عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15

Construction contracts under Executive Decree 20-342 amending and supplementing Executive Decree 15-19.

زوامبية عبد النور[*1]، بن خشيبة امباركة[2]

جامعة الجلفة زيان عاشور ،(الجزائر) anss.imi2013@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2022/12/09 تاريخ القبول: 2022/12/23 تاريخ النشر: 2022/12/28

ملخص:

ان موضوع التعمير يكتسي أهمية بالغة في الوقت الحالي نظرا للتوسع الحضري والنمو الديمغرافي، هذه المتغيرات استوجبت البحث عن سياسة تعمير في مستوى هذه التحديات لملائمة الاوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية ،ويعتبر القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 /12 /1990 اول نص قانوني يجسد استراتيجية البناء ونظام تعمير المدن بمفهومه الحديث ويكمله عدة مراسيم تنفيذية رقم 175/91 المؤرخ في 28ماي 1991المحدد لكيفيات اعداد تسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة ،وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ،ورخصة الهدم المعدل والمتمم والذي تم الغاءه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضيرعقود التعميرو تسليمها ،والذي اعتبر الرخص والشهادات عبارة عن قرارات فردية تخضع لنفس الشروط و لها نفس خصائص القرار الاداري، ثم عدل بمرسوم تنفيذي رقم 342/20المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 .و الذي جاء بمجموعة من المواد المستحدثة و المعدلة تتعلق بالطعن و الآجال المرتبطة به

كلمات مفتاحية: عقود تعمير ، رخصة ،شهادات ،حق الطعن

Abstract:

The issue of reconstruction is of great importance at the present time due to the prohibitive expansion and population growth in the midst of these changes, which has necessitated the search for a reconstruction policy commensurate with these challenges and adapted to economic, social and political conditions. Law n ° 90-29 of May 18, 1991 is considered to be the first legal text which embodies the construction strategy and the urban reconstruction system in the modern sense and completed by several Executive Ceremonies n ° 91-175 of May 28, 1991 specifying the modalities of preparation for the issuance of the construction certificate, the trade permit, the partition certificate, the building permit, the certificate of conformity, and the modified and completed demolition permit, which was cancelled by Executive Decree 19 of January

* المؤلف المرسل

25, 2015 specified For the procedures for preparing and issuing construction contracts, which considered authorizations and certificates as individual decisions subject to the same conditions and having the same characteristics as the administrative decision, then modified by Executive Decree No. 342 -20 of November 22, 2020, which came with a set of new and amended articles relating to the remedy and associated time limits.
Keywords: Construction contracts, License, Certificates, Right of appeal.

مقدمة :

تكمن أهمية عقود التعمير في التشريع الجزائري في تصور المشرع الجزائري لمعالم جديدة في المجال العمراني ووضعه لقوانين تبين اجراءات الحصول على الرخص الإدارية ، فالتعمير هو مجموعة من الإجراءات التي يجب ان تعمل على تحقيق منسجم وعقلاني للتكتل العمراني كما يعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه و القضاء باعتباره المرآة العاكسة للدولة.

والملاحظ ان المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية كثرة المصطلحات و التي تختلف معانيها و تعابيرها حيث استخدم مصطلح الرخصة و الشهادة و عقود التعمير و أضاف مصطلح رخص التعمير.لذلك فان هذه الدراسة تهدف الى محاواة البحث و التركيز على القوانين التي تناولت نظام الترخيص لعقود التعمير ، و محاولة تسليط الضوء على الاجراءات الجديدة و المواد التي جاء تعديلها في المرسوم التنفيذي رقم 342/20المؤرخ في 20نوفمبر2020 و الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها. وعليه سنحاول دراسة هذا الموضوع من خلال معالجة اشكالية فحواها :

كيف نظم المشرع رخص وشهادات التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 342/20المتمم لبعض أحكام المرسوم النفيذي 19/15 ؟

ولمعالجة هذه الاشكالية فاننا نقف امام مجموعة من التساؤلات :

– ماذا يقصد المشرع بعقود التعمير ؟ وماهي اجراءات منحها ؟وما هي الطبيعة القانونية التي تتميز بها عقود التعمير في نظر المشرع الجزائري ؟والى أي مدى اسهم المشرع في تنظيم عملية البناء و التعمير ؟

وللوصول الى الاجابة على هذه الاشكاليات المطروحة فقد اعتمدنا المنهج التحليلي الوصفي لتحليل بعض النصوص القانونية

.المبحث الاول : الرخص المتعلقة بالتعمير في ظل المرسوم التنفيذي 20/ 342

ان السياسة المنتهجة في ضوء نصوص قانون البناء تعتمدعلى تنظيم حركة التعمير و البناء باشتراط التراخيص[1]الادارية المسبقة،ولقد حدد المرسوم التنفيذي 342/20والمؤرخ في 2020/11/22كيفيات تحضير عقود التعمير [2] وتسليمها ، الرخص العمرانية التي تسبق عملية الشروع في انجاز البناء .

المطلب الاول :رخصة البناء

تعد رخصة البناء الآلية القانونية التي تأتي مباشرة بعد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الأراضي لتحويل الأفكار أو البنايات المجسدة في المخططات الى شئ ملموس[3]

الفرع الاول : مفهوم رخصة البناء و نطاق تطبيقها

عرفت رخصة البناء على أنها "الرخصة التي تمنحها سلطة ادارية مختصة لإقامة بناء جديدة أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء "[4]وقد جاء في المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات عقود التعمير و تسليمها في مادته 41" أنه يشترط كل تشييد لبناية جديدةأوالمقاس أو الواجهة أوالاستعمال او الجهة اوالهيكل الحامل للبناية والشبكات العابرة للملكية ،حيازة رخصة البناء طبقا لما نص عليه القانون رقم 29/90.حيث يجب ان تشتمل رخصة البناء على كل عناصر القرار الإداري، فلا تمنح الا من سلطة ادارية مختصة وأن يكون قرار قبليا ،ويشتمل على اقامة بناء جديد او تغيير بناء قائم .ولضمان التعايش بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة و الوصول الى أحسن توليفة يمكن من خلالها اشباع رغبة طالب رخصة البناء و المحافظة على المصلحة العامة العمرانية أن يحترم قرار الرخصة الأدوات و رخص العمران ، ويضمن هذا الاخير حفظ النظام العام العمراني .

1-يقصد بالتراخيص احد الاجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص له ، وذكر مواصفاته وبيان الغرض منه سكني ام خدماتي أم تجاري .راجع : د/ عزري الدين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، ص03.

2- ذكر مصطلح عقود التعمير بموجب نص المادة 05من المرسوم التنفيذي 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخلفات المتعلقة بها و كذا كيفية مسكها .

3-عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،دار الفجر للنشر و التوزيع ،القاهرة، الطبعة الأولى ،سنة 2005، ص09.

4-Henrija cquot,Francoisp priet,Droitel'ubanisme,Dalloz Delta,3eEdition1998,p,547.

وبالرجوع للمادة 53 من قانون 29/90 هناك اشغال معفاة من استخراج رخصة البناء ، لكن نلاحظ أن المادة 01من المرسوم 19/15أضافت استثناء اخر و هو الهياكل القاعدية الخاصةالتي تكتس طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية ، وهنا عدم بيان المقصود من هذه المصطلحات التي اوردها المشرع.[1]وقد حدد المشرع النطاق الشخصي لرخصة البناء في الاشخاص التي تستوجب الحصول على رخصة البناء و الذين لهم علاقة قانونية بالعقار محل عملية البناء ،و لهم الحق في طلبها و هم مالك العقار، موكله،المستاجرلديه المرخص له قانونا،و الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية .[2]

الفرع الثاني : اجراءات اعداد رخصة البناء

لقد وضع المشرع الجزائري قواعد آمرة لمنح رخصة البناء وذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له،حيث حدد الشروط التي يجب توافرها في كل من طالب رخصة البناء وكذلك العقار محل البناء، كما حدد كيفيات ايداع الطلب البت في الاجراءات الخاصة بذلك .

أولا:طلب الحصول على رخصة البناء:حدد قانون التهيئة و التعمير وكذا المرسوم التنفيذي 19/15الشروط الخاصة لطالب الرخصة و أعمال البناء المعنية بالرخصة ويتضمن طلب الحصول على رخصة البناء بيان من له صفة تقديم الطلب ومضمون الطلب

أ/صفة[3] طال رخصة البناء :ينبغي على المالك او من له السيطرة القانونية على العقار، المبادرة باستصدار ترخيص اداري من خلال استجماع الوثائق القانونية لطلب رخصة البناء وتلك والمثبتة لهويته[4]طبقا للمادة 42من المرسوم 19/15،فصفة صاحب رخصة البناء جاءت حصرا في هذه المادة وهم المالك وهو الذي يحوز سند ليثبت ملكية العقار محل البناء ووكيل المالك سواء وكالة عامة أو خاصة وكذلك المستأجر لديه المرخص له قانونا ، و الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية .

1-انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2-المادة 42 من نفس المرسوم.

3-يقصد بالصفة : طبيعة العلاقة القانونية التي تربط بين صاحب رخصة البناء و العقار المراد اقامة البناء عليه أو اجراء تعديلات جوهرية عليه

4-كمال محمد الامين –الاختصاص القضائي في مادةالتعمير والبناء –اطروحة دكتوراه علوم في القانون العام ،جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان ، 2016/2015، ص27.

ب/مضمون الطلب ومكوناته:بخصوص طلب رخصة البناء فان صاحب الطلب يجب ان يقدم لدعم طلبه اما نسخة من عقد الملكية أونسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في قانون التوجيه العقاري أوكوكيلا حسب احكام القانون المدني أونسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا .يرسل طلب رخصة البناء و الملفات المرفقة به في ثلاث (3)نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية وفي ثماني(8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج الى رأي المصالح العمومية والى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.كما انه يسجل تاريخ ايداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة ، بالاضافة الى هذه الوثائق نصت المادة 43من ذات المرسوم [1]على مجموعة من الوثائق ذات الطابع التقني، و الادارة ملزمة قانونا بفحص محتوى الملف المقدم مع طلب رخصة البناء حسب ما تقتضيه القوانين و التنظيمات و اصدار قرارها المتعلق بهذا الطلب .

ثانيا/ الجهة المختصة بمنح قرار رخصة البناء: حسب ماتمليه النصوص القانونية فان منح رخصة البناء يكون من اختصاص الوالي المنتدب أوالوزير المكلف بالعمران في بعض الحالات ومن اختصاص رئيس المجلس الشعبي في بعض الحلات كذلك.

أ/**اختصاص الوالي المنتدب او الوالي او الوزير المكلف بالعمران:**فقد جعل المشرع تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي في مشاريع السكن الجماعي أو الفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي(200)وحدة سكنيةوالاشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب ممثليات الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية وكذلك المنشأت المنتجة والناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة والماء في اقليم الولاية،وقد اشترك اختصاص الوالي المنتدب واختصاص الوالي في بعض المشاريع وهي:مشاريع الاستثمارالصناعي والسياحي و التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة المحلية بالنظر خصوصا الى طبيعتها و حجمهاو نطاقها،كذلك مشاريع البناء التي تشكل خطرا على المحيط المباشر ومشاريع السكن الجماعي أوالفردي التي يفوق عدد سكناتها مائتي(200)وحدةسكنية،اضافة الى مشاريع السكن الاقل من ستمائة (600) وحدة سكنية[2].ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناءالخاصة بمشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي و مشاريع التجهيزلت العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية ، و المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة و الماء المتواجدة في اقليم ولايتين أو أكثر .

1/ انظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15

2/المادة 49من المرسوم التنفيذي 342/20

ب/اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :ماعدا الحلات المنصوص عليها قانونا للوالي المنتدب والوالي وللوزير المكلف بالعمران يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية و الولاية والبلدية حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب التنظيم الخاص به[1]كما يجب على السلطة المختصة خلال اعداد رخصة البناء أن تقوم بجمع آراء الاشخاص العموميين أو المصالح أوالجمعييات المعنية بالمشروع [2].حيث ترد هذه المصالح على طلب الاشارة في اجال محددة ب08 أيام من الطلب او سكوتها ردا بالموافقة،ويجب تبيلغ القرار المتضمن رخصة البناء في جميع الحالات خلال 20يوما الموالية لتاريخ الطلب .وقد يصدر القرار بالقبول أوالرفض أو التأجيل حيث يكون الرفض مبررا أما التأجيل فلا يمكن ان يتجاوز سنة واحدة [3] ويمكن لصاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، او في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة،ان يودع طعنا مقابل وصل ايداع لدى الولاية .وفي هذه الحلة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أوالرفض المبرر خمسة عشر (15)يوما [4].وقد أولى المشرع للمعني امكانية رفع طعن اداري وفقا للإجراءات السابق ذكرها ، كما يمكن له رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

المطلب الاول :رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير ، ودورها لايقل عن أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة عن التنسيق و النسيج العمراني .

الفرع الاول : مفهوم رخصة التجزئة و نطاق تطبيقها

عرفت رخصة التجزئة بأنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أوأكثر غي مبنية الى عدة حصص بغرض اقامة بناءات عليها[5]كما أن القانون 15/08المحدد لقواعد البنايات واتمام انجازها في المادة 02 الفقرة 08 عرفها كما يلي"التجزئة هي القسمة من أجل البيع

1/انظر المادة 48و49و58 مكرر من المرسوم التنفيذي 342/20

2/المادة 47 من المرسوم التنفيذي19/15

3/المادة 53 من نفس المرسوم

4/المادة 62 من نفس المرسوم

5/عبد اله العويجي –قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة ،2012/2011،ص124.

أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير" وبما أن رخصة التجزئة تعتبر كآلية رقابية مسبقة فإنها تصدر من جهة مختصة وتخضع الى ترخيص اداري مسبق بحيث يضمن حفظ النظام العام العمراني.لذا فان اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لا يكون من جهة واحدة في كل

الحلات بل قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي وقد يختص بها الوالي المختص اقليميا حسب الحالة أو الوالي المنتدب[1] .وخلافا للنطاق المكاني و الزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء فأن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها الى أجزاء بهدف اقامة بنايات عليها.وما يمكن ملاحظته أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة ،فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي و المكاني في أن واحد كما يلي :*رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.ويجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله ،وأن تكون الغاية من التجزئة اقامة بنايات على الأراضي المجزأة.

(التقسيمات الجديدة)وأن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة .

الفرع الثاني : اجراءات الحصول على رخصة التجزئة

اصدار القرار المتعلق برخص التجزئة ينبغي أن يبدا بطلب من المال أو موكله مرفق بملف يحتوي على كل الوثائق المطلوبة[2] يوجه الى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته و التحقيق فيه في المواعيد القانونية و تصدر قرارها بهذا الشأن .

يرسل طلب رخصة التجزئة في خمس نسخ الي رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يحدد تاريخ ايداع الطلب على وصل ايداع في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق و التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف [3].

1/المادة 22 من المرسوم التنفيذي 342/20

2/يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على :-تصميم للموقع ، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1أو 500/1،التي تشتمل على البنايات الآتية : -حدود القطعة الأرضية و مساحتها، منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة ، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الانارة العمومية،تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاعات الخاصة ،موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها وشكلها العمراني ، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

3/المادة 10 من المرسوم التنفيذي 19/15.

لاتسلم رخصة التجزئة الا اذا كانت الأرض المجزاة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه او تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل ، يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم الرخصة عندما تكون اداة التهيئة و التعمير في حالة الاعداد.

ويطرح الاشكال نفسه ،فيما يتعلق برخصة البناء وهو عندما لا تصدر الجهة المختصة أي قرار ، لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتأجيل فان النسب هو النص صراحة على أن انقضاء آجال الثلاثة اشهر،أو الاربعة اشهر حسب كل حالة دون رد صريح من الادارة، يفسر قرار ضمنيا بالمرافقة وله آثار القرار الصريح وذلك من أجل اجبار الادارة على احترام هذه الآجال واجابة اصحاب الطلبات.وقد منح المشرع لطالب الرخصة امكانية الطعن الاداري امام الولاية و التي تكون ملزمة بالرد خلال (15) يوما من ايداع الطعن، وان لم يتلقى ردا لديه حق في ايداع طعن ثان لدى الوزارة ، كما انه له الحق في رفع دعوى امام الجهة المختصة قضائيا[1].وقد أقرت المادة 32من المرسوم 342/20أنه عند اتمام اشغال البناء و التهيئة أن يطلب المستفيد من رخصة التجزئة شهادة قابلية الاستغلال لأثبات و اتمام الاشغال للرخصة .ويطلب تقديمها أثناء كل عملية عقارية على القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الارض المجزأة المقرر احداثها .

المطلب الثالث : رخصة الهدم

نظرالأهمية رخصة الهدم في تحديد استراتيجية عملية البناء المستقبلية فقد حدد المشرع تنظيمها بموجب المادة 60من القانون 29/90 وتطبيقا لما جاء النص عليها بالمواد 70الى 85من المرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الاول : مفهوم رخصة الهدم ونطاق تطبيقها

عرفت رخصةالهدم على أنها "قرار اداري يتضمن ازالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أنه آيل للسقوط، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على الازالة للجزء أوكل من البناية وتفكيها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الافراد والبنايات المجاورة "

1/المادة 31 من المرسوم 19/15.

2/ عربي بايزيد –استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري –اطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2015/2014،ص201.

وعليه فانه لايمكن مباشرة عملية الهدم الا بعد الحصول على قرار اداري من قبل الجهة الادارية المختصة و المتمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي[1]، كما يجب أن يتضمن القرار اثر قانوني و هو محو اثر البناء القائم تماما بإزالة كلية أو بإزالة جزء منه، متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ،أي لاتشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل [2] .وقد حدد المشرع نطاق تطبيق رخصة الهدم ضمن البنايات المجاورة لمكان الهدم أو اذا كان البناء محا الهدم واقعا ضمن التراث الطبيعي و الثقافي [3] .

الفرع الثاني :اجراءات اعداد رخصة الهدم

بالنظر للمادة 72 من المرسوم التفيذي 19/15 حدد المشرع صفة المالك أو الحائز أو الهيئة العمومية المختصة لاستخراج رخصة الهدم،حيث تنص المادة 61 من قانون 29/90 على أنه"يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي "فيرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في ثلاث(3) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، ويسجل تاريخ الايداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، في نفس اليوم ،كما ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أوموكله أوالهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق الآتية : نسخة من عقد الملكيةأوشهادة الحيازة أوتوكيل أو نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص البناية،أو نسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك شخص معنوي.كماانه يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم ،الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية،الوثائق الآتية المؤشر عليها وهي تصميم الموقع على السلم المناسب و مخطط للكتلة يعد على 500/1أو 200/1من البناية الآيلة للهدم. ويحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الاشكال النصوص عليها لتحضير رخصة البناء.يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد راي الشباك لوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، وهذا يعني أنه لاينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادرة من جهة ادارية أخرى ،غير أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص[4] .

1/انظر المادة 68 من قانون 29/90

2/عزري الزين –اجراءات اصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ،العدد الثالث، فيفري ، 2008، ص23.

3/عربي بايزيد – مرجع سابق–ص203.

4/ المادة 74 من المرسوم 19/15.

يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ ايداع ملف الطلب ،كما تسلم رخصة الهدم في شكل فرار يرفق نموذج منه بالمرسوم 19/15، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم الى صاحب الطلب في حالة الاقرار بالرفض أو ابداء راي بالموافقة مع تحفظات خاصة و يجب تبليغ القرارو الرأي معللين الى صاحب الطلب [1].كما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم[2] .

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرض بالرد المبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المحددة ، أن يودع طعن مقابل وصل استلام لدى الولاية و في الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها ، وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر خمسة عشر (15) يوما[3] ، ابتداء من تاريخ ايداع الطعن .ويمكن رفع دعوى لدى الجهة المختصة قضائيا .

أما عن انقضاء رخصة الهدم قانونيا فنصت على ذلك المادة 85 من المرسوم 19/15 وحددت حلات ألغاءها وهي :

_ اذا تحدث عملية الهدم خلال خمس (05) سنوات .

_ اذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة .

_ اذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

وقد أعطى القانون صلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيار ، وكذا استحدث أجهزة للتنفيذ جديدة حيث أن القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهيار أو هدمها يجب أن يبلغ لصاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد بعد موافقة الوالي أو الوالي المندب في الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها.[4]

1/المادة 79 من المرسوم التنفيذي 19/15

2/المادة 80من نفس المرسوم

3/ المادة 82 من نفس المرسوم

4/المادة 87 من المرسوم التنفيذي 342/20.

المبحث الثاني : الشهادات المتعلقة بالتعمير في ظل المرسوم التنفيذي342/20

لقد نص المشرع في ظل القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير،علة وسائل وآليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الادارية المختصة أو من حيث اجراءاتها،حيث منح المشرع لمالك العقار امكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية أكثر،كشهادة التعمير،وشهادة التقسيم، أخيرا شهادة المطابقة للتأكد من مطابقة هذا العمل مع رخصة البناء .

المطلب الاول : شهادة التعمير

تعد شهادة التعمير من الادوات الرقابية في عملية البناء بصفة مسبقة و مستمرة قصد التحكم الأكيد في هذه العمليات ومن ثم ضبط التوسع العمراني حسب المقاييس و المواصفات المعمارية المرخص لها من أجل توفير محيط عمراني متجانس .

الفرع الاول : مفهوم شهادة التعمير و خصائصها

فقد عرفها الفقهاء كالتالي"هي شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء ولارتفاقات الي تخضع لها الارض المعنية وتزودبهذه المعلومات من أجل ان يتصور أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"[1]

وكذلك عرفت بأنها "تعتبر الوثيقة التي تمنح من قبل الادارة للمعني، تبين فيه حقوق البناء و الارتفاقات التي تقع على العقار"[2]

وقد نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15 عاى أنه " في اطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 29/90 غان شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني ، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية "وبذلك فان شهادة التعمير تمكن صاحب المصلحة في البناء على موقعه من خلال اهتمامات السلطة المحلية بموضوع حركة البناء و التنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و شغل الأراضي و تنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه واستعمالاته[3]، وعليه فان شهادة التعمير غير ملزمة ، فليس لها نطاق زماني ومكاني محدد ، أنها وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية و الارتفاقات المرتبطة بها .كما أنها ليست تصريح أو رخصة ، بل هي مجرد وثيقة معلومات ولا تسلم الا بناء على طلب المعني ، ولأنها تسلم لشخص طبيعي (الافراد) أو شخص معنوي " مؤسسات عمومية أو ادارات عمومية أو شركات) فهي اجراء اداري اختياري ، وبالتالي تخضه لأحكام القانون الاداري.

1/عزري الزين قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيعا ، مرجه سابق ،ص64.

2/نورة منصوري – قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ،دار الهدى ،الجزائر ،2010،ص25.

الفرع الثاني : اجراءات اعداد وتسليم شهادة التعمير

رغم أن المشرع الجزائري أقر أن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة ادارية فانه اشترط للحصول عليها اتباع اجراءات حددتها المواد 03و04و05 من المرسوم 19/15 .

أولا:شروط تقديم طلب شهادة التعمير

حتى يتمكن المعني من تقديم طلبه وجب ان تتوفر مجموعة من الشروط أولها يتعلق بشخص المعني طالب شهادة التعمير ثم شروط طلبها، وقد حددت المادة 03من المرسوم 19/15طالب شهادة التعمير في مالك العقار ثم وكيله ،ان تعذر على المالك طلب هذه الشهادة ،دون تحديد الوكالة ، و باعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء و الارتفاقات للقطعة الارضية ، فان المشرع قصد بكل شخص معني في الفقرة الاخيرة من المادة المذكورة أعلاه،على أنهكل من له صفة طالب رخصة البناء ، له امكانية طلب شهادة التعمير .وعليه فان اطلب يتضمن :

_ طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب

_ اسم مالك الأرض

_تصميم حول الوضيعة ، يسمح بتحديد القطعة الارضية

_ تصميما يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني .

كذلك يتضمن الطلب بطاقة المعلومات فيها نفس البيانات السابقة ماعدا هوية المالك.و الملاحظ هنا أن المشرع أضاف وثيقة أخرى لكنها لاتحل محل شهادة التعمير اسماها في نص المادة 03 [1]ببطاقة المعلومات .

ثانيا :كيفية اصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

اعطى المشرع صلاحية دراسة الطلب سواء لشهادة التعمير أو بطاقة المعلومات لرئيس المجلس الشعبي البلدي مع امكانية الاستعانة بمصلحة التعمير على مستوى الدائرة، بعد استفاء جميع الشروط المنصوص عليها قانونا يمنح قرار منح شهادة التعمير خلال مدة 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب ، فالمشرع قلص المدة بعد ان كانت شهر من تاريخ ايداع الطلب[2].

1/انظر المادة 03من المرسوم التنفيذي 19/15.

2/ فتبين الشهادة مايلي : مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية ،الارتفاعات المدخلة على القطعة الارضية و المواصفات التقنية الخاصة الاخرى،خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة ، الاخطار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على الموقع المعني ، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن انن تنقص من قابلية القطعة الأرضية للإنجاز المشروع عليها ، القطع الارضية المعرضة للفيضانات ، و الاخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة ، و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة .

ولقد أضاف المشرع أمرا جديدا يتعلق بالحالة التي تكون فيها آليات التعمير ولا سيما مخطط شغل الأراضي في طور المراجعة فلا يمكن في هذه الحالة أخذ التنظيم الجديد الخاص بالتهيئة و التعمير بعين الاعتبار الا اذا تجاوز المخطط مرحلة التحقيق العمومي .

كما غير المشرع في صلاحية شهادة التعمير حيث كانت مدتها سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها من البلدية في حين أصبحت بموجب مرسوم 19/15مرتبطة بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي ، ويمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا لدى الولاية وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها خلال مدة 15 يوما من تاريخ ايداعه ، اذا لم ترد السلطة المختصة في الآجال المحددة حيث تصدر قرار بمنح الشهادة أو رفضها لسبب ما .وفي هذه الحالة تقوم مصالح التعمير للولاية بأمر من مصالح التعمير للولاية بأمرمن مصالح الوزارة بالرد بالإيجاب خلال15 يوما من تاريخ ايداع الطعن [1]

المطلب الثاني : شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغةلأنها تشكل أهم اداة رقابة عل تقسيم العقارات المبنية ، أقر تنظيمها بموجب قانون 29/90 وحدد المرسوم 19/15 اجراءات منحها و تسليمها للمعني بالامر .

الفرع الاول : مفهوم شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها

عرفت شهادة التقسيم على أنها "وثيقة عمرانية تمنح في اطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية" [2]كما يمكن تعريفها كمايلي"هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني الى وحدتين او عدة وحدات عقارية"وتجدر الاشارة هنا الى ان شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة فهذه الاخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط الاولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الاراضي [2] .

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لان العقارموضوع شهادة التقسيم يكون اصلا معد لبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية (شهادة التعمير ، رخصة البناء).وقد وضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 طبيعتها ، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة ادارية تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أوعدة أقسام .[3]كما أضاف المشرع وجوب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني ، مثل عقد الملكية أو بسند اداري و المتمثل في شهادة المطابقة [4].

1/ المادة 06 من المرسوم التنفيذي 342/20

2/عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، ص68.

3/عزري الزين ، المرجع السابق ،ص68.

4/ سابقا كان يجب تقديم سند ملكية عقار معد للسكن، أي اثبات البناء في العقد فقط، لكن اجاز المشرع هنا الاستناد الى شهادة المطابقة في حالة عقد الملكية به قطعة أرض وليس بناء ، انظر المادة 33، من المرسوم التنفيذي 19/15.

ان النطاق الموضوعي لتطبيق شهادة التقسيم هو تقسيم ملكية عقارية مبنية الا ما استثناها المشرع وتتمثل في وزارة الدفاع الوطني و بعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات [1]

و بالرجوع للمادة34 من المرسوم التنفيذي 19/15 والتي تتمثل في شخصين و هما المالك أو وكيله.

الفرع الثاني : اجراءات اعداد شهادة التقسيم

اشترط المشرع لتسليم شهادة التقسيم أن يقدم المعني مجموعة من الوثائق ، و عليه فان طالب الشهادة يكون محصورا في المالك شرط أن يرفق طلبه بسند ملكية أو يوكل شخص أخر وأن تكون هناك وكالة رسمية .يرفق طلب شهادة التقسيم بوثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران ، حيث يعد الملف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ، و يشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها ،كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له .

يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في (5) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض ، ولم يحدد المشرع الجهة المختصة بإصدار شهادة التقسيم ، لكم بالرجوع للمادة 37 من المرسوم التنفيذي 19/15 "يتم تحضير طلب شهادة التقسيم .....بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء ".وعليه فانه أحال الى النصوص المتعلقة برخصة البناء من حيث اجراءات تقديم الطلب و تسليم شهادة التقسيم .فيسجل تاريخ ايداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي ،في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل .[2]

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء [3] و الجدير بالذكر أن المشرع منح بمقتضى المرسوم 342 لطالب الشهادة الذي لم يقتنع برد السلطة أو في حالة سكوتها ايداع طعنا مقابل وصل لدى الولاية وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها.وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بإخطار صاحب الطلب بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما .ويمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة [4]

—

1/انظر المادة الاولى من المرسوم النفيذي 19/15

2/المادة 36 من نفس المرسوم

3/المادة 37 من نفس المرسوم

4/المادة 40 من المرسوم التنفيذي 342/20

المطلب الثالث : شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة أخر شهادة نص علبها المشرع و التي تكوت محل الرقابة القضائية في حالة تعسف الادارة في استعمال سلطتها .

الفرع الاول : مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها

شهادة المطابقة "هي وسيلة مطابقة مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد اشعار المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل ثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء"[1]

وقد نصت المادة 63 من المرسوم التفيذي 19/15 "على أنه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها ان اقتضى الأمر استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء"

ويمكن القول بأنها تلك الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الادارية مانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها ، تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء ة التزامه بالمواصفات التي تضمن قرار الترخيص يالبناء ، مدعما بالوثائق و المستندات الادارية و التقنية اللازمة [2] وعليه نستنتج أن شهادة المطابقة وثيقة ادارية ووسيلة رقابية ذات طابع الزامي .

وقد حدد النطاق الموضوعي لشهادة المطابقة حسب ما جاء في المادة 63من المرسوم 19/15 في مراقبة الجهة الادارية المختصة بمطابقة الأشغال المنجزة لأشغال التهيئة .

أما النطاق الشخصي لشهادة المطابقة فقد وحده المشرع مع النطاق الشخصي لرخصة الناء ، حسب ما جاء في المرسوم 19/15، فمن له طلب رخصة البناء هو الذي يطلب فيما بعد شهادة المطابقة[3]

الفرع الثاني : اجراءات الحصول على شهادة المطابقة

ليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات ، فهو يشكل الواقعة المادية و السبب الحقيقي في وجود القرار الاداري الصادر به شهادة المطابقة كعمل قانوني ، وهذا انطلاقا من مركز كل من الادارة المانحة ، والمتعامل معها طالب الشهادة [4]

فمجرد اتمام المستفيد من رخصة البناء يتوجب عليه طلب شهادة المطابقة وذلك من خلال ايداع الطلب للسلطة المختصة ، ثم هذه الاخيرة تدرس الطلب و تقوم بالبت فيه.

1/عزري الزين، مرجع سابق ، ص66.

2/عبد الرحمن عزاوي ،الرخص الادارية في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه أجامعة الجزائر ، 2005، ص633

3/ المالك ، الوكيل ، المستأجر ، المرخص له، الموكل له،أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض .

4/عبد الرحمن عزاوي ، مرجع سابق ، ص569.

أولا: طلب الحصول على شهادة المطابقة

باعتبار ان هذه الشهادة تأتي بعد الانتهاء من رخصة البناء و مراقبة مدى احترام طالب هذه الرخصة للمواصفات ، فان من له الحق في طلب هذه الشهادة نفسه من له الحق في الحصول على رخصة البناء ، وعليه فانه يجب ان يتضمن طلب الشهادة عل مجموعة من الوثائق و المتمثلة في :

_ تصريح يعد في نسختين (2) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني.

_ أو محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلة للجمهور [1] .حيث يودع المسفيد الوثائق اما تصريح او محضر حسب الحالة خلال 30يوما من تاريخ انتهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ، مقابل وصل ايداع .

تجتمع لجنة مراقبة مطابقة البنايات ، بناءا على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد ايداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء .

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي اشعار بالمرور ، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ اجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل .[2]

يعد محضر الجرد فورا بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها .في حالة غياب احدى المصالح المعنية أوكلها ، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط [3] و بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي 342/20 أعطت الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا أو من طرف الوالي المنتدب أو الوالي ، أو من طرف الوزير المكلف بالعمران ،كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء التي تم تسليمها اما في مرحلة واحدة أو عدة مراحل وذلك اذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله [4]

1/انظر المادة 66من المرسوم 19/15 السابق الذكر .

2/المادة 67 الفقرة 2من المرسوم السابق الذكر.

3/المادة 67 من المرسوم السابق.

4/انظر المادة 68 من المرسوم 342/20.

وفي حالة رفض منح شهادة المطابقة وحسب المادة 68 من المرسوم 19/15 ، فادا بينت عملية الجرد عدم مطابقة الاشغال للتصاميم المصادق عليها ، تبلغ السلطة للمعني بعدم منحه هذه الشهادة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها حسب المادة 76 مكرر من القانون 29/90.

وبعد انقضاء اجل 03 أشهر لأجراء المطابقة يقرر رئيس المجلس الشعبي البلدي منح شهادة المطابقة أو رفضها [1] ، وفي ذلك نوع من الضغط على الادارة لحثها وارغامها على التدخل و التصرف بإصدار قرار الزمها القانون بإصداره خلال مهلة زمنية محدد ، والا اعتبرت متعسفة في استعمال سلطتها مما يضفي على موقفها هذا عدم المشروعية ، غير أن هذا النوع من

القرارات يطرح اشكالا اخر ليس في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة و السلطة الادارية و قانون البناء مباشرة ، بل و بينها و الغير الاجنبي عن البناء كالجار الذي قد يضار من منح شهادة مطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه ، او طالب شهادة مطابقة في حالة مشابهة .

وفي حالة سكوت الجهة الادارية المختصة عن الرد بعد فوات الآجال المطلوبة ، أو اذا رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هده الشهادة يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة ان يلجأ للطعن الاداري ، و ذلك بإيداعه لدى الولاية او في الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها مقابل وصل ايداع و في مدة 15 يوم من تاريخ ايداع الطعن .كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه اجابة عن الطعن الأول،وحسب المادة 69 من المرسوم 342/20 فان مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير بالولاية تأمر بالرد بالإيجاب في غضون 15 يوما من تاريخ ايداع الطعن ، كما خول القانون لصاحب الطلب اللجوء الى الجهة القضائية الادارية اذا اقتضى الامر [2] .

1/انظر المادة 78 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السابق الذكر.

2/انظر المادة 69 من المرسوم 342/20 السابق الذكر .

الخاتمة :

يمكن القول في الختام أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 ركز على مراعاة المقاطعات الادارية المستحدثة و مختلف التغيرات التي طرأت على المستوى المحلي ، الى جانب تحديد شروط و ظوابط التقدم بالطعن

كما انشئت لجنة لدى الوزير المكلف بالعمران و لدى كل وال ووال منتدب وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير ، اين يشترط على مصالح الوزارة المكلفة بالعمران الانتهاء من معالجة الملفات قيد الدراسة على مستواها في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ نشر المرسوم.

وقد تضمن هذا المرسوم كيفيات النظر في ملف طلب رخصة البناء و الجهة المخولة لإبداء الرأي و الاستشارة حوله ،و الجهات المخولة بتسليم رخص البناء وكذا الآجال المحددة لذلك حيث يوكل للوزير المكلف بالعمران تسليم رخصة البناء الخاصة بمشاريع الاستثمار الصناعي و السياحي و مشاريع التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفغة الوطنية ، الى جانب المنشآت المنتجة و الناقلة والموزعة للطاقة و الماء المتواجدة في اقليم ولايتين أو أكثر.وبحسب المرسوم يتكون الشباك الوحيد للمقاطعة الادارية الذي تم فتحه على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير ، المدير المنتدب المكلف بالتعمير و ممثل الاولي المنتدب وممثل رئيس المجلس الشعبي الولائي و رئيس المجلس البلدي المعني الى جانب ممثلين محليين لعدة قطاعات وزارية و شركات ذات صلة . وفي اطار هذا المرسوم تستحث بطاقة الكترونية تفاعلية للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها و كذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة للوزارة المكلفة بالعمران وضبطها ، مع امكانية ايداع الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران ورفع دعوى قضائية لدى الجهة المختصة اما فيما يتعلق بطلب الهدم فيتاح لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة في الآجال المطلوبة ، ان يودع طعنا لدى الولاية ، اوبالمقاطعات الادارية .وبخصوص شهادة الطابقة ، يمكن وفق المرسوم تسليمها على مرحلة واحدة أو عدة مراحل اذا كانت الاشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من اشغاله ، كما يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد ، ايداع طعن لدى الولاية أو رفع دعوى قضائية لدى الجهة المختصة وفق التشريع المعمول به.

ومن خلال ما تم التطرق اليه توصلنا لمجموعة من النتائج :

_ اصدار قانون موحد للبناء موحد يساعد بدرجة كبيرة في تحقيق الاهداف المرجوة من التشريعات تنظم المباني ، والتي تهدف بدورها الى الاشراف على حركة التعمير و البناء ومسايرة التطور العمراني .

_ تم تبسيط الاجراءات و اختصار الوقت من خلال تجميع الشروط المطلوبة و اللازمة لتراخيص أعمال البناء و التعمير.

_ تطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى الولاية و المقاطعات الادارية و البلدية من خلال استحداث بطاقية الكترونية تتفاعل مع طالب تراخيص أعمال البناء و الرد عليهم وهذا لايمنع الادارة من وضع اسس تقنية دقيقة لاستغلال العقارات و منع التجاوزات الناجمة عن البناءات العشوائية التي تشوه النسيج العمراني.

_ كذلك من الافضل تفعيل الرقابة فيما يخص رخصة التجزئة لمنع تعسف السلطة الادارية ، فالمشرع فتح مجال المشاركة من خلال استشارة المصالح المعنية اتجاه رخصة التجزئة الا ان اغلب رايها غير الزامي .

_ ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لعقود التعمير من طرف الادارة و خلق ثقافة عمرانية حضرية .

قائمة المراجع

1* عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ،الطبعة الاولى ، دار الفجرللنشر و التوزيع،القاهرة ،2005.

2* نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري ،دار الهدى ، عين ميلة ، الجزائر ، 2010.

3* العربي بايزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ،اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق . جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2015/2014.

4* عبد الرحمن عزاوي،الرخص الادارية في التشريع الجزائري،أ طروحة لنيل دكتوراه في القانون العام،جامعة الجزائر، ن عكنون، .2007

5* كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء،دكتوراه في القانون جامعة ابى بكر بلقايد،تلمسان، 2016/2015.

6*عبد الله العويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012/2011.

7* عزري الزين ، اجراءات اصدارقرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر

العدد الثالث ، فيفري ، 2008.

8* القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 52.

9* المرسوم التنفيذي 91/ 176 ، المؤرخ فيي 1991/05/28 ، يحدد كيفيات 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 (ملغى).

10* المرسوم التنفيذي 19/15 ، المؤرخ في 2015/01/25، المحدد لكيفيات تحصير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 07، سنة 2015.

11* المرسوم التنفيذي رقم 342/20 ، المؤرخ في 2020/11/22 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات نحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 71، سنة 2020.

12*Henri Jacquot ,François ppret,Droit de l'urbanisme,Dalloz,Delta ,3e Edition1998 ;p ;547.