأول وكذا اجراءات اعدا شهادة المطابقة و تسليمها .

المطلب الأول : تعريف ومضمون شهادة المطابقة

من خلال هذا المطلب سوف نعرف هذه الشهادة من خلال الفرع الأول ومن ثم نحدد مضمونها في الفرع الثاني

الفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة .**أولا التعريف التشريعي .**

بالرجوع للمادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 ، التي ذكّرت أن الشهادة المطابقة تمنح بعد الانتهاء من أشغال البناء فعلى طالب رخصة البناء بعدما يتحصل عليها و ينجز بناءه يتقدم و يطلب هذه الشهادة التي يسلمها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي¹.

ثانيا التعريف الفقهي .

اختلف الفقهاء في تعريف شهادة المطابقة من بين هذه التعريفات :

- هي وثيقة تعلن أن انشاء البناء و حدوده و طبيعته و مظهره الخارجي مطابق لها حدد في رخصة البناء المتعلقة به و بالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة و المحدد من خلال رخصة البناء²
- هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بانتهاء البناء من أجل ثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء³.

¹ -أنظر/ أميمة بومعروف ، المرجع السابق ، ص 40 .

² -أنظر/ اعيدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 107.

³ -أنظر/ عيسى مهزول ، مرجع سابق ، ص 66 .

و لكن كلا التعريفين السابقين أغفلا ذكر أن هذه الشهادة عبارة عن قرار إداري يرتب آثار قانونية¹.

ومن خلال هاته التعاريف نستنتج مجموعة من الخصائص من بينها .

- أنها ذات طابع وقائي ، وذلك باعتبارها تراقب مدى تنفيذ البناء تفاديا لوقوع كوارث فيما بعد .

- ليست عملا تقديريا و إنما هي من اختصاص مقيد للإدارة ، فإذا المعني بالأمر نفذ البناء وفق الرخصة المعتمدة على الإدارة أن تمنح هذه الشهادة دون أن ترفضها و العكس صحيح في حالة البناء دون احترام أو رخصة البناء²

الفرع الثاني : مضمون شهادة المطابقة .

وجب أن يتضمن طلب شهادة المطابقة على مجموعة من الوثائق وهي :

- تصريح يشهد على الإنتهاء من الأشغال إذا كانت البنايات ذات إستعمال سكني .
- أو محضر بتسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء
- النسبة للتجهيزات والبنايات ذات الإستعمال السكن الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور .

المطلب الثاني : إجراءات إعداد شهادة المطابقة وتسليمها .

بمجرد إتمام المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه طلب شهادة المطابقة وذلك من خلال إيداع الطلب للسلطة المختصة ثم هذه الأخيرة تدرس الطلب وأخيرًا ثبت فيه ، وهذا ما سوف يتم التفصيل فيه ، ففيالفرع الأول سيتم التطرق لإجراءات إعداد الطلب ثم في الفرع الثاني اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة ثم في الفرع الثالث تسليم شهادة المطابقة .

¹-أنظر/ عيسى مهزول ، مرجع سابق ،ص165.

²- أنظر/ اقلوني أولد رابح صافية ، المرجع السابق ،ص181

³-أنظر/ الملحق رقم 11 المتعلق بطلب شهادة المطابقة .

الفرع الأول : إجراءات إعداد طلب شهادة المطابقة

يودع المستفيد من رخصة البناء الوثائق التي تم ذكرها سابقا , إما التصريح أو محضر تسليم الأشغال حسب الحالة وهذا خلال 30 يوم من تاريخ إنتهاء الأشغال في نسختين (02 بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع , وهذا حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15¹ , وإذا يودع المعني بالأمر التصريح بإنتهاء الأشغال حسب الآجال المطلوبة وإذا لم تحدد هذه المدة مسبقا , يمكن معرفتها تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة لرخصة البناء , هنا يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة وجوبا وهذا يرجع على أهمية هذه الشهادة , ليتم إعداد لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية الخاصة , وعن الحماية المدنية , مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة²

فتجتمع هذه اللجنة بإستدعاء رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع التصريح بإنهاء الأشغال .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار بالمرور , يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل 08 أيام على الأقل , ثم يعد محضر الجرد مباشرة بعد إجراء عملية المراقبة ويوضح فيه , أي اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم , وإذا لم تحضر إحدى المصالح المعنية أو كلها يوقع على المحضر ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط وهذا حسب المادة 67 من المرسوم 19/15³.

¹-أنظر/ شعلان إيمان , المرجع السابق , 115.

²-أنظر/ المادة 66 من الرسوم التنفيذي 19/15 , مرجع سابق

³-أنظر/ المادة 67 من الرسوم التنفيذي 19/15 , مرجع سابق.

الفرع الثاني : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة .

بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 19¹/15 منحت الإختصاص بتسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط بغض النظر عن الجهة المختصة التي منحت رخصة البناء ، سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو الوالي ، أو الوزير المكلف بالعمران ، لكن بالرجوع للمادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04² نجدها منحت الإختصاص .

- تسليم هذه الشهادة لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، والوالي ثم أحالت تطبيق هذه المادة على التنظيم و بالتالي هناك تعارض بين النصين فالأصل المرسوم التنفيذي 19/15 وهو تطبيق للقانون 29/90 لا أن يتعارض معه حسب قاعدة توازي الأشكال³ .

الفرع الثالث : تسليم شهادة المطابقة

على إثر زيارة موقع البناء و معاينة أعمال البناء يحدد أعضاء لجنة المراقبة المعينة لهذا الغرض محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها و مراقبتها إبراز مدى مطابقتها القانون التهيئة و التعمير ، ممهورا بتوقيعاتهم ، لتبدي رأيها فيه - طبعا بد الدراسة حول مدى المطابقة من عدمها لتعيد إرساله بدورها مرفقا باقتراحاتها الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة لتصدر هذه الأخيرة قرارها النهائي⁴ ، فإما أن يتضمن منح هذه الشهادة أو رفضها .

¹أنظر/ المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15 ,مرجع نفسه

²أنظر/ المادة 75 من القانون 29/90 المتعلق بالهيئة والتعمير المعدل بالقانون 05/04 , المرجع السابق

³أنظر/ -شعلان ايمان ، المرجع السابق ، ص116

⁴- أنظر/ عبد الله لعويجي ، المرجع السابق ، ص148.

فبالنسبة لقرار منح شهادة المطابقة⁵ ، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة
بنء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة

⁵- أنظر/ الملحق رقم 12 المتعلق بقرار منح شهادة المطابقة .

البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها¹، وهذه حسب المادة 68 من نفس المرسوم ، ويقوم هذه الشهادة مقام رخصة السكة اذا كانت النيابة مخصصة لوظائف اجتماعية أو صناعية أو تجارية .

أما رفض منح شهادة المطابقة ، حسب المادة 68 من نفس المرسوم² إذا نتج عن عملية الجرد عدم مطابقة الأشغال للتصاميم المصادق عليها تبلغ السلطة للمعني بعدم منحة هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب المادة 76 مكر من القانون 29/90 ، و يحدد له أجل 03 أشهر بإجراء المطابقة، و بعد انقضا هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بالموافقة بمنحه الشهادة أو رفضه و هنا يشرع في الملاحظات القضائية حسب المادة 78 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم بالقانون 50/04³

أما في حالة سكوت الجهة الإدارية المختصة ، وهذا بعد فوات الآجال المحددة ،أو إذا رفض رئيس المجلس الشعبي تسليم هذه الشهادة له الحق أن يلجأ إلى الطعن تسلّم الرخصة أو ترفض ذلك بشرط أن يكون الرفض معللا ، ولكن إذا لم ترد بإمكانه أن يقدم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران و هنا تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولادة بالإيجاب على الرد في غضون 15 يوما من تاريخ ايداع الطعن ، و هذا حسب المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 كذلك خول له القانون اللجوء إلى الجهة القضائية الإدارية إذا إقتضى الأمر⁴

¹ - أنظر/ عزري الزين ، المرجع السابق ، ص 67 .

² - أنظر/ المادة 68 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

³ - أنظر/ المادة 78 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون 05/04 ، السابق الذكر .

⁴ - أنظر/ المادة 69 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، مرجع سابق .

خلاصة الفصل الثاني :

تم التطرق في الفصل الثاني ألى الشهادات المتعلقة بالتعمير و البناء و التي لا تقل أهمية عن الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء هاته الشهادات التي يظهر دورها الأساسي في إظهار معلومات دقيقة عن طبيعة و محتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للتعمير كما أنها أدوات لمراقبة عملية البناء بصفة مسبقة و مستمرة و المتمثلة في :

- شهادة التعمير

- شهادة التقسيم

- شهادة المطابقة

تم دراسة شهادة التعمير في المبحث الأول و الذي بينا فيه :

- تعريف شهادة التعمير و الإطار القانوني لها و تحديد مضمونها.

- إجراءات إعداد شهادة التعمير و تسليمها و المحدد بالتفصيل في المرسوم التنفيذي

19/15 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، من إعداد الطلب إلى

إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى تسليمها .

كما تمت دراسة شهادة التقسيم في المبحث الثاني و الذي ذكرنا فيه :

- تعريف شهادة التقسيم و تمييزها عن رخصة التجزئة .

- إجراءات إعداد شهادة تقسيم و تسليمها و المحددة بالمرسوم التنفيذي 19/15 ، من

تقديم الطلب إلى غاية إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمها وكذا

إجراءات تسليمها

أما بالنسبة للمبحث الثالث فقد تم دراسة شهادة المطابقة و الذي بينا فيه :

- تعريف شهادة المطابقة و تحديد مضمونها

- إجراءات إعداد شهادة المطابقة و تسليمها ، من إعداد الطلب لإختصاص رئيس

المجلس الشعبي البلدي إلى غاية تسليم شهادة المطابقة

خاتمة

إهتم المشرع الجزائري منذ الإستقلال بتنظيم العمران من أجل الحفاظ على بيئة نظيفة صحية و آمنة ، الأمر الذي أدى به إلى إصدار مجموعة من القوانين التي تعرض الكثير منها إلى التغيير و التعديل .

ويعتبر القانون رقم 29/ 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 القانون الأساسي في تنظيم الحركة العمرانية في الجزائر لتأتي بعد ذلك النصوص المكملة له و أهمها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها وكذلك القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البيانات و إتمام إنجازها .

و نظرا لخصوصية مجال التعمير فقد سخرت آليات للرقابة على الأنشطة العمرانية تتمثل في ضوابط قانونية أشرت قبل البناء وضوابط أخرى بعد عملية البناء ، كما تم تسخير أجهزة وهيئات يمكن تسميتها بشرطة العمران ، وهم الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي و مفتشي التعمير ، للقيام بمهم الرقابة .

وقد لاحظنا من خلال دراسة هذا الموضوع أنه على الرغم من القيود التي فرضها قانون التعمير على مستعملي المجال إلا أن المخالفات العمرانية كثيرة ومتعددة ما يؤكد ذلك هو استفحال ظاهرة البناء الفوضوي يوما بعد يوم ،وقد وقفت السلطات العمومية عاجزة أمام هذه الظاهرة مما أدى إلى إصدار القانون رقم 15/08 لتسوية كل البناءات بما فيها البناءات الغير قانونية ، وهذا أكبر دليل على فشل الدولة في التكفل بمسألة التعمير وعدم جدوى مختلف السياسات العمرانية المتخذة منذ الإستقلال .

وربما هذا الفشل ترجع جذوره بالأساس إلى نقص في الجانب التشريعي العمراني أو لعدم تلائم النصوص القانونية في مجال العمران مع واقع المجتمع الجزائري لا سيما و أنها كلها مقتبسة من القانون الفرنسي الذي يختلف عن مجتمعنا ثقافة وحضارة حتى مع وجود هذه النصوص القانونية فإن أغلبها لم يحترم بحكم وقوع المجتمع الجزائري تحت وطأة أزمة سكن خانقة أدت إلى البناء في مناطق محظورة وهنا يتجلى دور الرقابة الذي تختص به البلدية كهيئة إدارية تتكون من أعوان مؤهلين قانونا للقيام بذلك.

وعليه نصل إلى مجموعة من النتائج نذكرها على النحو التالي :

فرض المشرع لمجموعة من الرخص والشهادات بغية إحكام الرقابة على حركة البناء والتوسع العمراني سعياً منه لتدارك النقائص سالفه الذكر ، فإنه وبقدر مالهذه الرخص والشهادات من دور فعال من حيث الرقابة في ميدان البناء والتعمير ، بقدر ما نشهد اليوم عدد المباني المخالفة لأحكام وقواعد العمران .

وهنا وجب الإشارة إلى أن أهم سبب وراء مخالفة الأشخاص لأحكام التشريعية والتنظيمية للعمران وعدم تقيدهم بها هو عدم وجود نظام عمراني ثابت متكامل و متوازن باعتبار أن الجزائر عرفت عدة قوانين تنظم البناء و التعمير إلا أنها دائماً بصدد التغييرات والتعديلات ، الأمر الذي يعرقل مواكبة المواطنين لهذه التطورات .

و من هذا المنطلق فقد بات من الضروري طرح جملة من التوصيات لا بد من الإشارة و التنويه عنها :

- بغية تحقيق الصورة التي يرسمها كل فرد منا لبلاد ذات نسق عمراني متكامل ومتوازن لا بد من ايجاد قانون موحد للتهيئة والتعمير حتى يتمكن الأفراد من التأقلم عليه ، وبالتالي تفادي كل المخالفات التي قد ترتب نتيجة النصوص القانونية المتناثرة هنا و هناك، وكثرت التعديلات التي تطرأ عليها و أحيانا ما قد تكون بصدد الإلغاء.

-توفير آليات مراقبة صارمة تجبر على إحترام القوانين المتعلقة بالتعمير و التأكيد على تنشيط دور البلديات في تسيير العقار و التحكم فيه .

-القيام بحملات تحسيسية على مستوى التراب الوطني لتوعية المواطنين وحتى السلطات المعنية وخاصة المكلفة بتسليم رخص وشهادات التعمير على حد سواء بمدى أهمية تنظيم العمران وتنسيقه.

الملاحق

- 1 - طلب رخصة البناء
- 2 - طلب رخصة الهدم
- 3 - طلب رخصة التجزئة
- 4 - طلب شهادة التقسيم
- 5 - وصل ايداع الملف
- 6 - قرار يتضمن رخصة البناء
- 7 - قرار يتضمن رخصة الهدم
- 8 - قرار يتضمن رخصة التجزئة
- 9 - قرار يتضمن شهادة التقسيم
- 10 - قرار يتضمن شهادة المطابقة
- 11 - قرار يتضمن شهادة التعمير
- 12 - بطاقة المعلومات .

الملحق رقم -01-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

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

- 1 - اسمو لقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقمونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسمو لقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقمونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان المشروع :
 - 8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع المشروع :
 - 11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبناءات الموجودة :
 - 12 - مشتملات البناءات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 14 - الأجل المقتر حلا إنجاز أشغال البناء :
- حرب في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم -02-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - طبيعة الطلب :
 - 10 - نوع استعمال البناية التي سيتم هدمها :
 - 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
 - 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :
- حرب في
إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم -03-
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

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

- 1 - اسم لقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم نهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم لقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم نهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان قطعة الأرضية التي سيتم تجزئتها
 - 8 - المساحة الإجمالية لقطعة الأرضية :
 - 9 - الاستعمال الحالي لقطعة الأرضية والبيانات الموجودة
 - 10 - مشتملات البيانات الموجودة ومقاساتها :
 - 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
 - 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
 - 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
 - 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
 - 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :
- حرب في
إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم -04-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

- 1 - اسم لقب المالك أو التسمية :
 - 2 - عنوان المالك (رقم نهج) :
 - بلدية :
 - رقم الهاتف :
 - 3 - اسم لقب صاحب الطلب أو التسمية :
 - 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم نهج) :
 - بلدية :
 - 5 - رقم الهاتف :
 - 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
 - 7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تجزئتها :
 - 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
 - 9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :
 - 10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبناءات الموجودة :
 - 11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :
 - 12 - مشتقات البناءات الموجودة ومقاساتها :
 - 13 - مشتقات المشاري على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :
 - 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- حرر ب في
- إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم -06-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي ببلدية.....

ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي /:..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة:

نظر اللطيف الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة/ الأنسة/ السيد).

الساكن (ة) ب.....

بخصوص أشغال.....

بمقتضى.....

بمقتضى.....

بمقتضى.....

وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والم يتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير

وبمقتضى رأيا للشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

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

المادة 2: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3: مدة صلاحية رخصة البناء, ابتداء من تاريخ إبلاغها, هي.....

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا الميتم الانتهاء من أشغال البناء في أجل المحددة أعلاه.

المادة 5 :

تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لم فاعل بالطلب التي تم كمالا لاطلاع عليها من طرف فكل شخص معني بقر المجلس الشعبي البلدي مدة سن
 ة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشر أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه .
 ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها وندراسة جديدة بشرط أن تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها بما يتجاف هذا التجدد
 وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ توار يخد بداية الأشغال ونهايتها للمصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلبو المالكونو المقاولونو

المهندسون والمعماريونو المشرفون علينا لإنجاز وإنجاز الأشغال العلمسؤوليتهمو يتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة 10 : يجب أن تبليغ نسخة من هذا القرار للمصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم -07-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

مصلحة:

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نظر للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيدة/الآنسة/السيد)

السكان (ة) بـ:

بخصوص أشغال:

بمقتضى:

بمقتضى:

بمقتضى:

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكافئ لتحضير عقود التعمير

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ:

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يتم تسليم رخصة الهدم طبقاً للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك

للتحفظات الآتية:

.....
.....
.....
.....

المادة 2: تصبح رخصة الهدم منقضية:

- إذا تمت تحديث عملية الهدم في جلسة (6) أشهر.

- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).

- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3: لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20)

يوماً ابتداءً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم بعد إعداد تصريح بحف التحالورشة.

المادة 4: يجب أن تبلغ توار يخد إيداع الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

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

المادة 6: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم -08-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة:
 بلدية:
 مصلحة:

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية

ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي : / أو وزير السكنو العمرانو المدينة

نظر للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد)

الساكن (ة) ب :

بخصوص أشغال

بمقتضى

بمقتضى

بمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في

و المتضمن إنشاء الشبكا الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .

وبمقتضى رأي الشبكا الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة التجزئة مطبقة للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتفظات الآتية :

المادة 2: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها هي :

المادة 3: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة ابتداء من تاريخ اختيارها هي

المادة 4: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا تم المباشرة و عفا أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ اختيارها لقرار

إذا تم المباشرة لانتهاؤها من أشغال التهيئة المقرر في الأجل المحدد في القرار علما باستقرار معدن منظر مكتب الدراسات الذي حدد آجال إنجاز الأشغال وبعد تقييم موت قدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

إذا أنهى الحال ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في الممر احلفنا الأجل المحدد و المقرر لإنجازها في الفقرة أعلاه تطبق علنا أشغال مختلف المراحل.

المادة 5: في حال ما إذا أصبح رخصة البناء ملغاة لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة :

6 عند إتمام أشغال التهيئة يطالب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي مكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال لإتمامها

المادة 7 : يجب أن تبلغت اقرار ببدء الأشغال ونهايتها للمصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم مالق تقدمو نبال طلب بإنجاز الأشغال العلمسو وليتهمو بتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة النيو افقت لنتج رخصة التجزئة في رصيف لنتفقا لصاحب الطلب لقرار المتضمن رخصة التجزئة

بمكتب الحفظ العقار بخلال لشهر الذي يلي تاريخ اختيارها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكنو العمرانو المدينة

الملحق رقم -09-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
دائرة:
بلدية:
مصلحة:

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:

ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوكيل : / أو وزير السكن والعمران والمدينة

نظر للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد)

السكن (ة) ب :

بخصوص أشغال:

بمقتضى:

بمقتضى:

بمقتضى:

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في

والمتمم بإنشاء الشبكات الوحدية المكلفة بتحضير عقود التعمير.

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للحفاظ الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ إيداعها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم -10-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

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

رقم:

المجلس الشعبي البلدي بولاية
 ولاية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوكيل : / أو وزير السكن والعمران والمدينة
 نظر الطلب الذي تم إيداعه بتاريخ

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد)
 الساكن (ة) ب :
 بخصوص أشغال
 بمقتضى

بمقتضى
 بمقتضى

وبمقتضى رخصة البناء المسلمة بتاريخ بتاريخ

و بمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبناءات المسترجعة من الجمهور والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :

و بمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحترقم بتاريخ

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناءة

.....

المادة 2 : تتكون البناءة التي تم مراقبتها من مستويات والتي تكونت تقسيمها كما يأتي :

- / 1
- / 2
- / 3
- / 4
- / 5
- / 6
- / 7
- / 8
- / 9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم -11-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوكيل : / أو وزير السكن والعمران والمدينة

نظر الطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد).....

الساكن (ة) ب : الساكن

بخصوص الموصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب :

بمقتضى/.....

وبمقتضى.....

بمقتضى.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغلا لأراضي و

/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام الموصفات العمرانية الآتية :

معامل شغلا لأراضي (COS) :

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :

الارتفاع الأقصى :

الموصفات الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم-12-

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة معلومات

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

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي بولاية.....

ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوكيل : / أو وزير السكن والعمران والمدينة

نظر الطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيدة / الأنسة / السيد).....

الساكن (ة) ب : ساكن

بخصوص المواصلات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب :

بمقتضى /.....

وبمقتضى.....

بمقتضى.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات المطبق التوجيهات مخطط شغلا لأراضي.....
 و/ أو المخطط التوجيهي للتهيئة أو التعمير و/ أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصلات العمرانية الآتية :

معامل شغلا لأراضي (COS) :

معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :

الارتفاع الأقصى :

المواصلات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات مع لسيبيل لإشارة لأغراض مفيدة ولا تحمل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغها بهذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر والمراجع

1- قائمة المصادر :

اولا : التشريع الاساسي .

الدستور الجزائري لسنة 2016 المؤرخ في 2016/11/28

ثانيا : التشريع العادي

- 1 - القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية .
- 2 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- 3 - القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 اوت 2004 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الصادر بتاريخ 15 اوت 2004 ، جريدة رسمية رقم 51 .
- 4 - القانون 06/06 ، المؤرخ في 20/07/2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، جريدة رسمية عدد 44 .
- 5 - القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 37 .

ثالثا : المراسيم التنفيذية

- 1 - المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، الجريدة الرسمية ، عدد 26 ، سنة 1991 .
- 2 - المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، سنة 1991.
- 3 - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، الجريدة الرسمية ، عدد 84 ، سنة 1997.
- 4 - المرسوم التنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ، الجريدة الرسمية عدد 26 .

5- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، عدد 07 سنة 2015 .

2-قائمة المراجع

اولا : الكتب

1. إسماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 .
2. إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، اهداف حضرية ووسائل قانونية ، دار هومة ، الجزائر، 2014 .
3. الزين عزري ، قرارات التعمير الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر و التوزيع، الطبعة الاولى ، الجزائر، 2005 .
4. عايدة ديرم ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر و التوزيع ، باتنة ، الجزائر ، الطبعة الاولى 2011 .
5. عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية مدعمة بأحدث القرارات القضائية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع ، 2007 .
6. عمار عوابدي، نظرية القرارات الادارية بين علم الادارة و القانون الاداري دار هومة ، الجزائر ، 2003 .
7. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة، الجزائر، سنة 2003
8. عيسى مهزول ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، الطبعة 1 ، جسور للنشر و التوزيع ، 2014 .
9. محمد الصغير بعلي ، قانون الادارة المحلية الجزائرية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة، دون سنة .

ثانيا: المذكرات الجامعية :

1. عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012 .

2. محمد جبري ، التأسيس القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، فرع إدارة و مالية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر .
3. أميمة بومحذاف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الاداري في مجال العمران ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون اداري ، جامعة تبسة 2016/2015 .
4. ايمان شعلان ، دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة الجماعات المحلية، جامعة د.مولاي الطاهر، سعيدة، 2017/2019
5. سامية سلاني ، هاجر حبيب ، مسألة التهيئة و التعمير و دور البلدية في تسييرها، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري ، جامعة الدكتور يحي فارس، الجزائر، 2014/2013 .
6. مريم عماري، مريم بوخاري، الآليات القانونية للرقابة على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل الماستر، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة يحي فارس، المدية، 2013-2012 .

ثالثا : المقالات

1. د.الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005 .
2. د.الوافي فيصل ، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية و المنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير و البناء ،جامعة ابن خلدون تيارت ، العدد الخامس ،مارس 2018.
3. محمد الصغير بعلي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، تبسة، الجزائر، العدد 1 ، مارس 2007 .

رابعاً : الملتقيات

1. بدرة لعور، اليات الحفاظ على المظهر الجمالي للبناء والترقية في ظل القانون 15/08 ، مداخلة في ملتقى دولي حول ازمة السكن في الدول العربية واقع وافاق، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير جامعة يحي فارس، المدينة ، يومي 24/23 ماي 2012.

الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
01	مقدمة.....
06	الفصل الاول : الرخص المتعلقة بالتعمير و البناء
08	المبحث الأول : رخصة البناء
08	المطلب الأول : تعريف و مضمون رخصة البناء.....
08	الفرع الأول : تعريف رخصة البناء.....
09	الفرع الثاني : مضمون رخصة البناء.....
10	المطلب الثاني : إجراءات إعداد رخصة البناء و تسليمها
10	الفرع الأول : إجراءات إعداد طلب رخصة البناء
11	الفرع الثاني : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء
11	الفرع الثالث : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء.....
13	الفرع الرابع : تسليم رخصة البناء
14	المطلب الثالث : العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة البناء ...
16	المبحث الثاني : رخصة التجزئة
16	المطلب الأول : تعريف و مضمون رخصة التجزئة
16	الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة
16	الفرع الثاني : مضمون رخصة التجزئة
17	المطلب الثاني : إجراءات إعداد رخصة التجزئة و تسليمها
18	الفرع الأول : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة
18	الفرع الثاني : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة
19	الفرع الثالث : تسليم رخصة التجزئة
21	المطلب الثالث : العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة .

22	المبحث الثالث : رخصة الهدم
22	المطلب الأول : تعريف و مضمون رخصة الهدم
22	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم
23	الفرع الثاني : مضمون رخصة الهدم
23	المطلب الثاني : إجراءات إعداد رخصة الهدم و تسليمها
23	الفرع الأول : دراسة الطلب المتعلق برخصة الهدم
24	الفرع الثاني : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار رخصة الهدم .
25	الفرع الثالث : تسليم رخصة الهدم
27	خلاصة الفصل الأول.....
28	الفصل الثاني : الشهادات المتعلقة بالتعمير و البناء
30	المبحث الأول : شهادة التعمير
30	المطلب الأول : تعريف و مضمون شهادة التعمير
30	الفرع الأول : تعريف شهادة التعمير
32	الفرع الثاني : مضمون شهادة التعمير
32	المطلب الثاني : إجراءات إعداد شهادة التعمير و تسليمها
32	الفرع الأول : إجراءات إعداد طلب شهادة التعمير
32	الفرع الثاني : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التعمير ..
33	الفرع الثالث : تسليم شهادة التعمير
35	المبحث الثاني : شهادة التقسيم
35	المطلب الأول : تعريف شهادة التقسيم و تمييزها عن رخصة التجزئة
35	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم
36	الفرع الثاني : تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة
36	المطلب الثاني : إجراءات إعداد شهادة التقسيم و تسليمها
36	الفرع الأول : إجراءات إعداد طلب شهادة التقسيم

38	الفرع الثاني : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة التقسيم .
38	الفرع الثالث : تسليم شهادة التقسيم
40	المبحث الثالث : شهادة المطابقة
40	المطلب الأول : تعريف و مضمون شهادة المطابقة
40	المفرع الأول : تعريف شهادة المطابقة
41	الفرع الثاني : مضمون شهادة المطابقة
41	المطلب الثاني : إجراءات إعداد شهادة المطابقة و تسليمها
42	الفرع الأول : إجراءات إعداد طلب شهادة المطابقة
43	الفرع الثاني : إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة ..
43	الفرع الثالث : تسليم شهادة المطابقة
46	خلاصة الفصل الثاني
47	الخاتمة
50	الملاحق
63	قائمة المصادر و المراجع
67	الفهرس