



الرقابة القانونية على أشغال التعمير

Legal control over construction works

بن مسعود احمد

مخبر التنمية الديمقراطية و حقوق الإنسان

جامعة الجلفة (الجزائر)

benmessaoud@univ-djelfa.dz

منال بوعمار

مخبر التنمية الديمقراطية و حقوق الإنسان

جامعة الجلفة (الجزائر)

m.bouamara@univ-djelfa.dz

المعلومات المقال	المخلص:
تاريخ الارسال: 06 جوان 2021 تاريخ القبول: 25 سبتمبر 2021 الكلمات المفتاحية: ✓ رخصة البناء ✓ رخصة الهدم ✓ رخصة التجزئة	تعتبر عقود التعمير وسائل قانونية إدارية تجسد دور الدولة الحارسة، وذلك بتقييد حرية الأفراد بإتخاذ إجراءات وقائية لازمة تمثلت في رخص وشهادات التهيئة و التعمير. حيث تعتبر أدوات قانونية هامة لرقابة الأشغال ما قبل البناء و مابعد البناء و التوسع العمراني، حيث لا تمنحها الإدارة إلا اذا توافرت الشروط و الإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة و التعمير.
Article info	Abstract :
Received 06 June 2021 Accepted 25 September 2021 Keywords: ✓ Building Permit, ✓ Demolition License, ✓ Retail License	Reconstruction contracts are considered legal and administrative means that embody the role of the guardian state, by restricting the freedom of individuals to take necessary preventive measures represented in the licenses and certificates of preparation and reconstruction. As they are considered important legal tools to control pre-construction, post-construction, and urban works, as the administration does not grant them unless the conditions and legal procedures stipulated in the planning and reconstruction laws are met.

مقدمة:

يعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية المكفول به دستوريا، و معناه إستعمال و إستغلال العقار بتشديد بنايات فوقه مهما كانت وجهة إستغلالها سواءا للسكن، التجارة أو الصناعة.

و بما أن تدخل الدولة أصبح أمرا لا مفر منه في ظل الدولة الحديثة من أجل حماية النظام العام في المجتمع بأبعاده التقليدية والحديثة و التي من بينها النظام العام العمراني أو الجمالي عن طريق سن تشريعات تحد و تفيد حق الملكية العقارية، و ذلك بفرض تراخيص إدارية و شهادات يلتزم بها المالك قبل الشروع في عملية البناء أو التجزئة أو التقسيم أو المطابقة.... كونها رقابة إدارية تمارسها الدولة لتنظيم العمران في إطار ما يعرف بالضبط الإداري.

و هذه الرقابة على أشغال التعمير، قد تكون سابقة على عملية البناء و قد تكون رقابة لاحقة.

و هكذا يتبين لنا من خلال ما تقدم أن الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو محاولة الإجابة على الإشكالية التالية :

فيما تتمثل الرقابة القانونية على أشغال التعمير ؟

و للإجابة على هذه الإشكالية إقترحنا الخطة التالية:

المبحث الأول: الرقابة السابقة لعملية البناء

المطلب الأول: شهادة التعمير

المطلب الثاني: رخصة البناء

المطلب الثالث: رخصة التجزئة

المبحث الثاني: الرقابة اللاحقة لعملية البناء

المطلب الأول : شهادة المطابقة

المطلب الثاني: رخصة الهدم

المطلب الثالث: شهادة التقسيم

المبحث الأول: الرقابة السابقة لعملية البناء:

فرض قانون التعمير والنصوص التنظيمية المتخذة لتطبيقه ميكانيزمات رقابة قبلية يجب احترامها قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف صاحبها حقوق البناء والارتفاعات التي يخضع لها

العقار المراد تشييد بناء فوقه (شهادة التعمير)، او على كل من يريد تشييد بناية جديدة(رخصة البناء)، أو قسمة أرض عارية (رخصة التجزئة).

المطلب الأول: شهادة التعمير:

شهادة التعمير رخصة إدارية مسبقة وإختيارية يطلبها شخص طبيعي أو معنوي من السلطة المختصة (البلدية)، وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء وكذا جميع أشكال الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية¹، أما بطاقة المعلومات فإنه يمكن كذلك ان يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير²، ويودع طلب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني، في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق بينتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 والمتثلة في:

- طلب خطي ممضي من مقدم الطلب.
- إسم مالك الارض.
- تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الارضية.
- تصميم يوضح حدود الارض المتواجد في المحيط العمراني.³
- بعد استلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها ان تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأية مصلحة تقنية تراها ضرورة⁴، وحسب ما جاءت به المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية:
- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية.

أما صلاحية شهادة التعمير فان المادة 05 من المرسوم 15-19 قيدتها بصلاحية مخطط شغل الاراضي الساري وفي حالة عدم وجوده بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير⁷، حيث اذا تم طلب رخصة البناء خلال صلاحية شهادة التعمير او بطاقة المعلومات، فإنه لا يمكن ان تطرح انظمة التعمير المذكورة في هذه الشهادة للبحث من جديد، ذلك لأن الغاية من ذلك هو حماية المعنيين من التغيرات القانونية وعدم استقرار قواعد التعمير⁸، أما صلاحية بطاقة المعلومات فقد حددتها المادة 05 من نفس المرسوم بثلاثة 03 أشهر.

المطلب الثاني: رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء أداة رقابة قبلية ووقاية على عملية البناء فهي رخصة تمنح لصاحبها الحق في إقامة بناء جديد بغض النظر على الغرض المخصص له أو تعديل بناء قائم⁹، للتحقق من مطابقة البناء لقواعد التعمير، ويحق طلب رخصة البناء لكل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له بذلك قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، على ان يثبت هذه الصفة أما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيلا أو نسخة من العقد الاداري أو نسخة من القانون الأساسي¹⁰، على أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق الادارية والتقنية وتلك المتعلقة بالهندسة المعمارية والتي فصلها المشرع في المادة 43 من المرسوم 15-19.

يرسل طلب رخصة البناء في (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وفي (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم وتدون فيه جميع الوثائق المدعمة بعد التأكد منها¹¹. وقد جعل المشرع تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي اذا تعلق الامر بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية ومشاريع السكنات الجماعية عندما يفوق عدد سكانها 200 وحدة ويقل عددها عن 600 وحدة سكنية، ويكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران اذا تعلق الأمر

بـ:

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية والمواصفات التقنية الخاصة الاخرى.
- خدمة الشبكات الارضية من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرمجة.
- الاخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الارض وتنقص من قابليتها للبناء، أو تحول دون ذلك (مثل، ظهور تصدعات زلزالية أو تحركات في القطعة الارضية).
- الاخطار التكنولوجية الناجمة عن اخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وكذا خطوط نقل الطاقة.
- تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا الذي يجب ان يحترم اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الايداع، من أجل تبليغها للمعني⁵، حيث في حالة عدم رد السلطة المختصة في هـ ك الآجال أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فلهذا الأخير الحق في تقديم طعن اداري (سلمي) يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة للسلطة المختصة اجل (15) يوم اخرى من أجل التسليم الشهادة او رفض ذلك مع تسبب رفضها، كما يمكن لصاحب الطلب كذلك ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران اذا بقي طعنه المقدم أمام الولاية بدون رد بعد فوات الأجل المحدد، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على الطلب المقدم اما بالقبول او الرفض في اجل (15) يوما.
- والجدير بالذكر انه الى جانب الطعن الاداري يجوز لصاحب الطلب الذي لم يستجب لطلبه او لم يقتنع به أن رفع دعوى بذلك امام الجهات القضائية المختصة⁶.

الأول على مستوى الولاية، والثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وذلك وفقا للإجراءات والمواعيد التي سبق ذكرها، كما له الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة¹⁸.

وتجدر الإشارة في الأخير ان على المعني برخصة البناء اتمام الاشغال المرخص له بما خلال الاجال المحددة في الرخصة والا اعتبرت هذه الأخيرة لاغية وتعين عليه تقديم طلب جديد¹⁹، كما يجب ان تكون الاشغال المنجزة مطابقة للاحكام والتدابير التي جاءت في الرخصة، و هو الامر الذي يثبتته المعني بالامر بطلب شهادة المطابقة بعد إتمام الاشغال حيث تعتبر هذه الأخيرة وسيلة رقابة بعدية على أشغال البناء.

المطلب الثالث: رخصة التجزئة.

تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل الرقابة المسبقة على أشغال التهيئة والتعمير لما تضيفه من حماية للأراضي والممتلكات في الحدود المقررة قانونا، اذ تعتبر ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، ولا يقل دورها عن دور رخصة البناء من حيث الاهمية في المحافظة على النسق العمراني، ولذلك أخضع المشرع أشغالا معينة لوجوب إستخراجها²⁰.

واشترط المشرع رخصة التجزئة من خلال الماد 57 من القانون رقم 29/90 وكذلك المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وذلك لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها، الى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية²¹.

وتعرف رخصة التجزئة بانها ذلك القرار الاداري الذي يشترط الى عملية التقسيم الى قطعتين او عدة قطع ارضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها التي من شأنها ان تستعمل في تشييد بنايات جديدة تنشأ بالنسبة لكل قطعة بناء جديدة²².

وورد تعريف للتجزئة في قانون رقم 8-15 على أنها القسمة من اجل البيع او الايجار او تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين او الى عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لاحكام مخطط التعمير²³، وتبين من خلال هذا التعريف ان المشرع

- التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية.
- مشاريع السكنات الجماعية عندما يساوي او يفوق عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية.
- الاشغال والبنائات والمنشات المنجزة لحساب الدول الاجنبية او المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت التي يكون الغرض منها انتاج وتوزيع ونقل وتخزين الطاقة.

ويكون تسليم رخصة البناء في جميع الحالات الاخرى من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي¹².

تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في باقي الحالات، حيث تتناول دراسة الطلب التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الاراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و القواعد العامة للتهيئة والتعمير وكذا التحقق من مدى احترام الاحكام التشريعية التنظيمية السارية في مجال الامن والنظافة والبناء والجانب الجمالي وحماية البيئة وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي¹³.

ويجب على السلطة المختصة خلال اعداد رخصة البناء ان تقوم بجمع موافقات وأراء الاشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع عند الاقتضاء¹⁴، وعلى هذه المصالح ان ترد على الطلب الاستشارة هذا في الاجال المحددة أي في (08) أيام من طلب الرأي والا اعتبر سكوتها رأيا بالموافقة¹⁵، ويجب تبليغ الرد عن هذا الطلب في جميع الحالات في أجل (20) يوما من تاريخ الايداع¹⁶، والجدير بالذكر أن ذا الطلب قد يكون محل قبول أو رفض أو تأجيل الفصل حيث يجب ان يكون الرفض مبررا، أما التأجيل فلا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة¹⁷، كما قد تتخذ الادارة موقف السكوت وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع للمعني بالأمر إمكانية رفع طعن اداري على مستويين:

تتماشى السياسة المطبقة في ميدان السكن مع متطلبات الامن والصحة والسكينة³².

وبالنسبة للجهة المخولة قانونا باصدار رخصة التجزئة فان المشرع جعل اختصاص منحها ثلاثي الاطراف مثلما هو الحال في رخصة البناء، فرييس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الاول باصدار هذه الرخصة، بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة³³.

وجعل مهمة تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فيما أوكلت ذات المهمة للوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، أما بالنسبة لبقية المشاريع فان الاختصاص يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي³⁴.

ويختص الوالي بمنح رخصة التجزئة، وفق القانون رقم 90-29 في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية والهيكل العمومية.
- منشآت الانتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.
- إقتطاعات الارض والبنايات الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 45 و46 و48 و49 من القانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الاراضي مصادق عليه³⁵.
- فيما جعلت المادة 67 من القانون رقم 90-29 الوزير المكلف بالتعمير، صاحب الاختصاص في تسليم رخصة التجزئة³⁶.

المبحث الثاني: الرقابة الاحقة لعملية البناء

إلى جانب الرقابة القبلية، فإن المشرع في مادة التعمير فرض رقابة بعدية على أعمال البناء، تضمن متابعة و فرض احترام قواعد التهيئة و التعمير أثناء إنجاز البناء و تستمر إلى غاية الإنتهاء من الأشغال وفتح المنشآت و لإستقبال الجمهور (شهادة المطابقة) أو أثناء عملية الهدم (رخصة الهدم) أو

ربط منح رخصة التجزئة بتشديد بنائية ومن هذا المنطلق وبمفهوم المخالفة فان القطع التي لا يمكن ان تستعمل لتشديد بنائية لا يمنح بشأنها قرار رخصة التجزئة.

وان كان المشرع لم يحدد بدقة طبيعة البناية المشيدة، أو البناء الذي تمنح على أساسه رخصة التجزئة، سواء كان للسكن او ممارسة النشاط التجاري او الصناعي، فإن هذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته غير المبنية²⁴ على أن تكون موافقة لمخطط شغل الاراضي²⁵، او تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي او مطابقة لوثيقة التعمير، لذلك منع المشرع تسليم رخصة التجزئة إذا كانت مخالفة لأدوات التعمير، حماية للمصلحة العمرانية العامة، ولا يجوز للإدارة مخالفة هذا المنع لانه من النظام العام²⁶، كما منع انشاء اي تجزئة او مجموعة سكنية قبل الحصول على رخصة التجزئة²⁷.

ويطال هذا المنع تشييد كل بنائية في أي تجزئة غير مرخصة أو لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة²⁸.

وينجم عن رخصة التجزئة المتبوعة بشهادة تنفيذ الاشغال تغيير في طبيعة قطعة الارض التي كانت عبارة عن وحدة عقارية واحدة بأن تتحول الى وحدتين عقاريتين او اكثر لكل منها حقوق بناء معينة وارتفاعات وحدود وشكل ومساحة²⁹، ويترتب على ذلك أثر قانوني يتمثل في انهاء الوحدة العقارية الاصلية وانشاء وحدات عقارية جديدة³⁰، ولذلك وجب اشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية³¹.

واذا كانت التجزئة حقا فرديا يرتبط ارتباطا وثيقا بحق الملكية، فإن مالك العقار يملك من حيث المبدأ حق التصرف في ملكيته، غير أن هذا الحق ليس مطلقا اذا تعلق بالتجزئة، حيث قيد المشرع هذه الحرية حينما ألزم المجزئين بوجوب الحصول على إذن إداري مسبق، ولذلك تعتبر هذه الرخصة بمثابة آلية تسمح للجهات المختصة بمحاصرة البناء العشوائي وتفاديه وخلق انسجام في اتساع العمران وتأمين التناسق بين مختلف التجمعات السكنية و الحفاظ على الطابع المعماري حتى

بمناسبة تقسيم العقار المبني إلى مجموعة أقسام (شهادة التقسيم).

المطلب الأول: شهادة المطابقة:

يلزم قانون التعمير صاحب مشروع البناء أن يعلم الادارة بانتهاء البناء، حيث تقوم هذه الاخيرة بالبحث في مدى مطابقة الاشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء لتمنحه شهادة المطابقة إذ ثبت ذلك.

ونظرا لأهمية شهادة المطابقة فقد أولاهها المشرع عناية خاصة في مختلف القوانين والأنظمة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومن أهمها القانون 29-90 والقانون المعدل له 05-04 وأخير في القانون 15-08.

واذ ان المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة كما هو الحال في الغالب، تاركا ذلك للفقه³⁷، وقد عرفها أحد الباحثين بالقول: " شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الاشغال مع رخصة البناء"³⁸.

أشار القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير في الفصل السابع منه³⁹، في القسمين الاول والثاني المتعلقين على التوالي بالمراقبة والمخالفات⁴⁰، الى شهادة المطابقة، وبالضبط في المواد من 73 الى 78، وفصل في ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة"⁴¹، وأكد ذلك أيضا القانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، والذي نص على الزامية طلب تسليم شهادة المطابقة عند اتمام الاشغال⁴²، وحسب المادة 2 من هذا القانون فان تحقيق المطابقة هو: الوثيقة الادارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم انجازها او لم يتم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الاراضي وقواعد التعمير، وتنص المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال أو شغل أية بناية الا بعد الحصول على شهادة المطابقة⁴³.

بمجرد الانتهاء من أشغال البناء والتهيئة، يجب على المستفيد من رخصة البناء التصريح بذلك وذلك في حدود 30 يوما من انتهاء الاشغال، حيث يودع المعني بالامر طلبا من نسختين في

مقر المجلس الشعبي البلدي يثبت الانتهاء من الاشغال، أما في حالة عدم تصريح المستفيد بإنهاء الاشغال في الاجال المحددة، فإنه تتم عملية مطابقة الاشغال وجوبا، بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يمنع شغل أو استغلال أية بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة، ذلك أنها تقوم مقام رخصة السكن، أو كترخيص لاستقبال الجمهور، إذ تهدف شهادة المطابقة الى تمكين المستفيد من الاستغلال العقار للعرض الذي يشيد له من جهة، من جهة اخرى فإنها تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الاشغال المنجزة من احكام رخصة البناء من حيث الهيكل والمقاس واستعمال الواجهة من جهة، ومطابقة هذه الاشغال مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل والمقاس والاستعمال والواجهة من جهة، ومطابقة هذه الاشغال مع احكام التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة اخرى.

ويتم هذا التحقق من طرف لجنة، تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، حيث تقوم هذه اللجنة بالانتقال الى المعاينة وذلك بعد اعلام المعني قبل 8 ايام على الاقل من اجراء المراقبة، وتعد محضرا تدون فيه رأيها حول المطابقة التي تتم معاينتها، بعد ذلك يكون امام السلطة المختصة مهلة 8 ايام من المعاينة من اجل اتخاذ قرارها اما بتسليم شهادة المطابقة او اجراءات اخرى.

بعد التحقق والمعاينة اذا بين المحضر مطابقة الاشغال، فإن السلطة المختصة تقوم بتسليم شهادة المطابقة للمعني، أما في الحالة العكسية، أي في حالة عدم مطابقة الاشغال لتدابير رخصة البناء، فإنها تعلم المعني بذلك وتمنحه 3 اشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة، كما تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها في حالة عدم المطابقة، بعد إنقضاء هذا الاجل على السلطة المختصة اما تسليم شهادة المطابقة او رفضها والشروع في المتابعات القضائية.

وما يجدر التنويه إليه، أنه ونظرا لانتشار ظاهرة البناء غير مطابقة للرخصة والبناء غير الشرعي، قام المشرع بإصدار القانون 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، المحدد لقواعد المطابقة

بالموافقة أو رفض⁴⁹، غير أنه لا يمكن رفض هذا الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاب البناية⁵⁰.

كما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل ايداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتمكن كل مواطن يهمه الامر من الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي⁵¹، وتصبح رخصة الهدم لاغية حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 متى لم يشرع في عملية الهدم خلال اجل 5 سنوات⁵²، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة أو اذا الغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

وتجدر الاشارة في الاخير ان المشرع منح للمستفيد من رخصة الهدم كما هو الحال بالنسبة لباقى الرخص إمكانية الطعن في هذا القرار متى لم يقتنع بالرد الذي بلغ به أو في حالة امتناع السلطة المختصة عن الرد وذلك بموجب طعن اداري على مستويين أو رفع دعوى قضائية، وذلك بحسب الاشغال والآجال التي سبق الحديث عنها.

المطلب الثالث: شهادة التقسيم:

عرفت شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تحول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية⁵³، كما عرفت بأنها: رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني الى وحدتين أو الى عدة وحدات عقارية"⁵⁴.

يمكن ايضا تعريف شهادة التقسيم على أنها: "وثيقة تصدر عن جهات ادارية مختصة تحول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها الى قسمين أو عدة اقسام عقارية".

فشهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني نفسه، وإنما تقسم الى جزئين أو عدة اجزاء، فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، فهي تعد إجراء شكليا وإنما تغير في البناء فقط.

تتمثل إجراءات منح شهادة التقسيم فيما يلي،

البنائات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، وذلك محاولة منه للحد من حالات عدم إنهاء البنائات وعدم مطابقتها للأحكام والمعايير التقنية للبناء، وقد جاء هذا القانون بخصوص البنائات المنجزة أو تلك التي هي في طور الانجاز من اجل تحديد شروط شغلها واستغلالها وتحقيق مطابقتها، وكذا ترقية المظهر الجمالي للعقار المبني، كما جاء بمجموعة من الأحكام الردعية والعقابية من اجل تفعيل الأحكام التي جاء بها.

المطلب الثاني: رخصة الهدم:

حسب ما جاءت به المادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم⁴⁴، خلافا لرخصة البناء، فإن رخصة الهدم الهدم لا تسري على كل التراب الوطني، وإنما ينحصر مجال تطبيقها على اعمال الهدم الكلية أو الجزئية الواقعة في الاقاليم والأماكن المتواجد في مناطق مصنفة نظرا لثمتتها بقيمة طبيعية أو تاريخية أو ثقافية، أو نظرا لموقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية، وذلك طبقا لأحكام السارية عليها⁴⁵.

حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية، بعد ايداع طلب في ثلاث نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما من طرف مالك البناية أو موكله هذه الصفة، إما بتقديم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الرفض الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الاداري الذي يبين تخصيص البناية، وإما تقديم نسخة من القانون الاساسي في حالة الشخص المعنوي، كما يجب إرفاق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق، ويتولى إعدادها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، ويؤشر عليها كل من المهندس المعماري والمدني، أهم هذه الوثائق تصميم الموقع ومخطط الكتلة⁴⁶، وعلى الجهة المختصة جمع الاراء والموافقات من الاشخاص والمصالح العمومية أو الهيئات المعنية بالهدم التي يجب استشارتها، وأن ترد على هذه الاستشارة في أجل 15 يوما⁴⁷، حيث أن رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير وتسليم رخصة الهدم في اجل شهر واحد من تاريخ ايداع الملف⁴⁸، حيث قد يكون هذا الطلب محل قرار

خلاف ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة، الأمر الذي يقودنا الى القول ان المشرع بهذا الصدد يزيد من اهميتها بتقليصه لمدة تبليغها الى المعني، وتمديد مدة صلاحيتها الى ثلاث سنوات، وكذا النص على ان يتم تحضير طلب شهادة التقسيم بنفس الاشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

الخاتمة:

إن الإهتمام بدراسة موضوع الرقابة على رخص و شهادات التعمير يعود لإنتشار البناءات الفوضوية و العشوائية مما أدى إلى الإخلال بالنظام العام العمراني رغم وجود ترسانة من النصوص القانونية المتعلقة برخص و شهادات التعمير سواء من ناحية إجراءات التسليم و المراقبة الميدانية للعمليات المتعلقة بالبناء، التجزئة، الهدم، القسمة إلا ان الوضع الذي تعيشه الجزائر سيئ فهل يعود السبب في التشريع ام الجهة المكلفة بتطبيقه؟ نجد أن المشرع قد فرض آليات قانونية لرقابة رخص و شهادات التعمير و التي تتمثل في وجود آليتين رئيسيتين تتمثلان رقابة لاحقة و رقابة سابقة و نعني بهذه الأخيرة انها تمارس قبل ان يستكمل اجراءات إصدار اي رخصة او شهادة اي مرحلة يمر بها القرار الاداري قبل أن يصبح نافذا أو قابلا للتنفيذ و لهذه الرقابة أثر فعال في منع الأخطاء و إيقاف أي تجاوز، و المراقبة من شأنها أن تضمن على الأقل عدم التعدي على الشروط و القواعد الجوهرية الواجب إحترامها في جميع مراحل أشغال البناء.

أما الرقابة اللاحقة لا تأتي إلا بعد أن يتم الإجراء أو يصدر القرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة حيث تتيح الفرصة الكاملة للقائمين بالمراقبة بإنجاز مهامهم دون قيود أو معوقات فإن هذا الجهاز مهمته صعبة و متشعبة العراقيل التي يواجهها في الميدان كثيرا ما تجعله لا يقوم بمهامه على أحسن وجه لذلك مخالفات التعمير لازالت مستمرة.

توصلنا في هذه الدراسة لمجموعة نتائج أهمها :

يتقدم مالك العقار المبني او موكله بطلب موقع عليه ليطلب شهادة التقسيم على ان يدعم المعني طلبه نسخة من عقد الملكية اذا كان مالكا، أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا، أو بنسخة من القانون الاساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، وقد أضاف المشرع وجوب تبرير البناية على القطعة الارضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري المتمثل في شهادة التقسيم ويجب ان ترفق شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندية المعمارية او في التعمير، ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الاراضي والمتمثل فيما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تركز المشروع، التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البناءات الآتية:
- حدود القطعة الارضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الارضية والمساحة الاجمالية للارضية والمساحة المبنية من الارض.
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الارضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك اقتراح تقسيم المساحة الارضية.
- تخصيص القطع الارضية المقررة في اطار نسبة التقسيم.
- يرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق سالفه الذكر في خمسة نسخ الى رئيس المجلس لشعبي البلدي محل وجود قطعة الارض المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون⁵⁵.

ويتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الاشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء⁵⁶.

وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب المواد 38-39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهذا على

التهميش:

- 1- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري.
- 2- المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 2015/01/25، ج ر المؤرخ في 2015/02/12، العدد 07.
- 3- الملاحظة ان الملف المرفق بطلب بطاقة المعلومات يجب أن يحتوي على نفس الوثائق ما عدا اسم مالك الأرض.
- 4- المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 سابق الذكر.
- 5- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 سابق الذكر، الجدير بالذكر ان المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم كان ينص على أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين من ايداع الطلب، فالملاحظ إذن أن المشرع قام بتقليص المدة من شهرين الى 15 يوما.
- 6- المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق الذكر.
- 7- حدد المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 1991/06/01، ج ر المؤرخة في 1991/06/01، العدد 26، صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة من تاريخ تبليغها.
- 8- إقلاوي ولدرايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 133.
- 9- المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سابق الذكر.
- 10- J.moran deviller, droit de l'urbanisme, estem edition, 1996, p174.
- 11- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.
- 12- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.
- 13- المادتين 46 و48 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.
- 14- حددت المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19، الاشخاص العموميين او المصالح او الجمعيات التي تتم استشارتهم كالاتي:
مصالح الدولة المكلفة بالعمران، مصالح الحماية المدنية، المصالح المختصة بالاماكن والآثار التاريخية والسياحية، مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة، مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.
- 15- في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 كان المشرع ينص على اجل شهر من اجل ايداع المصالح المعنية على طلب الاستشارة غير ان المرسوم 15-19 قلصه الى 8 ايام.
- 16- كانت المادة 43 من المرسوم التنفيذي 91-176 تنص على تسليم القرار المتضمن رخصة البناء خلال اجل 03 اشهر عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأربعة 04 أشهر في الحالات الاخرى، وقد تم في المرسوم 15-19 توحيد هذه المادة وتقليصها الى 20 يوما فقط.
- 17- المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.

تعدد الجهات المكلفة برقابة مخالفتي عقود التعمير أدت إلى إتكال ما بين الجهات المكلفة بالرقابة الأمر الذي أدى إلى تفاقم عدد كبير من البنائات الفوضوية و العشوائية.

كثرة المنازعات المتعلقة برخص و شهادات التعمير و تنوعها يوضح إنشغال القضاة سواء الاداريين او العاديين و ذلك بتشجيع مراقبة قضائية موسعة و فعالة في مجال التعمير .

وجود تناقض فالقوانين المتعلقة بمخالفات عقود التعمير بين قانون 90-29 المعدل و المتمم و القوانين تنص عن المخالفات في القانون 08-15 و عدم تناسقها مع قانون العقوبات بحيث عمم في نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم جميع مخالفات التعمير في عقوبة واحدة.

كانت هذه مجمل النتائج المستخلصة من الموضوع و لهذا نقترح مايلي:

خلق جهاز منظم و خاص و وحيد على مستوى كل بلدية يتكفل بعملية الرقابة، و يعمل بصفة مستمرة و مباشرة مع النيابة العامة و إعطائها جميع الصلاحيات القانونية و المادية لرقابة مخالفات وردع المخالفين بصفة سريعة.

محاولة ايجاد تكامل ما بين النصوص القانونية المتعلقة بالعمران و باقي النصوص القانونية الأخرى لخلق وحدة تشريعية و وضع حد لتعارض بين النصوص.

تنظيم دورات تكوينية لفائدة التقنيين و المكلفين بمعاينة أورايش البناء و التجزئة و الهدم و التقسيم لتعميق معارفهم القانونية و التقنية في مجال عملهم.

خلق وعي التعمير لدى المواطنين، فلا بد من تغيير جذري في نمط و سلوك المواطنين في مدى إحترامهم لقانون العمران.

2008، منشور على موقع [www.maroc droit.com](http://www.maroc.droit.com)، ص 15.

33- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 السابق الذكر.

34 راجع المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 السابق الذكر.

35- المادة 66 من القانون رقم 29-90 ن السابق الذكر.

36- نصت المادة 67 من القانون 29-90 على انه تسلم رخصة التجزئة او البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين، بالنسبة للمشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية او الجهوية.

37- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ط 1، 2014، ص 95.

38- عزري الزين، -دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بإحداث قرارات مجلس الدولة - دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، سنة 2005، ص 69.

39- المواد من 73 الى 78 من القانون رقم 29-90 سابق الذكر.

40 المواد من 63 الى 69 من المرسوم التنفيذي 19-15 سابق الذكر.

41- المادة 60 من القانون 15-08 سابق الذكر.

42- اقلولي اولدرايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع سابق ، ص 185.

43- المواد من 65 الى 68 من المرسوم التنفيذي 19-15 سابق الذكر.

45- المادة 60 من القانون رقم 29-90 سابق الذكر.

46- المادة 46 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم.

47- المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19-15 سابق الذكر.

48- المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19-15 سابق الذكر.

49- المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19-15 كانت مدة تسليم رخصة الهدم بموجب المرسوم 91-176 محددة بثلاثة اشهر تم اقليصها لشهر واحد.

50- المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 سابق الذكر.

51- المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19-15 سابق الذكر.

52- المادتان 80 و 81 من المرسوم التنفيذي سابق الذكر.

53- المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19-15 سابق الذكر.

54- عزري الزين، مرجع سابق ، ص 68.

55- عائدة ديرم، المرجع السابق ص 101.

56- المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود وتسليمها، مرجع سابق.

57- المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

18- المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.

19- المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.

20- عائدة ديرم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة في التشريع الجزائري، دار قانة باتنة 2011، ص 78.

21- جاء في المادة 57 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ماييلي: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين او عدة قطع للملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

ونصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها، الى قطعتين أو عدة قطع يجب استعمال إحدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

22- غواس حسينة، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2012، ص 95.

23- المادة 02-08 من القانون رقم 15-08، الجريدة الرسمية عدد 44، السنة 2008.

24- الصادق بن عزة، دور الادارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية 2012، ص 100.

25- جاء في المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19، لا تسلم رخصة التجزئة الا اذا كانت الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

26- الصادق بن عزة، المرجع سابق، ص 103.

27- المادة 03 من القانون 15-08، سابق الذكر.

28- المادة 04 من نفس القانون.

29- غواس حسينة، المرجع سابق ص 95.

30- أسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013، ص 112.

31- جاء في المادة 22-07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الارض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالاشهار العقاري.

32- محمد الكونني، الوكالات الحضرية وتديبر ميدان التعمير، رسالة دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون العام، جامعة الحسن الاول، المغرب