

## المبحث الأول

### عقود التعمير السابقة لعملية البناء

نظم المشرع الأحكام المرتبطة بعقود التعمير بموجب القانون رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25<sup>1</sup>، و الملاحظ أنه اصطلح على الرخص و الشهادات تسمية عقود التعمير مختصرة بعدما كان يفصل فيها في المرسوم التنفيذي رقم 91-176، و لم ينص على أنها قرارات التعمير بالرغم من اعتبارها أنها قرار إداري انفرادي يصدر عن السلطات المحلية أو الإقليمية و وزير العمران<sup>2</sup>، و ليس عقد إداري الذي هو عمل إرادي و رضائي يقتضي توافق إرادتين أو أكثر على أحداث أثر قانوني<sup>3</sup> و التي يكون أحد أطرافها الإدارة، و هو ما ذهب إليه المشرع الفرنسي الذي يعتبر عقود التعمير عقد فردي يتضمن ترخيص إداري لاستغلال و استخدام الأرض<sup>4</sup>، و عليه فإن الرخص و الشهادات تصدر في شكل قرار إداري و ليس عقد إداري.

وفيما يلي نتطرق لتحديد عقود التعمير التي تسبق عملية البناء التي تتمثل في شهادة التعمير و رخصة البناء و رخصة التجزئة نتناول كل منها في فرع.

### المطلب الأول: استخراج شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

تنص المادة 51 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-29: « يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل شروع في الدراسات، أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية».

<sup>1</sup> - ج ر العدد 07 المؤرخة في 2015/02/12.

<sup>2</sup> - كوسة فضيل، المرجع السابق، ص 104.

<sup>3</sup> - حسين فريحة، شرح القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2009، ص 217.

<sup>4</sup> - Philippe Ch.-A.Guillot, droit de l'urbanisme, 2 édition, ellipses, France, 2006, p 132.

## الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

عرفت نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) هذه الشهادة: «... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية»<sup>(1)</sup>.

أما بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن نص المادة 02 الفقرة الثانية تمنح صاحب الطلب استخراج بطاقة المعلومات وشهادة التعمير، غير أن المشرع في القانون الجديد لم يبين الفرق بينهما ومجالات استخدام كل واحد منهما، وهذا ما سنبينه فيما يلي .

تنص المادة 02 الفقرة الثانية من القانون رقم 15-19: «زيادة على ذلك، يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير».

و عليه تختلف بطاقة المعلومات عن شهادة التعمير من حيث أن لكل شخص غير مالك للأرض استخراج بطاقة المعلومات إذا كان يهيمه العقار و له مصلحة أن يطلب الحصول عليها للاستفادة منها على سبيل الإشارة، مثلا يريد اقتناء هذا العقار، أما شهادة التعمير فهي تطلب عمليا من المالك للوعاء العقاري بهدف تبيان حقوقه في البناء لإنجاز هذا العقار، و لا تحل بطاقة المعلومات محل هذه الشهادة بخلاف القانون الملغى الذي لا يسمح سوى باستخراج شهادة التعمير، كما تختلف من حيث مدة الصلاحية، فمدة صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر، أما شهادة التعمير مرتبط بمدة صلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي عملا بنص المادة 05 من نفس المرسوم، وفي الغالب المعني يطلب هذه الشهادة في حالة غياب المخطط الأول ليستوضح حقوق البناء والمظهر الخارجي للبناءة وحقوق الارتفاق الواردة عليه قبل استخراج رخصة البناء، والمهندس عليه أن يراعي هذه الحقوق عند وضع التصميم.

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991، الملغاة بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07 الصادرة في 12/02/2015.

## الفرع الثاني: إجراءات استخراج شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

تتم إجراءات طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات بطلب يودع مرفقا بالوثائق المحددة قانونا في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل الإيداع، ويشمل البيانات المتمثلة في موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، تصميمها حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية وتصميمها آخر يبين حدود هذه القطعة في حدود المحيط العمراني، يدرس هذا الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية مع إمكانية طلب مساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية أخرى عند الحاجة، وتسلم الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>1</sup>. وتبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup> المتضمن ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
  - الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
  - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك<sup>3</sup>، والأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة والقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية<sup>4</sup>.
- و تعتبر استخراج شهادة تعميم اختيارية على خلاف رخصة البناء والتجزئة ممكن الاستغناء عنها، نرجع ذلك حسب تقديرنا لوجود مخطط شغل الأراضي التي توضح فيه كل التفاصيل المتعلقة بالعقار، التي

1 - طبقا لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

2 - طبقا لنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 المعدلة والمتممة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج ر العدد 01، فإن شهادة التعمير يجب أن تسلم خلال شهرين من إيداع الطلب، ولكن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 خفض هذه المدة إلى 15 يوم بهدف تيسير الإجراءات والقضاء على البيروقراطية الإدارية وطول الإجراءات في استخراج هذه الشهادة أو البطاقة.

3 - وهي تتمثل على وجه الخصوص ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح، تحركات القطعة الأرضية (انزلاق التربة، انهيار، انسياب الوحل، رص، تلميع، تساقط،...)، القطع الأرضية المعرضة للفيضانات، عملا بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4 - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

نعتبرها البديل لهذه الشهادة لاسيما وأن المهندس واضع التصميم يراعي مخطط شغل الأراضي وطبيعة المنطقة العمرانية وقواعد البناء والتعمير<sup>1</sup>، لكننا نراها ضرورية في حالة ما إذا كان العقار لا يشمل هذا المخطط.

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال

تشتت كل من المادة 57 من القانون رقم 90-29 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة من هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشيد البناية .

#### الفرع الأول: إجراءات منح رخصة التجزئة

تطلب رخصة التجزئة لمالك واحد لملكية موحدة بهدف تجزئة أرض عارية قصد انجاز بناء فوقها، فمثلا قد يملك المرقي العقاري قطعة أرضية كبيرة يريد تجزئتها لجزئيين جزء يبني فيه عمارة لبيعها و الجزء المتبقي يتركه فضاء، أما إذا كانت الملكية مستقلة عن بعضها البعض فلمالكها حق التصرف فيها دون طلب هذه الرخصة، أما إذا كان المالك يمتلك قطعتين أرضيتين يفصل بينهما طريق عمومي أو مجرى مائي أو معبر اعتبرت ملكية موحدة يشترط فيها استخراج هذه الرخصة<sup>2</sup>، كما أن توسيع العقارات التي لا تتطلب انجاز عمارات، و التقسيم المترتب عليها لا يشكل تجزئة للملكية العقارية<sup>3</sup>، أيضا في حالة تجديد المرتبط بالطابع الخارجي للبناية<sup>4</sup>.

و يتقدم صاحب الملكية بنفسه أو بواسطة موكله لطلب هذه الرخصة والتوقيع عليها مع تدعيم طلبه بالوثائق المطلوبة<sup>5</sup>، يودعه بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في خمس نسخ، يدرس الملف من حيث مطابقته لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولقواعد العامة للتهيئة والتعمير .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء، ج ر العدد 26 الصادرة في 01/06/1991 .

<sup>2</sup> - حجوج كلثوم ، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق قسم القانون الخاص، جامعة البليدة 02 ، 2008-2009 ، ص 45.

<sup>3</sup> - اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق ، 169.

<sup>4</sup> - Djilalli Adja, op cit, P181.

<sup>5</sup> - نص المادة 08 ونص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ونص المادة 58 من القانون رقم 90-29.

ويتناول تحضير الطلب الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية، عملاً بنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية<sup>1</sup> عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وفي غياب ذلك يكون تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية<sup>2</sup> عملاً بنص المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

### الفرع الثاني: قرار منح رخصة التجزئة و شهادة قابلية الاستغلال

يجب أن يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وثلاث أشهر في جميع الحالات الأخرى، ويتوقف الأجل المحدد في حالة طلب استكمال الوثائق أو المعلومات أو إجراء التحقيق العمومي ويستأنف بعد تحقق ذلك<sup>3</sup>.

تتولى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف، ويرصد لها أجل مدته شهران اثنان لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف، ويبلغ المقرر المتضمن لرخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ

---

<sup>1</sup> - يتكون من الأعضاء المحددين في نص المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية وتكلف باستقبال الطلبات وتسجيلها، وتحضير الاجتماعات الشباك الوحيد الذي يجتمع في مقر البلدية كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية حسب ما تقتضيه الضرورة، وإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد، وتحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى، وتبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إعداد التقارير الفصلية للنشاطات واستحداث بطاقة الكترونية تخص الطلبات والقرارات الصادرة وضبط هذه البطاقة.

<sup>2</sup> - يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل 15 يوماً على الأقل وكلما اقتضت الضرورة، يتضمن التشكيلة المحددة في نص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ويكلف أساساً بطلبات عقود التعمير والمهام المحددة في نص هذه المادة.

<sup>3</sup> - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

إيداع الطلب عندما يكون اختصاص تسليم رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، وأربعة أشهر إذا كان الاختصاص للوالي بصفته ممثلاً للولاية<sup>1</sup>.

وتسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الصادر من الوالي المختص إقليمياً أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، ويحدد هذا القرار التوجيهات التي يجب على صاحب الطلب مراعاتها والتكفل بها، ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة، ويبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتنتشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض القرار المتضمن لرخصة التجزئة على نفقة صاحب الطلب بمكتب الحفظ العقاري خلال شهر الذي يلي تاريخ الإعلان<sup>2</sup>، كونه يقتضي تحويل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر، حتى في حالة التصرف في الملكية العقارية المجزأة فإن المحافظ العقاري قبل شهر هذا التصرف يطلب من صاحبها مراجع هذه الرخصة، و من ثم شهرها أمر ضروري<sup>3</sup>.

لا تمنح رخصة التجزئة إذا كان الأرض المجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو لوثيقة التعمير التي تحل محله، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، ولا تمنح في البلديات التي لا تملك هذه الوثائق<sup>4</sup>، وفي حالة إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة للتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ينقضي القرار المتضمن لرخصة التجزئة إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ هذا القرار<sup>5</sup>، وتعتبر رخصة التجزئة ملغاة إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحددة في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد مدة إنجاز الأشغال، غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك في المقطع أعلاه تطبق على أشغال المراحل المختلفة عملاً بنص المادة 30 الفقرة الثانية والثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

1 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 - المادة 22 من نفس المرسوم التنفيذي .

3 - حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 45.

4 - طبقاً لنص المادة 17 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

5 - عملاً بنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و هي نفس المدة التي كانت في ظل القانون الملغى بموجب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

عندما تلغى رخصة التجزئة لا يمكن أن تستمر العملية إلا فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة الخاصة بها، ويعيد تقديم طلب جديد للحصول على الرخصة إجباريا قصد مباشرة الأشغال أو استأنفها بعد انقضاء مدة صلاحية الرخصة المسلمة أو إلغائها، ليتم إعداد لرخصة تجزئة ثانية دون دراسة جديدة للملف، بشرط أن تكون الأشغال مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة وطلب التجديد لا يخالف مواصفات التهيئة والتعمير<sup>1</sup>، والملاحظ أن هذه الإمكانية لم تكن مسموح بها في ظل القانون السابق، غير أن المشرع يتجه في ظل القانون الجديد إلى تيسير إجراءات طلب عقود التعمير والتخفيف في مدة دراسة هذه الطلبات التي كانت تتطلب في السابق وقت أطول بهدف القضاء على البيروقراطية الإدارية.

يلتزم المستفيد من رخصة التجزئة قبل الانطلاق في الأشغال وطيلة فترة عمل الورشة وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج<sup>2</sup>، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، واسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة عملا بنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

كما يتوجب عليه عند إتمام الأشغال أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال لرخصة التجزئة المسلمة وإتمامها<sup>3</sup>، يرسل الطلب في نسختين مرفق بالوثائق المطلوبة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، لتتم دراسته من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المطبقة على شهادة المطابقة، بعد القيام بالمعاينة الميدانية، فقد تسلم الشهادة دون تحفظ أو تسلم بتحفظ وعلى المستفيد من رخصة التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن<sup>4</sup>.

يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال خلال شهر من إيداع الطلب، ويمكن أن يكون تسليم هذه الشهادة على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة بهدف عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه عملا بأحكام نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

1 - المادة 30 الفقرة الرابعة والخامسة والسادسة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 - عملا بالمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تتجاوز أبعاد اللوحة 80 سنتيمتر المرفق نموذجها في هذا المرسوم التنفيذي.

3 - المواد 23، 24، 25، من نفس المرسوم التنفيذي .

4 - المادتين 25 و 27 من نفس المرسوم التنفيذي .

إن كانت رخصة التجزئة إلزامية لكل عملية تقسيم ملكية أو عدة ملكيات عقارية لقطعتين أو عدة قطع بهدف البناء عليها، فإن المستفيد من هذه الرخصة بحاجة لرخصة البناء قبل تشييد البناء على ملكيته المجزأة.

### المطلب الثالث: رخصة البناء

يشترط استخراج رخصة البناء مسبقا لكل عملية انجاز بناء طبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ونص المادة 52 من قانون رقم 90-29 ونص المادة 76 من قانون 04-05 المعدل والمتمم لقانون رقم 90-29 .

### الفرع الأول: مضمون رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة مختصة تمنح الحق للمالك بمقتضاها بإقامة بناء على ملكيته في اطار احترام قواعد قانون العمران<sup>1</sup>، أو تعديل بناء المنجز بتعليته أو توسيعه أو تجديده<sup>2</sup> بمعنى أن هذه الرخصة تمنح لتشييد بناية جديدة أو تغيير لبناية قائمة، سواء كانت فردية أو جماعية، سواء شمل هذا التغيير مشتملات الأرضية أو الواجهة أو الهياكل أو الملكية المشتركة و مهما كان شكل التغيير الذي يتطلب الانجاز، و بهذا توسع المشرع في الأعمال الموجبة لاستخراج هذه الرخصة<sup>3</sup>.

يتقدم مالك العقار بطلب موقع منه أو من موكله أو من المستأجر المرخص له قانونا من قبل مؤجره<sup>4</sup> أو بطلب من المستفيد من شهادة الحياة<sup>5</sup> أو عقد امتياز لإنجاز المشروع الاستثماري<sup>6</sup> حيث اتجه

<sup>1</sup> - عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الانسانية جامعة محمد خيضر بسكرة العدد الثامن لسنة 2005، ص 04

<sup>2</sup> - Bernard Poujade Jean-Claude Bonichot ,droit de l'urbanisme, focus droit, Montchrestien France, 2006, p116.

<sup>3</sup> - طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، مجلة علمية أكاديمية محكمة نصف سنوية، العدد 07 ديسمبر 2015، ص 208.

<sup>4</sup> - طيب عائشة، المرجع السابق، ص 209.

<sup>5</sup> - المادة 34 من القانون رقم 90-25 و المادة 42 الفقرة 02 من القانون رقم 15-19.

<sup>6</sup> - المادة 11 من الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المحدد لشروط و كيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49 المؤرخة في 07/09/2008، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية 2015، ج ر العدد 78 المؤرخة في 31/12/2014.

المشروع مؤخرا لعدم اشتراط ملكية الرقبة لمنح رخصة البناء، و يرفق الطلب بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو عقد الامتياز أو توكيل في حالة الوكالة طبقا للمادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>، والوثائق مكونة لملف هذا الطلب متمثلة أساسا في ملف إداري يبين مراجع رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال وموضوع انجاز الأشغال يخص بناية أو مجموع بنايات في حصة أو عدة حصص، وملف المتعلق بالهندسة المعمارية، يتضمن تصميم الموقع، مخطط كتلة البناءات ومختلف التصاميم والبيانات الواجب توضيحها المحددة في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وملف تقني يتضمن أولا عدد العمال وطريقة البناء الأسقف ودراسة حول المواد المستعملة ومدى تأثيرها على الصحة والمحيط ومستوى الضجيج بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري وقرار الوالي المرخص بإنشائها، وثانيا ما كانت قد أضافته المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخة في 07/01/2006 المعدلة والمتممة للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 دراسات الهندسة المدنية ودراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.

طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 ونص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن المهندس المعماري بالاشتراك مع المهندس في الهندسة المدنية يؤشران على هذه الوثائق، ونشير إلى إمكانية طلب من مصالح التعمير المختصة الحصول على رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية<sup>2</sup>، وفي الفقرة الأخيرة من نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>3</sup> حدد المشرع ما يتطلبه من وثائق تتضمن دراسة الهندسة المدنية حيث يلتزم صاحب الطلب بأن يحدد ويصف هيكل الحامل للبناءة ويوضح أبعاد المنشآت والعناصر المكونة للهيكل وتصاميمه.

كما تنص المادة 05 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه: « يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف المهندسين المعماريين والمهندسين المعتمدين في إطار عقد تسيير

---

1 - راجع المادتين 35 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

2 - تنص المادة 44 الفقرة الأخيرة على وجوب إيداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى وهذا الشرط أضافه لم تتضمنه القوانين السابقة، وهذا بهدف ضبط أجال الحصول رخصة البناء ومحاربة المماطلة في ذلك.

3 - الملاحظ أن المشرع الجزائري فصل أكثر في الملف المطلوب للحصول على رخصة البناء بأخذ ما كان متطلب في مختلف القوانين والتعديلات والتي أعاد تجميعها وتنظيمها في ملف إداري، وملف متعلق بدراسة الهندسة المدنية، وملف تقني عملا بنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

المشروع، يحتوي المشروع المعماري على التصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات، وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري. وتحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الأشغال الثانوية، تحدد كيفية تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم».

في ظل القانون السابق كان يرسل طلب رخصة البناء مرفق بالوثائق المشار إليها أعلاه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية، يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه هذا الرئيس بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه<sup>1</sup>.

وعندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي يتصرف بصفته ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربعة نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، أما عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن ملف الطلب يقدم في أربعة نسخ يرسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية مرفقة بجميع الآراء المستفاد إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

غير أنه بموجب نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن الطلب مرفقا بملفه يرسل في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، أما باقي المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية ورئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل مكان تواجد قطعة الأرض ترسل في ثمانية نسخ مقابل تسلم وصل يثبت إيداع الطلب وفقا للوثائق المطلوبة .

يتم التحقق من مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود المخطط الأول وللتعليمات المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير وأن يراعي ما تضمنته نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup> وتجتمع المصلحة

<sup>1</sup> - المادة 37 من الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

<sup>2</sup> - تنص المادة 46 الفقرة الثانية والثالثة ينبغي أن يراعي التحضير موقع البناء أو البناءات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدمتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، واحترامها لتوجيهات التعمير والارتقاقات الإدارية والتجهيزات العمومية والخاصة المبرمجة والموجودة، ويراعي الأحكام المتعلقة بالأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء<sup>1</sup> للقيام باستشارة المصالح والأشخاص العمومية والجمعيات، ويصدر الرد في شكل قرار إداري تصدره الجهات الإدارية المختصة تتمثل في شخص رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاقه واختصاصه<sup>2</sup> طبقاً لنص المادة 48، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>3</sup>، ليتم الفصل في الطلب من قبل الشباك الوحيد خلال خمسة عشر يوماً إذا كان قرار قبول منح الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما إن كان غير ذلك فيجب على رئيس البلدية أن يرسل الملف مرفقاً برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران لتبدي رأيها خلال ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع، وبعد استشارة المصالح المختصة يفصل الشباك الموحد في الطلبات خلال خمسة عشر يوماً<sup>4</sup>.

### الفرع الثاني: قرار منح رخصة البناء ومدة صلاحيتها

يبلغ المقرر المتضمن لرخصة البناء مرفقاً بنسخة من ملف متضمن تأشير على التصاميم المعمارية إلى صاحب الطلب من طرف رئيس البلدية في غضون عشرون يوماً الموالية لإيداع الطلب، ويتوقف الآجال في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة عملاً بنص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الملاحظ أن المشرع اتجه لتخفيض آجال الرد على الطلب بعدما كان في ظل القانون الملغى يتطلب ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع طلبه إذا كان إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية، وفي غضون أربعة أشهر إذا كانت من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> - عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ليفصل في الطلب خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إيداع الطلب عملاً بنص المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 100.

<sup>3</sup> - نفس السلطة المختصة المكلفة بإصدار قرار رخصة البناء نص عليها القانون الملغى في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

<sup>4</sup> - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>5</sup> - منح رخصة البناء من اختصاص الوالي إذا كان مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية ويقفل عن 600 وحدة سكنية، ويكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران في حالة مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية ويكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تضاف لهذه الحالات المنصوص عليها في نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

توضع نسخة من مقرر منح رخصة البناء تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ويرخص لكل شخص الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر<sup>1</sup>، وتحفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء المؤشر عليها بنسخة من المقرر، وتحفظ نسخة أخرى مؤشرا عليها بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية<sup>2</sup>.

كما أن المشرع اتجه لإبقاء أجل قرار تأجيل الرخصة التي لا يمكن أن تتجاوز سنة في نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما كانت منصوص عليها في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، ونص المادة 64 من قانون رقم 90-29، ويصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بها<sup>3</sup>.

يجب أن تشمل هذه الرخصة على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها عملا بنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أما في حالة منح رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل فإن الرخصة تعد ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن لرخصة البناء<sup>4</sup>، ويصبح تقديم طلب جديد للرخصة إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد انتهاء أجل الصلاحية المحدد في الرخصة، والمشرع خفف على صاحب الطلب بالحصول على الرخصة دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها عملا بنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>5</sup>.

1 - المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 - المادتين 43 و 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، والتي عوضت بنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

3 - المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

4 - عملا بالمادتين 62 و 64 من قانون 90-29، إذ تصيح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء خلال سنة ابتداء من تاريخ تسلمها، المادة 06 الفقرة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في 20/03/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها، ج ر العدد 44 الصادرة في 03/08/2008 .

5 - ونشير أنه في حالة سقوط الأجل المحدد في القرار المتضمن لرخصة البناء على المرقى العقاري تقديم طلب جديد للمشروع لاستئناف الأشغال، إلا أن ما يميز هذا الطلب أنه لا يحتاج لدراسة جديدة، بشرط عدم تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي في مضمونها

و بالرجوع إلى التشريع الفرنسي فنجد أنه هو الآخر ربط منح رخصة البناء بمدة صلاحية وهي سنتان تحسب من يوم تبليغها للمرخص له أو من يوم الحصول على الرخصة الضمنية، وتعتبر ملغاة إذا توقفت الأشغال من المرخص له خلال مدة تتجاوز سنة، غير أنه يجوز تمديد أجل الرخصة بسنة، الأمر الذي يحول دون انتهائها و سقوطها شرط أن يقدم الطلب شهران قبل انقضاء أجل الصلاحية بموجب طلب موجه للمحافظ مندوب الجمهورية ليحص على تمديد<sup>1</sup>، إلا إذا صادف أن مقتضيات التعمير قد تغيرت بشكل سلبي بما لا يسمح له بهذا التمديد<sup>2</sup>.

و إذا لم تثبت السلطات الإدارية الفرنسية في طلب التمديد أعتبر التمديد ضمناً، غير أن هذا قد يخالف التغييرات في توجيهات مخططات التعمير، بخلاف المشرع الجزائري الذي لم يمنح هذه الإمكانية و اشترط تقديم طلب يدرس دون تقديم ملف جديد إذا لم تتغير توجيهات مخططات التعمير بصفة مغايرة لما كانت عليه، و لكنه لم يمنح هذه الآجال الإضافية، و في كل الأحوال فإن المشرع الفرنسي يشترط استعمال الرخصة بإضافة مدة التمديد إلا لمدة ثلاث سنوات، بمعنى سنتان للرخصة الأصلية و سنة للتمديد، و إذا لم يحترم صاحب رخصة التمديد الآجال سقطت رخصته ووجب عليه تقديم طلب جديد عملاً بنص المادة 421-32 من قانون التعمير الفرنسي<sup>3</sup>، و بهذا فهو منحه فرصة استغلال الوقت المضاف. يلتزم طالب رخصة البناء أن يضع لافتة مرئية من الخارج في مكان تنفيذ أشغال البناء<sup>4</sup>، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه، ومساحة قطعة الأرض، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع

---

جاءت موافقة للمادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 من القانون الملغى، بخلاف المشرع المصري الذي يجدد المدة دون حاجة لتقديم طلب جديد إذا كانت هناك مبررات قوية للتجديد حتى لا يتعطل المشروع طبقاً للمادة 46 من اللائحة التنفيذية للقانون المصري، رقم 106، لسنة 1976.

- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات البناء، بدون رقم طبعة، بدون دار للنشر أو الطباعة، مصر، لسنة 1988، ص 39.

1- Pierre Soler-Couteaux, op cit ,P P 537-538.

2 -Philippe Ch.-A.Guillot,op cit,p 148.

3- Pierre Soler-Couteaux,op cit,p538.

4 - تكون في شكل لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم عملاً بنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يحدد نموده في هذا المرسوم.

لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز حسب النموذج المحدد من الوزير المكلف بالتعمير طبقاً لنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup>.  
و عند انتهاء الأشغال يتعين على المستفيد من رخصة البناء استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء طبقاً للمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup>، والمادة 75 من القانون رقم 90-29 نؤجل التفصيل فيها في المبحث الموالي<sup>3</sup>، كما منح المشرع لمخالف الأحكام هذه الرخصة طلب التسوية نؤجل التطرق لها في المبحث الثالث<sup>4</sup>.

## المبحث الثاني

### عقود التعمير اللاحقة لعملية البناء

نتطرق في هذا المطلب لمختلف عقود التعمير لكل عقار مبني أو تم انجازه، سواء تمثلت في استخراج شهادة المطابقة بعد اكمال عملية انجاز البناء بما يثبت احترام صاحب المشروع لرخصة البناء، حتى تتمكن السلطات الادارية المختصة من مراقبته ومحاربة التجاوزات غير القانونية، أو في رخصة الهدم لهدم كلي أو جزئي لكل البنايات المحمية أو آيلة للانهيأر أو لهدم البنايات المنجزة تحت الأرض و لإنجاز مشاريع سكنات فردية أو لشهادة التقسيم اللازمة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو أكثر، نفصل في كل واحدة منها في مطلب كما يلي.

---

<sup>1</sup> - في ظل المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ( الملغاة) كان على المستفيد من رخصة البناء أن يعلم مقابل وصل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بتاريخ فتح الورشة تبعاً لنموذج التصريح الذي يحدده المكلف بالتعمير غير أنه في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لا نجد هذا الالتزام، وعليه فهو ملغى.

<sup>2</sup> - المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تضمنت نفس الحكم الذي نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغاة.

<sup>3</sup> - تقوم لجنة المراقبة المختصة بالتحقق ميدانياً، بمعاينة مدى مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء وقواعد البناء والتعمير، وفي حالة ثبوت المطابقة تحرر محضر المطابقة، أما في حالة ثبوت عدم المطابقة تحرر محضر بعدم المطابقة وفقاً لنماذج المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر العدد 06 المؤرخة في 05/02/2006 .

<sup>4</sup> - طبقاً لأحكام المادة 113 من القانون رقم 16-14 المؤرخ في 28/12/2016 للتضمن قانون المالية 2017، ج ر العدد 77 المؤرخة في 29/12/2016.

## المطلب الأول: شهادة المطابقة

تتم مراقبة أشغال البناء المنجزة بعد استخراج رخصة البناء بموجب طلب الحصول على شهادة المطابقة عند التصريح بانتهاء هذه الأشغال عملا بنص المادة 75 من القانون رقم 90-29، لتثبت هذه الشهادة مطابقة عملية الانجاز لرخصة البناء و قواعد البناء و التعمير بما يسمح باستغلال البناية، فهي تعد بمثابة رخصة السكن<sup>1</sup>، لاسيما فيما يخص المشاريع العقارية الناقلة للملكية المنجزة من طرف المرقي العقاري<sup>2</sup>، و عليه لا يكفي تحرير العقد في شكل رسمي و تسجيله وشهره دون استخراج هذه الشهادة عملا بموجب التعليمات الوزارية الصادرة عن أملاك الدولة رقم 8498 المؤرخة في 2011/08/24 لا يمكن شهر العقد قبل استخراج هذه الشهادة<sup>3</sup>.

## الفرع الأول: مفهوم المطابقة

يقصد بالمطابقة موافقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء، عليه يتمثل نطاق عدم المطابقة أساسا بعدم احترام رخصة البناء أو التصميم المبرمج من طرف المهندس المعماري، و للمساحات المحددة للإنجاز عليها، و باستخدام مواد مغايرة أو أقل جودة من المتفق عليه، أو قطاعات أقل حجما أو سمكا من القطاعات المتفق عليها في الأخشاب و النوافذ و الأبواب أو أدوات و تجهيزات كهربائية غير متفق عليها<sup>4</sup>، و عدم احترام قواعد تشييد البنايات و علوها و حجمها و مقتضيات الصحة و الأمن و المحافظة على البيئة . كما أن المشرع لم يميز بين عدم المطابقة الجوهرية التي تؤثر في استعمال العقار محل العقد وفقا للغرض المخصص له ، و بين عدم المطابقة غير الجوهرية التي لا تؤثر في هذا الاستعمال ، و عليه يبقى الالتزام بالمطابقة مهما بلغت درجتها المتحفظ عليها فيجب أن توافق الأشغال المنجزة للمعطيات السابقة<sup>5</sup>.

1 - عملا بنص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 - المادة 26 و المادة 39 من القانون رقم 11-04.

3 - غير أنه وجب مراعاة خصوصية عقد البيع على التصاميم الواجب تحريره قبل إتمام الإنجاز و من هنا وجب ربط تحرير محضر التسليم بإحضار هذه الشهادة ، وزارة المالية ، مديرية أملاك الدولة، مجموع النصوص القانونية لسنة 2011، ص 179-180.

4 - سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع الفنية، مصر 2001، ص 63، 64.

5 - إن التزام البائع بالمطابقة هو التزام بتحقيق نتيجة، و ليس ببذل عناية.

-سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص 64 .

و تثبت المطابقة بواسطة شهادة المطابقة يسلمها المجلس الشعبي المختص إقليميا أو من قبل الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران حسب السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء<sup>1</sup>، تسلم عند الانتهاء من أشغال البناء اعتمادا على التصاميم و المقاييس التي قدمها المالك أو صاحب المشروع عند طلبه لرخصة البناء<sup>2</sup>.

و تقوم مصالح البلدية بالاستعانة بمصالح البناء و التعمير و ممثل عن القسم الفرعي للتعمير للدائرة و ممثل لمصالح الحماية المدنية و بعض المصالح المعنية المشكلة للجنة المطابقة كما هي محددة في نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لتحقق ميدانيا من مدى احترام قواعد الصحة والبيئة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29<sup>3</sup>.

### الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة

تختلف إجراءات طلب شهادة المطابقة و الحصول عليها باختلاف ثلاث حالات، ففي حالة إيداع تصريح بانتهاء أشغال البناء خلال ثلاثون يوما، يلتزم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بإتمام عملية الإنجاز خلال أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال، ليشهد على هذا الانتهاء في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع<sup>4</sup>، و يحصل على محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البناءات المستقبلية للجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم<sup>5</sup>.

ثم ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة<sup>6</sup>، و تتحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع رخصة البناء لجنة مراقبة<sup>7</sup>، ثم تجتمع هذه اللجنة مع مصلحة الدولة

---

<sup>1</sup> - طبقا لنص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الملغاة لنص المادة 55 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

<sup>2</sup> - طبقا لنص المادتين 56 و 75 من القانون رقم 90-29.

<sup>3</sup> - مع الأخذ بعين الإعتبار قانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004 المعدل و المتمم للقانون 90-29 المذكور أعلاه، ج ر العدد 51، الصادرة في 15/08/2004.

<sup>4</sup> - طبقا لنص 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الملغية لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 لكنها لم تغير في أجل التصريح بانتهاء الأشغال بهدف طلب شهادة المطابقة.

<sup>5</sup> - المادة 66 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>6</sup> - من قبل كانت ترسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في ظل تطبيق نص المادة 57 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.

<sup>7</sup> - طبقا للمادة 57 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى تتكون لجنة المراقبة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و ممثلين عن مصالح المعنية=

المكلفة بالتعمير ، باستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال خمسة عشر يوماً<sup>1</sup> بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، ليشر هذا الأخير صاحب رخصة البناء بإجراء المراقبة ، و ذلك قبل ثمانية أيام على الأقل، و بعد المعاينة يحضر المحضر الجرد الذي يذكر فيه جميع الملاحظات المتعلقة بالمطابقة التي تمت معاينتها و يوقع عليه أعضاء لجنة المراقبة<sup>2</sup>.

فإذا تبين من المحضر مطابقة البناء أو البنائات المنجزة فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم شهادة المطابقة حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية أيام منعا للمماطلة في منح هذه الشهادة<sup>3</sup>، و يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجل المحددة في رخصة البناء و ذلك إذا تبين أن الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله عملاً بنص المادة 68 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم التنفيذي .

أما إذا تبين من هذا المحضر عدم مطابقة الأشغال المنجزة مع التصميم المصادق عليه وفقاً للأحكام رخصة البناء يحضر المعاينة الذي يحدد المخالفة ويوقع عليها كل من العون المؤهل والمخالف، و في حالة رفض هذا الأخير التوقيع يسجل ذلك في المحضر، و يعتبر قرينة على عدم المطابقة، ما لم يثبت العكس طبقاً للمادة 10 من القانون رقم 04-05 المؤرخ في 04/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير التي تدرج ضمن هذا القانون نص المادة 76 مكرر 02.

---

=الأخرى ، غير أنه و طبقاً لنص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنها تضم رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم و ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

1 - في ظل القانون الملغى كانت المدة أطول وهي ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عملاً بنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، غير أنه بموجب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حذفت أسبوعاً لتصبح المدة خمسة عشر يوماً للتسريع في تقديم طلب الحصول على هذه الشهادة و دراستها و اتخاذ قرار منحها.

2 - و في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع على المحضر الجرد من طرف ممثل البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط عملاً بنص المادة 67 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

3 - طبقاً لنص المادة 68 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، و نشير أنه في ظل القانون الملغى كان الملف يرسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية مرفقاً باقتراحها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة مطابقة.

و في هذه الحالة تعلم لجنة المراقبة السلطة المختصة لتبلغ المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة، و أن عليه مطابقة البناء للتصميم المصادق عليه مع تذكيره بالعقوبات<sup>1</sup>، بموجب محضر الأمر بتحقيق المطابقة<sup>2</sup>، و يحدد للمعني أجل ثلاث أشهر لتكليفه للقيام بالأشغال اللازمة للمطابقة<sup>3</sup>، و بعد انقضاء الأجل يثبت محضر تسديد و تحقيق المطابقة تسديد مرتكب المخالفة الغرامة المالية المسلطة عليه من خزينة الولاية خلال أجل لا يتجاوز ثلاثون يوماً ابتداء من تاريخ تبليغ محضر المعاينة، و تحقيق مطابقة الأماكن لرخصة البناء و قواعد التعمير، و في حالة عدم انتهاء الأشغال المتعلقة بالبناء يسمح له بمواصلتها حسب المواصفات المطلوبة في رخصة البناء<sup>4</sup>، ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، أو يرفض تسليمها في حالة ثبوت عدم المطابقة في المحضر، و في هذه الحالة يشرع في الملاحظات القضائية قصد تطبيق العقوبات المقررة لعدم المطابقة التي نؤجل التفصيل فيها في المطلب الثالث من هذا المبحث.

أما حالة الثانية تتمثل في عدم إيداع التصريح خلال ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال و في الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ إنهاء الأشغال تبعاً لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء في إطار الرقابة الإدارية مما تعرف بشرطة العمران<sup>2</sup>، و تجرى عملية المطابقة وجوباً

---

1- المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الملغية لنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .  
2- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 104.  
3 - و تجدر الإشارة أنه قبل إلغاء المواد من 51 إلى 54 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 بموجب المادة 02 من القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 ج ر العدد 51 الصادرة في 15/08/2004، فإنه كان يحزر الأمر بتوقيف الأشغال في حالة رفض تحقيق المطابقة في الآجال المقرر لها، و في حالة مواصلة الأشغال، غير أنه بمقتضى المادة 11 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه فإنها قد أدرجت نص المادة 76 مكرر 3 التي تلزم المخالف إما بالمطابقة أو القيام بهدم ما تم إنجازه، و عليه فلا داعي لتحرير محضر الأمر بتوقيف الأشغال أو باستئنافها ما دام سيهدم البناء لعدم المطابقة، و يتحمل المخالف هذه الخسارة لعدم احترامه لرخصة البناء و لتصميم المصادق عليه، و لقواعد البناء و التعمير .

4 - تشير أنه في حالة معاينة المخالفة، فإن على المخالف دفع الغرامة المالية خلال أجل لا يتجاوز ثلاثون يوماً و إلا تعرض لمتابعة قضائية لدفع هذه الغرامة .

- عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 106.

2- و التي عرفت تشكيلاتها عدة تعديلات فهي المحدثة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-03 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، و المعدلة بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 المذكور أعلاه، فإنه ألغى نص المادة 51 من هذا المرسوم التشريعي التي تحدد الموظفون المؤهلون للرقابة الإدارية، و بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-

بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي عملا بنص المادة 66 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

لتختص لجنة المطابقة المحددة في نص المادة 66 من نفس المرسوم بالتحقق ميدانيا من مدى مطابقة العقار المنجز لرخصة البناء، ففي حالة المطابقة فإنه يسلم للمعني شهادة المطابقة، أما في حالة عدم المطابقة فإنها تتخذ نفس إجراءات الحالة الأولى بحيث تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة خلال ثلاث أشهر.

و في حالة رفضه أو انتهاء الآجال دون التزامه بالمطابقة ترفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية الإدارية المختصة قانونا لإلزامه بالمطابقة مادام هناك إمكانية الإصلاح، أو هدم البناء كليا أو جزئيا.

أما الحالة الثالثة تتمثل في غياب أي قرار في المطابقة خلال ثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بانتهاء أشغال بناء، وطبقا للقواعد العامة يكون لصاحب الطلب في حالة سكوت السلطة المختصة بالرد في الآجال القانونية الممنوحة أو رفض طلبه الذي تم تبليغه به أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة ممضي عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى وزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى<sup>1</sup>.

غير أنه بالرجوع لنص المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن صاحب الطلب له الحق الطعن لدى الولاية مقابل وصل، و في هذه الحالة تكون مدة تسليم الشهادة أو الرفض المسبب خلال خمسة عشر يوما من ايداع الطعن، و يمكن ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم

---

55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، و بموجب نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

<sup>1</sup> - يكون الطعن أمام السلطة السلمية لتحقيق الرقابة على الأعمال و فحص مشروعيتها.

-محمد الصغير بعلي ، القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة الجزائر، 2004، ص ص 76، 199 .

و نشير أنه في ظل المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يتعين على هذه السلطة السلمية التي يتقدم الطعن على مستواها أن تبلغ قرارها خلال شهر الموالي، و إلا فإن شهادة المطابقة تعد شهادة ممنوحة، و هذا أمر خطير فقد تكون الأشغال غير مطابقة للرخصة البناء رغم ذلك تمنح شهادة المطابقة، و قد أحسن المشرع بإلغاء هذا الحكم في نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تلقية إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة قانوناً، و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ ايداع الطعن الثاني، و عليه كل الطعن أولي يكون على مستوى الولاية بالرغم من أن اختصاص تسليم شهادة المطابقة يكون إما من اختصاص المجلس الشعبي البلدي أو الولاية أو من طرف الوزير المكلف بالعمران، و هذا غير منطقي بالنسبة لنا لأن الطعن يكون أمام نفس الجهة التي أصدرت القرار أو للسلطة السلمية لتعيد النظر في قرارها أو تصدر قراراً في حالة سكوتها، و في كل الأحوال يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى قضائية أمام المحاكم الإدارية المختصة.

والملاحظ على أحكام كل من القانون رقم 04-05 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنها نصت على محضر معاينة المخالفة دون باقي المحاضر الأخرى، كما أنه لم يعالج لنا حالة وفاة المخالف بعد تحرير هذا المحضر وعلى انتقال هذا الالتزام إلى الورثة بصفتهم الخلف العام للمخالف عملاً بنص المادة 108 من القانون المدني.

### **المطلب الثاني: رخصة الهدم**

تنص المادة 60 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-29: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية"، و الملاحظ أن رخصة الهدم خصت المناطق ذات الميزة الطبيعية و الثقافية و التاريخية البارزة التي سبق و أن تطرقنا لأحكامها الخاصة و أهميتها في المبحث الأول.

### **الفرع الأول: مضمون رخصة الهدم**

تطبيقاً لنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 تؤكد نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة استخراج رخصة الهدم مسبقاً بالنسبة لكل عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبيانات المحمية طبقاً لأحكام القانون 98-04 التي ترتبط بحماية التراث الثقافي، والتي تقتضي حماية خاصة بما يحافظ على هذه الثروة الثقافية ومميزاتها.

كما يمكن طلبها بالنسبة للمشاريع العقارية التي تتضمن انجاز بناءات فردية ليتم تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم مع رخصة البناء، ولجميع البيانات الموجودة تحت الأرض<sup>1</sup> عملاً بنص المادة 71 من

---

<sup>1</sup> - يقدم طلب رخصة هدم البناء الموجود تحت الأرض أيضاً بالتزامن مع طلب رخصة البناء عملاً بنص المادة 71 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

القانون رقم 15-19، و بالنسبة للبنىات آيله للانهيار، و يمكن أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم هذه الأخيرة من خلال مراقبته للبنىات و قد يأمر بترميمها إذا أمكن ذلك<sup>1</sup>.

وعليه حدد المشرع الحالات التي تستوجب استخراج رخصة الهدم مسبقا قبل الانطلاق في تنفيذ أشغال الهدم فهي تتسم بالطابع الخاص و الإقليمي لأنها محددة على سبيل الحصر و تخص بعض الأقاليم التي توجد بها هذه المناطق المحمية<sup>2</sup>، كما أنها اجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي إلى القانون العام أو الخاص<sup>3</sup> تتميز بالطابع العام<sup>4</sup> مهما كان مجال استخدام البناية في تلك المناطق<sup>5</sup>.

و دراسة إن كانت عملية الهدم تشكل خطرا أو تجعل استعمال المحلات مستحيلا و لهذا وجب اتباع توجيهات المحددة في الرخصة عند التنفيذ، بما يحافظ على هذه المناطق الواجب احترامها بالنظر لحساسيتها و أهميتها الثقافية و التاريخية و المحددة في مخطط شغل الاراضي<sup>6</sup>.

كما يلتزم رئيس البلدية بهدم البنىات آيلة للانهيار و التي تشكل خطرا على حياة ساكنيها ، أو الهدم إن اقتضت ذلك المشاريع المتضمنة لإنجاز السكنات الفردية بهدف عدم تعطيلها، و في كل الأحوال فهي تختلف عن الهدم المحكوم به قضائيا لعدم احترام رخصة البناء في حالة عدم المطابقة<sup>7</sup>.

يقدم طلب الهدم من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله، كما يمكن للمستأجر المرخص له من المؤجر مالك البناية تقديم هذا الطلب<sup>8</sup>، أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية محل الهدم، مرفقا طلبه بعقد الملكية أو شهادة الحياة ، أو الوكالة طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني<sup>9</sup>، و نسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل أو المالك شخصا معنويا و العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية<sup>10</sup>. بالإضافة إلى تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع ومخططا للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم مؤشر عليها من قبل المهندس المعماري

1 -المادتين 72 و 86 من نفس المرسوم التنفيذي.

2- Djilalli Adja, Bernard Drobenko, op cit, P204.

3- Pierre Soler-Couteaux, op cit, p595.

4 -اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 198 ، 199.

5- Djilalli Adja, Bernard Drobenko, op cit, P204.

6- Pierre Soler-Couteaux, op cit, p596.

7- Ibid, p597.

8 -اقلولي أولد لرايح صافية، المرجع السابق، ص 201.

9 - 571 و 589 من القانون المدني.

10 - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

والمهندس المدني و تقريراً و تعهد على القيام بعملية الهدم في المراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.

وعندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاث أمتار من البنايات المجاورة يجب ارفاق الملف بخبرة مؤشر عليه من طرف المهندس المدني لضمان استقرار المباني المجاورة وعدم الإضرار بها، وهو الذي يحدد طريقة الهدم يدوية أو ميكانيكية ونوع العتاد والوسائل الواجب استخدامها والاحتياطات الواجب مراعاتها. كما يتضمن الملف مراحل الهدم وأجالها ومخططاً على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يحتفظ به إذا كان الهدم جزئي، والتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>1</sup>.

يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي دائر في اختصاصه موقع البناية المراد هدمها مرفقاً بثلاث نسخ من الملف ليتم ايداعه مقابل تسليم وصل يثبت ذلك<sup>2</sup>، ليحضر الشباك الوحيد على مستوى البلدية طلب هذه الرخصة<sup>3</sup>، و يتم دراسته بعد استشارة الهيئات و المصالح العمومية خلال خمسة عشر يوماً<sup>4</sup>، و تحضير قرار منح هذه الرخصة لمدة لا تزيد عن شهر واحد<sup>5</sup> من تاريخ ايداع الملف عملاً بنص المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

في حالة قبول طلب منح رخصة الهدم تصدر الرخصة في شكل قرار إداري من المجلس الشعبي البلدي، و في حالة الرفض فيجب أن يكون معللاً، و قد يكون القرار بالموافقة مع بعض التحفظات الخاصة الواجب الأخذ بها<sup>6</sup>، في كل الأحوال لا يمكن رفض منح رخصة الهدم في البنايات الآيلة للهدم لأن الحل الوحيد في هذه الحالة هو الهدم عملاً بنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ومهما كان الرد يجب تبليغه للمعني معللاً، مع الصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة تحضير رخصة الهدم، حتى يتمكن المواطنين من الاطلاع على الطلب وتقديم اعتراض كتابي مبرراً ومدعماً بوثائق تبن سبب الاعتراض ومصالحته في رفض منح رخصة الهدم<sup>7</sup>.

---

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

2 - المادة 73 من نفس المرسوم التنفيذي.

3 - بنسب الاجراءات المحددة في رخصة البناء عملاً بنص المادة 74 من نفس المرسوم التنفيذي.

4 - المادة 77 من نفس المرسوم التنفيذي.

5 - و إن كنا نفضل تحديد أجل دراسة الملف و تحضير الرخص بالأيام و ليس بالشهر الذي يختلف من شهر لآخر فهناك من ينتهي بعد 30 يوم أو 31 يوم أو شهر فيفري الذي قد يكون متكون من 28 أو 29 يوم.

6 - المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

7 - المواد 79 و 80 و 81 من نفس المرسوم التنفيذي.

وإذا تم منح صاحب الطلب رخصة الهدم فعليه قبل البدء أن يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم توضح فيها مراجع رخصة الهدم ومساحة البناية أو البنائيات المراد هدمها والتاريخ المترقب لنهاية أشغال تنفيذ الهدم، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بعملية الهدم عملاً بأحكام المادة 84 من القانون رقم 15-19.

وفي حالة رفض الطلب أو سكوت السلطة المختصة يحق لصاحب الطلب رفع طعن للسلطات المختصة، وفي حالة عدم الرد يمكن تقديم طعن ثاني دون الاخلال بحق اللجوء إلى القضاء عملاً بنص المادة 82 من القانون رقم 15-19 ، والتي نؤجل التفصيل فيها عند التطرق لمنازعات التعمير.

ويجب تنفيذ الكامل لعمية الهدم خلال الأجل المحدد في الرخصة و إلا انقضت إذا لم تحدث هذه العملية خلال خمس سنوات أو توقفت خلال سنة واحدة ، أو ألغي قرار منح هذه الرخصة بموجب قرار من المحكمة الإدارية المختصة<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأحكام الخاصة بالبنائيات آيلة للانهيـار

لقد خص المشرع البنائيات آيلة للانهيـار بأحكام خاصة<sup>2</sup> بحيث يمكن لرئيس المجلس شعبي البلدي أن يوصي بهدم الجدران أو المباني آيلة للانهيـار إذا اقتضت الضرورة الأمنية لاتخاذ هذا القرار وعدم امكانية ترميمها من خلال رقابة صلابة هذه البنائيات و التأكد من خطورة المبنى المعين، مع الأخذ بعين الاعتبار الأحكام المرتبطة بحماية المناطق المحمية إذا كانت مجاورة أو لصيقة بها<sup>3</sup>.

ويتم تبليغ قرار الهدم أو الترميم لمالك البناية المعنية قبل مباشرة الأشغال في الأجل المحدد مع امكانية تحديد خبير في حالة منازعة في خطورة البناية وضرورة هدمها وإتباع إجراءات المحددة في نص المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نؤجل التفصيل فيها عند التطرق لمنازعات عقود التعمير.

و في حالة خطر وشيك الحدوث ينفذ الهدم بعد استشارة المصالح التقنية و مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال أربعة و عشرون ساعة و توجيه انذار لمالك البناية واتخاذ الاجراءات

1 - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

2 - الواد 86 إلى 89 من نفس المرسوم التنفيذي ، الملغية للأحكام الخاصة للبنائيات الآيلة للانهيـار التي تضمنتها المواد

75 إلى 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

3 - المادة 86 من نفس المرسوم التنفيذي .

و التدابير المؤقتة و الأمنية و إخلاء المبنى و منع الإقامة فيه، و إذا رفض المالك القيام بهذه الاجراءات يتحمل نفقات قيام البلدية بذلك دون الإخلال بالعقوبات المقررة في هذه الحالة<sup>1</sup>.

### المطلب الثالث : شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم من بين عقود التعمير التي تطلب في حالة الحاجة لتقسيم الملك العقار المبني إلى حصص، والتي في الغالب يطلبها الورثة ومن ثم فإن التقسيم يجب أن يوافق نصيب كل واحد منهم، و يجب أن يكون العقار المبني قابل للقسمة بقدر أنصبتهم، و من هنا تعتبر الحصص التي تترتب على التقسيم مهمة.

### الفرع الأول: مضمون شهادة التقسيم

عملا بنص المادة 59 من القانون رقم 90-29<sup>2</sup> والمادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام وهي خاصة بالأملك العقارية المبنية ، والتي تقبل قسمتها إلى حصص<sup>3</sup>، بخلاف رخصة التجزئة التي تتعلق بتجزئة العقار غير المبني و لا يههما عدد الحصص المجزأة<sup>4</sup> وبالتالي لا تتضمن حقوق البناء أو تبين الارتققات التي يخضع لها هذا العقار كما هو الحال في شهادة التعمير<sup>5</sup>، وتسمح للبلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني<sup>6</sup>، و غالبا ما تطلب من قبل الورثة لتقسيم العقار المورث ، و هي تختلف عن قسمة المال الشائع الذي هو عملية للخروج من حالة الشيوخ دون حاجة لموافقة من السلطات الادارية و التي تخص كل من الأملك المبنية و غير المبنية لكن عند طلب القسمة القضائية لعقار مبني فلا بد من تقديم الطلب للحصول على هذه الشهادة، كما يمكن أن تطلب من الورثة باتفاقهم وهم في حالة الشيوخ بطريقة ودية هذه الشهادة<sup>7</sup>.

1 -المادتين 88-89 من نفس المرسوم التنفيذي

2 -الملاحظ أن المشرع أورد شهادة التقسيم تحت قسم رخصة التجزئة بالرغم من اختلاهما من حيث أن الأولى هي تقسيم للعقار المبني أما الثانية هي تجزئة لعقار غير مبني بهدف اقامة بناء، وحسنا لما تدارك الأمر في القانون رقم 15-19 و خصص لها القسم الثالث مستقلا عن رخصة التجزئة.

3- Djilalli Adja, Bernard Drobenko, op cit, P188.

4- Pierre Soler-Couteaux,op cit,p383.

5 -اقلولي ولد رايح صافية، المرجع السابق ،ص 210.

6 -حجوج كلثوم ، المرجع السابق ،ص 89 .

7 -نفس المرجع ،ص 98.

## الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم

يتقدم بطلب شهادة التقسيم المالك أو موكله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا بوثائق المدعمة لطلبه بدءا بنسخة من عقد الملكية بصفته المالك أو الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني وإذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي فيجب أن يقدم القانون الأساسي للشركة، إضافة لملف يعده و يؤشر عليه مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية متكون من الوثائق المحددة في نص المادة 35 الفقرة الثانية و ما بعده التي تنص: "تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،

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

-حدود القطعة الأرضية و مساحتها،

-مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحات

المبنية من الأرض،

-بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

-اقتراح تقسيم المساحة الأرضية ،

-تخصيص القطع الأرضية المقررة في اطار نسبة التقسيم".

يقدم الملف في خمس نسخ مقابل وصل<sup>1</sup>، ليتم التحضير لدراسة هذا الطلب من طرف الشباك الوحيد بنفس اجراءات دراسة ملف رخصة البناء، وفي حالة الموافقة على تسليم شهادة التقسيم يجب تبليغها خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب<sup>2</sup>، لتكون صالحة لمدة 3 سنوات من تاريخ التبليغ<sup>3</sup>، و لكل من رفض طلبه فمن حقه الطعن و رفع دعوى قضائية وفقا لنص المادة 40 من القانون رقم 15-19، و سنوضح إجراءات الطعن في المطلب الموالي.

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

2 -المادة 38 من نفس المرسوم التنفيذي .

3 -المادة 39 من نفس المرسوم التنفيذي.