

## مقدمة:

يعتبر قانون التعمير من أهم مواضيع القانون العقاري ومن بين المواد المدروسة على مستوى فرع القانون العام تخصص الجماعات المحلية، ويتناول هذا المقياس بالدرجة الأولى ضوابط النشاط العمراني وقواعد التهيئة والتعمير التي حددها قانون التعمير، ولتطبيق أحكامه اصدر المشرع عدة مرسوم تنفيذية لتنظيم عملية البناء، ولقانون التعمير العديد من التعريفات باعتباره مجموعة القوانين التي تهدف الى تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن والتي تهدف الى التوفيق بين المصلحة الخاصة للأفراد في البناء، والمصلحة العامة للمجتمع، بحيث توفر هذه القوانين الحد الأدنى من الرقابة على هذه الأعمال.

ومن خلال قوانين التعمير يمكن معرفة السياسة التي تنتهجها الدولة في البناء والتعمير، انطلاقا من اعتمادها على وسائل خاصة للتهيئة والتي تتجسد وفق ما يسمى المخططات العمرانية التي تبنى على اساسها قوانين البناء والتعمير وحسب المادة 16 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 فانه من خلال هذه المخططات يمكن وضع سياسة عمرانية محكمة تعمل على حماية الأشياء والممتلكات والتجهيزات والهياكل القانونية لتحقيق الموازنة بين قطاع السكن والفلاحة والصناعة، وكذا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والتراث الثقافي والتاريخي .

ونورد فيما يلي لمحة سريعة للتطور التاريخي للنصوص المتعلقة بموضوع التهيئة والتعمير في الجزائر وذلك منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن، حيث:

- الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، و بناء عليه تم استمرار العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1958.

- 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة (جريدة رسمية رقم 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975) وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.ملغى

- القانون رقم 02-82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي

للبناء (جريدة رسمية رقم 6 مؤرخة في 09 فبراير 1982).ملغى

- القانون رقم 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (جريدة رسمية رقم 52

مؤرخة في 02 ديسمبر 1990)، المعدل والمتمم،

وقد صدر-إثر ذلك -تطبيقا لبعض أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991

الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة

المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والذي ألغى مؤخرا بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في

25 يناير 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها (جريدة الرسمية رقم 7 مؤرخة في

12 فبراير 2015)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20 / 342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي

يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

### **المبحث الأول : ادوات التهيئة والتعمير في القانون 29/90**

ونقصد بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي

#### **المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

**الفرع الاول: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** وفقا لما جاء في قانون التهيئة والتعمير

29/90 والمرسوم التنفيذي 177/91 المتضمن كيفية إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإنه

يمكن تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري ويحدد

التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية المعنية أو البلديات المعنية، يأخذ بعين الاعتبار تصاميم

التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي المادة 16 من 29/90 .

وعلى اساس هذه التوجيهات يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من

البلديات حسب القطاع ، كما يبين طريقة توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة

موقع التجهيزات الكبرى والهيكل الأساسية ، بالإضافة الى تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية

والمناطق الواجب حمايتها .

#### **الفرع الثاني: قطاعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:**

- القطاعات المعمرة نصت عليها المادة 20 من قانون 29/90

تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وان كانت غير معمرة جميع التهيئات التي تشغلها بنايات  
مجتمعة ومساحات فاصلة بينها

- القطاعات المبرمجة للتعمير نصت عليها المادة 21 من قانون 29/90

هي القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول  
من الأولويات .

- قطاعات التعمير المستقبلية نصت عليها المادة 22 من قانون 29/90

تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة

- القطاعات الغير قابلة للتعمير نصت عليها المادة 23 من قانون 29/90.

هي القطاعات التي تكون حقوق البناء منصوص عليها ومحددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام  
لهذه القطاعات .

**المطلب الثاني : مراحل إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

يتم إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بعد إتباع مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي  
177/91 وتتمثل هذه الإجراءات في مايلي:

**الفرع الاول: مرحلة الاعداد والتحضير:** وتتم عن طريق إجراء مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني

أو المجالس الشعبية المعنية ولا بد أن تتضمن هذه المداولة حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي

177/91 ما يلي :

- التوجيهات الأساسية التي تحدها الصورة الإجمالية للتهيئة ومخطط التنمية بالنسبة للتراب

المقصود وكيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات المعنية بإعداد هذا  
المخطط .

- القائمة المعتمدة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون 29/90 والتي

تنص على ما يلي (ينكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ببرامج الدولة

والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية وتفرض المشاريع ذات المصلحة الوطنية نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وعلى مخطط شغل الأراضي).

وحسب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 177/91 إذا كان المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يشمل تراب بلدين أو أكثر فإنه يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات كما هو منصوص عليه في المادة 09 من قانون 08/90 المتعلق بالبلدية المعدل والمتمم .

وبعدها تبلغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر واحد بمقر المجلس أو المجالس الشعبية البلدية المعنية المادة 03 من المرسوم التنفيذي 177/91 .

كما يقوم رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية أو المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات باطلاع رؤساء المنظمات المهنية ورؤساء الجمعيات المحلية كتابيا بقرار القاضي بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ولهؤلاء مهلة 15 يوما ابتداء من تاريخ استلامهم للقرار للإفصاح عما إذا كانوا يريدون أن يشاركوا في إعداد المخطط وتعيين ممثليهم في حالة ثبوت إرادتهم وحسب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 177/91 فإنه تستشار وجوبا كل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة على مستوى الولاية المكلفة بالتعمير، الفلاحة، التنظيم الاقتصادي، الري، الأشغال العمومية المواقع الأثرية والطبيعية، البريد والمواصلات، التهيئة العمرانية والسياحية، بالإضافة إلى كل الهيئات والمصالح العمومية المكلفة على المستوى المحلي بتوزيع الطاقة، النقل الماء .

وتجدر الإشارة إلى أن صدور قرار التحديد للمحيط الذي يدخل فيه المخطط والجهة المخولة لها صلاحية هذا القرار هي :

الوالي إذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة .

الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية :إذا كان التراب المعني تابع لولايات

مختلفة المادة 04 من المرسوم التنفيذي 177/91.

وبعد انقضاء مدة 15 يوما يقوم رئيس المجلس الشعبي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية بإصدار قرار يبين قائمة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح والجمعيات التي طلب استشارتها بشأن مشروع المخطط .

**الفرع الثاني : مرحلة الاستقصاء العمومي :** حسب المادة 10 من المرسوم التنفيذي 177/91

يخضع مشروع المخطط للاستقصاء العمومي لمدة 45 يوم ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي

المعني أو رؤساء المجالس العبية المعنية قرار بهذا الصدد يتضمن :

تحديد المكان أو الأماكن التي يمكن استنشار مشروع المخطط فيه أو فيها

تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين .

تعيين تاريخ انطلاق مدة التحقيق وتاريخ انتهائه .

تحديد كيفية إجراء التحقيق العمومي .

وتنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 177/91 على انه يجب نشر القرار الذي يعرض المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير على الاستقصاء العمومي بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس

الشعبية البلدية المعنية طوال مدة الاستقصاء وتبلغ نسخة من القرار إلى الوالي المختص .

وبعد انقضاء مدة 45 يوم يقل سجل الاستقصاء طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 177/91

ولابد أن يكون هذا السجل موقع عليه من قبل المفوض المحقق ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

المعني أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية مصحوبا بملف الاستقصاء كاملا مع استنتاجاته .

**الفرع الثالث: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير**

بعد كل الإجراءات السابقة تأتي مرحلة المصادقة النهائية فحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي

177/91 يتم تكوين ملف يسمى ملف المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويحتوي

الوثائق التالية:

مداولة المجلس الشعبي البلدي المعني او المجالس الشعبية البلدية المعنية

سجل الاستقصاء العمومي ومحضر قفله والنتائج المستخلصة من قبل المفوض

يرسل هذا الملف الى الوالي المختص اقليميا والذي يتلقى رأي المجلس الشعبي الولائي خلال 15 يوم  
التالية لتاريخ استلام الملف.

حسب المادة 27 من قانون 29/90 يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ويصدر :

بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 ألف ساكن .

بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير ووزير الداخلية بالنسبة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن

200 ألف ساكن ويقل عن 500 ألف ساكن .

بمرسوم تنفيذي بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها أكثر من 500 ألف ساكن .

**المطلب الثاني : مخطط شغل الأراضي**

**الفرع الأول : تعريف مخطط شغل الأراضي**

نظم المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي بصفة عامة في قانون التهيئة والتعمير

29/90 وتحديدا في القسم الثالث الذي جاء بعنوان أدوات التهيئة والتعمير وهذا من المادة 31 إلى 38

منه ، أما بخصوص إجراءات إعداده فقد حددت بمقتضى المرسوم التنفيذي 178/91 الذي يحدد

إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به المعدل والمتمم

بمقتضى المرسوم التنفيذي 318/05 المؤرخ في 2005/12/10 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي

146/12 المؤرخ في 2012/4/5

**أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي**

عرفته المادة 1/31 من قانون 29/90 بأنه (المخطط الذي يحدد بالتفصيل في اطار المخطط التوجيهي

للهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء ) و من خلال هذا التعريف نستنتج ان مخطط شغل

الأراضي هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا للتوجهات

المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وعلى اساسه يمكن تحديد الشكل الحضري لكل

منطقة كتحديد المناطق السكنية ومناطق الخدمات والتجارة ومناطق الصناعة والغابات والمساحات

الخضراء والأراضي الفلاحية وأماكن الراحة والترفيه، كما يحدد نوع المباني المرخص بها وحجمها وجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي والارتفاقات المقررة عليها .

### ثانياً: موضوع مخطط شغل الأراضي

يتضمن مخطط شغل الأراضي النقاط التالية

يحدد بالتفصيل حقوق البناء واستعمال الأراضي لكل القطاعات المعنية ، كما يحدد الكمية الدنيا والقصى للبناء المسموح به المعبر عنها بالمتر مربع من القطعة الأرضية أو بالمتر مكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها .

ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات .

تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة وكذلك تخطيطات طرق المرور وكذا تحديد الارتفاقات .

تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها واصلاحها تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها .

### الفرع الثاني: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي

يتم اعتماد مخطط شغل الأراضي عن طريق مجموعة من الإجراءات حددها المرسوم التنفيذي

178/91 وتتمثل هذه الإجراءات في :

اولاً : مرحلة اعداد مشروع مخطط شغل الاراضي: تسند عملية اعداد المخطط الى رئيس المجلس

الشعبي البلدي أو رؤساء الجالس الشعبية البلدية المعنية عن طريق مداولة والتي تتوج بقرار اعداد هذا

المخطط وحسب نص المادة 03 من المرسوم 178/91 لا بد أن تتضمن المداولة ما يلي :

- تذكير بالحدود المرجعية من مخطط شغل الأراضي الواجب إعداده وفقاً لما ورد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المتعلق به.

- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الاراضي، كما يتم تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا مع نشرها لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو الجالس الشعبية البلدية المعنية .

وحسب المادة 12 من قانون 29/90 فان ترسيم حدود المحيط الذي يشمل مخطط شغل الاراضي في اطار المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب ان يصدر من :

- الولي اذا كان التراب المعني تابع لولاية واحدة .

-الوزير المكلف بالتعمير مع الوزير المكلف بالجماعات المحلية إذا كان التراب المعني تابع لولايات

مختلفة.

وعند صدور القرار المتعلق بإعداد مخطط شغل الاراضي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء الجالس الشعبية البلدية باطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة وكذا مختلف الهيئات والمصالح العمومية والادارات العمومية والجمعيات المعتمدة لهذا الغرض وتمنح لهم مهلة 15 يوم لابداء ملاحظاتهم حول المخطط

**ثانيا: مرحلة الاستقصاء العمومي:** بعد الانتهاء من المرحلة السابقة يتم اخضاع مشروع مخطط شغل الاراضي للاستقصاء العمومي لمدة ستون يوما بموجب قرار يصدره رئيس البلدية المعني وهو مانصت عليه المواد 10 و 11 و 12 من المرسوم 178/91 المعدل والمتمم ، كم يتم فتح سجل خاص بالاستقصاء العمومي ويعين المحقق المفوض بالعملية وبعدها يقفل السجل عند الانتهاء من المدة المحددة قانونا ويوقعه المحقق المفوض ويرسله الى رئيس البلدية مصحوبا بالملف كاملا مشفوعا باستنتاجاته وذلك بعد 15 يوم التالية لقفل سجل الاستقصاء.

**ثالثا : مرحلة المصادقة على مخطط شغل الاراضي**

يتكون ملف المصادقة من الوثائق التالية :

(مداولة المجلس الشعبي البلدي ، رأي المجلس الشعبي الولائي ، سجل الاستقصاء العمومي)

إن المصادقة على مخطط شغل الأراضي تخضع تقريبا إلى نفس إجراءات التي خضع لها المخطط

التوجيهي للتهيئة والتعمير بداية من مجلس الشعبي البلدي إلى الوصاية على مستوى الولاية محليا .  
حيث يصادق المجلس الشعبي على المخطط بموجب مداولة مع الاخذ بعين الاعتبار ملاحظات الوالي ،  
وبعدها يتم تبليغه الى عدة جهات نصت عليها المادة 16 من المرسوم 178/91 وهي (الوالي المختص  
اقليميا، مصالح التعمير الولائية ، غرفة التجارة، غرفة الفلاحة ..)

### المبحث الثاني: الوسائل القانونية للتهيئة والتعمير

تعد وسائل الرقابة تجسيدا فعليا لقواعد التعمير خاصة في القانون 90-29 الذي جاء بقواعد عامة  
تهدف إلى تنظيم إنتاج الأراضي للتعمير ، و تكوين و تعمير المباني في إطار تسيير مقتصد للأراضي و  
التوازن بين وظيفة السكن و الفلاحة و الصناعة و المحافظة على البيئة و الأوساط الطبيعية.

ورغبة من المشرع في تنظيم وضبط عمليات البناء وضع أمام ملاك العقارات إمكانية الحصول على  
بعض الشهادات، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض  
المعنية، ورخصتي البناء والتجزئة، وشهادة التقسيم لتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى عدة أقسام، كما ألزم  
المشرع ملاك البنايات الحصول على شهادة المطابقة.

### المطلب الأول: شهادة التعمير

**الفرع الاول: تعريف شهادة التعمير:** شهادة التعمير هي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني،  
تحدد حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع  
إنجازها وكذا توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، فشهادة التعمير اذن هي وثيقة صادرة عن  
البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية.

ومن خلال هذه التعاريف يتبين أن شهادة التعمير ليست إجبارية، لذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عند  
عدم الحصول عليها، وهي ليست تصريح أو رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات تحدد للمعني حقوقه  
في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه

الشهادة أمر جوازي، إلا أنّها مهمة في تحديد حقوق البناء والارتفاقات للعقار محل البناء، و زيادة على ذلك فإنه حسب المادة 02 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20 / 342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها تمنح للمعني بطاقة معلومات حول العقار لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، كما يمكن منحها لأي شخص ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

### الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يجب تقديم طلب بشأنها إلى الجهة الإدارية المختصة لدراسته، فقد اشترط المشرع الجزائري أن يقدم طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني يتضمن البيانات الآتية:

- طلبا خطي ممضي من طرف صاحب المالك

- اسم مالك الأرض.

- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.

- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

و يودع الطلب في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم

ذاته حسب المادة 3 من المرسوم 19/15

وبعد تقديم الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير البلدية اعتمادا على مخططات التعمير المعمول بها

وحسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي 15-19 تبلغ شهادة التعمير الى المعني خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وفق النموذج المرفق بهذا المرسوم ، ويجب أن تبين شهادة التعمير ما يأتي:

- 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 لاسيما:
    - ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح.
    - تحركات القطعة الأرضية (إنزلاق، انهيار، انسحاب الوحل، رص، تمييع، تساقط...
  - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.
- وترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فهي مرتبطة بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي ، أما بطاقة المعلومات المستحدثة بموجب هذا المرسوم الجديد فتحدد مدة صلاحيتها بثلاثة (03) أشهر وهو ما نصت عليه المادة 05 من نفس المرسوم.

وحسب المادة 06 من المرسوم التنفيذي 342 /20 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه يمكن لصاحب طلب شهادة التعمير في حالة عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة، أو حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل، وفي الولايات التي تم احداث مقاطعات ادارية فيها فان ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة ، ويحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر(15) يوما، وفي حالة السكوت او الرد المسبب يمكن للمعني رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة ، غير ان المشرع لم يحدّد مواعيد وكيفية هذا الطعن القضائي .

يظهر من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري اعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية، و أخضعها لنفس إجراءات إصدار القرار الإداري مثل رخصة البناء وعليه فإن مجرد التسمية لا تسقط عنها صفة القرار الإداري بقدر التأكد من مضمونها لأنها لا تختلف عن رخصة البناء من حيث الإجراءات وإن كانت تشمل على تحديد حق البناء والارتفاقات اللازمة للعقار محل إنجاز رخصة البناء فيمكن اعتبارها وسيلة من الوسائل السابقة لأعمال البناء.

### **المطلب الثاني: رخصة البناء**

رخصة البناء إجراء ضروري مسبق، يسلم لتشييد بناء، وبدونها لا يمكن القيام بأي عمل من أعمال البناء، كما أنها إجراء ضروري لرقابة حركة البناء والتوسيع العمراني

### **الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء**

#### **اولا: تعريفها**

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى، بل اكتفى في المادة 52 من القانون رقم 90-29 بالنص على أنها رخصة تشترط في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما

كان استعمالها، ولتمديد البناءات الموجودة، وتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية وإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج ، وهو نفس المحتوى الذي نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى التي جاء فيها (يشترط كل تشييد لبنانية أو تحويل لبنانية على حيازة رخصة البناء)

فمن خلال محتوى المادتين يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة

### ثانيا: خصائص رخصة البناء.

تتميز رخصة البناء ببعض الخصوصيات التي تميزها على الوثائق الأخرى.

- رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري يسلم لتشييد بناء فبدونه لا يمكن البناء و هو ما تؤكدته المادة 5 من قانون رقم 08-15 بنصها (يمنع القيام بتشيد أي بنائة دون الحصول المسبق على رخصة البناء)

- رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير

- رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي نصت على مايلي (حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء.)

- رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة و محددة قانونا، بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

- يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، ان تكون المنازعات المتعلقة بها من اختصاص القضاء الإداري.

### ثالثاً: أهداف رخصة البناء

لرخصة البناء أهداف متعددة أهمها:

- تعتبر أداة لمراقبة احترام القواعد و المبادئ العامة للتهيئة والتعمير.
- تعمل رخصة البناء على احترام وضمان ترتيبات المخطط العمراني وهو ما نستخلصه من نص المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى التي نصت على انه ( لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه)
- تسمح بإجراء عملية الرقابة على إنشاء البنايات وتشبيدها.
- تساهم في الحفاظ على جمال الطبيعة وتنسيق المباني.
- هي وسيلة ناجعة لتنظيم وتأطير التطور العمراني.
- هي وثيقة مسبقة فلا يشرع في أشغال البناء إلا بعد الحصول عليها وإلا اعتبرت الأشغال غير المشروعة قابلة للهدم وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر 04 من القانون رقم 04-05 التي نصت على مايلي( عندما ينجز البناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونا بتحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم البناء في أجل ثمانية أيام)

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء.

تعتبر الإجراءات القانونية بطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة عن حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة، و التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه، وبعدها تقوم بإصدار قرار بشأن الطلب.

## **اولا :طلب رخصة البناء.**

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات.

### **1- الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء.**

حسب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يقدم طلب رخصة البناء يقدم من طرف المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري، او من طرف وكيله وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه.

- أو المستأجر المرخص له قانونا حيث يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.

### **2- مضمون الطلب.**

يجب على صاحب الطلب أن يحتوي ملفه وثائق تثبت صفته كمالك كما حددتها المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر، ومستندات خاصة بالبناء حسب ما حددتها المادة 43 من نفس المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

**أ/ الوثائق التي تثبت الصفة.**

تتمثل هذه الوثائق التي يجب على صاحب الملف أن يقدمها فيما يلي:

- نسخة من عقد الملكية و نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 25-90

المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

- توكيلا طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من التقنين

المدني الجزائري.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية.

- نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او موكله شخص معنوي

#### ب- الوثائق الخاصة بالبناء

اشترطت المادة 43 من المرسوم 19/15 تقديم بعض الوثائق الخاصة بالبناء تتمثل في ملف اداري

وملف تقني واخر يتعلق بالهندسة المعمارية ، ويجب ان تحتوي هذه الملفات على وثائق تبين مدى

انسجام مشروع البناء مع قواعد التهيئة و التعمير وكذا قواعد حماية البيئة ( انظر المادة 46 من

المرسوم 19/15).

#### ثانيا: الجهات المختصة بتسلم طلب رخصة البناء

نصت المادة 61 من القانون 29/90 على انه ( يودع طلب رخصة البناء او التجزئة او الهدم بمقر

المجلس الشعبي البلدي المعني ) وحسب المادة 45 من المرسوم 19/15 اذا تعلق طلب رخصة البناء

بالبنائيات الخاصة بالسكنات الفردية يرسل الطلب في ثلاث نسخ ،اما اذا تعلق بالمشاريع التي تحتاج الى

راي المصالح العمومية يرسل الطلب في 08 نسخ الى رئيس البلدية المختص ، ويتم تسجيل تاريخ

الايداع مقابل وصل استلام.

### ثالثا: الجهات المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه، يقوم هذا الأخير بإرساله إلى الجهة المختصة في التحقيق في طلب رخصة البناء للتحقيق فيه ثم تقوم هذه الأخيرة بدورها بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب رخصة البناء.

#### 1- الجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء.

تنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه (يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير)

(ولهذا الغرض ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة)، (كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي).

وعلى هذا الأساس عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ويرسل ملف الطلب إلى الجهات المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لإيداع الملف طبقا للمادتين 47 و 48 من المرسوم 19/15 ، ويجب ان يفصل الشباك الوحيد للبلدية في هذا الطلب في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ ايداعه

وحسب المادة 49 من المرسوم التنفيذي 342/20 المعدل والمتمم للمرسوم 19/15 عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي المنتدب او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 سبعة نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية او المقاطعة الادارية، قصد ابداء رأي مطابق وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب

## 2-المصالح المستشارة أثناء التحقيق.

تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، تبعا للموافقات والآراء طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في أجل 08 ايام ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة، وحسب المادة 47 من المرسوم التنفيذ 342/20 يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:

- مصالح التعمير على مستوى الولاية او المقاطعات الادارية التي تم استحداثها

- مصالح الحماية المدنية

- المصالح المختصة بالأماكن والاثار التاريخية والسياحية

- مصالح الفلاحة على مستوى الولاية او المقاطعات الادارية التي تم استحداثها

رابعاً :إصدار القرار

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة بالتحقيق، فإنه يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب، فقد يكون بالموافقة على الطلب إذا توفرت الشروط المطلوبة وقد يكون

إصدار القرار بالرفض إذا لم تتوفر الشروط القانونية أو حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير.

## 1- قرار الموافقة على الطلب

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

فحسب المادة 51 من نفس المرسوم التنفيذي ( يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس البلدية إلى صاحب الطلب بصفة الزامية في جميع الحالات خلال 20 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب وعندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق او المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها ، يتوقف الاجل المحدد اعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق او المعلومات )

ملاحظة: حددت المادة 49 من المرسوم التنفيذي 20/342 الحالات التي يختص فيها الوالي او الوالي المنتدب بتسليم رخصة البناء وكذا اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في هذا المجال.

## 2 - قرار رفض الطلب.

تنص المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه ( لا يمكن أن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، او مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير)

فإذا لم تتوفر الإجراءات والشروط الخاصة بطلب الرخصة التي سردناها من قبل يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة البناء، كما انه لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إذا كان غير مطابق لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة.

### 3- قرار تأجيل الفصل في الطلب.

يمكن للإدارة المختصة تأجيل تسليم رخصة البناء ويجب أن يكون هذا مسببا ولا يجوز أن يتجاوز السنة وهو ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ويكون تأجيل الفصل في طلب رخصة البناء في حالتين:

- تأجيل قصد إتمام دراسات في طور إنجاز المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، لأن هذه الأدوات تحدد لنا الأراضي المعنية، كما تضبط توقعات التعمير وقواعده، بالإضافة إلى الترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية والمواقع والمناظر وكذا تعيين الأراضي المخصصة للنشاطات ذات المنفعة العامة والبنائات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية.
- في حالة نقص الوثائق الخاصة بملف طلب رخصة البناء، وهو ما نصت عليه المادة 51 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.

### 4 : تبليغ رخصة البناء.

- نصت المادة 55 من المرسوم التنفيذي 342/20 على انه ( يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية من طرف :
- مصالح التعمير التابعة للبلدية اذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية

- المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير على مستوى المقاطعات الادارية في حالة تسليم الرخصة من الوالي المنتدب

- المديرية المكلف بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من الوالي

- المصالح المختصة على مستوى الوزارة المكلفة بالتعمير في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالتعمير

تجدر الاشارة أن رخصة البناء تعتبر لاغية إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحددة في رخصة البناء وهو ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم 19/15 وكذا المادة 6 ف 2 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها بنصها ( تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها ) و يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا ولكن دون إتباع نفس الإجراءات إلا في حالة تطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهها باتجاه مخالف لهذا التجديد وحسب المادة 62 من المرسوم التنفيذي 342/20 فانه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الكبلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ان يقدم طعنا لدى الولاية مقابل وصل ايداع وفي الولايات المنتدبة يكون الطعن فيها وفي حالة رخص البناء التي يسلمها الوزير المكلف بالتعمير يمكن تقديم الطعن لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالات المذكورة اعلاه يكون الرد على الطعن في اجل 15 يوما من تاريخ ايداعه الجهة المختصة .

يمكن للطالب رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به.

### المطلب الثالث: رخصة التجزئة

إن معيار تطور دولة ما أو تخلفها الحضاري هو العمران، حيث تسهر جميع الدول على وضع مقاييس وقواعد تستجيب لها البناءات، لغرض إظهارها بمظهر ونسق جمالي، فكلما كانت الدول متطورة كان

مستوى العمران فيها راقيا، والعكس في حالة الدولة المتخلفة، فتخلفها ينعكس سلبا على بناءاتها ومجالها العمراني، والجزائر كغيرها من الدول لا تخرج عن هذا الإطار، فمنذ الاستقلال أصدرت عدة نصوص قانونية وتنظيمية، فرضت مجموعة من القيود على تجزئة الأراضي، فأى تجزئة في المحيط العمراني يجب أن تخضع وتستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع ومضبوطة بقواعد تنظيمية، بحيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملفات ومخططات قانونية وتقنية ، ويمنح الترخيص بالتجزئة من جهات ادارية مختصة وذلك للمحافظة على العمران ومجالاته وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار.

### الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ودورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي.

### أولاً: تعريف رخصة التجزئة

عرفها المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون 02/82 الملغى بموجب القانون 90،29 (تعد تجزئة الاراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة املاك عقارية الى قطعتين او اكثر لغرض اقامة بناية أيا كان تخصيصها) اما مضمون المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19. فقد نصتا على مايلي ( تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية)

يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.

كما أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرفها بمايلي ( التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير). ومن خلال المواد اعلاه يمكن تعريفها بانها وثيقة ادارية تسلّم في شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات الى اثنين او اكثر من اجل اقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها

### ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

- تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري ومنه فإنه يعتريها ما يعتري القرار الإداري بوجه عام من النشر والتعديل والإلغاء
- تصدر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء.
- هي وثيقة متعلقة بذات الأرض وليس طالبيها.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة مخالفته وحتى نكون بصدد التجزئة لا بد من مراعاة المعايير التالية:
- لا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها تشكل وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة.
- تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس لغرض آخر.
- رخصة التجزئة تتعلق بقطعة أرض لا يكون موضوعها تقسيم عقار مبني حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم.

## الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يشترط للحصول على رخصة التجزئة اتباع الاجراءات التالية:

### اولا: تقديم الطلب والوثائق المطلوبة

رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها. ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

وحسب المادة 08 من المرسوم 19/15 يقدم طلب رخصة التجزئة من المالك او موكله هو صاحب الملكية أو موكله وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه.

كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية ، أو بتوكيل رسمي طبقا للمادة 324 من القانون المدني ، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

### 1: الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة التجزئة

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

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

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

-حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

-منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق

المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية،
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة،
- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

ج. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .

د. مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها،
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين،

-الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفايات تلبيتها،

-طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،

-دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،

-دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

ه. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها

وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك، عند الاقتضاء.

و. دفتر شروط يحدد الالتزامات و الإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي

المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

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

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

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر

على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما

حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

## **2:الجهة المختصة بتسلم طلب رخصة التجزئة**

حسب المادة 10 من المرسوم 19/15 (يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع

الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم اقامة المشروع فيها ،

ويودع مقابل وصل ايداع يتم تسليمه في نفس اليوم).

## **ثانيا : جهات التحقيق في طلب رخصة التجزئة**

يتناول التحقيق في طلب رخصة التجزئة مدى مطابقة مشروع تجزئة الارض لتوجيهات مخطط شغل

الاراضي او تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او التعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة

والتعمير في حالة غياب ادوات التهيئة والتعمير وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 19/15

وحسب المادة 12 من نفس المرسوم تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتخضير طلب رخصة التجزئة

بجمع الآراء و الموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ،كما يعتبر الاشخاص

العموميين والمصالح المستشارة الذين لم يصدروا ردا في اجل 15 يوما من تاريخ استلام الطلب كأنهم

اصدروا رأيا بالموافقة .

ويمكن للمصلحة المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة ان تقوم بالتحقيق العمومي كما هو الحال بالنسبة

للتحقيق في المنفعة العمومية تطبيقا للمادة 12 من نفس المرسوم.

## **ثالثا: اصدار القرار في الطلب**

نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي

342/20) تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختص اقليميا ، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها ، يكون تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب)

كما حددت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 الحالات التي يختص فيها الوالي بتسليم رخصة التجزئة والحالات التي يتم فيها تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وحسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة او شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها فان ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر ب 15 يوم ، وبعدها يمكن للمعني رفع دعوى امام الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به،

#### المطلب الرابع: شهادة التقسيم

#### الفرع الاول: تعريف شهادة التقسيم

تعرف شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخوّل المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية ، كما تعرف بأنها رخصة رسمية من اجل تقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية.

كما عرفتها المادة 19/15 بمايلي ( تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام)

فشهادة التقسيم لا تغيّر في حجم العقار المبني نفسه، وإنّما تقسّمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك -فهي تعد إجراء شكلياً- وإنّما تغيّر في البناء فقط.

## الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

### أولاً: طلب شهادة التقسيم

حسب المادة 34 من المرسوم اعلاه يشترط ان يتقدم مالك العقار المبني أو موكله بطلب موقع عليه للحصول على شهادة التقسيم ، و يدعم المعني طلبه بنسخة من عقد الملكية إذا كان مالكا، أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ويجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والتمثلة فيما يأتي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد مركز المشروع.- التصاميم الترشيدية المعدّة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

وحسب المادة 36 من نفس الرسوم يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمسة (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض 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 القانون

### ثانيا : التحقيق في طلب شهادة التقسيم

حسب المادة 37 من نفس المرسوم يتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.

### ثالثا : اصدار القرار

نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 على وجوب تبليغ شهادة التقسيم المرفق نموذجا بهذا المرسوم في اجل شهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب، وحددت المادة 39 من المرسوم 19/15 مدة صلاحيتها بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها .

وحسب المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها فان ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر ب 15 يوم ، وبعدها يمكن للمعني رفع دعوى امام الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به .