

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، وتكوين وتعمير المباني في إطار تسيير مقتصد للأراضي والتوازن بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة والمحافظة على البيئة والأوساط 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 والارتفاعات 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 الأول: تعريف شهادة التعمير: شهادة التعمير هي الشهادة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني، تحدّد حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها وكذا توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، فشهادة التعمير إذن هي وثيقة صادرة عن البلدية، تعطي معلومات عن حالة ملكية عقارية.

ومن خلال هذه التعاريف يتبين أن شهادة التعمير ليست إجبارية، لذلك لم يرتّب المشرع أيّ جزاء عند عدم الحصول عليها، وهي ليست تصريح أو رخصة بل هي مجرد وثيقة معلومات تحدّد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية، ورغم أن المشرع الجزائري جعل من طلب هذه الشهادة أمر جوازي، إلّا أنّها مهمة في تحديد حقوق البناء والارتفاعات 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 كفايات 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 15/19 وبعد تقديم الطلب يدرس من طرف مصالح التعمير للبلدية 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.
- الارتفاعات 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 20/342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفايات 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 والارتفاعات اللازمة للعقار محل إنجاز رخصة البناء فيمكن اعتبارها وسيلة من الوسائل السابقة لأعمال البناء.