جامـعـة الشـهيـد العـربي التبـسـي – تـبـسـة
كـليـة الحـقـوق و العلـوم السيـاسـيـة
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان

خصوصية رخص التعمير في مجال الترقية العقارية

إعداد الطالبة :
رشا خذيري

إشراف الأستاذة:
الدكتورة: إلهام بخوش

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم و اللقب	الرتبة	الصفة
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر قسم*أ*	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر قسم*أ*	مشرفا
بن طيبة صنية	أستاذ تعليم عالي	مناقشا

السنـة الجـامـعية :2023 -2024

جامـعـة الشـهيـد العـربي التبـسـي – تـبـسـة
كـلـيـة الحـقـوق والعلـوم السيـاسـيـة
قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: القانون العقاري

بعنوان

خصوصية رخص التعمير في مجال الترقية العقارية

إعداد الطالبة :
رشا خذيري

إشراف الأستاذة:
الدكتورة: إلهام بخوش

أعضاء لجنة المناقشة:

الإسم و اللقب	الرتبة	الصفة
حاجي نعيمة	أستاذ محاضر قسم*أ*	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ محاضر قسم*أ*	مشرفا
بن طيبة صنية	أستاذ تعليم عالي	مناقشا

السنـة الجـامـعـية :2023 -2024

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


بسم الله الرحمن الرحيم
١٤٣٨



الشكر و العرفان

نتقدم بجزيل الشكر و الكثير من الامتنان الى استاذتنا التي كان لها الفضل في انجاز هذا العمل، و على كل ارشاد و توجيه منها و نشكرها على رحابة صدرها

الى كل أساتذة تخصص القانون العقاري بجامعة الشهيد العربي التبسي و الى كل من شجعني في انجاز هذا العمل.

إهداء

بعد الحمد و الثناء على الله و الصلاة و السلام على نبينا محمد صلى الله عليه و سلم اهدي ثمرة عملي الى من كان عطائها خير زاد لي في هذه الدنيا، الى من حملتني وهنا على وهن و رسمت طريقي الى الخير و العطاء أمي حفظها الله .... الى من زرعت في حب العمل و السعي جدتي رحمها الله

الى كل عائلتي و صديقاتي: سيرين، ندى، أنفال، شيماء، آية ،ايمان

مقدمة

التعريف بالموضوع:

يعتبر العقار من أهم و أغلى ما يمكن للإنسان أن يتملكه، وصورة تعكس تطور الشعوب على جميع الأصعدة، حيث تهتم معظم البلدان بمجال التهيئة و التعمير، منها من تهتم بهذا المجال من أجل انشاء حضارة عمرانية تستمر لأجيال كما هو الحال بدولة مصر و الحضارة الفرعونية التي لا تزال قائمة الى يومنا هذا، و تهتم كل التشريعات بالتهيئة و التعمير عن طريق التنظيم و التقييد و على رأسها التشريع الجزائري الذي أولى اهتمامه عبر إحاطة هذا المجال بالعديد من النصوص القانونية ، ومن أهم الدوافع التي دفعت الجزائر لهذا ، كانت الضرورة الملحة للسكن بعد الاستقلال و النمو الديموغرافي السريع اللذان يفرضان خلق منشآت سكنية.

و قد تدخل المشرع لينظم و يسير الحركة العمرانية في حياة الفرد و المجتمع خوفا من التوسع اللاعقلاني بدون رقابة و تفشي ظاهرة البناء الفوضوي، خاصة بالنسبة للمرقيين العقاريين منذ سنة 1986 حيث صدر أول قانون متعلق بالترقية العقارية و هو القانون 86_07 المؤرخ في 1986/03/04 الذي فتح باب المبادرات الخاصة لإنجاز المشاريع السكنية، الا أنه تم تقييدها عن طريق عدة آليات رقابة و من أهم الآليات التي توصل اليها المشرع الجزائري هي رخص التعمير التي تجسد الرقابة الإدارية على البناء و نشاط الترقية العقارية .

أهمية الموضوع:

يأخذ الموضوع أهميته من أهمية رخص التعمير كآلية رقابة من جهة و أهمية نشاط الترقية العقارية من جهة أخرى، حيث تلعب الرخص دورا هاما في مجال الأعمال البنائية و الترقية العقارية ، حيث تبين لنا صرامة و دقة إجراءات تحصيلها بالنسبة لكل الأشخاص بصفة عامة و المرقي العقاري بصفة خاصة و نقسم أهمية الموضوع الى أهمية علمية و أهمية عملية.

الأهمية العلمية: تتمثل في النصوص القانونية العديدة التي تنظم رخص التعمير و تلزم المرقي العقاري بالامتثال لها و الخضوع لكافة الإجراءات التي تفرضها من أجل الحصول على أي رخصة من الرخص و نستخلص من هنا أهمية الموضوع في عدة مجالات و نواحي:

- الناحية القانونية:

حيث تنظم رخص التعمير مجال البناء و بما فيه نشاط الترقية العقارية عن طريق النصوص القانونية الملزمة، كذلك صرامة الإجراءات في كل مرحلة من مراحل استصدار الرخص.

- الناحية الاجتماعية:

تعمل رخص التعمير على خلق توازن في المجتمع بين تحقيق المصلحة العامة ة المصلحة الخاصة

الأهمية العملية: تتمثل في انعكاس رخص التعمير على نشاط الترقية العقارية و أعمال البناء حيث لا تعالج رخص التعمير الجانب القانوني و الاجرائي فقط بل تمتد رقابتها الى الأعمال الميدانية و تتمثل أهميتها في :

- الناحية الميدانية:

تمكن رخص التعمير المرقي العقاري من ممارسة نشاطه على درجة عالية من التنظيم و السلامة و الطمأنينة بالنسبة له و طاقم العمل و محيط العمل و هذا للرقابة الميدانية و التقنية الدقيقة التي تفرضها كل رخصة من الرخص.

ولا تتوقف أهمية رخص التعمير هنا بل شمل تأثيرها حتى على:

- الناحية الاقتصادية:

حيث اذا تم الامتثال لإجراءات تحصيل رخص التعمير من طرف المرقيين العقاريين اللذين يقومون بنشاط عقاري تجاري فهذا من أسباب ارتفاع اقتصاد الدولة، عن طريق عمليات الاستثمار و البيع و الشراء و بالتالي تمويل خزينة الدولة.

لهذه الأسباب تعتبر رخص التعمير في مجال الترقية العقارية مهمة جدا لامتدادها الى كل النواحي.

أسباب اختيار الموضوع:

تم اختيارنا لهذا الموضوع الذي يعالج أحد أهم جوانب التهيئة و التعمير لعدة أسباب نقسمها الى أسباب ذاتية و أسباب موضوعية:

الأسباب الذاتية: الميول الشخصي لكلا المجالين على حد سواء، مجال الترقية العقارية و رخص التعمير، و الاهتمام بهما و بما جاؤوا به من نصوص

الأسباب الموضوعية: لان الموضوع يعالج شقا نظري و شقا تطبيقي و يسلط الضوء على كافة الإدارات التي تقوم بالأعمال الرقابية.

الإشكالية:

من أجل البحث في هذا الموضوع و الغوص في طياته نطرح الإشكاية التالية:

ما الذي تتضمنه رخص التعمير من خصوصية في مجال الترقية العقارية؟

المنهج المتبع:

بصدد تناول هذا البحث و محاولة الإجابة على الإشكالية المطروحة أمكن تبني كل من المنهج التحليلي لاعتمادنا في بحثنا على العديد من النصوص القانونية الواجب تحليلها و المنهج الوصفي لتعرضنا لعدة مصطلحات و مفاهيم التي تحتاج الوصف و التوضيح.

أهداف الدراسة:

قمنا ببحثنا هذا في سبيل الوصول إلى نتائج علمية و عملية نذكر منها:

- بيان الاطار القانوني و المفاهيمي لكل من رخص التعمير و المرقي العقاري.
- توضيح تأثير رخص التعمير على نشاط الترقية العقارية.
- ابراز خصوصية رخص التعمير في مجال الترقية العقارية و أين تتمحور تحديدا.
- ابراز ما تحققه رخص التعمير من خلقها للخصوصية بالنسبة للمرقي العقاري.

- ابراز اذا ما وفق المشرع الجزائري في التوفيق بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.
- توضيح تأثير رخص التعمير الإيجابي و السلبي على مجال التهيئة و التعمير.

الدراسات السابقة:

تمت دراسة عدة جوانب من موضوعنا سابقا و التي اعتمدنا منها بعض المذكرات و الأطروحات نذكر منها:

عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة 2010_2011. حيث تم الاعتماد على هذه المذكرة لإلمامها بمعظم مفاهيم التهيئة و التعمير و تركيزها على رخص التعمير من الجانب الإداري.

ناتوري سمير، النظام القانوني لرخص التعمير و المنازعات الناشئة عنها ، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018

التصريح بالخطة:

للقيام ببحثنا هذا اعتمدنا الثنائية في تقسيم الدراسة من خلال الخطة التالية:

تم اعتماد فصلين الفصل الأول الموسوم ب النظام القانوني لرخص التعمير المكون من مبحثين، المبحث الأول معنون بمفهوم رخص التعمير، المقسم لمطلب أول بعنوان تعريف رخص التعمير و مطلب ثاني بعنوان علاقة رخص التعمير بالشهادات . أما المبحث الثاني معنون بأهداف و أهمية رخص التعمير، المقسم لمطلب أول بعنوان أهداف رخص التعمير و مطلب ثاني بعنوان أهمية رخص التعمير. و الفصل الثاني الموسوم ب خصوصية رخص التعمير من حيث الإجراءات المكون من مبحثين، المبحث الأول معنون بخصوصية طلب رخص التعمير، المقسم لمطلب أول بعنوان طالب رخص التعمير و مطلب ثاني بعنوان ملف

طلب رخص التعمير. أما المبحث الثاني معنون بخصوصية تحصيل رخص التعمير المقسم لمطلب أول بعنوان تحضير رخص التعمير مطلب ثاني بعنوان صدور رخص التعمير.

الفصل الأول:

النظام القانوني لرخص التعمير

1. المبحث الأول : مفهوم رخص التعمير
2. المبحث الثاني : أهمية و أهداف رخص التعمير

الفصل الأول: النظام القانوني لرخص التعمير

يعتبر حق البناء من الحقوق المكفولة قانونا إلا أنه يمارس بالاحترام الصارم لأحكام تشريعية و تنظيمية متعلقة باستعمال الأراضي، و هو يخضع لرخص التعمير.

استعمل المشرع الجزائري رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم كآلية من آليات الرقابة الإدارية على مجال التهيئة و التعمير، حيث كل رخصة من الرخص لها أهداف و وظيفة رقابية و وقائية الى جانب ارتباطها بالشهادات من أجل ضمان العملية الرقابية.

و قد أوكل المشرع الجزائري للبلدية صلاحية الرقابة في مجال التعمير مع صدور قانون البلدية لعام 1990 ثم قانون البلدية لسنة 2011، كما نص قانون التهيئة و التعمير الصادر سنة 1990 المعدل و المتمم، على أن البلدية هي صاحبة الاختصاص في مجال التعمير كأصل عام، ثم توالت القوانين و المراسيم التي دعمت هذا الدور.

و تختلف الرخص الواجبة الاستصدار المسبق باختلاف الأشغال، اذ يجب فهم كل رخصة و وظيفتها (المبحث الأول) من ثم تحديد أهدافها و أهميتها (المبحث الثاني)

المبحث الأول: مفهوم رخص التعمير

تعد رخص التعمير آلية لتجسيد الرقابة القبلية على أشغال البناء، وخاصة نشاط الترقية العقارية الذي يمتاز و يختص بصرامة الرقابة . بموجب هذه الرخص يتم ضمان التوازن بين المصلحة الخاصة المرتبطة بحق البناء و المصلحة العامة العمرانية باعتبارها وسيلة ضبط اداري في مجال التعمير، و قد صدرت العديد من النصوص التشريعية المتعلقة بضبط الرخص العمرانية كان آخرها القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي ألغى جميع الأحكام المخالفة له لاسيما القانون 82_02 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة و الأمر رقم 85_01 المحدد انتقاليا لقواعد شغل الأراضي.

أصدرت السلطة التنفيذية المرسوم التنفيذي رقم 91_176 المحدد لكيفيات تحضير رخص التعمير و الذي ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15_19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ويلاحظ اهتمام المشرع برخص التعمير و تعزيز صرامتها و دقتها لذلك وجب القيام بتعريفها (المطلب الأول) ثم ابراز علاقتها بشهادات التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف رخص التعمير

اعتبارا للأهمية التي تكتسيها رخص التعمير في تنظيم هذا المجال و نظرا لتعدد النصوص القانونية المنظمة لها وجب التعرض لكل رخصة و وضع تعريف لها يجمع بين التعريف التشريعي و التعريف الفقهي (الفرع الأول) و خصائص رخص التعمير في (الفرع الثاني)

الفرع الأول: مدلول رخص التعمير بين التشريع و الفقه

أولا / رخصة البناء

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 29-90 المتعلق ب التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المتعلقة به فإنه لا يوجد أي تعريف لرخصة البناء إذ كتفت هذه النصوص بسرد العمليات التي تستوجب الحصول عليها، ذلك في نص المادة 52 من القانون رقم 2990 وكذا المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 ومن خلال هاتين المادتين وكذا باقي النصوص التي لها علاقة برخصة البناء تم التوصل إلى عدة تعريفات فقهية.

فهناك من عرفها بأنها "قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا تمنح للشخص الحق في البناء طبقا لقانون العمران[1]"، أو " أنها ترخيص إداري متعلق بمجال البناء أو أنها قرار اداري فردي بموجبه ترخص الهيئات الإدارية للقيام بأشغال البناء بما يتطابق مع قواعد العمران المطبقة في مكان الأشغال" . [2]و نستخلص مما سبق أن رخصة البناء هي قرار إداري مسبق تصدره الهيئة الإدارية المختصة من أجل تنظيم وتأطير النسيج

[1] بعلي محمد الصغير "تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01،كلية الحقوق، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي،تبسة،2007،ص 18.

[2] DROBENKO BERNARD ,droit de l'urbanisme,8ème édition, Gualino, Paris,2013,p,209

العمراني بما يتوافق وقانون التعمير والقوانين المرتبطة به وذلك في نطاق واسع يتعدى عملية البناء ليشمل بعض الأشغال الأخرى المرتبطة بها.[1]

ثانيا/ رخصة التجزئة

عند تصفح النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر نجدها تخلو من تعريف دقيق ومحدد لرخصة التجزئة حيث نصت المادة 57 من القانون 90-29 على ما يلي " تشترط رخصة التجزئة كل عملية تقسيم لقطعتين إثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها" [2]

أما المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها نصت على أنه "... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية" [3] وهذا ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-167 الملغى[4]

مما سبق يمكننا تعريف رخصة التجزئة على أنها : الوثيقة الإدارية التي اشترطها المشرع لكل عملية تجزئة لملكية عقارية غير مبنية من أجل البناء عليها.

ثالثا/ رخصة الهدم

---

[1] ناتوري سمير ،النظام القانوني لرخص التعمير و المنازعات الناشئة عنها ، أطروحة دكتوراه،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018، ص

[2] القانون رقم 90_29، المؤرخ في 01 ديسمبر ،1990،المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، ج ر، العدد 52، لسنة 2015.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 15_19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المعدل و المتمم بوجب المرسوم التنفيذي 20/342 ،ج ر ، العدد 07، لسنة 2015

[4] المرسوم التنفيذي رقم 91_176 المؤرخ في 25 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر العدد 26 لسنة 1991.

يقصد بهدم البناء إزالته كليا أو جزئيا على وجه لا يصلح لاستعمال الجزء المهدم فيما أعد له. وعن رخصة الهدم لم يرد تعريف صريح لها بموجب نص قانوني ، ويستخلص من النصوص القانونية المنظمة لها انه تم تعريفها" بأنها قرار إداري صادر من الجهة المختصة تمنح بموجبه للمستفيد منها حق إزالة البناء كليا أو جزئيا إذا كان هذا البناء واقعا من ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"[1]

يلاحظ أن هذا التعريف حصر مجال فرض رخصة الهدم ونطاق تطبيقها في البنايات الواقعة في المناطق المصنفة أو قيد التصنيف دون التطرق إلى الجانب الأمني والوقائي لهذه الرخصة نزولا عند مقتضيات المادة 60 من القانون رقم 90 _29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بالتالي يمكن تعريف رخصة الهدم استنادا إلى نص المادة 60 السالفة الذكر بكونها " قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمنح بموجبه الحق لطالبه في إزالة البناء كليا أو جزئيا إذا كان واقعا ضمن إقليم مصنف أو في طريق التصنيف ضمن قائمة الأملاك التاريخية، المعمارية ،السياحية، الثقافية ،الطبيعية، أو عندما تقتضي عملية الهدم شروط أمنية وتقنية خاصة"

بذلك تكون رخصة الهدم بهذا المفهوم مختلفة عن قرار الهدم الذي تتخذه الإدارة من تلقاء نفسها بدون تقديم طلب من مالك البناية أو المرقي العقاري إذا كان قرار الهدم المتخذ بهذا الشكل هو عبارة عن جزاء لمخالفة قواعد التهيئة والتعمير. أو تنفيذا لتدابير الوقاية المرتبطة بضمان أمن وسلامة الأشخاص.[2]

[1] عزري الزين، " إجراءات اصدار قرارات الهدم و البناء في التشريع الجزائري "، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 03، 2008 ص 22.

[2] انظر المادة 60 من القانون رقم 90_29، المتعلق بالتهيئة و التعمير

الفرع الثاني: خصائص رخص التعمير

بعد تعريف كل من رخصة البناء، رخصة التجزئة و رخصة الهدم نلاحظ أن المشرع لم يهتم بتعريفها و ترك هذه العملية للفقهاء لكن يمكن ملاحظة أن المشرع قد بين خصائص رخص التعمير من خلال ما نصت عليه بعض النصوص الواردة في القانون 90_29 و عليه نستنتج أن رخص التعمير وثائق إدارية تصدر في شكل قرارات تسبق عملية البناء[1] تصدرها على سبيل الحصر جهات إدارية مختصة محددة قانونا و التي تتمثل في:

- رئيس المجلس الشعبي البادي.
- الوالي .
- الوزير المكلف بالتعمير. كل في نطاق اختصاصه[2]

و تتمثل خصائص رخص التعمير في ما يلي:

أولا :رخص التعمير قرار اداري مسبق

بمعنى أن القرار يصدر بصفة قبلية تسبق عملية البناء أو التجزئة أو الهدم وبالتالي تنصب فيها جميع الضوابط والأحكام التي يتوجب على المرقي العقاري الخضوع لها في أحد العمليات والعمل من دون هذه الرخصة يعتبر مخالفا للقانون

ثانيا: رخص التعمير ترتبط بملكية العقار

لاستصدار رخص التعمير لا بد أن تكون علاقة مباشرة بين العقار و المرقي العقاري فلا يحق له أن يطلب أي رخصة لأرض لا يملكها حيث أن المشرع في تتالي المراسيم ربط حق البناء بملكية الأرض محل الرخصة وفتح المجال للأفراد لإثبات صفتهم بأي شكل من أشكال تسبب الملكية في إطار ما نص عليه القانون.

---

[1] عزري الزين ، المرجع السابق ص 30

[2] القانون رقم 10_11 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22 جوان 2011، ج ر، العدد 34 لسنة 2011.

ثالثا: رخص التعمير تسلم تحت طائلة اشتراط احترام حقوق الغير

تسلم هذه الرخص تحت ضرورة عدم إحداث ضرر في الجوار واحترام ارتفاقات القانون الخاص.

وعليه فقرارات رخص التعمير قرارات إدارية صادرة عن سلطة إدارية مختصة قانونا قبل الشروع في أعمال البناء لذا لا يفتح المجال لإقامة ابنية أو هدمها أو تجزئتها دون ترخيص وفي نطاق محدد حدده المشرع الجزائري.[1]

[1] عزري الزين ، المرجع السابق ص 31

المطلب الثاني: علاقة رخص التعمير بالشهادات

إلى جانب أدوات الرقابة الإدارية القبلية على أشغال التهيئة والتعمير والتي نذكر منها رخص التعمير، أوجد المشرع الشهادات العمرانية والمتمثلة في شهادة قابلية الاستغلال التي تضمن مطابقة الأشغال وشهادة التعمير التي تمنح الحق للأفراد في التعرف على حقوقهم في البناء والقيود الإدارية لحق الملكية، وشهادة التقسيم التي تمنح لهم الحق في تقسيم ملكيتهم العقارية المبنية إلى أكثر من عقار.

الفرع الأول: شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من بين أدوات الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير كونها توضح حقوق البناء والارتفاق التي تقع على العقار.[1]

نصت المادة 51 من القانون 29_90 المعدل والمتمم على ما يلي: يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه للبناء والارتفاق التي تخضع لها الأرض المعنية

وعرفتها الفقرة الأولى من المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19_15 المعدل والمتمم كما يلي: في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 99-29 فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاق من جميع الأشكال التي تخضع لها القطع الأرضية المعنية.[2]

كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على ما يلي:

---

[1] بشير التيجاني، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002، ص 47

[2] انظر المادة 52 من القانون رقم 90_29، السابق ذكره

وزيادة على ذلك يمكن كل شخص من حقوق البناء الخاصة بالقطع الأرضية يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل إشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير

إذن نستخلص من ما سبق أنه توجد علاقة بين رخصة البناء وشهادة التعمير كونهما كلاهما وثيقة إدارية يطلبها كل شخص له الصفة القانونية في ذلك قبل الشروع في البناء وذلك من أجل طلب الترخيص القانوني للبناء أو حتى يتعرف على حقوق البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وللحصول على شهادة التعمير يتم إيداع طلب عنده مراجعة مخطط شغل الأراضي وتتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية اعتمادا على أداة التعمير المعمول بها كما أنه قد تم منح اختصاص تسليم بطاقة المعلومات أو شهادة التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطلب.[1]

الفرع الثاني: شهادة التقسيم و شهادة قابلية الاستغلال

بالنسبة لشهادة التقسيم فإنها ترتبط برخصة التجزئة في عملية التقسيم والتجزئة فقط إلا أنها تختلف من حيث الأثر المترتب عن كليهما فشهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء والارتفاقات المرتبطة بالعقار، أما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة عقار غير مبني إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

حيث نصت المادة 59 من القانون 29_90 المعدل والمتمم على ما يلي:

تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه ،شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام.

[1] بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 49

لن تصلح هذه الشهادة شهادة تعمير.[1]

وعرفت شهادة التقسيم على أنها عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع موجهة لإنشاء بنايات.[2]

كما تعرف بأنها رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية.

تختلف شهادة التقسيم عن شهادة التعمير بالنظر إلى الموضوع المراد تحقيقه ، وهو تقسيم ملكية عقارية بينما موضوع شهادة التأمير يتمثل في منح الفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية وتعد جواب لسؤال مطروح كونها تعين حقوق الفرق في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية .

- أما بالنسبة لشهادة قابلية الاستغلال فهي أيضا لها علاقة برخصة التجزئة حيث تضمن شهادة قابلية الاستغلال مطابقة الاشغال المقررة في رخصة التجزئة والتي تقع على عاتق صاحب الطلب .

فقد أوجب المشرع على هذا الأخير عند الانتهاء من الأشغال أن يتقدم بطلب شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها حيث تخضع كل عملية عقارية إلى قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزئة إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء كل عملية عقارية على قطع الأرض المجزأة المقرر إحداثها وقبل الحصول على شهادة قابلية للاستغلال، لا بد من إيداع طلب ،من ثم يتم التحقيق في ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال ويتم إصدار قرار إما بالمنح أو بالرفض ويمكن

[1] بشير التيجاني، المرجع السابق، ص 52

[2] عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، باتنة طبعة 2011، ص 69

لطالب الشهادة أن يطعن في الرفض ويتم الرد في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن السلمي.[1]

[1] عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 70

المبحث الثاني: أهداف و أهمية رخص التعمير

من أهم الوسائل القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتجسيد الرقابة الإدارية على أعمال البناء ونشاط الترقية العقارية هي رخص التعمير و قد نص القانون 90_29 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير على هذه الرخص بالتفصيل إضافة للشهادات السابقة الذكر.

يعد هدفها الأساسي و المشترك هو المحافظة على النظام العام العمراني و الجمالي في صورة التزام يخضع له المالك و المرقي العقاري أو طالب الرخصة و الذي يأتي في صفة عقد اداري يحمل خصائص القرار الإداري، الا أن أهداف رخص التعمير (المطلب الأول) متعددة و منها نستنتج أهمية هذه الأخيرة (الطلب الثاني).

المطلب الأول: أهداف رخص التعمير

تسلم رخص التعمير تحت ضرورة عدم إحداث ضرر أو اضطرابات في الجوار واحترام ارتفاقات القانون الخاص، وعليه فقرارات رخص التعمير هي قرارات إدارية صادرة عن سلطة إدارية مختصة قانونا قبل الشروع في أعمال البناء لذا لا يفسح المجال لإقامة أبنية أو هدم أو تجزئة ابنية دون رخص مسبقة وفي نطاق محدد حدده المشرع الجزائري وتلعب رخص التعمير دورا فعالا في ملئ الوعاء العقاري بشكل مدروس من الناحية الفنية والقانونية حيث يساهم بقدر كبير في تجسيد الأحكام الخاصة بعملية البناء فهي وجدت أصلا من أجل تحقيق أهداف مختلفة في مجال البناء.

الفرع الأول: أهداف رخصة البناء

تعمل رخصة البناء على تحقيق العديد من الأهداف نذكر منها:

1. أداة رقابية تدفع لاحترام القواعد والمبادئ العامة للتهيئة والتعمير حيث تعمل على تكامل هذه المبادئ مع ما سيتم بناءه على القطعة الأرضية محل الرخص.[1]
2. تضمن من جهة احترام ترتيبات المخطط العمراني وبالتالي ضرورة خضوع رخصة البناء لأحكامه وإلا تعتبر مخالفة له وهذا ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 (الملغى) [2]حيث نصت على:

"لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه" وهو نفسه ما جاءت به المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15_19 لكن بنوع من المرونة حيث تنص على ما يلي:

" لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي يجاوز مرحلة التحقيق العمومي..."[3]

3. ومن جانب آخر فهي تفسح المجال لمراقبة إنشاء البنايات وتشييدها وهنا تتجلى لنا أبعاد الرخصة فهي وسيلة مراقبة قبل وإثناء عملية البناء الأمر الذي يضيق أو يقضي على التجاوزات التي تحدث في معظم مراحل البناء.
4. والهدف العام والأسمى من رخصة البناء يتمثل في كونها أداة للرقابة الإدارية في مجال التعمير فهي تعد وسيلة أو آلية تسمح بالمراقبة المسبقة والتحقيق من مدى تنافس وتماشي المشروع المراد إنجازه حيث ترفقه في معظم محطات البناء في

---

[1] صفية أقلولي ولد رابح ، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 147/146

[2] انظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 السابق ذكره

[3] المرسوم التنفيذي 15_19، السابق ذكره

الميادين وبالتالي تسمح بالمراقبة وتتبع مسار الإنجاز بغرض تفادي انحرافه عن مساره المرسوم مسبقا والوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء وبالتالي فرخصة البناء تعد عين الدولة على النطاق وترابها و ما يحدث من أشغال عليه وتدخل ضمن ضبط أعمال الضبطية الإدارية.

5. الهدف من استصدار رخصة البناء يتلخص في توجيه وتنظيم أعمال البناء ومنها المحافظة على اقتصاد الدولة لأن المباني تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للأفراد والدولة من جهة والمحافظة على جمال وتنسيق البنايات من جهة أخرى وبالتالي تشكيل رابطة جيدة للوعاء العقاري من الناحية القانونية والفنية.[1]

الفرع الثاني: أهداف رخصة التجزئة و الهدم

تشترك كل من رخصة التجزئة و رخصة الهدم في بعض الأهداف إلا أنها تختلف في أهداف أخرى لذلك سنبين أهداف رخصة التجزئة أولا ثم أهدف رخصة الهدم:

أولا/ أهداف رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة لم تأتي من العدم حيث جاءت على أساس أهداف مسطرة و وضعت أحكام خاصة بها لتحقيقها،

1- إن الهدف من استصدار رخصة التجزئة هو الحصول على قطع أرضية نتجت عن وحدة عقارية أو عدة وحدات هذا بخلاف الأرضية الفلاحية التي تعفى من الرخصة لخصوصيتها.

2- من جانب آخر ولما كانت التجزئة وسيلة تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشأ وحدات عقارية جديدة تنفرد بحدودها قصد انتقالها الى ملاك جدد أو البناء عليها وبالتالي فعملية شهر القطع أو الوحدة الجديدة أمر ضروري من أجل أن تتأكد مصالح الحفظ العقاري من مجموعة الحصص الناتجة عن التجزئة.

[1] صفية أقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 150

3-رخصة التجزئة من جانب آخر هي وثيقة رسمية تصدر من جهة إدارية مختصة تسلط الضوء على الوحدة العقارية محل الرخصة لإضفاء الشفافية وتضع أعمال المالك أو طالبها بصفة آنية أو مستقبلية في الإطار القانوني في العمل عليها أو التصرف فيها بيعها مثلا أو إيجارها.

4-تهدف رخصة البناء أيضا إلى تغطية معظم الوحدات العقارية باختلاف طبيعتها وبالتالي فهي تصلح لتجزئة تلك الوحدات سواء كان الغرض منها سكني أو صناعي أو تجاري فهي إجبارية للأراضي العمرانية على خلاف الأراضي الفلاحية.[1]

5-ومن جهة فرخصة التجزئة تحقق في طياتها هدف مزدوج يتماثل في هدف مادي يتمثل في الأرض وتغيير حدودها وشكلها الهندسي ومساحتها. وهدف قانوني يتمثل في زوال الوحدات العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة.[2]

وعليه فإن رخصة التجزئة يتم استصدارها في حالة ما إذا أراد المالك أو المرقي العقاري تقسيم وحدته العقاري إلى عدة وحدات قصد البناء عليها.

ثانيا / أهداف رخصة الهدم

أما رخصة الهدم فتعتبر بمثابة إذن تمنحه الإدارة المختصة للمعني لمباشرة أعمال الهدم سواء كان كلي أو جزئي و مضمون الوثيقة أو دوافعها جاءت من أجل تحقيق مجموعة من الأهداف تخدم العقار محل الهدم أو العقارات المجاورة له وتتجلى لنا أهداف رخصة الهدم من خلال النقاط التالية:

1-بما أن رخصة الهدم تعتبر إذن من السلطة المختصة إذا فهي تفسح المجال للمعني لمباشرة عملية إزالة كل أو جزء من البناية.

1- رخصة البناء تعتبر أداة رقابة على عملية الهدم وبالتالي فللإدارة سلطة التدخل إذا حدث تجاوز لحدود الرخصة أو عدم الخضوع لها وذلك في المدة المحددة قانونا والتي تتضمنها الرخصة.

---

[1] صافية أقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 152

[2]

2-تأطير عملية الهدم ومتابعة كل المراحل و هذه لضمان سيرها بما يقتضيه و يفرضه كل من الجانب التقني والقانوني.

3-وضعت رخصة الهدم لإحاطة البناية في آخر مراحلها وهي الإزالة أو الهدم ومنه تصبح هي الأخرى عين الدولة في عملية الإزالة وكما وضعت رخصة البناء لبناية و تشيديها في النطاق العقلاني والقانوني .

4-أيضا جاءت رخصة الهدم لإزالة البناء وفقا لمعايير دقيقة ومنظمة.

5-وهي وسيلة لإزالة أو هدم بناية من أجل خلق فضاء جديد قد يؤول عملية بناء جديدة ومن جانب آخر يمكن القول أن رخصة التجزئة على غرار باقي الرخص تشمل جميع البنايات والمنشآت العقارية على اختلاف طبيعتها ومنه أصيبت منها هو وضع عملية لهذا بدرجة عالية من الاحترافية والتنظيم نظرا لحساسيتها.[1]

[1] صافية أقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 152

المطلب الثاني: أهمية رخص التعمير

رخص التعمير تعتبر أداة مهمة في مجال التخطيط العمراني والبناء فهي تحدد القواعد التي يجب اتباعها عند إنشاء المباني والمنشآت تهدف هذه الرخص إلى ضمان سلامة المباني والتأكد من توافقها مع المعايير البنائية والبيئية مما تساعد في منع بناء المباني غير القانونية أو التي قد تشكل خطرا على السكان والبيئة وتضمن حق الباني أو المرقي العقاري من جهة أخرى إلا أنه يجب التعرف على أهمية كل رخصة من الرخص على حدا.

الفرع الأول: أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء في الدور التنظيمي الواسع الذي تحققه والذي يشمل كل من البناء والباني على حد سواء بحيث تسعى إلى تكييف البناء وفق ما تقتضيه أدوات التعمير في المنطقة التي يقع فيه البناء المزمع إنشاؤه وبالتالي تحقيق ما تسعى إليه السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير والتي تعمل جاهدة لخلق نسيج عمراني لائق من حيث الجانب الجمالي والوظيفة التي يحققها.

بالإضافة إلى خلق توازن بين المصلحة العامة والخاصة وفق إطار محكم على درجة كبيرة من التنظيم وذلك بالعمل على احترام قانون العمران وتجسيد مضمونه من جهة وتلبية الاحتياجات الخاصة من جهة أخرى.[1]

وحتى لا يترك أمر التوسع العمراني لسلطان الإرادة تم وضع أحكام تضع تصرف الأفراد على درجة كبيرة من التنظيم لاسيما المراحل التي يمر بها الأفراد من بداية مشوارهم في مجال البناء وبالتالي فالتنظيم هو ما يسعى إليه المشرع لوضع حد للتوسيع العشوائي وفقا لما تقتضيه أهواء الأفراد وبالتالي يخضعون بصفة حتمية للقواعد القانونية التي على أساسها

[1] عزري الزين، المرجع السابق، ص 60

تمنح رخصة البناء في صورة متكاملة بينها وبين ما تسعى إليه الدولة لتحقيقه من خلال أدوات التعمير.[1]

من صور أهمية رخصة البناء أيضا أنها تشكل همزة وصل بين توجيهات الإدارة و أوامرها التي تتضمنها رخصة البناء لأن العمل وإنجاز البناء وفق نمط مدروس مسبقا يؤدي بالضرورة إلى خلق تنظيم المجال.[2]

الفرع الثاني: أهمية رخصة التجزئة و رخصة الهدم

بما أن رخصة التجزئة وثيقة تفصح عن الرخصة الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرضية معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر فمن المؤكد أن لها أهمية نذكر منها ما يلي:

رخصة التجزئة تعتبر أمرا مهما في مجال التخطيط العمراني والبناء ويأدي ذلك إلى تنظيم عملية البناء وضمان التطوير المنظم للمناطق.

كما تساهم رخصة التجزئة في تحقيق التوازن بين الاحتياجات السكانية والتطور العمراني.

- وبالنسبة لأهمية رخصة التجزئة في مجال الترقية العقارية فهي تؤثر على قيمة العقارات حيث قد تزيد قيمتها بسبب إمكانية استغلالها كقطع أصغر مما يزيد من جاذبيتها و مردودها، و أيضا الأفراد الذين يبحثون عن عقارات للاستثمار أو السكن.
- رخصة التجزئة يمكن أن تؤدي إلى زيادة الطلب على العقارات حيث أن تجزئة الأراضي وتوفر قطاع صغيرة للبيع تجذب المستثمرين والأفراد الباحثين عن فرص استثمارية مما يزيد من الطلب على العقارات في تلك المنطقة.[3]

---

[1] غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة قسنطينة2001، ص 61

[2] حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010، ص 43

[3]حجوج كلثوم، المرجع السابق ص 45

- و بما أن هناك قيود وشروط تنظم عملية الهدم في الجزائر يجب الحصول على تصريح رسمي من السلطات المحلية قبل القيام بعملية الهدم لذلك تعتبر رخصة الهدم مهمة قبل مباشرة أي أعمال تدخل فيها عملية الهدم .[1]
- حيث تسمح هذه الرخصة بتنظيم عملية هدم المباني بطريقة قانونية ومنظمة مما يساهم في تحسين المظهر العام للمنطقة وتطوير البنية التحتية بشكل مستدام.
- كما تساهم رخصة الهدم في تحسين استخدام الأراضي وتطوير البنية التحتية العامة والحصول على ترخيص مسبق بالهدم يضمن السلامة العامة الى كل من صاحب الترخيص المالك أو المرقي العقاري أو الباني بصفة عامة
- ولما تحمله عملية هدم البنايات من خطورة وتأثير على المحيط المجاور والأشخاص المجاورة لتلك المنطقة وجب تقييد هذه العملية وإخضاعها للشروط المنصوص عليها قانونا.[2]

[1][2] غواس حسينة، المرجع السابق ص 63

[2][3] حجوج كلثوم، المرجع نفسه ص 47

خلاصة الفصل الأول:

تعتبر رخص التعمير المتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة و رخصة الهدم، من بين آليات الرقابة التي اعتمدها المشرع الجزائري و التي تطبق على أعمال البناء بشكل عام و نشاطات الترقية العقارية بشكل خاص، لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا لرخص التعمير و ترك هذه العملية للفقه حتى يتم تحديد مدلولها و تشترك كل التعريفات في كونها تصاريح و تراخيص قبلية يتم الخضوع لها قبل الشروع في عمليات البناء من طرف أي شخص يريد البناء و المتمثل في المالك أو المرقي العقاري،

كما تشترك الرخص الثلاث في بعض الخصائص التي يمكن استنتاجها من التعريفات أهمها أنها تعتبر قرار اداري مسبق و ترتبط بملكية العقار حيث لا يمكن تحصيل أي رخصة من الرخص دون امتلاك العقار المراد التشييد عليه أو هدمه.

آليات الرقابة الإدارية لا تتجسد فقط في الرخص بل تمتد للشهادات أيضا، حيث ترتبط الرخص بالشهادات ارتباطا وثيقا من حيث وجوب تكميل الشهادة للرخصة و التي تتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم و شهادة قابلية الاستغلال.

كذلك تحظى رخص التعمير بأهمية بالغة في مجال البناء و مجال الترقية العقارية و لها أهداف تتمثل خاصة في الحفاظ على التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.

الفصل الثاني:

خصوصية رخص التعمير من حيث الإجراءات

1. المبحث الأول: خصوصية طلب رخص التعمير في مجال الترقية العقارية
2. المبحث الثاني: خصوصية تحصيل رخص التعمير في مجال الترقية العقارية

لا يمكن لأي شخص مباشرة أعمال البناء دون الحصول على ترخيص مسبق تسمح له فيه السلطات المعنية بالتهيئة و التعمير، و من بين الأشخاص التي تم تقييدها و الزامها باجراءات محددة المرقيين العقاريين، حيث منذ أن تم فتح باب المبادرات الخاصة للمرقي العقاري في أعمال البناء سنة 1986 لا ينفك المشرع عن وضع قواعد خاصة تنظم و تقيد المرقي العقاري الى غاية آخر قانون ينظم نشاط الترقية العقارية القانون 04_11 و من بين أهم الالتزامات التي يخضع لها هي إجراءات حصوله على رخص التعمير كما تنص المادة 4 من نفس القانون على أنه " يلخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية..." ، وحسب المادة 6 من نفس القانون فإن كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم عقاري تخضع إلى ترخيص إداري مسبق.

و تتسم هذه الإجراءات بخصوصية في كل مرحلة من مراحل الحصول عليها و يقصد بخصوصية طلب رخص التعمير في مجال الترقية العقارية (المبحث الأول) و خصوصية تحصيل رخص التعمير في مجال الترقية العقارية (المبحث الثاني) كل ما تتميز و تنفرد به إجراءات منح رخص التعمير للمرقي العقاري عن إجراءات باقي الأشخاص التي تقدم على القيام بأعمال البناء

المبحث الأول: خصوصية طلب رخص التعمير في مجال الترقية العقارية

قبل الشروع في إجراءات طلب رخص التعمير لابد أن يتوفر أول شرط هو صفة طالب الرخصة المتمثل في المالك أو موكله أو أي شخص معني، كقاعدة عامة حيث لم يذكر المشرع المرقي العقاري ضمن هؤلاء الأشخاص و اعتبره مالكا.

إضافة الى شرط صفة طالب الرخصة تأتي مرحلة تكوين الملف التي تتجسد فيها صور الخصوصية من حيث أنواع الملفات و الوثائق المرفقة و تأشيرة الهيئات و الإدارات التي تختص بمراقبة ملفات المرقي العقاري دون أي شخص آخر.

و عليه سنتطرق الى القواعد الخاصة بالمرقي العقاري في مرحلة طلب رخص التعمير حيث نعرف بصفة طالب رخص التعمير (المطلب الأول) ثم ملف طلب رخص التعمير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: صفة طالب رخص التعمير

سبق و أن تم ذكر أن طالب رخص التعمير وجب ان يكون المالك، حيث يعتبر المرقي العقاري من الملاك اللذين لهم الحق في القيام بأعمال البناء اذا أثبتوا صفتهم عن طريق وثائق سيتم ذكرها في المطلب الثاني.

يكون المرقي العقاري المسؤول عن نشاط الترقية العقارية هو طالب رخص التعمير و يتبع إجراءات الحصول عليها بنفسه و باسمه و هذه من بين صور الخصوصية و طبقا للمادة 3 من القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية قد يكون المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو شخص معنويا، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون شخص معنوي عام أو خاص لذلك فالمرقي العقاري قد يكون شخص معنوي عاما تابعا للدولة يسمى المرقي العقاري العام أو العمومي (الفرع الأول) وقد يكون من أشخاص القانون الخاص ،سواء كان شخص طبيعي أو معنوي يسمى المرقي الخاص (الفرع الثاني)

الفرع الأول: المرقي العقاري العام

أولا / المرقي العقاري العام

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في الجمعيات المحلية (البلدية و الولاية) ودواوين الترقية والتسيير العقاري و الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وأخيرا مؤسسة ترقية السكن العائلي ، تم إلغاء هذه المؤسسة وتم تعويضها بمؤسسة الترقية العقارية.

1. الجماعات المحلية

الجماعات المحلية حسب دستور سنة 1996 هي البلدية والولايات، فقد منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية، و هذا بموجب نص المادة 6 من قانون رقم86/08 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي: تتولى إنجاز عمليات الترقية

العقارية في الهيئات والأشخاص الآتية : الجماعات المحلية طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.[1]

ولكن بالرغم من تراجع دور في الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية، إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات في الترقية العقارية، فالبلديات مثلا تقوم بعملية الترقية العقارية بالتنسيق مع الولايات المحلية فيما بعض السكنات الاجتماعية التساهمية ،دون السكنات الترقوية كما تتلقى تدعيمات من طرف المجلس الشعبي الولائي لغرض تنفيذ مخططاتها السكنية عن طريق المساهمة في عملية البيع بالإيجار وملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن و .**(FNPOS)**

2.دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

حسب المرسوم التنفيذي رقم 147/91 وبالتحديد المادة 1/1 فقد تم تغيير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم و المدرجة في القائمة الملحقة ، في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري وتعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري [2] ، فهي تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتخضع لقواعد القانون التجاري وهذا من حيث القيد في السجل التجاري، وحرية الإثبات وشهر إفلاسها .

تمارس دواوين الترقية والتسيير العقاري نشاطها على كامل التراب الوطني وتتولى في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ترقية الخدمات العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتتكفل علاوة على ذلك في الترقية العقارية على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية

---

[1] بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، د ط، عين مليلة، الجزائر،2011، ص 37

[2]مرسوم تنفيذي رقم 147/91،مؤرخ في 1991/05/12،المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها ،ج ر ،عدد 25،المؤرخة في 1991/05/25

لإعادة الاعتبار إليها كما تقوم بالإيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي.[1]

3. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

أنشئت مؤسسة ترقية السكن العائلي سنة 1984 بصدور المرسوم رقم 84_177 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته وتعتبر مؤسسات ترقية السكن العائلي مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وتتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي.

و لقد تم إحداث هذه الوكالة بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 كمؤسسة عمومية مكلفة بإنجاز عملية السكن في إطار الترقية العقارية وما يفسر و يؤكد أهمية هذه الوكالة في مجال الترقية العقارية هو نص المادة 2 من المرسوم 91-148 التي حددت مهامها في هذا المجال والمتمثلة في:

- ترويج وتطوير السوق العقارية وترقيتها.
- تأطير وتنشيط الاعمال التالية:

*القضاء على السكن غير الصحي.

*تغيير البيئة الحضارية.

*إنشاء مدن جديدة.[2]

[1] بوستة ايمان، المرجع السابق ص 40

[2] عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009_2010 ص 33_34

الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص

ظهر المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور الأمر 76_92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية سكن عائلي. [1]

إذا كان يكتسب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون الراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك و بصدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص.

كما يتمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى ام منتظمين في تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص .[2]

أما في إطار المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري من خلاله ظهر المتعامل الخاص هو شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة، وعلى هذا يكون المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ما جاء به هذا المرسوم.

-أو يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر 76_92 والقائمة بعملية الترقية العقارية بمفهوم المرسوم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري[3]

---

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق ص 36

[2] بوستة ايمان، المرجع السابق ص 68

[3] انظر المادة 2 من الأمر 76_92، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري

-أو الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص الذي هو عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال نشاطات الترقية العقارية ويكون المرقي العقاري على رأس هذه الشركة التي تظهر في آن واحد كشركة بناء وشركة بيع وشركة تجديد وإنجاز تبقا للقانون 11_04 المنظم لنشاط الترقية العقارية[1]

[1] عربي بن بايزيد، المرجع السابق 38

المطلب الثاني: ملف طلب رخص التعمير

قبل الشروع في إجراءات طلب رخص التعمير لابد من توفر وثائق اثبات الملكية التي يجب ادراجها ضمن الطلب و الملف الإداري الذي يودع على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية من أجل دراسة الملف و القيام بعملية التحقيق لقبوله أو رفضه لذلك سيتم عرض طلب رخص التعمير (الفرع الأول) و ملف رخص التعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طلب رخص التعمير

يجب أن يتقدم المرقي العقاري بطلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم التي يرفق نموذج منها و يوقع عليه من طرفه و يجب أن يدعم طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975

-أو بنسخة من القانون الأساسي اذا كان شخصا معنويا أو مرقي عقاري عام

و هذا ما جاء في كل من المادة 7 و المادة 42 و المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15_19 الذي ينص على الأحكام العامة لكل مالك أو وكيل أو مرقي عقاري خاص و عام باعتبارهما مالك للأرض التي سيتم البناء عليها أو تجزئتها أو هدمها.[1]

يجب على المرقي العقاري الذي يريد استصدار أي رخصة من رخص التعمير أن يقوم بتحرير طلب مكتوب يتم إيداعه لدى الجهة الإدارية المختصة من أجل الحصول عليه حيث يجب على المرقي العقاري إثبات صفته القانونية وعلاقته بالعقار المزمع بنائه أو الأرض المراد إنجاز الأشغال عليها وهذه الصفة يجب أن تكون مثبتة بوثائق قانونية منها السجل

[1] عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011_2012 ص 56

التجاري الذي يثبت صفة التاجر للمرقي العقاري وكذلك الاعتماد الذي يثبت وجود مكتب الترقية العقاري.

حيث يودع المرقي العقاري مجموعة من المرفقات القانونية والتقنية في عدة نسخ و ذلك حسب طبيعة البناء المزمع انشائه فقد يكون فردي كما قد يكون غير ذلك فإذا كان البناء فردي فعلى المرقي العقاري تقديم ثلاثة نسخ وإذا كان غير ذلك وتطلب الأمر تدخل المصالح العمومية فيجب تقديم ثمانية نسخ منه بالإضافة إلى الوثائق القانونية السالف ذكرها، و يرفق الطلب بملف تقني يحتوي على مجموعة مختلفة من الوثائق و ملف اداري.

الفرع الثاني: ملف رخص التعمير

أولا/ الملف التقني

حيث تشترك كل الرخص في الملف التقني المتكون من ما يلي:

-تصميم للموقع يعد على سلم1/200 أو1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكة الخدمة مع تبيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

-حدود القطع الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء مع وضع منحنيات المستوى أو مساحة التسييج والمقاطع التخطيطية للقطع الأرضية.

-نوع الطوابق الموجودة أو المبرمجة أو عدد الطوابق وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.

-المساحة الإجمالية للأرض والمساحة المبنية منها.

-بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية. [1]

-تصميم معد على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية على مستوى مختلف أرجاء البناية والمشتملة على شبكة المياه الصالحة للشرب وصرف المياه غير الصالحة للاستعمال وأيضا تغطية شبكة الكهرباء والتدفئة والواجهات بما فيها واجهات الأسيجة .

-إضافة إلى تأشيرة الهيئة التقنية CTC بعد مراقبتها لما يلي:

*مخطط الخرسانة المسلحة ومخططات الهندسة المدنية وتقرير حول نوعية التربة

* وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية

* الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.

* نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

* تقرير دراسة الهندسة المدنية موقع من طرف مهندس معتمد في الهندسة المدنية يوضح تحديد و وصف الهيكل الحامل للبناية وأبعاد المنشآت و العناصر التي تكون الهيكل .

-تحرير محضر خبرة يشرف عليه خبير مدني بالنسبة للبناء المزعم هدمه الذي تقل المساحة التي تفصله عن المباني المجاورة عن ثلاثة أمتار وتعيين لوسائل والعتاد الذي يجب استعماله وهذا فيما يخص رخصة الهدم فقط.

[1] انظر المادة 41 من القانون رقم 90_29 السابق الذكر

ثانيا/ الملف الاداري

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

-شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام المذكورة أعلاه بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة.

-وثيقة تثبت قبول ملف التمويل العقاري من طرف صندوق الضمان و الكفالة أو البنك.[1]

[1] غياطو الطاهر، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 3، 2021، ص 19

المبحث الثاني: تحصيل رخص التعمير

بعد تقديم الطلب للحصول على رخص التعمير والمرفق بالملف التقني والإداري المذكورين أعلاه يتم إيداعه لدى الجهات المختصة من أجل انطلاق مرحلة دراسته وتحضير الرخصة وهي من مهام الجهة المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي 15_19 وهي الشباك الوحيد وهو الأمر الذي تشترك فيه كل الرخص حيث تخضع لنفس إجراءات الدراسة ومن جانب فإن الوصل الذي يتسلمه المرقي العقاري تعلق منه نسخة في مقر البلدية طيلة مدة تحضير الرخص حيث يتطلع المشرع من ذلك إلى إعلام الغير بالرخصة التي في طور التحضير وكل ما يتعلق بها لفتح المجال لاعتراضات المواطنين إن وجد ما يتعارض مع مصالحهم الخاصة حيث سنوضح طرق تحضير رخص (المطلب الأول) من ثم صدور الرخص (المطلب الثاني)

المطلب الأول: تحضير رخص التعمير

بعد تكوين الملف التقني و الإداري للرخصة المراد استصدارها يقوم المرقي العقاري بارفاقهم بالطلب و ايداعهم في البلدية على مستوى الشباك الوحيد المستحدث من أجل مباشرة عملية التحقيق و دراسة الملف تحت اشراف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص

لذلك سنبين وظيفة الشباك الوحيد (الفرع الأول) و دراسة ملف الرخصة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الشباك الوحيد

أولا/ استحداث الشباك الوحيد من أجل دراسة طلبات الرخص

بموجب المواد 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم15_19 تم تكريس نظام العمل بالشباك الوحيد الذي استحدث على مستوى كل بلدية و ولاية إذ اختص الشباك الوحيد التابع للبلدية في دراسة ملفات طلب رخص البناء والهدم التجزئة عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص في إصدار هذه الرخص الذي يسلم هذا الأخير نسخة من ملف الطلب إلى ممثلي المصالح المستشارة على مستوى الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب على أن يحقق الشباك الوحيد في الطلب خلال مدة خمسة عشرة يوما من تاريخ الإيداع.

بينما يختص الشباك الوحيد المستحدث على مستوى الولاية بدراسة طلبات رخص التعمير التي يعود الاختصاص في تسليمها للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.[1]

[1] انظر المادة 48 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، السابق ذكره

ثانيا/ مهام الشباك الوحيد

-التأكد من الأشغال المرخص بها لمخطط شغل الأراضي

-التأكد من مطابقة الاشغال المرخص بها مع تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب الأول.

-التأكد من مطابقة الأشغال المرخصة بها و قواعد التهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير.

-تسليم وصل إيداع الملف للمرقي العقاري يتضمن كافة المعلومات[1]

-التأكد بصفة خاصة من مراعاة تحضير العناصر التقييمية التالية:

* دراسة الانعكاسات على بعض الأراضي فيما يخص النظافة والبيئة.

* دراسة انعكاسات التي يمكن أن تنجر على حركة المرور والتجهيزات العمومية، وكل هذا يتم على أساس التواصل مع هيئات ومصالح مختلفة لإبداء آرائها حول الأ محل الرخصة في الأجل المحددة قانونا.[2]

[1] انظر الملحق 1

[2] عبد الله لعويجي، المرجع السابق ص 70

الفرع الثاني: دراسة ملف الرخص

يتم فتح مجال دراسة الملف وعملية الدراسة تحت إشراف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص أو الوزير المكلف بالتعمير.

أولا/ رئيس المجلس الشعبي البلدي

بصفته ممثلا للبلدية يفصل في موضوع الطلب في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو في طريقة المصادقة عليه شرط أن يتعدى مرحلة التحقيق العمومي وبصفته ممثلا للدولة وهذا في حالة تغيب مخطط شغل الأراضي أو لم يتعدى مرحلة التحقيق العمومي شرط الحصول على موافقة من طرف الوالي ففي الحالات العادية يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة خصوصا تلك التي فرضها المشرع على وجه الإلزام وذلك عبر من يمثلها في عضوية الشباك الوحيد[1]

ثانيا/ الوالي المختص

إن المشرع الجزائري قد أوكل مهمة إصدار القرار المتعلق برخص التعمير في الحالات المذكورة على سبيل الحصر وتتمثل في:

- مشاريع التجهيزات العمومية للمنفعة المحلية.

- المشاريع السكنية الجماعية والتي يفوق عددها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة.[2]

[1] انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15_19 السابق الذكر

[2] انظر المادة 47 من المرسوم التنفيذي نفسه

ثالثا/ الوزير المكلف بالتعمير

يختص الوزير المكلف بالتعمير بإصدار القرار المتضمن رخص التعمير بالنسبة للمشاريع الضخمة أو ذات المنفعة الوطنية وهذا بعد استشارة الوالي أو مجموعة من الولاة المعنيين وأخذ رأيهم في ذلك وتشمل صلاحيته إصدار الرخص بالنسبة للأشغال الضخمة أو تلك التي تدخل في نطاق كل الأنشطة العمرانية ونلاحظ أن المشرع الجزائري في محاولة منه لتغطية كل التراب الوطني منح الاختصاص للامركزية صعودا إلى المركزية ويتجلى ذلك في منحه سلطة إصدار القرار بدءا برئيس المجلس الشعبي البلدي ، ثم الوالي المختص ثم الوزير المكلف بالتعمير وذلك حسب طبيعتها و حجم الأشغال.[1]

[1] انظر المادة 49 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر

المطلب الثاني: صدور رخص التعمير

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات الإدارية المختصة في ذلك يتعين أن يتم إصدار قرار بعد نفاذ الآجال القانونية والمتعلق برخص التعمير فقد يكون بالموافقة على منحها إذا توفرت الشروط القانونية والتقنية وقد يكون بالرفض المسبب إذا لم تتوفر تلك الشروط أو تأجيل البت في الموضوع إذا كانت الأسباب مؤقتة لذلك سنتطرق للبت في موضوع الرخصة (الفرع الأول) و الحصول على الرخص (الفرع الثاني)

الفرع الأول: البت في موضوع الرخصة

للبت في الموضوع تكون الجهات المختصة و المرقي العقاري أمام ثلاث وضعيات إما قبول طلب الرخصة أو رفضها أو تأجيلها مؤقتا.

أولا/ قبول طلب الرخصة

ففي هذه الحالة يبلغ القرار من الجهة المختصة التي درست ملف الطلب [1]وأصدرت القرار بشأنه والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص أو الوزير المكلف بالتعمير وذلك خلال ال20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ويرفق القرار بنسخ من الملف والذي يحمل التأشيرة على التصاميم المعمارية من طرف مصالح التعمير للبلدية أو الولاية أو على مستوى المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالتأمين حيث توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور لمدة سنة وشهر بعدها تحفظ نسخة من الملف مؤشر عليه موفق بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.[2]

[1] انظر الملحق 2

[2] صفية أقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 150

ثانيا/ رفض طلب الرخصة

يمكن أن يكون القرار الذي تتبناه الإدارة المختصة برفض منح رخص التعمير مقسم إلى شطرين رفض وجوبي بنص قانوني حيث نذكر في هذا الصدد المنطلق الأساسي الذي ترتكز عليه رخص التعمير والذي يتمثل في أدوات التعمير وبشكل خاص مخطط شغل الأراضي ومنه لا يمكن منح رخص التعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو في طريق المصادقة عليه أو الوثيقة التعميرية التي تحل محله وهو الأصل، ومن جهة فإذا كان البناء المزمع إنجازه يخالف ما جاء في مضمون التجزئة فلا يجوز منح الرخصة من طرف الإدارة تفاديا للنتائج السلبية التي قد تنجر على ذلك.[1]

ورفض يصدر بموجب السلطة التقديرية للإدارة حيث منح المشرع قسطا من السلطة التقديرية للإدارة في اتخاذ القرارات المتعلقة بمنح الرخص العمرانية بعيدا عن الحالات التي ينص عليها القانون وذلك في المناطق التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو أي وثيقة تحل محله أو كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات البيئة والتعمير أو تلك المنصوص عليها قانونا.

ثالثا/ تأجيل البت في الطلب

في هذا الصدد تتعدى سلطة الإدارة إلى إصدار قرار يتضمن تأجيل البت في الطلب حيث لا يجب أن يتعدى مدة سنة واحدا من تاريخ إصدار القرار إذ يجب أن يكون هذا الأخير مسببا خاصة إذا كانت أدوات التعمير في مرحلة الإعداد قصد الإنجاز فهنا يؤجل الفصل فيه إلى غاية اعدادها و المصادقة عليها أو تجاوزها مرحلة التحقيق العمومي حتى يتم ضمان مطابقة البناء المزمع إنجازه مع طبيعة المنطقة المعنية كما قد تكون أسباب التأجيل

[1] انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق الذكر

تعود إلى وثائق غير صحيحة ينتظر تصحيحها لتأسيس الملف على قاعدة جيدة تنفي مجال الشك الذي قد تتجر عليه آثار غير مرجوة.[1]

[1] صفية أقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 152

الفرع الثاني: الحصول على رخص التعمير

بعد انتهاء عملية التحقيق في طلب الرخصة و قبوله يتمكن المرقي العقاري من الحصول على الرخصة المطلوبة من أجل مباشرة نشاط الترقية العقارية.

الا ان قرار القبول الصادر عن الجهة الإدارية المختصة يحمل مجموعة من التوجيهات الميدانية الإجبارية وذلك لحماية المحيط الخارجي بدأ بإقامة سياج فاصل بين نطاق الأعمال والمحيط الخارجي و وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية بالحجم المناسب والتي تعرف بلوحة الورشة[1] تتضمن معطيات ومراجع الرخصة و نوع البناء ومساحته و ارتفاعه وكذا تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ انتهاء الأشغال و اسم المرقي العقاري صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال اذا كان مرقي عقاري عام.

و آخر مرحلة في إجراءات الحصول على رخص التعمير هي الشهر لدى المحافظة العقارية

أولا / شهر رخصة البناء

حيث تنص المادة 793 من قانون م ج أنه تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري والملاحظ في الممارسة العملية أن الجماعات الإقليمية تفرض على م ع أن يقوم بشهر رخصة البناء بغرض الإشهار وإعلام الغير بوجود مشروع ترقية عقارية في تلك الأرض المحددة.[2]

ثانيا/ شهر رخصة التجزئة

إن عملية شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية تطلب ضرورة أن يقدم الشخص لدى مصلحة الحفظ العقاري نسخة من الرخص المسلمة بالإضافة إلى المخطط وتقرير خبرة يعده خبير بعد الرخصة وذلك بغرض أن تتأكد مصالح الحفظ وعقاري من مجموعة الحصص

---

[1] انظر الملحق 4

[2] المادة 793 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13.

الناتجة عن التجزئة ولا يأتي ذلك إلا بمقارنة تقرير الخبرة مع المخطط المصادق عليك من قبل مصالح التعمير.[1]

ثالثا / شهر رخصة الهدم

إذا كان هناك عقار مشيد كامل أو غير كامل قديم يسمح المشرع بهدمه بغرض إعادة إنشاء أو إقامة بناء آخر عليه وعلى هذا الإساس فانتقال عقار أو تحويله أو تنازل عليه مشيد بموجب التعيين في عقد الملكية غير أنه في الواقع العملي أثناء عملية نقل الملكية يكون عقارا فارغا مما يدل على أن الحق القائم قد زال فعليه وجب على المحافظ العقاري شهر رخصة الهدم.[2]

[1] عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 103

[2] صفية أقلولي ولد رابح، المرجع السابق، ص 155

خلاصة الفصل الثاني:

خصوصية رخص التعمير في مجال الترقية العقارية تكمن في الإجراءات بصورة كبيرة حيث لا تتم ملاحظتها بوضوح الا عند الشروع في مراحل تطبيق الإجراءات من أجل تحصيل الرخص و التي ترتكز على صفة طالب الرخصة المتمثل في المرقي العقاري العام أو الخاص.

و أول خطوة تتمثل في طلب الرخصة سواء كانت رخصة بناء أو تجزئة أو هدم.

و يتم القيام بالطلب مع ارفاقه بالوثائق المثبتة لصفة المرقي العقاري و تثبت الملكية لصاحب الطلب، ثم الشروع في تكوين الملف المقسم الى أنواع متمثلة في ملف تقني، ملف اداري و هنا يختص المرقي العقاري بعدة وثائق ة إجراءات لدى هيئات لا يخضع لها سواه.

و يتم إيداع الملفات لدى الشباك الوحيد على مستوى البلدية أو الولاية من أجل التحقيق في المشتملات و يقوم بالتحقيق عدة هيئات و جهات أمنية تخص المرقي العقاري فقط.

تتم دراسة ملف الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو وزير التعمير على حسب النشاط و نوعيته و حجمه ، و بعد دراسة الملف يتم رفضه أو قبوله أو تأجيل البت فيه الى حين استكمال أو تصحيح سبب التأجيل.

بعد قبول الملف و صدور الرخصة يقوم المرقي العقاري بإتمام الإجراءات عن طريق شهر الرخص على مستوى المحافظة العقارية من أجل الاعلام بأن تلك الأرض سيقام عليها مشروع عقاري.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

وصل إيداع الملف

.....

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

ملف رقم :.....

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :.....

.....

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

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 - نوع المشروع : .....

.....

4 - عنوان المشروع :.....

.....

5 - الوثائق التي تم إيداعها :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ .. .. في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

CamScanner

الملاحـــــق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

طلب رخصة البناء

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....
.....
.....
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....
.....
بلدية : .....
رقم الهاتف : .....
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....
.....
.....
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....
بلدية : .....
5 - رقم الهاتف : .....
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....
.....
.....
7 - عنوان المشروع : .....
.....
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....
9 - طبيعة الطلب : .....
.....
.....
10 - نوع المشروع : .....
.....
.....
.....
11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنايات الموجودة : .....
.....
12 - مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها : .....
.....
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....
.....
.....
.....
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء : .....
.....
.....
.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

قرار يتضمن رخصة البناء

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

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

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

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

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

لوحة الورشة

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

الملف رقم .....

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :.....

.....

2 - مشروع إنجاز / هدم .....

.....

.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ.....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ.....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....

3 - صاحب المشروع : .....

.....

.....

4 - المشرف على الإنجاز :.....

.....

.....

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....

.....

.....

6 - أجل الإنجاز : .....

.....

.....

7 - تاريخ فتح الورشة : .....

.....

.....

.....

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

طلب رخصة الهدم

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

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

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....
.....
بلدية : .....
رقم الهاتف : .....

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

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

5 - رقم الهاتف : .....

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

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

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

9 - طبيعة الطلب : .....
.....

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

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

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

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

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

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

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

طلب رخصة التجزئة

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

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

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....
.....
بلدية : .....
رقم الهاتف : .....

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

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

5 - رقم الهاتف : .....

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

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

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

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

10 - مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها : .....
.....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....
.....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....
.....

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

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....
.....
.....
.....

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

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

CamScanner

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

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

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

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

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

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

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

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

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

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

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

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

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

CamScanner

الخاتمة

بناءا على هذا البحث الذي تطرقنا فيه الى ابراز مفهوم رخص التعمير المتمثلة في، رخصة البناء، رخصة التجزئة و رخصة الهدم و استخلاص خصائصها من التعريفات التشريعية و الفقهية و ربطها بشهادات التعمير و ذكر أهميتها الباغة في جميع المجالات عموما و الترقية العقارية على وجه التخصيص، و من خلال تحليلنا لمختلف المواد و المعطيات توصلنا لبعض النتائج المتمثلة في:

- رخص التعمير تمثل مجموعة من القيود التي جاءت في شكل أوامر و نواهي .
- يلتزم المرقي العقاري بأحكام رخص التعمير و يخضع لها قبل قيامه بأعمال البناء لأن الرخص قبلية.
- تتجسد خصوصية رخص التعمير في مجال الترقية العقارية بشكل كبير في إجراءات تحصيلها و الوثائق التي يختص بها المرقي العقاري دون باقي الأشخاص.
- أدت خصوصية رخص التعمير بالنسبة للمرقي العقاري الى سير أعمال البناء على درجة عالية من التنظيم و الانضباط.
- تحقق رخص التعمير التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة عن طريق حفظ حق الفرد في البناء و بالتالي تحقق مصلحة خاصة، و عن طريق الحفاظ على تنظيم الأشغال في الوعاء العقاري و بالتالي تحقق مصلحة عامة.

بالإضافة الى ان هناك بعض الاقتراحات من بعض النواحي نرجو أن نعرضها:

- من الناحية التشريعية:

نرجو من المشرع الالتفات لتوحيد المصطلحات من أجل عدم فتح باب التفسير أو التشكيك و مثالا على ذلك استعمال المشرع لمصطلح "عقار" تارة و" بناية" تارة أخري في القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية حيث يشمل العقار البناية و تطبق معظم النصوص على جميع العقارات و لا تقتصر على البنايات فقط.

- من الناحية العملية:

*نرجو من كل مرقي عقاري عام أو خاص أن يتمم الأشغال الخارجية و تهيئتها و تهيئة الطرقات و الارتفاقات و العمل على تجسيد المجسم على الحقيقة.

*كما نتمنى ان يتم أخذ عمليات التشجير و تعزيز المساحات الخضراء في محيط مشاريع الترقية العقارية من أجل المساهمة في الحفاظ على البيئة و الاطار الجمالي.

*كما نوصي المرقي العقاري أن يستغل تمويل صندوق الضمان و الكفالة كآلية و صورة من صور الضمان من أجل الاشهار لمشروع الترقية العقارية.

قائمة المصادر و المراجع

المصادر :

أولا: النصوص التشريعية

1. الأوامر/ القوانين:

الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13.

- القانون رقم 90_29، المؤرخ في 01 ديسمبر،1990،المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية، العدد 52، لسنة 2015.
- القانون 11_04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 14، صادر بتاريخ 06 /2011/03.
- القانون رقم 10_11 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22 جوان 2011، الجريدة الرسمية العدد 34 لسنة 2011.

2. المراسيم:

- مرسوم تنفيذي رقم 147/91،مؤرخ في 1991/05/12،المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كيفيات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية، عدد 25،المؤرخة في 1991/05/25
- لمرسوم التنفيذي رقم 91_176 المؤرخ في 25 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26 لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 15_19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية ، العدد 07، لسنة 2015

ثانيا: المؤلفات

الكتب باللغة العربية:

- ايمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، د ط، عين مليلة، الجزائر،2011.
- بشير التيجاني، التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2002.
- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، باتنة طبعة 2011.
- صافية أقلولي ولد رابح ، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.

ثالثا: الرسائل الجامعية

1. أطروحات الدكتوراه:

- ناتوري سمير، النظام القانوني لرخص التعمير و المنازعات الناشئة عنها ، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2018.

2. مذكرات الماجستير:

3. حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري و زراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010
- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009-2010

- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011_2012 .
- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة قسنطينة2001.

رابعا: المقالات العلمية

- بعلي محمد الصغير "تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، عدد 01،كلية الحقوق، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي،تبسة،2007.
- عزري الزين، " إجراءات اصدار قرارات الهدم و البناء في التشريع الجزائري "، مجلة المفكر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 03، 2008
- غياطو الطاهر، القروض العقارية من الآليات القانونية لتمويل مشاريع الترقية العقارية بالتشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد 3، 2021.

خامسا: المؤلفات باللغة الفرنسية

DROBENKO BERNARD ,droit de l’urbanisme8ème édition, Gualino, Paris,2013,p,209

الفهرس :

المحتويات	الصفحة
اهداء	
شكر و عرفان	
مقدمة	**5-1**
الفصل الأول: الاطار القانوني لرخص التعمير	**7**
المبحث الأول: مفهوم رخص التعمير	**8**
المطلب الأول: تعريف رخص التعمير	**9**
الفرع الأول: مدلول رخص التعمير بين التشريع و الفقه	**9**
الفرع الثاني: خصائص رخص التعمير	**12**
المطلب الثاني: علاقة رخص التعمير بالشهادات	**14**
الفرع الأول: شهادة التعمير	**14**
الفرع الثاني: شهادة التقسيم و شهادة قابلية الاستغلال	**15**
المبحث الثاني: أهداف و أهمية رخص التعمير	**18**
المطلب الأول: أهداف رخص التعمير	**18**
الفرع الأول: أهداف رخصة البناء	**19**
الفرع الثاني: أهداف رخصة التجزئة و رخصة الهدم	**20**
المطلب الثاني: أهمية رخص التعمير	**23**
الفرع الأول: أهمية رخصة البناء	**23**

الفرع الثاني: أهمية رخصة التجزئة و الهدم	**24**
خلاصة الفصل الأول	**26**
الفصل الثاني: خصوصية رخص التعمير من حيث الإجراءات	**28**
المبحث الأول: خصوصية طلب رخص التعمير في مجال الترقية العقارية	**29**
المطلب الأول: طالب رخص التعمير	**30**
الفرع الأول: المرقي العقاري العام	**30**
الفرع الثاني: المرقي العقاري الخاص	**33**
المطلب الثاني: ملف طلب رخص التعمير	**35**
الفرع الأول: طلب رخص التعمير	**35**
الفرع الثاني: ملف رخص التعمير	**36**
المبحث الثاني: خصوصية تحصيل رخص التعمير في مجال الترقية العقاري	**39**
المطلب الأول: تحضير رخص التعمير	**40**
الفرع الأول: الشباك الوحيد	**41**
الفرع الثاني: دراسة ملف رخص التعمير	**42**

المطلب الثاني: صدور رخص التعمير	**44**
الفرع الأول: البت في الموضوع	**44**
الفرع الثاني: الحصول على رخص التعمير	**47**
خلاصة الفصل الثاني	**49**
قائمة الملاحق	**57**
الخاتمة	**59**
قائمة المصادر و المراجع	**63**
ملخص الموضوع	**65**

ملخص الموضوع:

تشكل رخص التعمير التي تم تعريفها و ابراز خصائصها و أهدافها و التي تشكل آلية من آليات الرقابة الإدارية على أعمال التهيئة و التعمير، الا أن رخص التعمير تمتاز بخصوصية في مجال الترقية العقارية تتمثل في الإجراءات التي تطبقها الهيئات الإدارية و الملفات التي يتم تكوينها من طرف المرقي العقاري و يتم ايداعها لدى الشباك الوحيد على مستوى البلدية من أجل دراستها و القيام بعملية التحقيق التي تتدخل فيها عدة جهات رقابية و أمنية و من أجل قبول الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص أو الوزير، و عند تحصيل هذه الرخص مسبقا قبل الشروع في عملية البناء يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية من أجل ضبط التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة و إعلام الغير.

Abstract

Building permits, which have been defined and highlighted with their characteristics and objectives, serve as a mechanism of administrative control over planning and construction activities. However, building permits have a particular specificity in the field of real estate development, represented by the procedures implemented by administrative bodies and the files compiled by the real estate developer. These files are submitted to the single window at the municipal level for review and investigation, which involves several regulatory and security agencies. The file must be approved by the president of the municipal popular council, the competent governor, or the minister. Upon obtaining these permits beforehand, before starting the construction process, they are registered at the property registry office to balance between the public interest and private interest and to inform others.