

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

محاضرات في مقياس قانون

التهيئة و التعمير

المحور الثالث من المحاضرة 08-10

للسنة الثانية ماستر، تخصص قانون إداري

إعداد الدكتور: مكي حمشة

السنة الجامعية: 2020-2021م

المحور الثالث: آليات التعمير العملياتي لتنظيم المجال العمراني

يعد التعمير العملياتي ، الترجمة الفعلية و الامتداد الطبيعي للتعمير التنظيمي ، إذ يجسد مقتضيات مخططات التعمير المحلية (POS-PDAU) إن وجدت، و في غيابها فان لمقتضيات القواعد العامة للتهيئة و التعمير دور مهم في تنظيم المجال ، و عموما يظهر التجسيد الفعلي لأحكام المخططين (ال: pdau و ال: pos) من خلال التدخل العمومي وعبر استصدار جملة من الرخص و الشهادات للقيام بمجموع العمليات العمرانية و هو ما سنحاول دراسته ضمن المحاضرات الآتية :

المحاضرة الثامنة: النظام القانوني لرخصة التجزئة العقارية.

تعتبر التجزئة العقارية من بين أهم مجالات الاستثمار العقاري التي نص عليها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 ومرسومه التطبيقي رقم 176/91 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير، ولأهمية هذه الرخصة العمرانية في تنظيم المجال باعتبارها مخطط مصغر بالنسبة للأوعية العقارية غير المبنية بناء على ذلك من المفيد التطرق إلى:

أولاً: مفهوم رخصة التجزئة العقارية .

يتزايد دور التجزئة العقارية في الحد من أزمة السكن و القضاء على التعمير العشوائي فاتسعت دائرة اهتمام الباحثين و المختصين بهذا الموضوع ، ومن ثم وجب التعرض إلى:

01/ تعريف التجزئة العقارية: لقد تعددت التعريفات الفقهية بخصوص التجزئة العقارية و

اختلفت بشأنها تبعا لاختلاف وجهة نظر كل باحث و الزاوية التي ينظر منها إلى الموضوع ، لكن هذا الاختلاف لا يعني الجوهر إذ نجد غالبية التعريفات تتفق على خصوصية التجزئة العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع المعطيات الاقتصادية و الاجتماعية، و في هذا الصدد نكتفي بذكر بعض التعريفات و لعل أهمها :

-تعريف الفقيه (R .savy) الذي مفاده : " إن عملية التجزئة عادة تعني تقسيم ملكية عقارية إلى قطع صغيرة ، يتم بيعها إلى أشخاص يرغبون بتشييد بنايات فوق هذه القطع" وهو ذات التعريف الذي قصده كل من (François Priet و jacqnot henry) عندما ذكرا بأن التجزئة العقارية هي: " تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع لإقامة أبنية فوقها".

و على اعتبار أن للتجزئة العقارية أنواع و أغراض، فإننا نرى بأن تعريف الفقيه (Alberto Zuchelli) هو الأكثر شمولاً، و هو ما يتضح من منطوقه: " كل تقسيم لملكية عقارية كبيرة على حصص متفاوتة المساحة بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط سكن، تجارة، صناعة، حرفة، سياحة...إلخ".

02/ تعريف رخصة التجزئة: لقد تضمنت المادة 57 من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم على أن رخصة التجزئة تشترط عملية تقسيم لاثنين أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، و استنادا إلى هذا النص، و رد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعتين أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

يتضح من النصين السابق ذكرهما، أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 المعدل و المتمم و لا في مرسومه التنفيذي رقم 19/15، كما يفهم أيضا أن المشرع قد تبنى مفهوما طبقا لعملية التجزئة العقارية كعملية مادية، و ذلك عندما أشار إلى عنصرين فقط من ضمن ثلاث عناصر للتجزئة العقارية و هما: * تقسيم العقار دون تحديد الحد الأقصى للتقسيم. * الغرض من التقسيم و هو تشييد بناية للسكن، تضاف إليه أغراض أخرى كالتجارة، السياحة، الصناعة، الحرفة، و الغرض الإداري. * هذا و يتمثل العنصر الثالث الذي لم يشير إليه المشرع في طريقة

التقسيم المتمثلة في القيام ببيع أو إيجار أو قسمة القطع الأرضية الناتجة عن عملية تجزئة الملكية العقارية.

لكنه و بالرجوع إلى المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، التي نصت على أن التجزئة العقارية هي: "القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لإحكام مخطط التعمير"، فإن المشرع بهذا قد تبنى للتجزئة العقارية مفهوماً أكثر اتساعاً و دقة من سابقه، بما أنه أشار إلى الأغراض الاستثمارية الأخرى إلى جانب السكن لعملية التجزئة العقارية.

هذا و يجب الإشارة إلى أن هذا التعريف، قد سبق إليه نص المادة 24 من القانون رقم 02/82 الملغى بموجب القانون رقم 24/90، وانطلاقاً من عدم تعريف المشرع لرخصة التجزئة، و عدم جود تعريف فقهي جامع مانع لها، يمكن أن نعرفها كما يلي:

رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر من جهة مختصة تتضمن الإذن أو السماح لمالك سواء شخصاً طبيعياً أو معنوياً بتقسيم أو تجزئ وعائه العقاري غير المبني و هي عملية مركبة تبتدئ بأعمال التقسيم للملكية العقارية وفق تصميم محدد و دقيق مصادق عليه من قبل السلطات المختصة و تنتهي بخلق قطع أو بقع أرضية متفاوتة المساحة و مجهزة بالتجهيزات الضرورية، و مهياً من أجل إقامة بنايات سكنية أو صناعية أو تجارية أو سياحية أو إدارية.

03/ خصائص رخصة التجزئة: تصدر رخصة التجزئة من السلطة لإدارية المختصة لممارسة الرقابة على أشغال التجزئة محدثة أثراً قانونياً، و يتمثل في تجزئ الملكية العقارية إلى عدة قطع و بمساحات متفاوتة، بهذا فان رخصة التجزئة ينطبق عليها وصف القرار الإداري الفردي يصدر من ذي مختص، إضافة إلى أنها :

- مرتبطة بملكية العقار (المادة 08 من المرسوم 19/15).

- رخصة التجزئة من النظام العام، لأنها الأداة الأكثر تفصيلا، تجسد توجيهات و خيارات أدوات التعمير (ال PDA، و ال POS) بذلك فهي ملزمة للجميع و لا يمكن للإدارة تجاهلها أو مخالفتها.
- رخصة لتجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني و حماية البيئة و ذلك من خلال تقسيم الأراضي وفقا لمقتضيات التخطيط العمراني.

ثانيا: إجراءات تسليم رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة قرارا إداريا، و قد منح القانون سلطة إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا في بعض الحالات التي جعل فيها المشرع تسليم هذه الرخصة من اختصاص الوالي، خاصة إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه، أما إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات الأهمية الوطنية، فإن منح الرخصة هو من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير (المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

- يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك أو وكيله، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، على أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل المنصوص عليه في القانون المدني أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المعني شخصا معنويا (المادة 08 من ذات المرسوم)، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق أشارت إليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، نذكر منها بالخصوص: تصميم الموقع، التصاميم الترشيدية، برنامج الأشغال و دفتر الشروط.

- بعد استلام السلطة المختصة لملف طلب الرخصة، تشرع في دراسته من حيث مطابقة ملف الرخصة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لاختيارات و تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة التعمير و في غيابها للقواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها.

- كما تتناول هذه الدراسة الانعكاسات المحتملة لهذه التجزئة على النظافة و الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية ، بالإضافة إلى انعكاساتها على حركة المرور، التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية (المادة 11 من ذات المرسوم التنفيذي).

- وفي إطار الدراسة و التحقيق تقوم السلطة المختصة بجمع الآراء و موافقات الأشخاص و المصالح العمومية ، وعلى هذه الجهات إبداء آرائها خلال اجل 15 يوما من استلام طلب إبداء الرأي، وإلا اعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأيا بالموافقة تطبيقا لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

لغرض التسريع في معالجة و دراسة عقود التعمير كرخصة التجزئة و رخصة البناء و مختلف الرخص و الشهادات الأخرى ، استحدث المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تقنية جديدة في الدراسة تدعى "الشباك الموحد" الذي هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ، كما يمكن أن تنشأ على مستوى الدائرة في حالة الجمع بين عدة بلديات نائية ،والغرض من ذلك هو تسهيل عملية استقبال و دراسة ملفات التعمير و كذا التسريع فيها (المادة 58 و59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

حيث يكون من اختصاص الشباك الوحيد للبلدية دراسة رخصة التجزئة عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و يكون من اختصاص الشباك الوحيد للولاية ،عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير (انظر المادة 14 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ثالثا: مآل طلب رخصة لتجزئة (أنواع القرارات الإدارية بشأن طلب الرخصة) .

بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة ، يمكن للسلطة المختصة أن تصدر قرارا بالقبول أو الرفض أو التأجيل ،كما يمكن أن تسكت و تمتنع عن الرد.

01/ ففي الحالة الأولى "القبول" : يجب أن يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين من تاريخ إيداعه ، عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، و خلال ثلاثة أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى (المادة 16 من ذات المرسوم) كما يجب القيام بنشره خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه بمصلحة المحافظة العقارية، وذلك تحت نفقة صاحب الطلب وفقا لأحكام الشهر العقاري المعمول بها(المادة 22 من ذات المرسوم 19/15)، مع الإشارة و طبقا لنص المادة30 من نفس المرسوم التنفيذي رقم19/15، فان رخصة التجزئة تعد لاغيه ما لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في اجل ثلاثة (03) سنوات من تبليغها ، أو في حالة عدم الانتهاء من هذه الأشغال خلال الأجل المقرر في الرخصة ، وفي هذه الحالات يجب و بشكل إجباري طلب رخصة تجزئة عقارية من جديد.

02/ أما في حالة الرفض أو التأجيل أو السكوت عن الرد: فان المشرع قد منح لطالب الرخصة إمكانية الطعن أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال15 يوما من إيداع الطعن، كما له تقديم طعن ثاني لدى الوزارة في حالة عدم الاستجابة لطعنه الأول، وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير بمصالح التعمير بالولاية بالرد خلال 15 يوما.

وفي الأخير إلى جانب الطعن الإداري ،منح المشرع لطالب الرخصة إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ملاحظة هامة: في إطار ممارسة الرقابة على أشغال التهيئة و التعمير ألزم المشرع الجزائري، المستفيد من رخصة التجزئة (صاحب الرخصة) استصدار رخصة قابلية الاستغلال التي تهدف إلى إثبات مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة وإتمامها ،وهذا طبقا لنص المادة32 من المرسوم التنفيذي 19/15.

تعد هذه الشهادة شرط لازم لبيع حصص الأرض المجزئة أو إيجارها ويتم الحصول عليها بعد تقديم طلب في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكان وجود

القطعة المجزئة المعنية، ويكون مرفقا بجملة من الوثائق تولت المادة 24 من نفس المرسوم تحديدها و المتمثلة أساسا في تصاميم الجرد و محضر استلام الأشغال ، كل ذلك مقابل وصل استلام تبين فيه وبالتفصيل هذه الوثائق.

تتم دراسة طلب هذه الشهادة (رخصة قابلية الاستغلال) من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية ، وذلك بعد المعاينة الميدانية و التحقيق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام المعمول بها والوثائق المقدمة ، وبعدها تسلم هذه الشهادات بتحفظات أو بدون تحفظات خلال اجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية ، ويتوقف هذا الاجل عندما يحتاج الملف إلى الاستكمال ببعض الوثائق و المعلومات ، ويسري من جديد بعد استكمالها، كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل تطبيقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 19/15.

وفي الأخير ،وفي إطار رقابة مشروعية القرارات الإدارية ،منح المشرع لطالب هذه الشهادة ،إمكانية الطعن في القرارات المتخذة بشأنها بنفس الإجراءات و المواعيد التي سبق بيانها بخصوص رخصة التجزئة (انظر المادة31 من المرسوم التنفيذي رقم19/15).

المحاضرة التاسعة: النظام القانوني لرخصة البناء.

لقد تبنى المشرع الجزائري أحكام كثيرة خاصة برخصة البناء يتضمنها بشكل عام القانون 29/90 وبشكل تفصيلي المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، نظرا للدور البالغ الأهمية الذي تلعبه في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء ، على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشبيد المدن و كذا حماية البيئة في صورة الاهتمام ببعض المناطق ذات القيمة الايكولوجية وكذا الممتلكات الثقافية العقارية، وعلى أساس هذه الأهمية وجب معرفة ما سيأتي :

أولاً: مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء أداة فعالة لضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير وهي بذلك لا تقل أهمية من حيث الرقابة عن رخصة التجزئة العقارية، لكن ما مفهوم هذه الرخصة؟

01/ تعريف رخصة البناء : على غرار رخصة التجزئة ، لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء فاسخا بذلك المجال للفقهاء الذي عرفها بأنها : "القرار الصادر عن سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاها للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"، وعرفها أيضا بأنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض بغية انجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود ، شريطة تقديم ملف كامل مدعم لكل النسخ التي تثبت الصفة".

02/ خصائص رخصة البناء: من التعريفات السابق ذكرها نستنتج الخصائص الآتية :

* رخصة البناء قرار إداري صادر عن سلطة مختصة

* رخصة البناء قرار إداري قبلي، أي سابق للبناء لا لاحق له حتى لا يفسح المجال للأفراد بإقامة بنايات دون تراخيص.

* رخصة البناء قرار إداري يتضمن إقامة بناء جديد أو تحويل بناية تتضمن أشغال تغيير (صيانة ،توسيع، تهيئة ،تدعيم)، وهذا طبقا لنص المادة 41من المرسوم التنفيذي رقم19/15.

03/ تحديد نطاق تطبيق رخصة البناء: يتحدد مجال تطبيق رخصة البناء من خلال معرفة أشغال البناء المستوجبة لاستصدارها و المعفاة منها .

أ/ **أشغال البناء المستوجبة لرخصة البناء:** بالاطلاع على نص المادة 52 من القانون رقم29/90 فإننا نجد أن الأشغال التي تستوجب استصدار رخصة البناء هي :

1/ إنشاء المباني: وهو البدء في إقامتها لأول مرة، وحتى نكون أمام مبنى ، فيجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا بالأرض.

2/ تمديد البنايات الموجودة: فأعمال التمديد قد تشمل التمديد الأفقي (أي التوسيع) وكذا التمديد العمودي (أي التعلية في المباني) ، فكل هذه الأعمال تستوجب الحصول على رخصة البناء.

2/ تغيير البناء : يقصد به البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى و مشتملات الأرضية و مقاس البناية و الواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناية .

3/ إقامة جدران للتدعيم و التسييج: يقصد به تدعيم البناء و تقويته و إزالة ما به من خلل أو عيوب و ذلك للزيادة في عمر البناية، أما التسييج فيعني به إقامة جدران يحيط بالفناء الخارجي .

كل هذه الأشغال، ألزم المشرع قبل البدء فيها ،الحصول على رخصة البناء و ذلك لإضفاء الرقابة الإدارية و التقنية من السلطات المختصة.

ب/ أشغال البناء المعفاة من رخصة البناء "الاستثناء": لقد استعبدت و بصورة استثنائية المادة 2 من القانون 29/90، البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء وأوجب على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير ، فكل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعنى برخصة البناء أو غيرها من الرخص و الشهادات الأخرى.

صفوت القول أن المشرع الجزائري، قد وسع من نطاق تطبيق رخصة البناء وجعلها إلزامية ، إلا ما استثناه بنص المادة 53 من القانون 29/90 وهو بذلك على عكس القانون رقم 02/82 الملغى الذي بموجب المادة 80 منه وسع من دائرة الاستثناءات حيث لا تكون رخصة البناء مطلوبة في المناطق الآتية :

1/ المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 250 نسمة و التي ليست مراكز للبلديات .

2/ الأشغال الباطنية للصيانة و الإصلاح الخاصة بمختلف شبكات و منشآت نقل المحروقات السائلة و الغازية، الكهرباء و المواصلات التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.

3/ المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية و التي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز .

ثانيا:دراسة إجراءات تسليم رخصة البناء .

للحصول على رخصة البناء، يجب تقديم طلب لذلك من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له بذلك قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية ، على أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيلا أو نسخة من العقد الإداري أو نسخة من القانون الأساسي ، على أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق الإدارية و التقنية وتلك المتعلقة بالهندسة المعمارية و التي حددها المشرع بموجب المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تأسيسا على ذلك يتطلب منا الأمر البحث في:

01/ تحديد الجهة المختصة بتسليم الرخصة : يتم تقديم طلب رخصة البناء في ثلاث

(03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية و في ثمانية (08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع إلى

رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، مقابل وصل استلام يسلم للطالب في

نفس اليوم ، وتدون فيه وبشكل مفصل جميع الوثائق المودعة (المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15) ، هذا و يكون تسليم رخصة البناء:

أ/ من اختصاص الوالي ، إذا تعلق الأمر بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية و مشاريع السكنات الجماعية عندما يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية ، في حين يكون تسليم هذه الرخصة

ب/ من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير، إذا تعلق الأمر ب: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية ، مشاريع السكنات الجماعية عندما يساوي أو يفوق عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية ، الأشغال و البنايات المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز ، المنشآت التي يكون الغرض منها إنتاج و توزيع و نقل و تخزين الطاقة

ج/ أما في جميع الحالات الأخرى فيكون تسليم رخصة البناء فيها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 49 من ذات المرسوم).

02/ دراسة ملف طلب الرخصة: تتم دراسة رخصة البناء من طرف تقنية الشباك الموحد للبلدية ، و ذلك عندما يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في باقي الحالات هذا و تتمثل جوانب دراسة ملف طلب رخصة البناء في التحقق من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط ال:pos أو تعليمات مخطط ال:PDOU أو لاختيارات القواعد العامة للتهيئة و التعمير و كذا التحقق من مدى احترام الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية في مجال الأمن و النظافة و البناء والجانب الجمالي وحماية البيئة ،وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي (انظر المادة 46 و 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15)

دائما و في إطار الإعداد لقرار رخصة البناء ، يجب على السلطة المختصة أن تقوم بجمع موافقات و آراء الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع

عند الاقتضاء ، طبقا لنص المادة 47 من ذات المرسوم ، وعلى هذه الجهات و المصالح أن ترد على طلب الاستشارة هذا في الآجال المحددة ،أي خلال (08) ثمانية أيام من طلب الرأي وإلا أعتبر سكوتها رأيا بالموافقة.

ثالثا: مآل طلب رخصة البناء (أصناف القرارات بشأن طلب الرخصة).

بعد الانتهاء من دراسة طلب رخصة البناء، يؤول الطلب إلى إحدى الحالات التالية :

الموافقة على الطلب أو الرفض أو تأجيل البت في الطلب ، كما قد تتخذ الإدارة موقف السكوت حيال الطلب ، فإذا قررت الإدارة تأجيل البت في الطلب، فيجب أن لا يتجاوز ذلك لسنة واحدة ، طبقا لنص المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، أما إذا قررت الرفض فيجب أن يكون ذلك مبررا ، هذا و في كل الحالات يجب على الإدارة تبليغ الرد عن طلب ملف رخصة البناء خلال أجل 20 يوما من تاريخ الإيداع.

وفي الأخير ، تجب الإشارة إلى أنه في حالة سكوت الإدارة أو امتناعها عن الرد فإن المشرع قد منح لطالب الرخصة إمكانية رفع طعن إداري على مستويين : الأول على مستوى الولاية و الثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وذلك وفقا للإجراءات و المواعيد التي سبق ذكرها ، كما له الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.

إلى ذلك اعتبر المشرع أن الرخصة لاغية في حالة عدم إتمام أشغال البناء في أجلها المحددة ، وعليه يتعين على المعني تقديم طلب جديد من اجل الحصول على الرخصة ، طبقا لنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المحاضرة العاشرة: الرخص و الشهادات المرتبطة بعملية البناء والتجزيء

قد تحتاج رخصة التجزئة أو رخصة البناء إلى شهادات و رخص إدارية أخرى، تسبق أو تصاحب أو تلحق الترخيص في إنجاز مبنى أو القيام، بأشغال معينة، كل ذلك في إطار ممارسة الإدارة لعمليات الرقابة و التحكم في النسيج العقاري، و تتمثل هذه الرخص و الشهادات أساسا في:

أولا: شهادة التعمير و بطاقة المعلومات.

يعود أصل شهادة التعمير إلى القانون الفرنسي لسنة 1950، و في الجزائر لم تؤسس من قبل إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 المعدل و المتمم و كذا قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 المعدل و المتمم، فما المقصود بهاتين الأداتين؟

01/ التعريف بشهادة التعمير وبطاقة المعلومات: تعرف شهادة التعمير على أنها: "وثيقة استعلام حول حدود و حقوق الملكية، تمكن طالبا من الحصول على معلومات حول خصائص البناء و هي أداة هامة للتسيير خاصة لتقسيم الملكية"، لذلك فإن شهادة التعمير هي الوثيقة الإدارية التي توضح لطالبا الإمكانيات المتاحة له بالبناء أو التغيير و التأكد من ما إذا كان العقار الذي يملكه قابل للبناء أم لا؟ و الآفاق المستقبلية و كثير من المعلومات المفيدة كالارتفاقات و وظيفة القطاع...إلخ.

و على مستوى التشريع، فطبقا لنص المادة 51 من القانون 29/90 فإن شهادة التعمير تعين حقوق الطالب في البناء و الارتفاق التي تخضع لها الأرضية المعنية، و هو ما تؤكدته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

أما بطاقة المعلومات، فإنه يمكن كذلك أن يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير (المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

02/ إجراءات تسليم بشهادة التعمير و بطاقة المعلومات: لأجل الحصول على شهادة

التعمير أو بطاقة المعلومات واستعمالهما فيما يسمح به القانون والتنظيم الجاري بهما العمل، يجب إتباع الإجراءات القانونية التالية:

أ/ يودع طلب شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته، مع إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق، تولت المادة 03 من المرسوم التنفيذي تحديدها و هي:

* طلب خطي موقع من طرف طالب الوثيقتين * تصميم حول وضعية القطعة الأرضية
* تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة بالمحيط العمراني * اسم مالك الأرض
(مع الإشارة أن هذه المعلومة الأخيرة غير مطلوبة في ملف طلب بطاقة المعلومات).

ب/ بعد استلام الملف، تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقا لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأي مصلحة تقنية تراها ضرورية، و هو ما أشارت إليه المادة 03 من ذات المرسوم.

و حسب المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية:

- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية
- * خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية سواء الموجودة أو المبرمجة.

*الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض (كظهور التصدعات الزلزالية... و غيرها)

* الأخطار التكنولوجية الناجمة عن أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة و
قنوات الغاز و البترول و خطوط نقل الطاقة.

ج/ تسلم شهادة التعمير و بطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي
المختص إقليميا، الذي يجب أن يحترم أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع من أجل
تبليغها للمعني.

د/ على غرار قرار رخصة التجزئة و البناء، فإن ملف طلب شهادة التعمير و طلب
بطاقة المعلومات، يمكن أن يؤول إلى إحدى الوضعيات القانونية (قبول، رفض،
تأجيل، سكوت)، بذلك فإن لطالب هاتين الشهادتين الحق في تقديم طعن إداري و كذا
القضائي في حالة عدم رد السلطة المختصة في الآجال المحددة أو في حالة عدم رد
السلطة المختصة في الآجال المحددة أو في حالة عدم اقتناع مقدم الطلب بالرد، و
ذلك بحسب الكيفيات التي رأيناها بخصوص رخصة التجزئة و رخصة البناء.

ه/ أخيرا و بخصوص مدة صلاحية شهادة التعمير، فإن المادة 05 من المرسوم
التنفيذي رقم 19/15 قد قيدتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي الساري المفعول، و
في حالة غيابه فهي مرتبطة بصلاحية مخطط ال: PDAU.

أما صلاحية بطاقة المعلومات، فقد حددتها المادة 05 من ذات المرسوم بثلاث (03)
سنوات.

ثانيا: رخصة الهدم.

لا تقل أهمية رخصة الهدم عن أهمية باقي الرخص الأخرى من حيث أنها
إحدى أهم ميكانيزمات الرقابة على النشاط المعماري لذا يجب:

01/ تعريف رخصة الهدم: تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار
المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم كلي أو جزئي لبنانية ما

دون الحصول على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة أملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم تشكل سندا لبنايات مجاورة ، وهو ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابقة ، غير انه تم إلغاء هذه الصورة بموجب المرسوم التنفيذ الجديد رقم 19/15 ، لتتدارك السلطة التنفيذية هذا النقص الحاصل، على إثر الانتقاد الموجه للمرسوم الأخير رقم 19/15 وذلك بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم

02/ إجراءات تسليم رخصة الهدم: يتم تحضير و إعداد رخصة الهدم ، بناء على المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية وهذا طبعا بعد:

أ/ تقديم ملف طلب هذه الرخصة في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي من طرف مالك البناية المراد هدمها أو حائزها أو موكل المالك أو الهيئة العمومية المخصصة لها البناية ، وإما من طرف الشخص المعنوي ، و يكون هذا الطلب مرفق بمجموعة من الوثائق يتولى إعدادها بمكتب الدراسات في الهندسة المعمارية ، ويؤشر عليها كل من المهندس المعماري و المدني (من أهمها :مخطط الموقع و مخطط الكتلة).

ب/على الجهة المختصة أن تبادر بجمع الآراء و الاستثمارات من الأشخاص و المصالح التي يجب استشارتها، وعلى هذه الأخيرة الرد في اجل 15 يوما (المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ج/ على رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير و تسليم رخصة الهدم في اجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف (المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15) ، حيث يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض (المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم

19/15) ، غير انه لا يمكن رفض هذا الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية.

د/ نظرا لخطورة عملية هدم البنايات ، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طوال فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتسنى لمن يهمه الأمر الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 80 و 81 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

هـ/ وفي إطار رقابة مشروعية القرارات الإدارية ، منح المشرع لطالب الرخصة حق الطعن إداريا أو قضائيا ، وذلك بحسب الأشكال و الإجراءات التي سبق الحديث عنها (المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

و/ في الأخير نود الإشارة إلى أن مدة صلاحية هذه الرخصة هي مدة الانتهاء من عملية الهدم ، غير أنها تصبح لاغية حسب المادة 85 من ذات المرسوم متى لم يشرع صاحب المشروع في عملية الهدم خلال اجل 05 سنوات ، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة ، أو إذا ألغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

ثالثا: شهادة المطابقة .

للمالك الحق في الحصول على شهادة المطابقة التي تعد ملازمة لرخصة البناء طبقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، لذا فهي تتوفر على شروط الصحة و السلامة وكل المقومات التي وراء الحصول على رخصة البناء.

01/ تعريف شهادة المطابقة: تنص المادة 56 من القانون رقم 29/90 على أنه: "يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"، وهو ما أكدته المادة 57 من ذات القانون ، وكذا المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، هذا وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة

السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين، إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعات الأحكام التشريعية و التنظيمية في مبدأ استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية .

بنا على ما سبق ذكره، يتبين مرة أخرى أن المشرع الجزائري و على غرار الرخص و الشهادات الأخرى ، لم يتطرق إلى تعريفها، حيث اكتفى بأنها تستحق بعد انتهاء أشغال البناء و إعلام الإدارة بذلك من طرف المعني بالأمر وأكد أيضا أن شهادة المطابقة تحل محل رخصة السكن، بذلك فان شهادة المطابقة أو رخصة السكن هي قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات و تعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها .

02/ إجراءات تسليم شهادة المطابقة: بعد الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة يجب على المعني وهو المستفيد من رخصة البناء التصريح بذلك في حدود (30 يوما) من انتهاء الأشغال حيث:

أ/ يودع المعني بالأمر طلبا من نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي يثبت الانتهاء من الأشغال (المادة66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15)، وفي حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المحددة، فانه تتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس البلدي (المادة66 الفقرة03 من ذات المرسوم)، حيث يمنع شغل أو استغلال أية بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة التي يمكن للمستفيد من استغلال العقار للغرض الذي شيد من أجله ، كما أنها تمكن الإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل و المقاس و

الاستعمال و الواجهة من جهة و مطابقة هذه الأشغال و أحكام التهيئة و التعمير المعمول بها من جهة أخرى .

ب/ لتحقيق الأغراض المذكورة أعلاه، يتم التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية طبقا للفقرة 04 من المادة 66 من نفس المرسوم ،اذ تقوم هذه اللجنة بالانتقال للمعاينة وذلك بعد إعلام المعني قبل (08) أيام على الأقل من إجراء المراقبة وتعد محضرا تدون فيه رأيها حول المطابقة التي تم معاينتها.

ج/ تتخذ السلطة المختصة(رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، حسب الحالات التي سبق بيانها بمناسبة دراسة رخصة البناء) قرارها إما بتسليم شهادة المطابقة أو اتخاذ إجراءات أخرى، خلال أجل 08 أيام من إجراء المعاينة.

د/ يتمثل قرار السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة للمعني، أما في الحالة العكسية أي في حالة عدم مطابقة الأشغال لتعليمات رخصة البناء، فإنها تعلم المعني بذلك و تمنحه ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها في حالة عدم المطابقة، و بعد انقضاء هذا الأجل، على السلطة المختصة إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها و الشروع في المتابعات القضائية (المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ه/ على غرار الشهادات التي سبق دراستها، فقد منح المشرع أيضا لطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها، سواء إداريا(أمام الولاية أم أمام الوزارة المكلفة بالعمران)، أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، و ذلك وفقا لنفس الإجراءات و المواعيد التي سبق بيانها(انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

رابعاً: شهادة التقسيم.

نتيجة للعواقب الوخيمة و الضغط الشديد على مختلف التجهيزات و بعض العناصر البيئية الناجم عن التقسيم العشوائي للعقارات المبنية، دفع بالمشرع الجزائري إلى تخصيص عملية تقسيم العقارات المبنية بأحكام قانونية ورد ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 19/15، خاصة فيما يتعلق بإجراءات الحصول عليها لكن ما هي هذه الشهادة المتعلقة بتقسيم العقارات المبنية؟

01/ تعريف شهادة التقسيم: تعرف شهادة التقسيم بأنها قرار إداري يرخص لمالك العقار المبنى بتوافر الشروط المنصوص عليها تشريعاً و تنظيمياً بتقسيمه إلى أكثر من عقار مستقلاً كل منها بحقوقه، بهذا فإن شهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية، و هذا هو الفرق الجوهرى الذي بينها و بين رخصة التجزئة، و ليس في عدد الوحدات الناتجة عن التقسيم كما يظن البعض، كذلك فهي تختلف عن حالة فك الشيوخ في تملك العقارات، لان في تقسيم العقارات المبنية يكون مالكاها عادة شخص واحد و هو مثلا المرقى العقارى، و لا تغير لا من حقوق البناء و لا من الارتفاقات المرتبطة بها، و من جانب آخر أشار المشرع من خلال نص المادة 59 من القانون 29/90 بأن " تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام و لا تصلح هذه الشهادة كشهادة للتعمير...".

02/ إجراءات تسليم شهادة التقسيم: لغرض الحصول على شهادة التقسيم، أوجب المشرع إتباع جملة من الإجراءات القانونية وهي:

أ/ أجاز المشرع لكل من المالك أو موكله سواء كان طبيعياً أو معنوياً شريطة أن يثبت صفته، إما تقديم نسخة من عقد الملكية و إما توكيلاً أو بتقديم نسخة من القانون الأساسى بالنسبة للشخص المعنوي (المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

ب/ يجب أن يرفق طلب هذه الشهادة بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير يشمل على تصميم الموقع و التصاميم الترشيدية التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي.

ج/ يودع هذا الطلب في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل استلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية و يدون فيه نوع هذه الأخيرة و بشكل مفصل.

د/ يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، على أن يتم تبليغها في أجل الشهر (30 يوما) الموالي لتاريخ الإيداع، مع الإشارة أن مدة هذه الشهادة، قد حددها المشرع بثلاث (03) سنوات، بعد أن كانت في المرسوم السابق 176/91 سنة (01) واحدة.

هـ/ أخيرا و على غرار الرخص و الشهادات العمرانية، فإن المشرع قد منح لطالب هذه الشهادة في حالة عدم اقتناعه برد السلطة المختصة أو في حالة سكوتها عن الرد، أن يقوم بالطعن على مستوى الولاية كطعن أول و على مستوى الوزارة كطعن ثاني، مع إتباعه لنفس الأشكال و الآجال التي سبق ذكرها، كما له إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.