جامعة الشهيد الشيخ
العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

دور المحافظ العقاري في مراقبة وفحص عقود التعمير والبناء

من إعداد الطالبة:
بن جرو الذيب خلود

تحت إشراف الدكتورة:
مراحي ريم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د. مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
أ. د بن طيبة صونية	أستاذ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023-2024

جامعة الشهيد الشيخ
العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

دور المحافظ العقاري في مراقبة وفحص عقود التعمير والبناء

من إعداد الطالبة:
بن جرو الذيب خلود

تحت إشراف الدكتورة:
مراحي ريم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر أ	رئيسا
د. مراحي ريم	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
أ. د بن طيبة صونية	أستاذ	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023-2024.

الكلية لا تتحمل المسؤولية عما يرد في هذه المذكرة من آراء.

بسم الله الرحمن الرحيم

الشكر والعرفان

أحمد الله حمدا كثريا وأشكره شكرا يليق بمقامه أن تفضل علينا برحمته وعظيم قدرته في إتمام هذا العمل.

أتقدم بجزيل الشكر وأسمى العبارات والعرفان والامتنان والتقدير إلى الأستاذة الفاضلة والمحترمة المشرفة على هذا العمل **الدكتورة "د. مراحي ريم"**

لإشرافها على هذه المذكرة والتي أعطتني من وقتها الثمين ولم تدخر جهدا في سبيل توجيهي بإرشاداتها ومساعدتها القيمة نفعنا الله بعلمها وجزها عني وعن غيري خير الجزاء.

كما أتقدم بالشكر الى الجنة الموقرة المتكونة من الأستاذة "بن طيبة صونية" والأستاذة "حاجي نعيمة"

على قبولها مناقشة هذه المذكرة، وعلى التوجيهات والملاحظات التي سوف تقدمها لنا.

وأتقدم أيضا بكل عبارات التقدير والاحترام لكل الطاقم الإداري والأساتذة الكرام لكلية الحقوق والعلوم السياسية بوجه الخصوص أساتذة تخصص قانون العقاري لمساهمتهم في إثراء رصيدي القانوني وإيصالي إلى هذه المرحلة الأكاديمية.

وفي الأخير نتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساعدنا ودعمنا من قرب أو بعيد من أجل إنجاز هذه المذكرة.

إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم الحمد الله الذي ما نجحنا وما علونا ولا تفوقنا إلا برضاه الحمد الله الذي ما اجتزنا دربا ولا تخطينا جهدا إلا بفضله وإليه ينسب الفضل والكمال والإكمال.

﴿وَآخِرُ دَعْوَاهُمْ أَنِ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ﴾

من قال أنا لها نالها وأنا لها وإن أبت رغما عنها أتيت بها ونلتها، أهدي هذا النجاح لنفسي أولا ثم إلى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة، دمتم لي سندا لا عمر له ...

أبـي الغـالـــي

إلى من لا ينفصل اسمي عن اسمه ذلك الرجل العظيم، إلى من غرس في روحي مكارم الأخلاق، إلى قوتي وملاذي بعد الله الى فخري واعتزازي.

أمــي الغـالـــية

إلى نبراس أيامي ووهج حياتي، إلى التي ظلت دعواتها تضم اسمي، إلى من أفنت عمرها في سبيل تحقيق طموحي، إلى قدوتي ومعلمتي وفخري.

أخواتي (أسماء ومروى)

إلى ملهمي نجاحي صناع قوتي صفوة أيامي وسلوة أوقاتي، إلى الشموع التي تنير طريقي، إلى قرة عيني.

إخواني (محمد إسلام وعبد الرؤوف)

إلى الأعمدة الثابتة في حياتي، الداعمين الساندين أرضي الصلبة وجداري المتين، إلى من شد الله بهم عضدي فكانوا خير معين.

مـلاكـي (زيـد)

إلى الملاك القادم إلى البيت، إلى الحفيد الأول، إلى سندي القادم، إلى ابن أختي حفظه الله.

قطـي (ماوس)

إلى ونيسي في الليالي، إلى من دعمني بلا حدود ولا مقابل.

قائمة المختصرات

د ن ط	دون طبعة
ص	صفحة
ط	طبعة

مقدمة

تمهيد

إن العقار من أهم الثروات التي يرتكز عليها النظام الاقتصادي وباستقراره تستقر المعاملات العقارية والتي بدورها تحقق الاستقرار والسلم الاجتماعي.

ولحماية هذه الثروة اعتمدت الجزائر نظام الشهر، فتبنت نظام الشهر الشخصي في بادئ الأمر الى غاية صدور الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي اتجهت فيه الى إقرار نظام الشهر العيني، ولحد الساعة مازالت الجزائر تعتمد بشكل مزدوج النظامين، فالشهر الشخصي تتكل عليه في المناطق الغير ممسوحة، أما الشهر العيني فتتخذه في المناطق التي شملتها عملية المسح، والهدف الأساسي الذي دفع بالجزائر لاعتماد نظام الشهر هو الحد من الفوضى التي كانت سائدة بالملكية العقارية ولإقرار حقوق الأفراد في الميدان العقاري على أسس عصرية، وكل ذلك في اطار وضع وسن سياسة واضحة المعالم من اجل الاستغلال الأفضل للثروة العقارية.

مع توكيل مهمة الإشراف على تطبيق نظام الشهر الى هيئة إدارية عمومية أطلق عليها تسمية المحافظة العقارية ويسهر على تسييرها موظف عمومي تابع لمصالح وزارة المالية وهو المحافظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية والمتمثلة في مسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وشهر بعض العقود والمحررات.

من أهم صور العقود والمحررات المودعة للشهر على مستوى المحافظة العقارية هي عقود التعمير والبناء، والمتمثلة في الرخص الفردية والشهادات العمرانية، والتي نظمها المشرع الجزائري في نصوص مختلفة والتي تمارس بيها الجماعات المحلية وظيفة الضبط الإداري في مجال العمران، من خلال فرض رقابة بعدية أو قبلية بهذه العقود من اجل الحفاظ على النظام العام العمراني مع تحقيق المصلحة العامة العمرانية.

أهمية الموضوع

تبرز أهمية الدراسة بجانبيها العلمي والعملي من خلال ما يلي:

- **الأهمية العلمية:**

تسليط الضوء على الآليات والأدوات التي تحكم مجال التهيئة والتعمير مع التركيز على جوانبها القانونية، ومدى استجابة الأفراد لإلزامية شهر عقود التعمير والبناء، والأهمية البالغة لهذا الموضوع كونه يرتبط بشكل مباشر بالسكان وينظم إطار حياتهم في كيفية الاستغلال الأمثل للعقار مع تلبية حاجياتهم من جهة ومن جهة أخرى حصرهم بقواعد منظمة للحفاظ على الطابع الجمالي والاستدامي مع حماية حقوقهم وإقرارها.

- **الأهمية العملية:**

تسليط الضوء على موضوع يعتبر من صميم الأعمال الإدارية لان التعمير يعد من الفروع القانونية التطبيقية، ليظهر مدى تحكم الجماعات المحلية المختصة في تطبيق نصوص القواعد التي تحكم مجال التعمير، مع إبراز الدور الهام الذي يقوم به المحافظ العقاري في كيفية التدخل في هذا المجال.

دوافع اختيار الموضوع

إن اختيار هذا الموضوع لم يكن وليد الصدفة، بل كان مبنيا على دوافع ذاتية وأخرى موضوعية دفعتنا الى هذا الموضوع والمتمثلة في:

- **دوافع ذاتية:**

- رغبتنا الشخصية في البحث والولوج أكثر في مجال التهيئة والتعمير مع تماشي موضوع المذكرة لتخصصي، كون موضوع دور المحافظ العقاري في مراقبة وفحص عقود التعمير والبناء سيصبح إضافة جديدة ومساهمة بناءة في إثراء المكتبة.

- **دوافع موضوعية:**

الأهمية البالغة التي يحظى بها مجال العمران من الناحية العملية والموضوعية، ومدى اهتمام المشرع الجزائري بهذا المجال والسعي الى تحيين نصوص قانونية تتماشى مع التطور الحضري، مع رفع اللبس والغموض الذي يعتري سلطات ومهام المحافظ العقاري ومعرفة الدور الحقيقي الذي يقوم به في مجال فحص هذه العقود.

الإشكالية

ومن خلال كل ما تطرقنا إليه يمكننا طرح الإشكال التالي: **ما مدى ارتباط الشهر بعقود التهيئة والتعمير؟**

المنهج المتبع

من خلال الإجابة على الإشكالية المتعلقة بالموضوع المطروح فقد اعتمدنا على منهجي بحث اللذان يخدمان موضوع بحثنا والمتمثلان في:

- **المنهج الوصفي:**

اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال تقديم دراسة وصفية عن أدوات التعمير الفردية وذلك من خلال جمع المعلومات المتعلقة بالموضوع وبيان مفهومها والإجراءات اللازمة لتحصل عليها مع كيفية شهرها.

- **المنهج التحليلي:**

وتم الاعتماد على هذا المنهج في تحليلنا للنصوص القانونية المختلفة المتعلقة بهذا الموضوع من اجل تثمين المذكرة بالأدلة والبراهين القانونية.

الأهداف

إن الأهداف المرجوة من هذه الدراسة تتمحور حول أهداف عملية وعلمية والتي نسعى الى تحقيقها في نتائج الدراسة، فنذكر منها:

- **أهداف علمية:**

التعرف على الإطار المفاهيم لكل من أدوات التعمير الفردية، وتسليط الضوء على اهم وأبرز الإجراءات اللازمة لكل من عقود التعمير والبناء أسباب وكيفية شهرها مع تحديد دور المحافظ العقاري في هذه العملية.

- **أهداف عملية:**

البحث عن بعض الحلول لجوانب النقص التي تعاني منها المنظومة القانونية المتصلة بالعمران، مع بيان الضمانات القانونية التي وضعها المشرع لحماية الأفراد من أي تعسف قد يصيبهم من قبل هيئات الضبط الإداري المتصل بالتهيئة والتعمير.

الدراسات السابقة

لقد تعددت الدراسات السابقة المتعلقة بأدوات التعمير الفردية المتمثلة في أطروحات دكتوراه وكذا رسائل الماجستير، نذكر منهم:

- تكواشت كمال، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تحت عنوان "التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم" جامعة باتنة، ولقد كانت عبارة عن دراسة عامة لمجال التعمير والبناء، واعتمدنا عليها في إطار المفاهيمي المتعلق بالرخص العمرانية.
- دبراسو مسعودة، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تحت عنوان "رقابة الجماعات المحلية على عملية التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري" جامعة الحاج لخضر باتنة، وهي أيضا كانت عبارة عن دراسة عامة في مجال التهيئة والتعمير من خلال بيان الإطار القانوني لكل منها، استندنا إليها في ضبط بعض المفاهيم والإجراءات المتعلقة بشهادات التعمير.

الصعوبات

كل باحث قد تصادفه في إعداد مذكرة أو موضوع ما صعوبات، فمن الصعوبات التي واجهتنا في إعداد هذا الموضوع تكمن قلة أو بالأحرى انعدام المراجع التي تتضمن شهر عقود التعمير والبناء.

التصريح بالخطة

للإجابة على الإشكالية المطروحة وللإحاطة بكل عناصر الدراسة تم دراسة الموضوع في فصلين حيث اندرج الفصل الأول تحت عنوان الرخص الفردية وشهرها على مستوى المحافظة العقارية، وعالجنا في مضمونه الرخص الفردية مع تخصيص لكل رخصة مبحث مستقل.

أما فيما يخص الفصل الثاني الذي تحت عنوان شهادات التعمير والبناء وشهرها على مستوى المحافظة العقارية، وخصصناه لدراسة الشهادات العمرانية كلا في مبحث مستقل مع بيان مفهومها وإجراءات إعداده وشهرها.

الفصل الأول:

الرخص الفردية وشهرها على مستوى المحافظة العقارية

- المبحث الأول: رخصة البناء.
- المبحث الثاني: رخصة التجزئة.
- المبحث الثالث: رخصة الهدم.

تمهيد

إن مجال العمران أكثر مجالات حساسية لتمتعه بطبيعة خاصة وضع له المشرع ترسانة ضخمة من التشريعات لما يستوجبه هذا المجال من دقة وتأني في اتخاذ القرارات.

كما وضع لمجال العمران جملة من أدوات رقابية التي تسيرها السلطات معينة خول لها القانون مباشرة هذه الرقابة بها لتنظيمه تارة والحفاظ على النظام العام تارة أخرى.

فقيد حريات الأفراد في ممارسة بعض الحقوق في هذا المجال، كونها قد تسبب أضرار بالغير.

فتتمثل هذه الأدوات الرقابية في الرخص العمرانية والتي تخول لصاحبها تجزئة الأراضي لإقامة بناء جديد أو إجراء تعديلات عليه الى إمكانية هدمه إذا استلزم الأمر، فكيف المشرع الجزائري نصوص تبين لكل من يريد استخراجها بإجراءات دقيقة من إعدادها الى عملية شهرها.

فمن هذا المنطق سوف يتم على مستوى هذا الفصل دراسة الرخص العمرانية بتخصيص كل رخصة مبحث مستقل حيث المبحث الأول يأتي تحت عنوان رخصة البناء، والمحث الثاني معنون برخصة التجزئة، أما المبحث الثالث والأخير في هذا الفصل هو رخصة الهدم.

المبحث الأول: رخصة البناء

نظم المشرع الجزائري رخصة البناء وخصص لها العديد من المواد والأحكام التي تحكمها من مفهوم لها وإجراءاتها وغير ذلك، لأهمية دورها في مجال العمران، واعتمدها كضمانة قانونية لضبط قواعد العمران.

فمن هذا الصياغ سوف يتم التعرض في مضمون هذا المبحث من خلال ثلاث مطالب على النحو التالي:

- **المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء**
- **المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة البناء**
- **المطلب الثالث: الحالات المؤدية الى شهر رخصة البناء**

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء

لتحديد مفهوم رخصة البناء يتطلب الوقوف على تعريفها من الناحية الفقهية والقانونية من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على طبيعتها القانونية وبيان أبرز الخصائص التي تقوم عليها وبيان أهميتها، كالتالي:

- **الفرع الأول: تعريف رخصة البناء**
- **الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء**
- **الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء**

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

سيتم التعرض في هذا الفرع الى تعريفها الفقهي والقانوني كما يلي:

أولا: التعريف الفقهي

تعددت التعاريف رخصة البناء في الجانب الفقهي نذكر منها:

عرفت رخصة البناء على أنها: "ترخيص إداري يستلزم عند تشييد أو إنجاز أي بناء جديد، أو تعديلها، أو لتمديد البنايات الموجودة".[1]

كما عرفت رخصة البناء على أنها: "قرار إداري[2]، صادر من السلطة المختصة، تمنح لطالبها الحق في البناء".[3]

عرفت أيضا: "من رخص الضبط الإداري تستهدف السلطة الإدارية، من خلالها الرقابة المسبقة على أشغال البناء وتحقيق مطابقتها للمواصفات الفنية المحددة ولمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية ".[4]

وفي تعريف آخر لها عرفت على أنها: "ذلك التصرف السابق لعملية البناء، وذلك حسب تقرير السلطة المعنية، وفقا لشروط وضوابط قانونية وتنظيمية محددة في مجال العمران".[5]

---

[1] حمدي باشا عمر " رخصة البناء"، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 15، الجزائر، سنة 2002، ص31.

[2] محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، (د ن ط)، دار هومة، الجزائر، سنة 2005، ص8.

[3] محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري،" مجلّة العلوم الاجتماعية والإنساني، العدد12، الجزائر، سنة 2007، ص18.

[4] ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، طبعة1، دار قانة للنشر والتوزيع باتنة، الجزائر، سنة 2011، ص63.

[5] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، (د ن ط)، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة2005، ص11.

ثانيا: التعريف القانوني

كما نعرف أن المشرع دائما يمتنع في الخوض في إعطاء تعريفات جامعة ومانعة لبعض المسائل والمواضيع القانونية.

غير انه وعلى غير العادة عرف رخصة البناء في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1]، حيث عرف في المادة 52 منه رخصة البناء كالتالي: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم"[2]

وعرفها أيضا في نص المادة 41 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن عقود التعمير، على النحو التالي:" يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الوجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيازة رخصة البناء..."[3]

حدد المشرع الجزائري في نص المادتين الأعمال التي تستدعي رخصة البناء دون التعرض الى تعريفها.

بناء على ما تقدم من تعاريف يمكن القول بأن رخصة البناء عبارة عن تصرف سابق لعملية البناء، تمنح لصاحبها الترخيص بممارسة هذا الحق في شكل قرار إداري صادر من

---

[1] قانون رقم 90-29 مؤرخ في 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصفحة 4. المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05.

[2] المادة 52، من القانون نفسه 90-29.

[3] المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 12 فبراير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7، الصفحة 4، معدل والمتمم بمرسوم تنفيذي رقم 20-342.

الجهة المختصة يكون بمثابة وسيلة رقابية على هذه الأشغال والمتمثلة في تشييد وتمديد وتغيير البنايات، لتحقق من مشروعيتها وعدم مخالفتها لقواعد العمران.

يمكن استخلاص الطبيعة القانونية لرخصة البناء:

- **على أنها قرار إداري:** فيعرف القرار الإداري على أنه: "عمل قانوني انفرادي يصدر بإرادة احدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".[1]
- فهي تصرف قانوني صادر بإرادة منفردة عن السلطة الإدارية المعنية بإصدار هذا القرار حسب الحالات التي خولها القانون، من اجل إحداث أثر قانوني بإقامة بناء أو تغييرات عليه، لإحداث التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.[2]

والنزاع المتعلق بها يختص في الفصل فيه القضاء الإداري فهو الجهة القضائية المختصة.[3]

الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء

نستخلص من التعاريف السابقة خصائص رخصة البناء كالتالي:

أولا: من حيث الجهة المخولة لها بإصدار الرخصة: لا يمكن لأي جهة إدارية منح هاته الرخصة إلى الجهة المختصة وهي حسب المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 49 من نفس المرسوم.[4]

---

[1] عمار بوضياف، القرار الإداري، ج2، الطبعة1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2007، ص15.

[2] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص64.

[3] شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج3، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، (د ن ط)، الجزائر، سنة 2005، ص416.

[4] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، (د ن ط)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة ،2018، ص69.

ثانيا: من حيث الحصول عليها قبل البدأ في الأشغال: تمنح بموجب قرار صادر قبل الشروع في أعمال البناء، فالبنايات القائمة دون رخصة بناء تعتبر مخالفة للتعمير وللإدارة الحق في هدمها.[1]

ثالثا: من حيث نطاق الأشغال: تتمحور هاته الأشغال في إنشاء بنايات جديدة، إجراء التغيير والتحسين في المباني القائمة.[2]

رابعا: من حيث احترام وثائق التعمير وحقوق الغير: فيتبين هذا من خلال توفير شروط الرفاهية والسلامة والجمال لان رخصة البناء شاملة متضمنة كل هذه المعايير.[3]

الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء

تتجلى الأهمية البالغة لرخصة البناء كوسيلة لتنظيم النسيج العمراني والحد من البنايات الفوضوية في:

أولا: تحقيق الغرض المشروع من خلال تمكين طالب الرخصة من البناء مع مراعاة قواعد التهيئة والتعمير لإقامة نسيج عمراني متناسق.[4]

ثانيا: ضمان التوازن بين المصلحة العامة والخاصة.[5]

---

[1] كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2016-2017، ص 159.

[2] الزين عزري،" إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2008، ص13.

[3] خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة 2، دار هومه، الجزائر، سنة 2017، ص22.

[4] كمال تكواشت، المرجع نفسه ص160.

[5] الزين عزري، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، المرجع نفسه، ص22.

ثالثا: ارتباطها ارتباط وثيقا بكل من مخطط التوجيهي التهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وأيضا كل من الشهادات والرخص المتمثلة في شهادة التعمير ورخصة التجزئة.[1]

رابعا: تعهد طالب هذه الرخصة باحترام قواعد العمران.[2]

خامسا: أداة رقابة سابقة ولاحقة للتحقق من مدى ملائمة هذا البناء مع قواعد التهيئة والتعمير.[3]

المطلب الثاني: إجراءات القانونية لاستصدار رخصة البناء

تمر إجراءات استصدار هاته الرخصة بعدة مراحل تتمحور حول، إيداع طلب رخصة البناء، ودراسة هذا الملف والبت فيه، وآخرها استصدار قرار المتعلق برخصة البناء وهذا ما سيتم تبيانه على النحو التالي:

- **الفرع الأول: مرحلة إيداع طلب رخصة البناء**
- **الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة البناء**
- **الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة البناء**

[1] صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام تخصص قانون بيئة والعمران، جامعة الجزائر 1، 2018-2019، ص231.

[2] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص160.

[3] أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، (د ن ط)، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص138.

الفرع الأول: مرحلة إيداع طلب رخصة البناء

تتضمن هاته المرحلة تقديم طلب الرخصة ومحتوى الملف المتعلق بطلب هاته الرخصة.

أولا: تقديم طلب رخصة البناء

تبدأ إجراءات منح رخصة البناء بتقديم طلب الى الجهة الإدارية المستقبلة لرخصة البناء، وهو إجراء إلزامي على صاحب الصفة وهذا ما بينته نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19،[1] على أن يتقدم الطلب من طرف:

- المالك بتقديم نسخة من عقد الملكية، وفق نموذج المبين في هذا المرسوم.
- أو موكله بتوكيل حسب المادة 324 [2]من القانون المدني.
- أو مستأجر مرخص له قانونا.
- أو حائز بتقديم نسخة من شهادة الحيازة حسب قانون 90-29.
- الهيئة أو المصلحة لها قطعة الأرض أو البناية بتقديم نسخة من العقد الإداري.
- وإذا كان شخصا معنويا نسخة من القانون الأساسي.

مع إرفاق هذا الطلب بملف.

[1] المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19.

[2] المادة 324 من القانون المدني المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 75، ص990، المعدل والمتمم.

ثانيا: محتوى ملف طلب الرخصة

فرض المشرع إرفاق طلب رخصة البناء بثلاث أنواع من الملفات، حسب نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19، والمتمثلة في:

1-الملف الإداري، يحتوي على:

- نسخة من رخصة التجزئة أو على الأقل معلومات منها إذا كانت بنايات أو قطعة الأرضية محل طلب رخصة البناء تتواجد في ظل تجزئة منتظمة.
- بالإضافة إلى الشهادة المكملة للرخصة التجزئة وهي شهادة قابلية الاستغلال والتي تبين بان هذه الأشغال تمت وفقا للأحكام المعلقة بها.[1]

2-الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، يتضمن:

- مخطط الموقع على سلّم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة على سلّم 1 / 200 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م2 أو على سلّم 1 / 500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مسا حتها تقل أو تساوي 5000 م 2 وتتعدى 500 م 2 وعلى سلّم 1 / 1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م 2 ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية:
  * حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
  * منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
  * نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.
  * ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
  * المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

[1] سي مرابط شهرزاد، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة والتعمير، رسالة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون، جامعة الجزائر 1، 2017-2018، ص183.

* بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

- التصاميم المختلفة المعدة على السلّم 1 / 50 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م 2 وعلى سلّم 1 / 100 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها ب 300 م 2 و600 م 2 وعلى سلّم 1 / 200.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وآجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.[1]

ثالثا: الملف التقني

ويحتوي على:

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

[1] المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19-15 السابق الذكر.

– الهندسة المدنية تتضمن:

تقريرا يعدّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح:

* تحديد ووصف الهيكل الحامل للبناية.
* توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل.

تصاميم الهياكل على نفس سلّم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.[1]

يتم إيداع ملف طلب رخصة البناء إلى الرئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية، وهذا مبينته نص المادة 45 [2]من المرسوم التنفيذي سالف الذكر، في ثلاث (3) نسخ بنسبة للمشاريع البسيطة التي لا تتطلب الآراء التقنية للمصالح العمومية، وثماني (8) نسخ بنسبة لباقي المشاريع التي تتطلب هذه الآراء.

وبينت الفقرة الثانية من المادة 48 من المرسوم رقم 15–19 انطلاق الميعاد القانوني لدراسة هذا الملف بعد التحقق من كل الوثائق المودعة وتبيانها بوصل.

الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة البناء

تندرج تحت هذه المرحلة التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء والجهات التي خول لها القانون بتسليم هاته الرخصة.

أولا: التحقيق في طلب المتعلق برخصة البناء

إن عملية التحقيق هي عملية تقنية أكثر من أنها قانونية، يقوم بها الشباك الوحيد للبلدية، بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي من أجل الاستشارة التقنية للمصالح المعنية المبينة في نص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 20–342[3]، من اجل إبداء الراي في هذه

[1] المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19–15.

[2] المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19–15.

[3] المرسوم التنفيذي 20–342 المؤرخة في 02 ديسمبر 2020 لجريدة الرسمية عدد 71، الصفحة 14.

الطلبات، في اجل لايتجاوز 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب، بعد هاته المهلة على الشباك الوحيد الرد والبدء في دراسة الملف والفصل فيه خلال 15 يوم التالية لتاريخ إيداع الطلب.

وتتم دراسة الملف حسب مدى مطابقته مع مخطط شغل الراضي أو التعليمات المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة لتهيئة والتعمير.[1]

ثانيا: الجهات المخولة بتسليم رخصة البناء

حسب نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342، بينت اختصاص منح رخصة البناء على 4 جهات وهي الوالي المنتدب، الوالي، الوزير المكلف بالعمران، رئيس المجلس الشعبي البلدي، على النحو التالي:

- اختصاص الوالي بتسليم رخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية:

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

وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

[1] المادة 46 من المرسوم التنفيذي 19-15.

- اختصاص الوالي المنتدب تسليم رخصة البناء في الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، في المشاريع الآتية:

* مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي والتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها،
* مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي (200) وحدة سكنية وأقل من ستمائة (600) وحدة سكنية.
* مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
* وفي هذه الحالات تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية.[1]

- اختصاص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة البناء الخاصة بالمشاريع الآتية:

* مشاريع الاستثمار الصناعي والسياحي ومشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
* المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة والماء المتواجدة في إقليم ولايتين (2) أو أكثر.[2]

- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم باقي رخص البناء.

[1] المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342.

[2] المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20-342.

الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة البناء

تأتي آخر مرحلة من مراحل استصدار رخصة البناء بعد استكمال إجراءات التحقيق ودراسة هذا الطلب، تقوم الهيئة المختصة بإصدار قرار متعلق بيها، وهذا ما سيتم تبيانه من خلال معاد إصداره، ومضمونه على النحو التالي:

أولا: محتوى قرار رخصة البناء

يكون البت في قرار رخصة البناء إما بالقبول، أو بالرفض المعلل، أو تأجيل الفصل في الطلب، أو نادرا سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة.

- قبول طلب منح رخصة البناء:

إذا كان طلب رخصة البناء مطابقا للشروط المقررة قانونا، وبمطابقة البناء للمواصفات المحددة.[1] يتم منح رخصة البناء حسب نص المادة52.[2]

- قرار رفض منح رخصة البناء:

حسب نص المادة 62 من قانون رقم 90-29، والمادة 52 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على الحالات التي يتم رفض فيها طلب رخصة البناء، وهي:

* في البلديات التي مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه.
* مشروع البناء مخالف لمخطط شغل الأراضي، وغير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
* عدم توافق رخصة البناء مع رخصة التجزئة.

مع إلزامية الجهات المختصة برفض هذا القرار بتسبيب سبب الرفض.

---

[1] شواربي عبد الحميد، تشريعات البلدية، الطبعة 5، منشاة المعارف، الإسكندرية، سنة 1997، ص20.

[2] مادة 52 من المرسوم التنفيذي 19-15.

- تأجيل الفصل في الطلب:

حسب نص المادة 53 من المسوم التنفيذي 15-19 فان طلب يكون محل قرار تأجيل على ألا يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة، وتأجل عندما تكون القطعة الأرضية التي سيتم البناء عليها ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية.

-إما عن حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوب يحق لصاحب الطلب أن يقدم طعنا مقابل وصل الإيداع لدى الولاية.

وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون الطعن على مستواها.

ويمكن تقديم طعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران إذا كان تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

ثانيا: ميعاد إصدار قرار رخصة البناء

قيد القانون الجهات المخولة لها تسليم رخصة البناء بآجال قانونية نص عليها في المادة51 الفقرة 1[1]، بمهلة لا تتجاوز 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب، فيبدأ حسابها من يوم استلام المعني الوصل عند إيداع ملف طلب رخصة البناء.

ويجب في غضونها تبليغ المعني بالقرار المتخذ فيما يخص طلبه.[2]

كما بينت الفقرة 2 من المادة نفسها، كاستثناء بان هذا الأجل قد يتوقف عندما يكون طلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي يستلزم صاحب الطلب استكمالها، مبعد استكمالها يبدا تاريخ ساري من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

[1] المادة 51 من المسوم التنفيذي 15-19.

[2] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص174.

بعد تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بقرار رخصة البناء وتقديمه لنسخة من ملف الطلب، ينشر قرار المتضمن رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي لإعلام عامة الناس في مدة سنة (1) وشهر (1). وتخضع لعملية الشهر أيضا على مستوى المحافظة العقارية.

المطلب الثالث: الحالات المؤدية إلى شهر رخصة البناء

لا تنقل الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى بين الأشخاص أو عند مواجهة الغير، إلا بعملية الشهر، وهذا حسب نص المادة 793 من القانون المدني[1]، ورخصة البناء من القرارات الإدارية التي تخضع لعملية الشهر، كأصل عام أن رخصة البناء لا تخضع لعملية الشهر، ولكن كاستثناء هناك 3 حالات يجب فيها شهر هاته الرخصة على مستوى المحافظة العقارية والمتمثلة في:

- **الفرع الأول: نقل ملكية عقار قبل التشييد**
- **الفرع الثاني: وجود رخصة البناء أثناء تشييد الأشغال**
- **الفرع الثالث: حالة من الأشغال بموجب الرخصة**

الفرع الأول: نقل ملكية عقار قبل التشييد

إذا ما قام مالك العقار بنقل ملكية عقار الى شخص آخر، وكان المالك قد حصل على رخصة البناء، يمكن للموثق أن يشير لمراجعة رخصة البناء المسلمة في العقد محل الشهر.[2]

[1] المادة 793 من القانون المدني والتي تنص على: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري".

[2] أعمر الشريف أسية، "دور المحافظ العقاري في شهر عقود التعمير"، مجلة القانون العقاري، عدد8، الجزائر،2018، ص16.

وفي هذه الحالة المحافظ العقاري لا يفحص رخصة البناء المقدمة له، لان العقار محل الشهر لم تترتب عليه حقوق عقارية جديدة، وعلى مالك الجديد لهذا العقار طلب رخصة بناء جديدة.

الفرع الثاني: وجود رخصة البناء أثناء تشييد الأشغال

عند نقل ملكية عقار أثناء تشييد الأشغال، على المعني إيداع مع العقد المراد إشهاره كل من رخصة البناء وشهادة تقدم الأشغال، وهذه الأخيرة من شروط الحصول عليها يستوجب وجود رخصة البناء، ويتم تسليم شهادة تقدم الأشغال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي كلا حسب الحالة، يقوم المحافظ العقاري في هاته الحالة تعيين الملكية العقارية محل تصرف ويعلن المحتوى المادي للعقار من شاغر الى مبني.

الفرع الثالث: حالة من الأشغال بموجب الرخصة

فيجب في هذه الحالة إرفاق الملف محل الشهر بشهادة المطابقة، ويتحقق المحافظ العقاري من التعيين المشار إليه في عقد الملكية هل هو سليم أم لا.

وفي الحالتين 2 و3 يجوز للمحافظ العقاري أن يرفض شهر هذه العقود الناقلة للملكية مع غياب كل من شهادة تقدم الأشغال أو شهادة المطابقة، بعد أن مكن المرسوم التنفيذي 22-55[1] المتعلق بتحديد كيفية تسوية البنايات غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، والذي جبر الأفراد في طياته بالقيام بإجراء المطابقة.

وهناك حالة خاصة في إطار السكنات الترقوية المدعمة بالإيجار المقامة من طرف الدولة، لا يمكن للمحافظ العقاري رفض هذه الحالات التي يتضمنها شرط خاص.[2]

---

[1] المرسوم التنفيذي 22-55 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، المؤرخ في 9 فبراير 2022، الجريدة الرسمية عدد 9، الصفحة 7.

[2] أعمر الشريف أسية، المرجع سابق، ص16.

المبحث الثاني: رخصة التجزئة

لا تقل رخصة التجزئة أهمية عن باقي عقود التعمير والبناء، فهي أداة رقابة بامتياز تستعملها السلطة المختصة لفرض رقابتها والتحكم في النشاط الفردي وضمان الاستغلال العقلاني للعقار للحفاظ على الطابع العمراني وحمايته من كل أشكال التدهور والفوضى العمرانية.

ومن خلال ما سبق سوف يتم من خلال مضمون هذا المبحث دراسة كل من:

- **المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة**
- **المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة**
- **المطلب الثالث: إجراءات شهر رخصة التجزئة**

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

لبيان مفهوم رخصة التجزئة يستوجب التعرض الى كل من تعريفها من الناحية الفقهية والقانونية من جهة، متطرقين لطبيعتها القانونية وبيان الخصائص التي تقوم عليها والأهمية المرجوة منها، على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة**
- **الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة**
- **الفرع الثالث: أهمية رخصة التجزئة**

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

لتعريف رخصة التجزئة يجب التعرض الى تعريفها الفقهي والقانوني على هذا النحو:

أولا: التعريف الفقهي

كما تعودنا أن تعريفات الفقهية دائما تتعدد فنذكر منها:

عرفت رخصة التجزئة على أنها: "هي وثيقة، تصدر في شكل قرار من الجهة المختصة بتسليمها، لكل من تحصل على ملكية أرض سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يرغب بتقسيم هاته الملكية من أجل تشييد سكنات عليها".[1]

كما عرفها حمدي باشا عمر أنها: "رخصة رسمية بتجزئة قطعة ارض أو أكثر غير مبنية الى عدة قطع بغرض إقامة بناءات عليها".[2]

وعرفت أيضا بانها: "تلك الوثيقة التي تصدر في شكل قرار، تخول لصاحب عقار غير مبني الى تقسيمه الى وحدتين أو أكثر من اجل تشييد بناية، فترخص لصاحبها إنجاز بناء جديد، أو تعديلات، أو بناء الأسوار، أو ترميمات، وذلك طبقا لقواعد التي تحكم مجال العمران".[3]

وعرفها عبد الوهاب بانها: "عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من اجل البناء عليها."[4]

---

[1] أقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص156.

[2] حمدي باشا عمر، محرارات شهر الحيازة، (د ن ط)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص157.

[3] منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، (د ن ط)، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص58-59.

[4] عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء والهدم، ط1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص153.

ثانيا: التعريف القانوني لرخصة التجزئة

عرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في كل من:

في مضمون المادة 57 الفقرة الأولى من القانون 90-29، على أنه "تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"[1]

كما عرفها أيضا في نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنها: "في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".[2]

ومن خلال ما تطرقنا يمكن القول بان رخصة التجزئة تكون في شكل قرار إداري الذي تصدره السلطة أو الهيئة الإدارية المختصة التي خول لها القانون بمنح هاته الرخصة، لكل من مالك للعقار أو موكله، من اجل تقسيم ملكية هذا العقار الى وحداد لغرض البناء.

يمكن استخلاص الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة:

تصدر الهيئة الإدارية المخول لها ممارسة الرقابة القبلية على أشغال التجزئة والمتمثلة في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية والدولة، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، رخصة التجزئة كعمل إفرادي والتي تكون محل تقسيم الملكية العقارية لغرض تشيد بنايات، فبذلك تنطبق عليها شروط القرار الإداري[3]، والنزاعات المتعلقة بها تخضع للقضاء

[1] المادة 57 من القانون 90-29.

[2] المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19.

[3] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص80.

الإداري لأنها الجهة المختصة بفصل في الخصومات التي تكون فيها دولة طرف، أخذا بالمعيار العضوي.[1]

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

تتمحور خصائص رخصة التجزئة في:

أولا: وثيقة إدارية: كونها تصدر من جهات خول لها القانون بمنحها في شكل قرار انفرادي، وضع له قالب وشكل محدد، وبإجراءات دقيقة، وإذا خرجت الإدارة عن هذا القالب يعتبر قرارها غير مشروع، وهذا من أجل إقرار وحماية حقوق الأفراد.[2]

ثانيا: مرتبطة بالملكية العقارية: لا تسلم الإدارة رخصة التجزئة إلا لمالك العقار محل التجزئة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي أو موكله، وهاته الملكية تخول لصاحبها الحق في البناء مع إلزامية مراعاة الأحكام والتنظيمات المتعلقة باستعمال الأرض، وهذا ما جاءت به نص المادة 50 من القانون 90-29.

ثالثا: صادرة من هيئة إدارية مختصة: حدد القانون الهيئات المسؤولة عن تسليم رخصة التجزئة والمتمثلة في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، والوالي المنتدب كلا حسب اختصاصه، خاضعين لأحكام وقواعد القانون الإداري، والقضاء الإداري هو من يفصل في نزاعتها.[3]

رابعا: تكون على عقار غير مبني أو قابل للبناء.[4]

---

[1] شيهوب مسعود، المرجع السابق، ص416.

[2] حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة والتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعيد دحلب، البليدة، 2010، ص44.

[3] تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص200.

[4] أقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص158.

خامسا: من النظام العام: نظمها المشرع الجزائري في قوانين خاصة ووضع لها قواعد آمرة لا يجوز للإدارة مخالفتها أو الامتناع عن منح هذه الرخصة ألا في الحالات التي خول لها القانون بذلك.[1]

الفرع الثالث: أهمية رخصة التجزئة

لرخصة التجزئة أهمية بالغة جدا في كل المجالات ذات العلاقة بالعمران فتكمن أهميتها في:

أولا: ليست عبارة عن قرار فقط، بل ينتج عنها حقوق عينية لمالكها مرتبطة بحقوق البناء على القطعة الأرضية محل التجزئة.[2]

ثانيا: تنشا وحدات عقارية جديدة مكان الوحدة الأصلية.[3]

ثالثا: وسيلة لتهيئة العقار المجهز للبناء.[4]

رابعا: ارتباطها ارتباطا وثيق مع كافة عقود التعمير وعدم تواجدها يعتبر رفض لاستخراج العقود الأخرى.[5]

خامسا: لها دور فعال في سلامة العقار سواء من التعرض المادي أو القانوني.

سادسا: لا يجوز لأي شخص مخالفتها لأنها من النظام العام.[6]

---

[1] بالة عبد العالي، المجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، (د ن ط)، النشر الجامعي الجديد الجزائر، 2021، ص78.

[2] سي مرابط شهرزاد، المرجع السابق، ص200.

[3] عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015، ص182.

[4] سي مرابط شهرزاد، المرجع نفسه، 201.

[5] عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص182.

[6] سي مرابط شهرزاد، المرجع نفسه، ص201.

سابعا: هي القاعدة الأساسية لرخصة البناء وتعمل على حماية البناء من الأضرار خاصة تلك المتعلق منها بمختلف الشبكات.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة

إن إجراءات استصدار الرخصة التجزئة تمر بعدة مراحل تكمن في إيداع طلب رخصة التجزئة، ودراسة الملف، وآخرها استصدار قرار المتعلق برخصة التجزئة وهذا ما سنتطرق إليه على النحو التالي:

- **الفرع الأول: مرحلة إيداع رخصة التجزئة**
- **الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة التجزئة**
- **الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة التجزئة**

الفرع الأول: مرحلة إيداع رخصة التجزئة

تشمل مرحلة الإيداع كل من تقديم طلب المتعلق بالرخصة التجزئة ومحتوى ملف المتعلق بها.

أولا: تقديم طلب رخصة التجزئة

بين المشرع الجزائري في نص المادة 58 من القانون 90-29،[1] والمادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19[2] أن الأشخاص حاملي صفة تقديم الطلب المتعلق برخصة التجزئة هم كل من:

- مالك العقار.
- أو موكله.

[1] المادة 58 من القانون 90-29.

[2] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19.

بإرفاق هذا الطلب بـ:

- بنسخة من عقد الملكية.
- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975المتعلق بالقانون المدني.
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- كما يمكن لطالب الرخصة تقديم دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز والبناء الطرق السالكة، ويعد دفتر الشروط هذا حسب النموذج يعده الوزير المكلف بالتعمير تنجز على أساسه البنايات في إطار سياسة التعمير، فهو يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات النفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة.[1]

ثانيا: محتوى الملف

يحتوي الملف على العديد من الوثائق التقنية والمتمثلة في:

1-تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

[1] المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19.

– تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.

– موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3–مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

– طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

– المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

– تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4–مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

– قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

– نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

– الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

– طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

– دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.

– دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.[1]

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15–19.

5-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء.

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات، والمغارس، والمساحات الخضراء، والأسيجة.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.[1]

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

ويتم إيداع ملف طلب رخصة التجزئة الى الرئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، وهذا حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي سالف الذكر[2]، في خمس (5).

وبينت الفقرة الثانية من المادة نفسها أن انطلاق الميعاد القانوني لدراسة هذا الملف بعد التحقق من كل الوثائق المودعة وتبيانها بوصل.

[1] المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19.

الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة التجزئة

تشمل هذه المرحلة كل من التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة والجهات التي صرح لها القانون بتسليم الرخصة التجزئة.

أولا: التحقيق في طلب المتعلق برخصة التجزئة

تبدأ عملية التحقيق بتحضير الطلب من طرف المصلحة المختصة ومصالح استشارة لتحقيق في مدى مطابقة مشروع هذه الرخصة مع توجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم تواجده يشغل مكانه مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومدى اندراج هذا التقسيم من النظافة والملائمة الصحة وطابع الأماكن المجاورة، أو مصالحها وحماية المواقع، أو المناظر الطبيعية، أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.[1]

فتجتمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير هذا الطلب الآراء والموافقات وإلزامية رد في اجل 15 يوم من يوم استلام طلب إبداء الراي.[2]

ثانيا: الجهات المخولة بتسليم رخصة التجزئة

حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342، [3]بينت اختصاص منح رخصة التجزئة لكل من الوالي المنتدب، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، على النحو التالي:

1-اختصاص الوالي بتسليم رخصة التجزئة:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا الى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

[1] المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19.

[2] المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف ذكره.

[3] المادة 15 من المرسوم التنفيذي 20-342.

– المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

–المشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

وتتم دراسة كل هاته الحالات على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.

اختصاص الوالي المنتدب بتسليم رخصة التجزئة في الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها:

–المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا الى طبيعتها وحجمها ونطاقها.

–المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

وتتم دراسة كل هاته الحالات على مستوى الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء.

اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة:

–مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.[1]

–وباقي المشاريع ويتم دراستها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

[1] المادة14 المرسوم التنفيذي 19-15.

الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة التجزئة

يتم استصدار قرار المتعلق برخصة التجزئة من قبل الهيئات المختصة بتسليمها كأخر مرحلة من إجراءات استصدار هاته الرخصة، فيندرج تحتها كل من محتوى هذا القرار وميعاد استصداره كما يلي:

أولا: محتوى قرار رخصة التجزئة

يكون محتوى قرار رخصة التجزئة بإصدار السلطة المختصة قرار إما بمنحها أو رفض تسليمها أو تكون محل قرار تأجيل وكما قد تسكت السلطة عن الرد.

1-قرار بمنح رخصة التجزئة:

يتم تسليم رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

2-قرار برفض منح رخصة التجزئة:

ترفض في حالة عدم توفر الوثائق اللازمة للمنح، وأيضا غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة مع إلزام السلطة بتسبيب سبب الرفض.[1]

3-قرار محل تأجيل:

بين المشرع في نص المادة 64[2] والمادة 18[3] أن تأجيل يكون في حالة أداة التهيئة والتعمير في مرحلة إعداد، على أن يكون مدة التأجيل سنة (1) على الأكثر.

---

[1] المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 السابق الذكر.

[2] المادة 64 من القانون90 -29 السابق الذكر.

[3] المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 السابق الذكر.

4-سكوت السلطة عن الرد:

في حالة سكوت السلطة بعد انتهاء المدة القانونية لمنح رخصة التجزئة يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة في هذه الحالة أو في حالة لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أن يقوم بإيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية، أو على مستوى المقاطعات الإدارية في الولايات التي تم إحداثها فيها، والتزام الجهات المختصة بالرد المبرر في اجل قدر ب 15 يوم، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.[1]

ثانيا: ميعاد إصدار قرار رخصة التجزئة

حسب نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 أن آجال المحددة قانونا لاستصدار رخصة التجزئة هي شهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب في حالة كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي حالة تسليمها من قبل الوالي في أجل (3) أشهر.

باستثناء حالتين يتوقف فيهم الأجل المحدد وهي:

-عندما يعتري الملف نقص في أي وثيقة فيكون موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات.

-عندما يكون الملف محل امر بإجراء تحقيق عمومي.

ويسري حساب الآجال المحدد ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء تحقيق عمومي.[2]

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحب الطلب والى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية، مع نسخة مؤشر

[1] المادة31 من المرسوم التنفيذي 20-342.

[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19.

عليها الشباك الوحيد المختص، ونسخة أخرى من الملف مؤشرا عليها تضع بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة تحت تصرف الجمهور، وتحفظ نسخة أخرى بأرشيف الولاية أو المقاطعة الإدارية، وتحفظ نسخة أخيرة لدى السلطة المختصة المسؤولة عن تسليم هاته الرخصة.

وتشهر مع دفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.[1]

المطلب الثالث: إجراءات شهر رخصة التجزئة

أن رخصة التجزئة من بين المحررات التي أخضعها المشرع الجزائري لشهر، ولكي يتم شهرها يجب أن تحرر في شكل عقد وتسجيلها في مصلحة التسجيل، وإيداعها على مستوى المحافظة العقارية، وهذا ما سيتم تبيانه في الفروع التالية:

- **الفرع الأول: تحرير عقد إيداع رخصة التجزئة من طرف الموثق**
- **الفرع الثاني: تسجيل هذا العقد في مصلحة التسجيل**
- **الفرع الثالث: إيداع العقد على مستوى المحافظة العقارية**

الفرع الأول: تحرير عقد إيداع رخصة التجزئة من طرف الموثق

يقوم صاحب الطلب رخصة التجزئة بتوجه الى مكتب الموثق لتفريغ قرار رخصة التجزئة في عقد رسمي، فيقوم الموثق بدوره التأكد من هوية وأهلية الأطراف وتأكد من تواجد عقد رسمي مثبت للملكية وان كافة المخططات الملحقة بالقرار والمؤشر عليها من طرف الشباك الوحيد المختص مطابقة لوثيقة القياس المعدة من طرف خبير عقاري مع تواجد دفتر الشروط.

وبعد التحقق من كل هذه الوثائق يقوم الموثق بتحرير عقد الإيداع وفق الأشكال المنصوص عليها قانونا، من تحديد هوية الأطراف وتعيين أصل الملكية والعقار تعيينا نافيا

[1] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 20-342.

للجهالة، مع تحديد الحصص المجزئة وتحديد المحافظة العقارية المختصة بإشهار هذا العقد، مع تاريخ تحرير العقد.

الفرع الثاني: تسجيل هذا العقد في مصلحة التسجيل

بعد تحرير الموثق لعقد إيداع رخصة التجزئة، يقوم الموثق بتسجيل هذا العقد على مستوى مصلحة التسجيل والطابع بشكل إلزامي.

يقوم مفتش التسجيل بالتحقق من هوية الأطراف وكل المعلومات الواردة على العقار، فيقتطع رسوم التسجيل المستحقة وإيداعها في خزينة الدولة، فيكتسب هذا العقد تاريخا ثابتا.

أن عملية التسجيل من اهم إجراء لنقل الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى.

الفرع الثالث: إيداع العقد على مستوى المحافظة العقارية

وتأتي آخر مرحلة وهي مرحلة إيداع العقد المتضمن قرار التجزئة لدى المحافظة العقارية المختصة محل تواجد العقار المجزأ، بإيداع الموثق كل من:

- نسخة من قرار المتضمن رخصة التجزئة.
- نسختين من عقد إيداع رخصة التجزئة.[1]
- مخطط تقرير الخبرة.[2]
- دفتر الشروط والتعديلات الواردة عليه.[3]
- وثيقة قياس في حالة العقار غير الممسوح.

[1] جمال بوشنافة، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د ن ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 108.
[2] أعمر الشريف أسية، المرجع السابق، ص14.
[3] المادة 21 من المرسوم التنفيذي 20-342.

فتودع كل هذه الوثائق على مستوى قسم الإيداع في المحافظة العقارية وبعدها يتحقق المحافظ العقاري من كل الوثائق المودعة محل الشهر، فعليه إما قبول وإتمام إجراءات الشهر أو الرفض وعلى المعني إتمام الوثائق اللازمة في اجل محدد.[1]

ويترتب على شهر هذا القرار استحداث بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن عملية التجزئة، وتخصيص دفتر عقاري لكل وحدة عقارية جديدة.[2]

مع اقتطاع المحافظ العقاري رسوم الشهر.

[1] خالد رامول، المحافظة العقارية، كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، (د ن ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 93.

[2] مهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2018-2019، ص126.

المبحث الثالث: رخصة الهدم

رخصة الهدم تعد أكثر خطورة في عقود التعمير الفردية، ووسيلة رقابية على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة، وتقييد كل من يريد مباشرة أشغال الهدم باستصدار هذه الرخصة وذلك لضمان إنجاز هذه العملية في ظروف آمنة وتقنية.

ومن هذا السياق سنعرض من خلال المبحث كل من:

- **المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم**
- **المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة الهدم**
- **المطلب الثالث: إجراءات شهر رخصة الهدم**

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

ارتأينا من خلال هذا المطلب الى بيان مفهوم رخصة الهدم لنزع اللبس والغموض الذي يعتريها من خلال بيان تعريفها من الناحيتين الفقهية والقانونية من جهة، ومن جهة أخرى بيان أبرز خصائصها وأهميتها في مختلف المجالات، كما يلي:

- **الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم**
- **الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم**
- **الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم**

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

والذي سنتعرض فيه الى كل من تعريفها من الناحية الفقهية والقانونية، والتطرق لطبيعتها القانونية.

أولا: تعريف الفقهي

تعددت التعريفات الفقهية لرخصة الهدم منها من عرفها على أنها عملية والبعض الآخر عرفها على أنها رخصة وذلك ما سيتم تبيانه كالتالي:

1-تعريف الهدم كعملية:

عرفت على أنه: "تفكيك البناء والذي يؤدي الى تحرير قاعدتها من الأرض المتصلة بهذا البناء، مؤديا هذا الى سقوط البناء بشكل كلي أو بعض الأجزاء منه".[1]

وهي أيضا: "الأعمال التي تؤول الى الإطاحة بالبناية كليا أو جزء منها".[2]

في تعريف آخر لها بين فيه أن الهدم كما يتضمن هدم البنايات كليا أو جزئيا، يتضمن أيضا هدم بعض الأجزاء كهدم حائط في شقة أو هدم حجرة أو حجرتين على سطح المنازل وغيرها.[3]

وهو أيضا إزالة البناء كله أو جزء منه على وجه يعتبر فيه الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما اعد له.[4]

---

[1] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، ج1، د ن ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة1998، ص1214.

[2] صالح بوسطحة، التعمير في القانون التونسي، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، ص365.

[3] حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة يناء دون رخصة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1994، ص84.

[4] حامد عبد الحليم الشريف، المرجع نفسه، ص35.

2- تعريف الهدم كرخصة:

تعرف رخصة الهدم على أنها: قرار إداري صادر من السلطة التي خول لها القانون بمنحها للمستفيد الحق في إزالة جزء من بناء قائم أول بناء ككل، وهذا الأخير يكون في مكان مصنف أو في طريق التصنيف.[1]

وتعرف أيضا بأنها: "ذلك القرار الذي يخول بالقيام بأعمال تؤدي الى بناية أو جزء منها".[2]

وهي أيضا: "قرار إداري يتمحور حول الأعمال المتصلة بعملية الهدم، والتي تمس السطح البنائي مباشرة، تبدأ بإرادة من صاحب الطلب وتمهر بالقبول من السلطة المختصة في شكل هذا القرار".[3]

كما تم تبيان أن رخصة الهدم وقرار الهدم تختلفان فالأخير صادر بإرادة منفردة من الإدارة المسؤولة على تسليم هذا القرار، والذي يكون عند مخالفة البناء أو عدم الحصول على رخصة البناء وهذا ما يبينه محضر المخالفات.[4]

من تعريفات أخرى لها أنها: "قرار إداري يخص بناء آيل لسقوط أو أصبح غير معد للاستعمال أو يشكل خطر على البنايات المجاورة والأشخاص، ليتم إزالته بشكل كلي أو جزئا منه".[5]

---

[1] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 60.

[2] الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، (د ن ط)، دار القلم بالرباط، سنة2012، ص279.

[3] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص190.

[4] رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، بمجلة المفكر، العدد 4، صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2009. ص227.

[5] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص201.

ثانيا: التعريف القانوني لرخصة الهدم

لم يعرف المشرع الجزائري الرخصة الهدم إنما أشار إلى نطاقها الموضوعي فقط وهذا من خلال نص المادتين التاليتين:

نص المادة 60 من القانون رقم 90 -29 "يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"[1]

والمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19 كما يلي:" تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90 -29 المؤرخ 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98 -04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 1 ل 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه"[2]

ومن خلال كل هذه التعريفات المتعددة لرخصة الهدم نستخلص أن رخصة الهدم عبارة عن قرار إداري صادر من السلطة التي خول لها القانون منحها بإرادتها المنفردة لطالبها لكي يخول له مباشرة أشغال الهدم وفقا لشروط وفي مناطق محمية قانونا، فتتمحور هذه الأشغال في إزالة أو تفكيك أو إطاحة ببناية بشكل كلي أو جزئا منها والتي تكون تهدد امن وسلامة الأشخاص أو ما يجاورها أو أصبحت غير للانتفاع والاستعمال.

ونستخلص أيضا الطبيعة القانونية لرخصة الهدم:

يتم استصدار رخصة الهدم من قبل السطلة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار إداري انفرادي، كأداة رقابية على هذا النوع من للأشغال، فلا تكون

[1] المادة 60 من القانون رقم 90 -29.

[2] المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19.

هذه الأخيرة بأمر شفوي أو إذن إداري غير مستوفي للأشكال والشروط المحددة قانونا، وإلا كان هذا القرار يشوبه عيب ومخالف للقانون.[1]

والجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات المتعلقة بالرخصة الهدم هو القضاء الإداري.[2]

فتتمحور هذه الرخصة حول إحداث أثر قانوني بإزالة أثر البناء بشكل كلي أو جزء منه، تكون هذه الرخصة كأداة رقابية مسبقة على أعمال الهدم تقيد الفرد في ممارسة هذا الحق.[3]

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بمجموعة من الخصائص نذكر منها:

أولا: عبارة عن قرار إداري: مستوفي لجميع الشروط القانونية صادر من جهة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي.[4]

ثانيا: محتوى قرار الهدم: يصدر مضمون قرار الهدم بالهدم الكلي للبناية أو جزء منها أو لتحسين وتعديل البناء.[5]

ثالثا: ذات طابع عام: تتميز بالعموم كونها إجبارية على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل البدء في أي من الأشغال المتعلقة بالهدم.

---

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص190.

[2] عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2000-2001، ص65.

[3] ديرم عايدة، المرجع السابق، ص90.

[4] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص201.

[5] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص58.

رابعا: ذات طابع خاص: وهذا ما بينه المشرع الجزائري في نص المادة 46 من القانون رقم90-29 والتي تفرض على مناطق خاصة وهي التي تكون ذات مميزات طبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، أو ذات مميزات تستمدها من موقعها الجغرافي والجيولوجي والمناخي كالمياه المعدنية والاستحمامية.

خامسا: ذات طابع عيني: بارتباطها بالعقار لا بطالب الرخصة، وهذا لا يمنع تغيير مالك هذا العقار نتيجة لقيامه باي تصرف فلا حاجة لتقديم ملف تقني جديد عند تنفيذ أشغال الهدم.[1]

سادسا: ذات طابع مادي: كونها تطبق على جميع الأشغال المتصلة بالهدم سواء كان هدم كلي جزئي أو مهما كان استعمالها.[2]

الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم

لرخصة الهدم أهمية بالغة يمكن حصرها في ثلاث مجالات أساسية تتمحور حولها كالتالي:

أولا: أهمية ذات بعد أمني

قد يترتب على عملية الهدم العديد من المخاطر بغض النظر من سيتولى القيام بهذه العملية، فتحتاج هذه الأخيرة الى رقابة إدارية وتقنية لكي يتم الهدم بطرق آمنة وسريعة دون إنتاج أي أخطار.

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص149.

[2] أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص200.

ثانيا: أهمية ذات بعد تعميري

تكمن أهمية رخصة الهدم في هذا المجال لحمايتها لمجموع من الملاك والتي قد تكون ذات بعد تاريخي أو ثقافي أو تعميري وذلك من خلال فرض رقابة على أشغال الهدم.[1]

ثالثا: أهمية ذات بعد اجتماعي

فتبرز فيها أهمية الرقابة الإدارية على صاحب طلب رخصة الهدم وتتم دراسة الملف المتعلق بيها مع وجوب معرفة أسباب طلب الرخصة القريبة والبعيدة، فأحيان يكون صاحب الرخصة سيئ النية كان يستعملها كوسيلة لطرد المستأجرين أو غيرها، فتبرز أهمية رخصة الهدم هنا لمراقبة أنواع الهدم بهدف حماية مستعملي العقارات المتداعية.[2]

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة الهدم

رخصة الهدم كباقي الرخص الأخرى تمر بنفس الإجراءات لإعدادها والتي تبدأ مرحلة إيداع رخصة الهدم، ثم مرحلة دراسة ملف رخصة المتعلق بيها، وآخر شيء إصدار قرار متعلق بهذه الرخصة، وهذا ما سيتم تبيانه من خلال هذه الفروع:

- **الفرع الأول: مرحلة إيداع رخصة الهدم**
- **الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة الهدم**
- **الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة الهدم**

[1] كمال تكواشت، المرجع السابق، ص192.

[2] كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص193.

الفرع الأول: مرحلة إيداع رخصة الهدم

تتضمن هذه المرحلة كل من صفة طلب الرخصة الهدم والوثائق لازمة المكونة للملف الذي سيتم إيداعه.

أولا: صفة طالب رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري في نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 صفة طالب رخصة الهدم والمتمثل في:

- مالك للبناية الآيلة للهدم.
- الحائز لهذا العقار.
- موكل.
- الهيئة العمومية.

فعليهم تقديم الوثائق التالية لإثبات صفتهم كلا حسب حالته والمتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة.
- توكيل رسمي.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- في حالة ما إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا إرفاق نسخة من القانون الأساسي.[1]

[1] المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثانيا: الوثائق اللازمة المكونة لملف طلب رخصة الهدم

تتمثل في وثائق تقنية والتي يتم إعدادها من قبل كل من المهندس المعماري والمهندس المدني وهي:

- تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط للكتلة يعد على سلم1/500 أو 1/200 بالنسبة للبناية الآيلة للهدم.

- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة التعكر استقرار المنطقة.

- مخطط مراحل الهدم وآجالها.

- مخطط على سلم1/100 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين للاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، والذي يبين الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل مع الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.[1]

[1] المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة الهدم

والتي تتضمن التحقيق في الطلب المتعلق برخصة الهدم والجهات التي المخول لها قانونا بتسليمها.

أولا: التحقيق في طلب المتعلق برخصة الهدم

بعد إيداع صاحب طلب رخصة الهدم في ثلاث (3) نسخ على مستوى الشباك الوحيد للبلدية تأتي مرحلة التحقيق في هذا الطلب، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.[1]

فيتم إرسال طلب مع الملفات المرفقة به بنسخه 3 الى الرئيس المجلس الشعبي البلدي.[2]

وفي اجل 15 يوم استلام طلب إبداء الرأي تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير هذا الطلب، جميع الآراء والموافقات أو القرارات من الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من خلال ممثليهم في الشباك.[3]

وبعد انتهاء هذه المهلة يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية استنادا للآراء في اجل شهر من تاريخ إيداع طلب الملف بتحضير القرار المتعلق برخصة الهدم.[4]

---

[1] المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

[3] المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

[4] المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

ثانيا: الجهات المخولة بتسليم رخصة الهدم

بين المشرع الجزائري الجهات التي خول لها تسليم رخصة الهدم من خلال المادتين التاليتين:

المادة 68 من القانون رقم 90-29 والتي تنص على "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي."[1]

ونص المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على "تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يسلم الرئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد راي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية."[2]

من خلال نص هاتين المادين فان اختصاص تسليم رخصة الهدم يعود الى الرئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية.

الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة الهدم

تقوم السلطة المختصة كآخر مرحلة باستصدار قرار متعلق برخصة الهدم وهذا القرار قد يتضمن قبول بمنح هذه الرخصة أو رفض منحها وهذا ما سيتم تبيانه على النحو التالي:

أولا: قبول بمنح القرار المتضمن رخصة الهدم

نصت المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على حالة وحيدة للمنح الوجوبي لرخصة الهدم وهي في حالة الحد من انهيار البناية أو البنايات فيكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة.[3]

---

[1] المادة 68 من القانون رقم 90-29.

[2] المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[3] المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

بعد استشارة رئيس المجلس الشعبي البلدي الشباك الوحيد ويتوافر الشروط القانونية في طلب رخصة الهدم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بمنح رخصة الهدم، فيبلغ هذا الأخير القرار الى صاحب الطلب، في اجل شهر من يوم إيداع الطلب، وفي حالة الموافقة مع تحفظات خاصة يجب تبليغ القرار وراي معللين الى المعني.[1]

كما بينت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الحالات التي رخصة الهدم منقضية وهي:

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

ثانيا: قرار برفض منح رخصة الهدم

بعد دراسة الملف المتعلق برخصة الهدم يتبين للمصالح المعنية أن طلب رخصة الهدم غير مطابق للشروط القانونية اللازمة لمنحها، فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ المعني بقرار رفض منح رخصة الهدم مع مجوب أن يكون هذا القرار معللا.[3]

إما في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء الآجال القانونية لمنح هذه الرخصة يعتبر سكوته رفض ضمني بعدم القبول.[4]

يخول المشرع الجزائري لصاحب طلب رخصة الهدم الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به أو سكوت الجهات الإدارية المعنية، أن يقوم بإيداع طعن مقابل وصل باستلام لدى الولاية

---

[1] المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

[3] المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

[4] بربيح محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانون ي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد5، تيارت، سنة2018، ص110.

وعلى هذه الأخيرة بالرد المبرر في اجل 15 يوم، إما الولايات التي استحدثت فيها المقاطعات الإدارية فان الطعن يكون على مستواها.

كما يمكن للمعني رفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية المختصة.[1]

المطلب الثالث: إجراءات شهر رخصة الهدم

رخصة الهدم كسائر عقود التعمير الفردية التي أخضعها المشرع الجزائري لعملية الشهر، وقبل الولوج في كيفية شهرها سنتطرق الإجراءات السابقة لعملية الشهر ثم شهرها بالمحافظة العقارية كما يلي:

- **الفرع الأول: الإجراءات السابقة لعملية الشهر**
- **الفرع الثاني: شهرها بالمحافظة العقارية**

الفرع الأول: الإجراءات السابقة لعملية الشهر

قبل شروع صاحب رخصة الهدم في أشغال الهدم عليه أن يقوم بـ:

- إعداد تصريح بفتح ورشة.[2]
- وجوب انتظار 20 يوم قبل مباشرة عملية الهدم.[3]
- وضع لوحة خلال مدة عمل الورشة يتم تبيان فيها كلا من:
  * مراجع الهدم الممنوحة.
  * مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها.
  * تاريخ افتتاح الورشة.
  * تاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال.
  * اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات.

---

[1] المادة82 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

[2] المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[3] بربيح محي الدين، المرجع السابق، ص105.

* اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.[1]

الفرع الثاني: شهرها بالمحافظة العقارية

بعد الهدم الحالة التي كان عليها العقار تتغير فيتغير معها التعيين، فيبلغ قسم عملية المسح المحافظ العقاري بهذه التعديلات الناتجة عن البناء أو الهدم، وهذا حسب نص المادة 83 مرسوم رقم 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.[2]

ونصت المادة 84 من نفس المرسوم على انه "تتم التعديلات المنصوص عليها في المادة 83 على شكل محاضر يحدد نموذجها وشروط إعدادها بموجب قرار من وزير المالية. وتصدق على هذه المحاضر المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي وتكتب في سجل الإيداع المنصوص عليه في المادة 41 وتؤشر في مجموعة البطاقات العقارية."[3]

وحسب تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلّقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيمات العقارية فانه يتم إثبات التغييرات التي طرأت على العقار بواسطة محاضر تسمى محاضر إثبات التغيرات في أرقام مجموعة الملكية PR14.[4]

في المقابل التغييرات بواسطة محاضر تسمى محاضر إثبات الهدم والبنايات الجديدة 15PR، يدرج في المحضرين بتسلسل في الصفحتين الأولى والثانية، أقسام وأرقام مخطط مسح الأراضي مع تعيين العقارات التي ثبت عنها الهدم أو البنايات.

---

[1] المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 83 مرسوم رقم 76-63 مؤرخة في 13 أبريل 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصفحة 498، المعدل والمتمم بالمرسوم تنفيذي رقم 93-123.

[3] المادة 84 مرسوم رقم 76-63.

[4] التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

فيتم تحويل المحاضر النموذجية PR14 وPR15 من مصالح مسح الأراضي إلى المحافظ العقاري في جدول مطبوع في شكل نموذج PR13 فتتم هذه العملية ما بين 25 و30 من كل شهر.[1]

فعند استلام المحافظ العقاري هذه المحاضر يقوم بتسجيلها في سجل الإيداع في نفس اليوم، وفي الوقت نفسه يعطيها أرقام تسلسلية وتأشر في السجل العقاري، فيقوم المحافظ العقاري بإرسال نسخ من المحاضر PR14 وPR15 مكملة بمراجع الإشهار إلى قسم المسح والتي على أساسها تقوم بالمسك النهائي لوثائق مسح الأراضي.[2]

[1] أعمر الشريف أسية، المرجع السابق، ص17.

[2] التعليمة رقم 16.

خلاصة الفصل:

من خلال مضمون هذا الفصل تم التوصل الى أن الرخص العمرانية والمتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم نضمهم المشرع وخص كل منهم بإجراءات وشروط محددة إلزامية اتباعها ولا يمكن التغاضي عنها.

قد تكون كل رخصة مكملة للرخصة الأخرى وقد تتشابه في بعض إجراءات إعدادها، ولكن كل منها تشمل موضوع معين فرخصة البناء يتعلق موضوعها حول تشييد بنايات وغيرها، إما رخصة التجزئة تتعلق بتقسيم وتجزئة الأرض من اجل تشيد سكنات عليها، إما آخرها وهي رخصة الهدم فتكون في حالة إزالة أو إطاحة ببناية بشكل كلي أو جزء منها.

وتختلف كل منها حسب الجهات المصدرة لها فمنها من يصدرها كل من الوالي المختص إقليميا، أو الوالي المنتدب، أو الوزير المكلف بالعمران، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي كلا حسب حالة التسليم هذا القرار، ومنها من يسلمها الوالي أو الوالي المنتدب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، وآخرها يكون اختصاص تسليمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقط.

ولكن يشتركان في نفس الجهة التي يتم شهرهم على مستواها وهي المحافظة العقارية.

الفصل الثاني:

شهادات التعمير والبناء وشهرها على مستوى المحافظة العقارية

- المبحث الأول: شهادة التعمير.
- المبحث الثاني: شهادة المطابقة.
- المبحث الثالث: شهادة التقسيم.

تمهيد

إلى جانب الرخص العمرانية التي فرضها المشرع الجزائري كأدوات رقابية على جانب العمران فقد فرض رقابة بنوعيها السابقة واللاحقة من أجل ضبط الحركة العمرانية والمتمثلة في الشهادات العمرانية أو ما تسمى بعقود التعمير.

فهذه الشهادات عبارة عن قيود لصاحبها وفي نفس الوقت تعتبر أدوات إرشادية، فشهادة التعمير تمنح لصاحبها الحق في التعرف على حقوقه في البناء والقيود الإدارية لحق الملكية، أما شهادة المطابقة تأكد لصاحبها مدى مطابقة البناء المنجز مع رخصة البناء، وآخرها شهادة التقسيم والتي تمنح لصاحبها الحق في تقسيم ملكيته العقارية المبنية الى أكثر من وحدة عقارية أخرى.

واستنادا لما سبق سوف يتم على مستوى هذا الفصل دراسة الشهادات العمرانية من خلال ثلاث مباحث، على النحو التالي:

- المبحث الأول: شهادة التعمير.
- المبحث الثاني: شهادة المطابقة.
- المبحث الثالث: شهادة التقسيم.

المبحث الأول: شهادة التعمير

إن شهادة التعمير من بين الأدوات الرقابية السابقة على أشغال التهيئة والتعمير والتي تمنح للأفراد الحق في التعرف على حقوقهم في البناء والقيود الإدارية الواردة عليه وتكفل له الحصول على كل هذه المعلومات في مدة قانونية محدد ووفقا لإجراءات وشروط معينة كرسها القانون.

ارتأينا من خلال هذا السياق الى التعرض إليها من خلال ثلاث مطالب والتي تتضمن:

- **المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير**
- **المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة التعمير**
- **المطلب الثالث: فحص شهادة التعمير عند عملية الشهر**

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير

إن التطرق لمفهوم شهادة التعمير يقودنا إلى تحديد تعريفها من الناحيتين الفقهية والقانونية من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على اهم وأبرز خصائصها وأهميتها، على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير**
- **الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير**
- **الفرع الثالث: أهمية شهادة التعمير**

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

والذي سنبين فيه تعريفها الفقهي والقانوني، مع بيان لطبيعتها القانونية.

أولا: تعريف الفقهي

لقد وضع عدة فقهاء تعاريف لشهادة التعمير نذكر منها:

تعرف شهادة التعمير بأنها: "الوثيقة الصادرة عن البلدية التي تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية".[1]

كما عرفت على أنها: "وثيقة إدارية يتحصل عليها من يملك الصفة القانونية لذلك، وذلك قبل البدء في عملية البناء للتعرف على كل من الارتفاقات وحقوق البناء التي تخضع لها الأرض المعنية".[2]

وعرفت أيضا بانها: "وثيقة إدارية وليست قرار إداري، تسلم لمالك العقار عند طلبها، توضح له الارتفاقات والحقوق اللازمة لعقاره".[3]

وفي تعريف آخر لها: "هي عبارة عن شهادة معلومات تبين لصاحبها مدى انسجام الغاية من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يتحصل عليها ليتزود بالمعلومات المتعلقة بحقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض".[4]

وتعريف آخر لها: "هي وثيقة إدارية تسلمها السلطة المختصة المتمثلة في الرئيس المجلس الشعبي البلدي، لطالبها سواء كان شخص طبيعي أو معنوي تبين الارتفاقات بجميع

---

[1] JAKI LOUAGE, ENVIRONNEMENT (AUTORISATION ET PERMIS), WOLTERS, KLUWER BELGIUM, 2007, P126.

[2] مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عملية التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص إدارة محلية، جامعة الحاج لخضر باتنة-1-، الجزائر، 2021/2020, ص196.

[3] شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة-1-، الجزائر، 2016/2015، ص99.

[4] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص64.

أنواعها التي تخضع لها الأرض مع تعيين حقوق الفرد في البناء، لكي يكون صاحبها على بينة من أمره عند رغبته في التصرف في هذه الأرض".[1]

ثانيا: التعريف القانوني

لم يخصص المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 فصل خاص يضم شهادة التعمير، بل ذكرها في نص مادة واحدة من الفصل الخامس والذي تحت عنوان رخصة التجزئة-رخصة البناء-رخصة الهدم.

فتضمنت المادة 51 منه على " يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، إن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية."[2]

أما في المرسوم التنفيذي رقم15-19 استهل بها المشرع في فصله الأول معنون بشهادة التعمير، وعرفها في نص المادة 02 منه على أنها " في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، فان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية."[3]

من خلال كل هذه التعاريف، شهادة التعمير هي وثيقة إدارية تسلمها الهيئة المختصة التي خول لها القانون ذلك، لكل من شخص طبيعي أو معنوي بطلب منه، والتي تتضمن كل من حقوق طالبها في البناء والمعلومات الخاصة بالعقار وكل الارتفاقات المتعلقة به.

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص60.

[2] المادة 51 من القانون رقم 90-29.

[3] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ومن هنا نستخلص طبيعتها القانونية:

اختلف الفقهاء حول اعتبار شهادة التعمير قرار إداري انفرادي صادر من السلطة المختصة، ومنها من اعتبرها مجرد وثيقة توضيحية.

فالاتجاه الأول يدعم رايه حول إمكانية الطعن فيها إداريا أمام الولاية، وقضائيا أمام الجهة القضائية المختصة.[1]

أما الاتجاه الثاني يرى أنها مجرد رد من الإدارة يحمل مواصفات القرار الإداري،[2] والمنازعات المثارة بشأنها نتيجة وأثر لطبيعتها القانونية وليست سببا يخولها إن تصبح قرار إداري.[3]

الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير

وتتمثل اهم الخصائص التي تتميز بيها شهادة التعمير في:

أولا: شهادة اختيارية:

حسب نص المادة 51 من القانون 90-29 وردة عبارة "يمكن" والتي تفيد الاختيار.[4]

ثانيا: ذات طابع مسبق:

قبل الشروع في عملية البناء يقوم المعني بطلب منه الى السلطة المختصة للحصول عليها.[5]

---

[1] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص61.

[2] بالة عبد العالي، المرجع السابق، ص145.

[3] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص96.

[4] المادة 51 من القانون رقم 90-29.

[5] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص196.

ثالثا: وثيقة إدارية:

تصدر من قبل السلطة المختصة في شكل عمل إداري يخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري.[1]

رابعا: شهادة معلومات:

تفيد المعني بالتصور انسجام غايته في البناء مع أحكام رخصة البناء من خلال ما تتضمنه من كل بيان حقوقه في البناء والارتفاقات التابعة للعقار.[2]

الفرع الثالث: أهمية شهادة التعمير

تكمن أهمية شهادة التعمير بنسبة لكل من:

أولا: أهميتها بالنسبة للأفراد

تشكل شهادة التعمير أهمية بالغة لصاحبها كونها تحدد له جميع الارتفاقات وحقوق البناء التي ترد على عقاره، فقد يكون العقار الذي يريد أن يعده للبناء مخالف لمخطط شغل الأراضي (POS) الذي حدد هذه المنطقة غير قابلة للبناء سواء لدواعي أمنية كخطورة المنطقة أو مناطق تتمتع بخصوصية خاصة كان تكون مجاورة لمناطق عسكرية أو غيرها.[3]

وأيضا لها أهمية بالغة بالنسبة للغير كان يبيع هذا العقار الذي لا يصلح للبناء للغير، فعلى الموثق طلب شهادة التعمير في كل عملية بيع أرض للحفاظ على حقوق المشتري.[4]

---

[1] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص196.

[2] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص64.

[3] بن عبيد محمد صهيب ولدرع نبيلة، "شهادة التعمير وفق آخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342"، مجلة الدراسات القانونية، العدد1، الجزائر، 2023، ص1152.

[4] بن عبيد محمد صهيب ولدرع نبيلة، المرجع نفسه، ص1153.

ثانيا: أهميتها بالنسبة للإدارة

أداة قانونية تمارس بها السلطة المختصة اختصاصاتها الضبطية في مجال العمران، لاحترامها توصيات وتوجيهات مخطط شغل الأراضي واي مخالفة له يترتب عليها مسؤوليات.[1]

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة التعمير

شهادة التعمير كما هو مبين أنها ليست قرار إداري من حيث المضمون، ولكن المشرع الجزائري أحاطها هي أيضا بإجراءات قانونية لازمة لكل من يريد الحصول عليها والتي تبدأ مرحلة إيداع الطلب للحصول على هذه الشهادة، ثم تليها مرحلة دراسة الطلب المتعلق بيها والتي تليها إصدار قرار متعلق بشهادة التعمير، وهذا ما سنبينه من خلال فروع هذا المطلب في فرعين على النحو التالي:

- **الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة التعمير**
- **الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب والبت فيه**

الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة التعمير

تتضمن هذه المرحلة صفة طالب شهادة التعمير، والوثائق لازمة المكونة للملف الذي سيتم إيداعه.

أولا: صفة طالب

من خلال نص المادتين 02 و03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يحدد المشرع الجزائري صاحب الحق في تقديم طلب للحصول على شهادة التعمير[2].

[1] عمريي أحمد، "شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني"، مجلة التعمري والبناء، العدد1، الجزائر،2017، ص132.

[2] المادة02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ففي نص المادة 3 منه ذكر المالك أو موكله أو أي شخص معني فذكرهم على سبيل المثال لا الحصر وأوسع دائرة الأشخاص من خلال قوله " شخص معني "، فكل شخص له الحق ومعني بالبناء على هذه القطعة الأرضية خول له القانون تقديم طلب للحصول على شهادة التعمير، كما خول له أيضا تقديم الطلب شخصيا أو توكيل شخص آخر يحل محله.

ثانيا: مضمون طلب شهادة التعمير

1-مضمون الملف الازم للإيداع:

نصت المادة 03 من المرسوم رقم 15-19 على البيانات والوثائق اللازمة للإيداع والمتمثلة في:

- طلب خطي يكون ممضي من طرف المعني بالطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تحديد القطعة الأرضية من خلال تصميم حول الوضعية.
- تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.[1]

2-مضمون شهادة التعمير:

حدد المشرع من خلال نص المادة 04 مضمون شهادة التعمير والتي يجب أن تبين كل من:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.

[1] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

- الأخطار الطبيعية التي يمكن إن تأثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
  * ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
  * تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط، ...).
  * القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
  * الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة، وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.[1]

الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب والبت فيه

والتي تتضمن التحقيق في الطلب المتعلق بشهادة التعمير وتسليمها كآخر مرحلة.

أولا: التحقيق في طلب المتعلق بشهادة التعمير

بعد إيداع المعني طلبه مع جميع الوثائق في نسختين (2) على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي، مع تسلم وصل إيداع في نفس اليوم.[2]

تباشر مصالح التعمير على مستوى البلدية دراسة الطلب، كما يمكنها في هذه العملية استعانة بالمساعدة التقنية من طرف مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة أو أي مصلحة أخرى.[3]

---

[1] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 2/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

[3] المادة 3/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

فتتم دراسة طلب هذا الملف لمعرفة مدى تطابقه مع مخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه مدى تطابقه مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا القواعد العامة لتهيئة والتعمير.[1]

ثانيا: تسليم شهادة التعمير

بعد التحقيق في طلب الحصول على شهادة التعمير تقوم السلطة المعنية والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي[2]، في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب بتبليغ المعني بها.[3]

كما خول المشرع الجزائري لصاحب الطلب في حالة لم يرضيه محتوى شهادة التعمير أو في حالة سكوت الهيئة المختصة في الآجال المحددة، إيداع طعن أمام الولاية مقابل وصل الإيداع وفي الولايات التي تم إحداث مقاطعات إدارية فيها فان الطعن يكون على مستواها، مع إلزامية الجهة المعنية بالرد المبرر في اجل 15 يوم.

كما خول القانون أيضا للمعني في حالة لم يعجبه الرد إن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة.[4]

- **مدة صلاحية شهادة التعمير:**

حدد المشرع في نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم15-19 إن صلاحية شهادة التعمير ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه ترتبط بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[5]

---

[1] المادة 3/04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 5/03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

[3] المادة 1/04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

[4] المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

[5] المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

المطلب الثالث: فحص شهادة التعمير عند عملية الشهر

نادرا ما يتم شهر شهادة التعمير، سنبين حالتين يتم فيهم الاعتماد على شهادة التعمير في عملية الشهر، وهذا ما سنبينه في فحوا هذه الفروع:

- **الفرع الأول: فحصها في العقود المودعة لشهر**
- **الفرع الثاني: فحصها عند شهر رخصة البناء**

الفرع الأول: فحصها في العقود المودعة لشهر

عند شهر العقود الناقلة أو المغيرة أو المحولة للملكية العقارية يتأكد المحافظ العقاري من وجودها في ملف الشهر، فيفحص من خلالها الارتفاقات التي قد تغير من الأعباء العامة للقطعة الأرضية محل الشهر لمعرفة ما إذا كان مالك هذه الأرض سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا قد عمل بالارتفاقات والحقوق المخولة له في عملية البناء المنصوص لعيها في شهادة التعمير.[1]

الفرع الثاني: فحصها عند شهر رخصة البناء

عندما تشهر رخصة البناء يقوم المحافظ العقاري بفحص شهادة التعمير لمعرفة إذا كان صاحب هذه الرخصة قام بالإجراءات القانونية لازمة لاستصدار هذه الرخصة.

ونادرا ما يقوم المحافظ العقاري بالاعتماد عليها وطلبها في عملية إلا في بعض الحالات التي يستوجب فيها التأكد من مدى مطابقتها مع مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير، وهذا من اجل الحفاظ على الوعاء العقاري المخصص لأي مشروع كان عام أو خاص لفائدة الدولة أو لفائدة الأشخاص الطبيعية.[2]

---

[1] أعمر الشريف أسية، المرجع السابق، ص19.

[2] أعمر الشريف أسية، المرجع نفسه، ص19.

المبحث الثاني: شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أداة من أدوات الرقابة البعدية على مجال العمران التي من خلالها يتم تبيان من قبل السلطة المختصة مدى التزام المستفيد لأحكام رخصة البناء ومدى مطابقة الأشغال لها وبانتهاء هذه الأخيرة يجب عليه وبشكل إلزامي استخراجها في آجال محددة قانونا.

وتأسيسا على هذا، سوف يتم تناول هذا المبحث في ثلاث مطالب مبينة كتالي:

- **المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة**
- **المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة المطابقة**
- **المطلب الثالث: إجراءات شهر شهادة المطابقة**

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

لتحديد مفهوم شهادة المطابقة يجدر بنا التطرق الى تعريفها من الناحيتين كفرع أول وخصائصها كفرع ثاني وكفرع ثالث يتم بيان أهميتها، على هذا النحو:

- **الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة**
- **الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة**
- **الفرع الثالث: أهمية شهادة المطابقة**

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

والذي سنبين فيه تعريفها الفقهي والقانوني، مع بيان لطبيعتها القانونية.

أولا: التعريف الفقهي

تعدد التعاريف الفقهية كما معروف حول شهادة المطابقة نذكر منهم:

عرفت شهادة المطابقة على أنها: "قرار إداري صادر من الهيئة المختصة التي تبين فيها مطابقة الأعمال المتعلقة بها والتي تم إنهاؤها، لرخصة البناء الصادرة حولها".[1]

وكما تم تعريفها على أنها: "قرار إداري يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي والتي تتمحور حول التأكد من أن الأشغال المنجزة مطابقة مع التعليمات المتعلقة برخصة البناء والقواعد العامة، فهي عبارة عن أداة رقابية لعملية البناء من خلال مقارنتها مع الأحكام المحددة لرخصة البناء".[2]

وهي أيضا: "وثيقة إدارية تربط بين كل من الجهة الإدارية المنحة لرخصة البناء والمستفيد منها، والتي تتأكد فيها الإدارة من خلال الرقابة اللاحقة مدى احترام والتزام المستفيد من تطبيق المواصفات التي اشتملتها رخصة البناء، مع التصاميم الرفقة بهذه الرخصة، مدعما بالسندات والوثائق الإدارية والتقنية اللازمة".[3]

وتعد كذلك أداة لرقابة البعدية للتعمير، والتي تشمل مدى احترام صاحب رخصة البناء لقواعد التعمير والتصاميم المصادق عليها.[4]

---

[1] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص107.

[2] أقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص185.

[3] لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص146.

[4] منصوري نورة، المرجع السابق، ص59.

كما تعتبر وثيقة رسمية تأكد من أن الأشغال المتعلقة برخصة البناء قد انتهت وتكون طبقا لمخطط مصادق عليه من طرف الهيئة المسلمة لرخصة البناء.[1]

ثانيا: التعريف القانوني

على خلاف باقي أدوات التعمير الفردية المشرع الجزائري لم يقدم تعريف متعلق بشهادة المطابقة وإنما أشار الى وجوبية الحصول عليها بعد الانتهاء من البناء، وهذا ما بينه في نصوص مختلفة نذكر منها:

حسب نص المادة 56 من القانون رقم 90-29 التي تنص على "يجب على المالك أو صاحب المشروع إن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"[2]

وكما تضمنت المادة 75 من القانون نفسه على "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. "[3]

والمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على "تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكورة أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء."[4]

---

[1] عايدة مصطفاوي، "رقابة تنفيذ رخصة البناء"، مداخلة ألقيت بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية عزابة، جامعة سكيكدة، يومي 13 و18 ماي2010، ص05.

[2] المادة 56 من القانون رقم 90-29.

[3] المادة 75 من القانون رقم 90-29 السالف ذكره.

[4] المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ومما سبق يمكن القول بان شهادة المطابقة هي عبارة عن قرار إداري تصدره الهيئة التي خول لها القانون بذلك والتي تكون بعد انتهاء الأشغال البناء فيقدم المستفيد تصريح بانتهاء الأشغال والتي بموجبها تأكد مطابقة البناء المنجز لما نصت عليه رخصة البناء.

ومن هنا نستخلص طبيعتها القانونية:

إن تسليم شهادة المطابقة يكون بإرادة منفردة من قبل السلطة التي خول لها القانون ذلك والمسؤولة عن إجراء رقابة على انتهاء الأشغال لأحداث أثر قانوني حول تأكيد مشروعية أشغال البناء ومدى مطابقتها مع قواعد رخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، ولا وجود أي مخالفة لهم.[1]

ومن هنا نستخلص أنها تتوفر فيها شروط القرار الإداري، وكل نزاع متعلق بيها يخضع للقضاء الإداري فهو الجهة القضائية المختصة.[2]

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة

تقوم شهادة المطابقة على اهم وأبرز الخصائص والمتمثلة في:

أولا: قرار إداري

عبارة عن قرار إداري يصدر من قبل السلطة المختصة المخولة قانونا بمنحها والمتمثلة في الرئيس المجلس الشعبي البلدي.[3]

[1] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص107.

[2] ديرم عيدة، المرجع نفسه، ص107.

[3] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص287.

ثانيا: ذات طابع إلزامي

لأنها ملازمة لرخصة البناء كونها إلزامية من خلال أنها مفروضة على كل مستفيد من رخصة البناء، والتي يتم استصدارها حسب أحكام هذه الرخصة.[1]

ثالثا: ليست عملا تقديريا فحسب

رغم أنها تخضع لسلطة التقديرية لمنحها، ولكن مقيدة لا يمكن منحها أو رفضها دون أي سبب لأنها مستمدة من أحكام قانونية إلزامية وإجبارية في تنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعمول بيها.[2]

رابعا: ذات طابع رقابي

لأنها من أدوات الرقابة البعدية على مطابقة لرخص البناء مع عملية البناء.[3]

خامسا: تقوم مقام رخصة السكن

إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية وللخدمات الصناعية أو التجارية تقوم شهادة المطابقة مقام كل من رخصة السكن أو ترخيص بالاستقبال.[4]

---

[1] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص287.

[2] أقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص191.

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

[4] المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الثالث: أهمية شهادة المطابقة

تكمن أهمية شهادة المطابقة من خلال كل من:

أولا: قرينة على شرعية البناء

لأنها عبارة عن رخصة للسكن واستقبال الجمهور وذلك من خلال استفائها شغل البناء وربطها نهائيا بشبكات الانتفاع.[1]

ثانيا: حماية الجانب العمراني والجمالي والبيئي

من خلال المحافظة على نظام الرونق والرواء والذي يتحقق برفض منح شهادة المطابقة في حالة مخالفة المشاريع المنجزة لرخصة البناء أو قد تؤدي الى المساس بالبيئة أو امن المواطنين أو بصحتهم.[2]

ثالثا: توازن بين المصلحة العامة والخاصة

فيكمن التوازن من ناحية المصلحة الخاصة بتلبية احتياجات السكان باستغلال المباني، أما من ناحية المصلحة العامة من خلال احترام قوانين العمران والحفاظ على مقتضياته، فعدم احترام هذه القواعد يؤدي رفض منح هذه الشهادة والذي بطبيعة الحال يؤدي الى عدم إمكانية استغلال المباني، فعلى الأفراد احترام قواعد وأحكام قانون البناء بصفة عامة واحترام أحكام رخصة البناء بصفة خاصة.[3]

---

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

[2] صبرينة تونسي، المرجع السابق، ص265.

[3] صبرينة تونسي، المرجع نفسه، ص266.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة اشترط القانون اتباع إجراءات معينة بينتها النصوص التشريعية المختلفة المنظمة لهذا المجال، سيتم التطرق الى هذا المطلب من خلال كل من هذه الفروع التي تبين الإجراءات اللازمة لاستخراجها على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة**
- **الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب المتعلق بشهادة المطابقة**
- **الفرع الثالث: البت في القرار المتضمن شهادة المطابقة**

الفرع الأول: تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة

عند تقديم الطلب المتعلق بشهادة المطابقة يجب التعرض معرفة صفة طالب هذه الشهادة والملف لازم للإيداع.

أولا: صفة طالب شهادة المطابقة

إن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء المبينة أعلاه، وهذا ما بينه المشرع الجزائري في النصوص المتعلقة بشهادة المطابقة بان كل مستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال المتعلقة بالبناء استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، أي إن الأشخاص المخول لهم قانونا بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء هم نفس الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب الحصول على شهادة المطالقة.[1]

[1] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص 290.

ثانيا: مكونات ملف طلب شهادة المطابقة

يتكون الملف اللازم لإيداع طلب المتعلق بشهادة المطابقة من:

- تصريح والذي يشهد على انتهاء أعمال البناء والذي يكون بنسبة ل:

* للبنايات ذات الاستعمال السكني.

- محضر تسليم الأشغال الذي يتم إعداده من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، والذي يكون بنسبة لـ:

* للتجهيزات ذات الاستعمال السكني الجماعي.

* أو البنايات المستقبلة للجمهور.[1]

الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب المتعلق بشهادة المطابقة

بعد ثلاثون يوما من انتهاء الأشغال يودع المعني طلب الحصول على شهادة المطابقة بنسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمقر تواجد البناء مع تسلمه لوصل الإيداع في نفس اليوم.

أولا: التحقيق في الطلب

بعد إيداع الملف يتم إرسال نسخة من التصريح الى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الولاية.[2]

[1] المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 2/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

كما الزم المشرع الجهة المعنية في حالة عدم إيداع المعني هذا التصريح في الآجال المحددة إن تقوم بإجراء عملية مطابقة الأشغال استنادا الى تاريخ انتهاء الأشغال تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.[1]

فتجتمع لجنة المراقبة المتكونة حسب نص المادة 66 الفقرة 4 من:

- ممثلين مؤهلين قانونا عن الرئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية.
- الحماية المدنية في بعض الحالات.
- ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

فتبدا اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل 15 يوم من يوم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، فيرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي بإشعار بالمرور للمستفيد من رخصة البناء من اجل أخطاره لإجراء مراقبة وهذا قبل 8 أيام على الأقل، فتقوم اللجنة بمراقبة البناء ومدى مطابقته مع أحكام رخصة البناء من خلال إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهتها، وبعد كل هذه المراقبة تقوم اللجنة بإعداد محضر جرد تدون فيه كل هذه الملاحظات، تبيان رايها حول مدى المطابقة مع ختمه بتوقيع بكل أعضائها، وفي حالة غياب أحدا أعضاء اللجنة أو كلها يتم التوقيع على المحضر من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.[2]

[1] المادة 3/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

ثانيا: الجهة المختصة بمنحها

حسب نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 التي نصت على" يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي."[1]

والمادة 64 من المرسوم التنفيذي 20-342 التي نصت "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران."[2]

ونص المادة 68 من المرسوم التنفيذي 20-342 نصت "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة..."[3]

من خلال نصوص هذه المواد هناك تناقض بين نص المادة 75 والمواد 64 و68 السالفة الذكر، المشرع الجزائري فأوكل الاختصاص الى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب قانون رقم 90-29 أما في المرسوم التنفيذي رقم 20-342 أوكل اختصاص تسليم شهادة المطابقة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف هيئة أخرى.

[1] المادة 75 من القانون رقم 90-29.

[2] 64 من المرسوم التنفيذي 20-342.

[3] المادة 68 من المرسوم التنفيذي 20-342 السالف ذكره.

الفرع الثالث: البت في القرار المتضمن شهادة المطابقة

والذي يتضمن في فحواه قبول منح شهادة المطابقة أو رفض منحها وهذا ما سيتم تبيانه كالتالي:

أولا: قرار يتضمن منح شهادة المطابقة

تتم عملية منح شهادة المطابقة بعد أن يثبت محضر الجرد مطابقة أشغال التهيئة والبناء لأحكام المنصوص عليها في رخصة البناء، ويتم تسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل ثمانية (8) أيام من يوم خروج اللجنة من اجل مطابقة البناء.[1]

كما نصت المادة 68 الفقرة الأخيرة منها على إمكانية تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب آجال الإنجاز المقررة في رخصة البناء.[2]

كما يمكن أن يكون قرار المنح مقترن بشرط واقف:

عندما تكون الأشغال المنجزة غير مطابقة للتصاميم المبينة في رخصة البناء وهذا ما يتم تبيينه في محضر الجرد، فتقوم السلطة المختصة بإخطار المعني بعدم تسليم شهادة المطابقة له مع منحه اجل 3 أشهر للقيام بإجراء المطابقة من خلال جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها في حالة عدة المطابقة طبقا للأحكام المنصوص عليها في المخالفات من القانون رقم 90-29.[3]

[1] المادة 68 من المرسوم التنفيذي 20-342.

[2] المادة 5/68 من المرسوم التنفيذي 20-342 السالف ذكره.

[3] المادة 3/68من المرسوم التنفيذي 20-342 السالف ذكره.

وفي هذه الحالة نميز حالتين:

- الحالة الأولى: إجراء المعني بمطابقة البناء بعد انتهاء الآجال المنوطة له تقوم اللجنة بالتحقيق في مطابقة الأشغال وبعدها يتم تسليم شهادة المطابقة للمعني من طرف الرئيس المجلس الشعبي البلدي.
- الحالة الثانية: سيتم التطرق إليها في حالة الرفض.

ثانيا: قرار يتضمن رفض منح شهادة المطابقة

يتم استصدار قرار رفض منح شهادة المطابقة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة أن المعني بعد مرور 3 أشهر الممنوحة له من اجل القيام بالمطابقة فلم يلتزم بذلك وعارض الأحكام المنصوصة على جعل البناء مطابق للتصاميم المصادق عليها، فيتعرض المعني الى متابعة قضائية وقد تصل الى هدم المنشأة.[1]

وكما خول المشرع للمعني كما في باقي الرخص والشهادات إيداع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية أو على مستوى المقاطعة الإدارية في حالة:

* الرد الذي تم تبليغه به لم يعجبه.
* وفي حالة سكوت السلطة المختصة عن الرد في الآجال المطلوبة.

وإلزامهم بالرد المبرر في أجل 15 يوم، كما يمكن للمعني رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.[2]

[1] المادة 78 من القانون رقم 90-29.

[2] المادة 69 من المرسوم التنفيذي 20-342.

المطلب الثالث: إجراءات شهر شهادة المطابقة

إن شهر شهادة المطابقة قد تكون إلزامية أو اختيارية حسب كل حالة وهذا ما سيتم تبيانه من خلال هذا المطلب من خلال شهرها في العقود المتعلقة بنقل الملكية بين الخواص وشهرها عند إنجاز المشاريع التي تكون بين الدولة والخواص، كما يلي:

- **الفرع الأول: شهر شهادة المطابقة في العقود ناقلة للملكية**
- **الفرع الثاني: شهر شهادة المطابقة عند إنجاز المشروع**

الفرع الأول: شهر شهادة المطابقة في العقود ناقلة للملكية

إن شهر شهادة المطابقة في هذه العقود كانت وجوبية على المتعاقدين إرفاقها في كل طلب لتنفيذ إجراءات الشهر في العقود التي تتعلق بعقار تم تغيير تعيينه على إثر البناء، فيقوم المحافظ العقاري برفض شهر يتعلق بعقار تم تغيير محتواه المادي بإنجاز بناية يخلو من شهادة المطابقة في العقد المودع.

وبعد عدة نزاعات أثارت على مستوى الجهة القضائية المختصة حول رفض المحافظ العقاري شهر لغياب شهادة المطابقة، سبب القضاء حكمه بنص المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ملغى)[1]، بان شهادة المطابقة هي عبارة عن رخصة السكن أو ترخيص للاستعمال حسب الحالة فتضمن الحكم بان هذه الوثيقة ليست ضرورية لتنفيذ إجراء الشهر العقاري ولا تقيده وعلا المحافظين العقاريين استكمال إجراء الإشهار المطلوب حتى في غياب هذه الشهادة.

[1] المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخة في 01 يونيو 1991 الجريدة الرسمية عدد 26، ص962، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: شهر شهادة المطابقة عند إنجاز المشروع

يجب شهر المشاريع المتعلقة بـ:

- كل عملية تخص التنازلات الودية بأسعار امتيازيه للعقارات التابعة لأملاك الدولة لفائدة المرقيين والتعاونيات العقارية، لذا لازم المشرع إيداع شهادة المطابقة لمعرفة المحافظ العقاري إن المشروع الذي من أجله قامت الدولة بعملية التنازل، قد انجز فعلا وفحص مدى مطابقته مع العقد الإداري ودفتر الشروط المتضمن هذا المشروع، وانعدام وجودها يؤدي الى رفض الشهر من قبل المحافظ العقاري.
- كل عملية تخص العقود الإدارية المتضمنة شرط فاسخ كذلك المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح والعقود المتعلقة بالمشاريع الاستثمارية، وعقود التصرف الناجمة عن عقود البيع على التصاميم وغيرها، يشكل إلزامي إحضار شهادة المطابقة وتخلفها يؤدي الى عدم الشهر.

المبحث الثالث: شهادة التقسيم

شهادة التقسيم عبارة عن أداة رقابية على مستوى تقسيم العقارات المبنية وهذا ما اكسبها أهمية بالغة في تنظيم عملية البناء والتي تختلف عن رخصة التجزئة لان هذه الأخيرة تخص العقارات غير المبنية.

ومن خلال ما سبق سوف يتم تناول هذا المبحث في 3 مطالب وكل مطلب الى فروع، كالتالي:

- **المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم**
- **المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة التقسيم**
- **المطلب الثالث: إجراءات شهر شهادة التقسيم**

المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم

إن التطرق الى مفهوم شهادة التقسيم يقودنا في بادئ الأمر الي تحديد تعريفها من جهة، ومن جهة أخرى تسليط الضوء على اهم وأبرز الخصائص التي تقوم عليها، ونختتم هذا المطلب بأهميتها، على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم**
- **الفرع الثاني: خصائص شهادة التقسيم**
- **الفرع الثالث: أهمية شهادة التقسيم**

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم

سنقوم بتعريف شهادة التقسيم من خلال بيان تعريفها من الناحية الفقهية والقانونية مع إبراز طبيعتها القانونية.

أولا: تعريف الفقهي

من التعريف الفقهية التي تعرضت لشهادة التقسيم نذكر منها:

عرفت شهادة التقسيم على أنها: "عبارة عن رخصة رسمية تخص تقسيم عقار مبني الى وحدتين عقاريين أو أكثر".[1]

عرفت أيضا على أنها: "عبارة عن وثيقة عمرانية بموجبها تخول للمستفيد منها تقسيم عقار مبني والتي تمنح في إطار تنظيم عملية البناء".[2]

كما عرفت بانها: "عبارة عن وثيقة تبين إمكانية تقسيم ملكية العقارية الى قسمين أو مجموعة أقسام، وهي أداة رقابية ضرورية في مجال التهيئة والتعمير".[3]

وعرفت بانها: "قرار إداري يرخص للمستفيد منها بتوافر جميع الشروط المنصوص عليها قانونا بتقسيم العقار المبني الى أكثر من عقار وكل منهم مستقل بحقوقه".[4]

وهي أيضا "وثيقة إدارية تبين الشروط المقررة قانونا لتقسيم ملكية عقارية مبنية".[5]

فلا يمكن تقسيم البناء إلا بالحصول عليها فهي تقسم حدود مبنية والمراد تجزئتها.[6]

---

[1] زهرة ديبج، أزمة البنايات اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر،2001/2000، ص23.

[2] عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص68.

[3] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص101.

[4] عيسى مهزول، "اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 16، خنشلة، 2014، ص171.

[5] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص202.

[6] عبايدية سارة، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، تيارت،2017، ص208.

ثانيا: التعريف القانوني

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 على: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

لا تصلح هذه الشهادة شهادة تعمير.

تحضر وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم."[1]

بين المشرع في نص هذه المادة موضوع والغاية المرادة من شهادة التقسيم.

كما نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على: "في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها."[2]

حدد المشرع من خلال نص هذه المادة طبيعتها القانونية وموضوعها مع الشروط اللازمة لاستخراجها.

ومن خلال كل هذه التعاريف نستخلص تعريف جامع لشهادة التقسيم فهي عبارة عن قرار إداري صادر من قبل السلطة المختصة بمثابة أداة رقابية لتنظيم مجال العمران، تمنح لمالك عقار مبني بطلب منه من اجل تقسيم هذا العقار الى وحداد عقارية كل منها تتمتع بحقوق خاصة وفقا لشروط قانونية خاصة.

---

[1] المادة 59 من القانون رقم 90-29.

[2] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ومن هنا نستخلص طبيعة القانونية لشهادة التقسيم:

بالرجوع إلى النصوص المنظمة لها المشرع الجزائري لم يبين طبيعتها القانونية كأداة للرقابة السابقة على التقسيم،[1] ولكنها تحمل نفس شروط القرار الإداري بالرجوع الى الهيئة المختصة بتسليمها والتي تصدره بإرادة منفردة لإحداث أثر قانوني وإنشاء وضع قانوني جديد أو إلغاء وضع قانوني قائم.[2]

وهي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة وذلك من خلال تقسيمها الى قسمين أو عدة أقسام.[3]

الفرع الثاني: خصائص شهادة التقسيم

الخصائص التي تتميز بيها شهادة التقسيم دون غيرها من الشاهدات والرخص تكمن في:

أولا: قرار إداري ذا طابع إلزامي

قرار إداري يتسم بطابع إلزامي بارتباطه بقواعد التهيئة والتعمير التي يستمد منها طابع الإلزامية، ملزمة لكل من الفراد والإدارة واي مخالفة لها يترتب عليها جزاء قانوني.[4]

ثانيا: واجبة الشهر

تخضع شهادة التقسيم لشهر على مستوى محافظة العقارية لأنه يترتب وينتج عنها آثار قانونية على المبنى المقسم.[5]

---

[1] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص101.

[2] عمار بوضياف، المرجع السابق، ص165.

[3] لباد الناصر، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة8، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر،2011، ص178.

[4] صبرينة تونسي، المرجع السابق، ص274.

[5] يوسف يحياوي، الشكلية غير المباشرة وأثرها على فعالية العقود، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة 1، الإسكندرية، 2016، ص75.

ثالثا: إجراء إداري اختياري

يتم تسليمه بناء على طلب المستفيد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي مع توافر الشروط المنصوص عليها في النصوص التنظيمية.[1]

رابعا: تخص عقار مبني

يتم تسليم شهادة التقسيم من اجل قيام بعملية تقسيم عقار مبني دون غيره والذي يقع في المجال الحضري الى قسمين أو عدة أقسام حسب رغبة المعني، والتي تسلم وفق الإجراءات المنصوص عليها في القوانين والمراسيم المنظمة لمجال العمران.[2]

الفرع الثالث: أهمية شهادة التقسيم

تكتسب شهادة التقسيم أهمية بالغة اقر لها المشرع الجزائري انه يجب إن تكون في عقد رسمي يحرره الموثق عندما يتصرف المالك بملكية عقاره المبني لذا الزم المشرع إن هذا التقسيم يكون بعقد أمام الموثق فبهذا العقد يتبين للمالك الجديد الذي نتج بتقسيم هذا العقار كل من أوصاف ومشتملات وحدود هذا العقار الجديد مع بيان حق الانتفاع والتصرف فيه بما يستوجب قانونا.[3]

فشهادة التقسيم ينتج عنها حصص مبنية جديدة فيظهر الدور الرقابي هنا للإدارة في تحويل الطبيعة القانونية للوحدة العقارية.[4]

ولأهميتها البالغة أيضا إخضاعها المشرع الى نظام الشهر باعتبارها تصرف وارد على عقار.[5]

---

[1] صبرينة تونسي، المرجع السابق، ص274.

[2] صبرينة تونسي، المرجع نفسه، ص274.

[3] عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص187.

[4] ديرم عيدة، المرجع السابق، ص102.

[5] عبايدية سارة، المرجع السابق، ص209.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم كباقي عقود التعمير الفردية الأخرى يجب المرور بجملة من الإجراءات القانونية والتي سيتم تبيانها في طيات هذا المطلب من خلال ثلاث الفروع على النحو التالي:

- **الفرع الأول: تقديم طلب المتعلق بشهادة التقسيم**
- **الفرع الثاني: دراسة الملف المتعلق بشهادة التقسيم**
- **الفرع الثالث: البت في الطلب المتعلق شهادة التقسيم**

الفرع الأول: تقديم طلب المتعلق بشهادة التقسيم.

حدد المشرع من لهم الحق في تقديم طلب المتعلق بشهادة التقسيم والوثائق اللازمة للإيداع والمتمثلة في:

أولا: صفة طالب شهادة التقسيم

حدد المشرع في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من لهم صفة في تقديم طلب للحصول على شهادة التقسيم وهم كل من:

- مالك العقار.
- أو موكله

مع إلزامية دعم طلبه بـ:

- نسخة من عقد الملكية.
- أو توكيلا.
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.[1]

[1] المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- سند قانوني مثل عقد الملكية أو الدفتر العقاري أو سند إداري مثل شهادة المطابقة أو غيرها يبرر تواجد البناية على القطعة الأرضية.[1]

ثانيا: مضمون ملف طلب شهادة التقسيم

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف حددته المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يتم إعداده من قبل مكتب دراسة في الهندسة المعمارية أو التعمير، والذي يتضمن كل من:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الأتية:

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
* مخطط كتلة البنايات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض.
* بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
* اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
* تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

والتي يجب إن تكون كل هذه الوثائق مؤشر عليها من قبل المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي.[2]

[1] المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

الفرع الثاني: دراسة الملف المتعلق بشهادة التقسيم

تبدأ مرحلة دراسة الملف المتعلق بشهادة التقسيم بإيداعه لدى الجهة المختصة وهذا ما سيتم تبيانه.

أولا: إيداع وتحضير الطلب

عملا بأحكام المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتم إرسال الطلب المتعلق بشهادة التقسيم مع الملف المرفق بيها في 5 نسخ الى الرئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرض، فيتم في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسجيل تاريخ إيداع هذا الطلب فيسلم للمعني في نفس اليوم بعد التحقيق من كل الوثائق المكونة للملف مع توضيحها بشكل مفصل في هذا الوصل.[1]

فيتم تحضير الطلب المتعلق بشهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بنفس الأشكال المتعلقة بدارسة رخصة البناء.[2]

ثانيا: الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم

في المرسوم رقم 91-176 الملغى كان اختصاص تسليم هذه الشهادة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير الكلف بالعمران كل حسب اختصاصه ولاكن بإلغاء هذا المرسوم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يحصر المشرع الجزائري من له صلاحية تسليم شهادة التقسيم ولكن من خلال نموذج الملحق بالمرسوم 15-19 المتضمن قرار شهادة التقسيم في أسفل هذا النموذج عبارة رئيس المجلس الشعبي البلدي على خلاف القرار المتعلق برخصة البناء الذي يحتوي على عبارة رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوالي المنتدب، الوزير

[1] المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

[2] المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

المكلف بالسكن والعمران، إذن اختصاص تسليم هذه الشهادة يؤول الى رئيس المجلس الشعبي البلدي.[1]

الفرع الثالث: البت في الطلب المتعلق شهادة التقسيم

والذي يتضمن تسليم شهادة التقسيم ومدة صلاحيتها وهذا ما سيتم تبيانه كالتالي:

أولا: تسليم القرار المتضمن منح شهادة التقسيم

بعد انتهاء التحقيق المتعلق بدراسة هذا الملف واستفاء الملف كل الشروط المحدد قانونا تبلغ شهادة التقسيم للمعني في اجل شهر من تاريخ إيداع الطلب من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.[2]

كما منح المشرع لصاحب الطلب الحق في إيداع طعن على مستوى الولاية مقابل الوصل أو على مستوى المقاطعات الإدارية في الولايات التي تم استحداثها فيها، في حالة:

- لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به.
- أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة.

كما يمكن رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.[3]

ثانيا: مدة صلاحية شهادة التقسيم

نص المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19على: "تحدد مدة صالحية شهادة التقسيم بثلث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها."[4]

---

[1] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص 205-206.

[2] المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

[3] المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 السالف ذكره.

[4] المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

من خلال نص هذه المادة فان مدة صلاحية شهادة التقسيم لا يتعدا 3 سنوات ويبدأ سريانها من تاريخ تبليغها للمعني.

المطلب الثالث: إجراءات شهر شهادة التقسيم

نص المشرع في طيات المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 20-341 [1]على إلزامية شهر شهادة التقسيم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وهذا ما سيتم تبيانه من خلال هذا المطلب في الفروع التالية:

- **الفرع الأول: إعداد العقد المتضمن شهادة التقسيم**
- **الفرع الثاني: إيداع العقد المتضمن شهادة التقسيم لشهر على مستوى المحافظة العقارية**

الفرع الأول: إعداد العقد المتضمن شهادة التقسيم

بعد صدور القرار المتضمن منح شهادة التقسيم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي يجب على المستفيد منها كما نص القانون على إلزامية تحريرها في عقد رسمي من قبل الموثق في عقد يسمى عقد إيداع وثائق التقسيم.

فبطلب من المعني يقوم الموثق بالإجراءات نفسها لتحرير أي عقد من التأكد من إرادة المتعاقدين الي فحص المستندات شكلا ومضمونا مع إلزام الأطراف إحضار بعض الوثائق اللازمة لإرفاقها بهذا العقد من اجل عملية الشهر والمتمثلة في:

- مخطط معد على سلم 2000/1 أو 5000/1 والذي يبين فيه كل من:

* كل الملكية العقارية المبنية محل التقسيم.

[1] المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

* حدود والحصص الناجمة عن هذا التقسيم.[1]

- مذكرة ملحقة أو على نفس شهادة التقسيم فقرة تتضمن قائمة الحصص والتي يجب إن تكون:

* كل حصة معينة بمراجعها الموجودة في مخطط التقسيم.

* مع تحديد مساحة كل وحدة منها.

ويجب إن يكون مخطط التقسيم مؤشرا عليه مسبقا من طرف مصلحة التعمير.[2]

وبعد معاينة الموثق كل هذه الوثائق وفحصها يقوم بتحرير عقد متضمن إيداع وثائق التقسيم المستوفي لجميع الشروط القانونية.

ويقوم بتسجيل هذا العقد في مصلحة التسجيل المختصة إقليميا مع دفع الرسوم المستحقة.

الفرع الثاني: إيداع العقد المتضمن شهادة التقسيم لشهر على مستوى المحافظة العقارية

يودع الموثق العقد والوثائق اللازمة على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، والذي بموجبه يكتسب المالك عقد ملكية جديدي يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن تقسيم بمواصفاتها ومشتملاتها وحدودها والتي ينتج عنها اكتساب صاحبها الحق في الانتفاع والتصرف فيها وفقا للقانون.[3]

فيقوم المحافظ العقاري بفحص كل الوثائق المودعة إليه للشهر ومدى موافقة الحصص الناتجة عن هذا التقسيم مع المخطط المصادق عليه من قبل مصلحة التعمير،[4] مع التأكد من

---

[1] أعمر الشريف أسية، المرجع السابق، ص18.

[2] مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص207.

[3] عبايدية سارة، المرجع السابق، ص209.

[4] أعمر الشريف أسية، المرجع نفسه، ص18.

صلاحية شهادة التقسيم، وان هذا العقار لا يحتوي على أي عبء أو قيد وغيرها من التدقيق والفحص في هذه الوثائق.

فبعد مراقبة وفحص المحافظ العقاري هذه الوثائق يقوم بقبول الإبداع، وتبدأ مرحلة الشهر وإعداد لكل وحدة عقارية جديدة بطاقة عقارية مستقلة ولكل مالك دفتر عقاري خاص بملكيته.

خلاصة الفصل

من خلال مضمون هذا الفصل تم التوصل الى إن شهادات التعمير والبناء والمتمثلة في شهادة التعمير، وشهادة المطابقة، وشهادة التقسيم منها من خصص لها المشرع مهمة الرقابة البعدية على أشغال التهيئة والتعمير ومنها من خصص لها رقابة القبلية على هذه الأشغال.

وخصص المشرع كل منها شروط خاصة لاستخراجها ومنها من يشترك في نفس الإجراءات كما تشترك في الجهة المصدة لها والمتمثلة في الرئيس المجلس الشعبي البلدي فهو الجهة الوحيدة الذي خول لها القانون منح هذه الشهادات، ومنها من يرتبط بشكل وثيق مع الرخص العمرانية.

فلا يجوز إغفال أو التغاضي عن الحصول عليها نظرا لأهمية كل منها ومكملتها لبعضها وكذا أدوارها المرتبطة في ردع المخالفات، ولأهميتها البالغة أيضا نص المشرع في نصوص مختلفة على إلزامية شهرها على مستوى المحافظة العقارية، ولكن كل شهادة تختلف عن الأخرى في الأسباب والموضوع المؤدي لعملية الشهر.

الخاتمة

في إطار دراستنا لدور المحافظ العقاري في مراقبة وفحص عقود التعمير والبناء توصلنا إلى أن المشرع الجزائري كان حريصا جدا في تنظيم مجال العمران فأحاطه بالعديد من النصوص القانونية لتسليط الرقابة على هذا المجال بنوعيها القبلية والبعدية عن طريق أدوات التعمير الفردية والمتمثلة في الشهادات والرخص العمرانية مع تقيده للحصول عليها بجملة من الإجراءات بهدف ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير ومراقبة النشاطات العمرانية.

فقد تناولت الدراسة كل من القرارات الفردية التي يستصدرها الأفراد وهي عبارة عن الرخص العمرانية والتي تلبي حاجياتهم في مجال البناء، فكل من رخصة البناء والتجزئة والهدم هي عبارة عن قرارات تصدرها الإدارات المختصة والتي تمنح للمستفيد منها الحق في إقامة بناء جديد أو تغبير بناء قائم، أو تجزئة الأرض الى قطعتين أو أكثر، أو هدم البناء بشكل كلي أو جزء منه، ويكون هذا وفقا لشروط وإجراءات خاصة حددها القانون التي ينشا عنها عدة آثار قانونية كشهرها وغيرها.

ومن جهة ثانية تناولنا نوع آخر من القرارات الفردية والمتمثل في الشهادات العمرانية والمتمثلة في شهادة التعمير والمطابقة والتقسيم والتي لا تقل أهمية في عملية البناء، فشهادة التعمير وتمنح للمستفيد منها التعرف على حقوقه في البناء والقيود الواردة على ملكيته أما شهادة المطابقة عبارة عن تقرير لمدى مطابقة البناء مع قواعد رخصة البناء، وآخرها شهادة التقسيم تخص تقسيم عقار مبني الى قسمين أو عدة أقسام، مع إلزام كل من يريد استخراجها اتباع إجراءات معينة مع إلزامية شهرها.

وبناء على هذه الدراسة يمكن استخلاص بعض النتائج أهمها:

- نص المشرع في القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لمجال التهيئة والتعمير في طيات موادها بشكل إلزامي على شهر كل من رخصة التجزئة وشهادة التقسيم.
- يتم فحص المحافظ العقاري رخصة البناء في حالة نقل ملكية العقار أثناء تشيد الأشغال عن طريق وثيقة تقدم الأشغال.

- رخصة التجزئة يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية لفحصها في شكل عقد متضمن إيداع وثائق التجزئة.
- فحص المحافظ العقاري وشهره لرخصة الهدم مع العقد الناقل للملكية لأنه ينتج عنها إزالة الحق القائم في السابق بموجب هدمه بشكل كلي أو جزء منه.
- شهادة التعمير لا يتم شهرها، بل يفحص بيها المحافظ العقاري الارتفاقات اللازمة للتأكد منهم في العقود المودعة لشهر.
- يتفقد ويفحص المحافظ العقاري شهادة المطابقة في حالة العقود الناقلة للملكية وفي حالة إنجاز المشاريع ليتأكد من مدى مطابقة البناء مع أحكام رخصة البناء أو أحكام دفتر الشروط.
- شهادة التقسيم يتم شهرها وفحصها من قبل المحافظ العقاري في شكل عقد يسمى عقد متضمن إيداع وثائق التقسيم.
- لا يتحمل المحافظ العقاري أي مسؤولية، بل تترتب على الموثق المسؤول عن إيداع هذه العقود لشهر في حالة تقديم مراجع خاطئة.

أما فيما يخص هذا الموضوع قمنا بطرح بعض الاقتراحات المتعلقة به لعلها تكون مجدية وتحقق الغرض المطلوب والمتمثلة في:

- تشكيل لجنة مكونة من أعوان مؤهلين قانونا للقيام بمعاينات ميدانية لمراقبة تنفيذ كل من رخصة البناء والهدم لتفادي البناءات الفوضوية أو الهدم اللاشرعي، مع تحديد مهامها وتشكيلتها وتوفير حماية خاصة لهم في نصوص تنظيمية خاصة.
- على المشرع تعديل أو إلغاء التناقض الموجود بين نص المادة 75 من القانون رقم 90-29 مع نص المادتين 64 و68 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.
- على المشرع تخصيص نصوص خاصة لبيان الرخص والشهادات الخاضعة لعملية الشهر وأسباب شهرها وكيفية شهرها لكي يكون كل مستفيد منهم على دراية كاملة بإلزامية شهرها والوثائق لازمة لإلحاقها بعملية الشهر.

- تفعيل الرقمنة على مستوى الجماعات المحلية المصدرة لعقود التعمير لتسهيل على المواطنين استخراجها لتفادي التماطل والتكاسل الذي يشهده الواقع العملي.
- تعزيز التشريعات المنضمة لهذا المجال بنصوص قانونية صارمة تخص الشق الجزائي للمخالفات التي تمس قطاع التعمير.
- تكثيف الرقابة الإدارية على مستوى كل من الجماعات المحلية والمحافظة العقارية المسؤولين عن إعداد وشهر الرخص والشهادات لتقليل وتفادي أي نزاع الذي قد يؤدي إلى توجهه للقضاء.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: قائمة المصادر

أ. القوانين

- قانون رقم 90-29 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، عدد 52، الصفحة 4. المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51 لسنة 2004.

ب. الأوامر

- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 جوان1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 75 لسنة 1975، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 75-74، المؤرخ في12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.

ج. النصوص التنظيمية:

- مرسوم رقم 76-63 مؤرخة في 13 أبريل 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، الصفحة 498، المعدل والمتمم.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176المؤرخفي 28ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المعدل والمتمم (الملغى) .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخة في 12 فبراير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7، الصفحة 4، معدل والمتمم بمرسوم تنفيذي رقم 20-342، لسنة 2005.

- المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخة في 02 ديسمبر 2020 لجريدة الرسمية عدد 71، لسنة 2020.
- المرسوم التنفيذي 22-55 يحدد شروط تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، المؤرخ في 9 فبراير 2022، الجريدة الرسمية عدد 9، لسنة 2022.

د. التعليمات

- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، صادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية.

ثانيا: المراجع

أ. الكتب

1-الكتب باللغة العربية

- **الكتب العامة**

- جمال بوشنافة، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د ن ط)، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
- عبد الحميد شواربي، تشريعات البلدية، الطبعة 5، منشاة المعارف، الإسكندرية، سنة 1997.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، ج1، (د ن ط)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة1998.
- عمار بوضياف، القرار الإداري، ج2، الطبعة1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2007.
- عمر حمدي باشا، محرارات شهر الحيازة، (د ن ط)، دار هومة، الجزائر، 2001.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، (د ن ط)، دار هومة، الجزائر، سنة 2005.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج3، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، (د ن ط)، الجزائر، سنة 2005.

- لباد الناصر، الأساسي في القانون الإداري، الطبعة8، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، الجزائر،2011.
- يوسف يحياوي، الشكلية غير المباشرة وأثرها على فعالية العقود، مكتبة الوفاء القانونية، الطبعة 1، الإسكندرية، 2016.

- **الكتب المتخصصة**

- أقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، (د ن ط)، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.
- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، (د ن ط)، دار القلم بالرباط، سنة2012.
- حامد عبد الحليم الشريف، المشكلات العملية في جريمة بناء دون رخصة، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1994.
- خالد رامول، المحافظة العقارية، كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، (د ن ط)، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمير وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، الطبعة 2، دار هومه، الجزائر، سنة 2017.
- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، طبعة1، دار قانة للنشر والتوزيع باتنة، الجزائر، سنة 2011.
- عبد العالي بالة، المجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، (د ن ط)، النشر الجامعي الجديد الجزائر، 2021.
- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، ط1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006.
- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، (د ن ط)، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، سنة2005.

- عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، (د ن ط)، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة ،2018.
- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، (د ن ط)، دار الهدى، الجزائر، 2010.

2-الكتب باللغة الفرنسية

- JAKI LOUAGE, ENVIRONNEMENT (AUTORISATION ET PERMIS), WOLTERS, KLUWER BELGIUM, 2007.

ب. الأطروحات والمذكرات

1-دكتوراه

- شهرزاد سي مرابط، الوظيفة البيئية لأدوات التهيئة والتعمير، رسالة لنيل شهادة دكتوراه تخصص قانون، جامعة الجزائر 1، 2017-2018.
- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة-1-، الجزائر، 2015-2016.
- صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون بيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، سنة 2018-2019.
- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014-2015.
- كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، 2016-2017.

- مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عملية التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق تخصص إدارة محلية، جامعة الحاج لخضر باتنة-1-، الجزائر، 2020-2021.
- نور الهدى مهوبي، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، 2018-2019.

2-ماجستير

- زهرة ديبج، أزمة البنايات اللاشرعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر،2000-2001.
- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2000-2001.
- كلثوم حجوج، النظام القانوني لرخصة تجزئة والتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير فرع قانون عقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة سعيد دحلب، البليدة، 2010.

ج. المقالات

- أحمد عمريي، "شهادة التعمير ودورها في حماية النظام العام العمراني"، مجلة التعمري والبناء، العدد1، الجزائر،2017.
- أسية أعمر الشريف، "دور المحافظ العقاري في شهر عقود التعمير"، مجلة القانون العقاري، عدد8، الجزائر،2018.
- الزين عزري،" إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2008.

- بربيح محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانون ي الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد5، تيارت، سنة2018.
- بن عبيد محمد صهيب ولدرع نبيلة، "شهادة التعمير وفق آخر التعديلات في المرسوم التنفيذي 20-342"، مجلة الدراسات القانونية، العدد1، الجزائر، 2023.
- رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، بمجلة المفكر، العدد 4، صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2009.
- سارة عبايدية، "شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، تيارت،2017.
- عمر حمدي باشا، " رخصة البناء"، مجلة الموثق الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 15، الجزائر، سنة 2002.
- عيسى مهزول، "اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال إعداد أدوات التعمير"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 16، خنشلة، 2014.
- محمد الصغير بعلي، "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري،" مجلّة العلوم الاجتماعية والإنساني، العدد12، الجزائر، سنة 2007.

د. المداخلات

- عايدة مصطفاوي، "رقابة تنفيذ رخصة البناء"، مداخلة ألقيت بالملتقى الوطني للتهيئة العمرانية، كلية الحقوق والعلوم الإنسانية عزابة، جامعة سكيكدة، يومي 13 و18 ماي 2010.

خلاصة الموضوع

الملخص

تهدف هذه الدراسة إلى التعرف على الدور الحقيقي الذي أوكله المشرع الجزائري للمحافظ العقاري والذي يتمثل في شهر عقود التعمير والبناء، ويهدف منه إلى الحفاظ على النظام العام وإقرار الحقوق للأفراد.

فيمارس المحافظ العقاري مهامه بالنظر في بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، من خلال شهر كل من رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وفحصه ومراقبته لباقي عقود التعمير والمتمثلة في رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة التعمير، وشهادة المطابقة.

الكلمات المفتاحية: محافظ عقاري، شهر، رخص، شهادات، عقود التعمير والبناء.

Abstract:

This study aims to understand the actual role assigned by Algerian legislation to real estate conservators, which lies in overseeing development and construction contracts. The primary objective is to maintain public order and affirm individual rights.

Real estate conservators carry out their duties by examining specific legislative and regulatory provisions related to planning and development. This includes overseeing various contracts, such as subdivision permits, partition certificates, and inspections. Notably, they focus on contracts that alter the property’s status, including building permits, demolition permits, development certificates, and compliance certificates.

Keywords: Real estate conservator, monitoring, construction, contracts, development and construction contracts.

الفهرس

الفهرس

الشكر والعرفان.....
إهداء.....
قائمة المختصرات.....
مقدمة.....أ
الفصل الأول: الرخص الفردية وشهرها على مستوى المحافظة العقارية.....**1**
المبحث الأول: رخصة البناء.....**7**
المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.....7
الفرع الأول: تعريف رخصة البناء.....8
الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء.....10
الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء.....11
المطلب الثاني: إجراءات القانونية لاستصدار رخصة البناء.....12
الفرع الأول: مرحلة إيداع طلب رخصة البناء.....13
الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة البناء.....16
الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة البناء.....19
المطلب الثالث: الحالات المؤدية إلى شهر رخصة البناء.....21
الفرع الأول: نقل ملكية عقار قبل التشييد.....21
الفرع الثاني: وجود رخصة البناء أثناء تشييد الأشغال.....22
الفرع الثالث: حالة من الأشغال بموجب الرخصة.....22
المبحث الثاني: رخصة التجزئة.....**23**
المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة.....23
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.....24

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة..... 26
الفرع الثالث: أهمية رخصة التجزئة..... 27
المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة..... 28
الفرع الأول: مرحلة إيداع رخصة التجزئة 28
الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة التجزئة..... 32
الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة التجزئة..... 34
المطلب الثالث: إجراءات شهر رخصة التجزئة..... 36
الفرع الأول: تحرير عقد إيداع رخصة التجزئة من طرف الموثق 36
الفرع الثاني: تسجيل هذا العقد في مصلحة التسجيل 37
الفرع الثالث: إيداع العقد على مستوى المحافظة العقارية..... 37
المبحث الثالث: رخصة الهدم..... 39
المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم 39
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم 40
الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم..... 43
الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم..... 44
المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة الهدم 45
الفرع الأول: مرحلة إيداع رخصة الهدم 46
الفرع الثاني: مرحلة دراسة ملف رخصة الهدم..... 48
الفرع الثالث: إصدار قرار متعلق برخصة الهدم..... 49
المطلب الثالث: إجراءات شهر رخصة الهدم..... 51
الفرع الأول: الإجراءات السابقة لعملية الشهر 51
الفرع الثاني: شهرها بالمحافظة العقارية..... 52
الفصل الثاني: شهادات التعمير والبناء وشهرها على مستوى المحافظة العقارية..... 55
المبحث الأول: شهادة التعمير..... 56

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير 56
الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير 57
الفرع الثاني: خصائص شهادة التعمير 59
الفرع الثالث: أهمية شهادة التعمير 60
المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة التعمير 61
الفرع الأول: طلب الحصول على شهادة التعمير 61
الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب والبت فيه 63
المطلب الثالث: فحص شهادة التعمير عند عملية الشهر 65
الفرع الأول: فحصها في العقود المودعة لشهر 65
الفرع الثاني: فحصها عند شهر رخصة البناء 65
المبحث الثاني: شهادة المطابقة 66
المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة 66
الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة 67
الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة 69
الفرع الثالث: أهمية شهادة المطابقة 71
المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة المطابقة 72
الفرع الأول: تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة 72
الفرع الثاني: مرحلة دراسة الطلب المتعلق بشهادة المطابقة 73
الفرع الثالث: البت في القرار المتضمن شهادة المطابقة 76
المطلب الثالث: إجراءات شهر شهادة المطابقة 78
الفرع الأول: شهر شهادة المطابقة في العقود ناقلة للملكية 78
الفرع الثاني: شهر شهادة المطابقة عند إنجاز المشروع 79
المبحث الثالث: شهادة التقسيم 80
المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم 80

الفرع الأول: تعريف شهادة التقسيم 80
الفرع الثاني: خصائص شهادة التقسيم.....83
الفرع الثالث: أهمية شهادة التقسيم.....84
المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار شهادة التقسيم 85
الفرع الأول: تقديم طلب المتعلق بشهادة التقسيم.....85
الفرع الثاني: دراسة الملف المتعلق بشهادة التقسيم.....87
الفرع الثالث: البت في الطلب المتعلق شهادة التقسيم.....88
المطلب الثالث: إجراءات شهر شهادة التقسيم.....89
الفرع الأول: إعداد العقد المتضمن شهادة التقسيم.....89
الفرع الثاني: إيداع العقد المتضمن شهادة التقسيم لشهر على مستوى المحافظة العقارية.....90
الخاتمة.....**93**
قائمة المصادر والمراجع.....
الفهرس.....