

الجديد الذي أتى به للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25 يناير 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها بالمقارنة بالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ، في 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم الملغى

## 1- شهادة التعمير:

◆ أضاف المشرع وثيقة أخرى لكنها لا تحل محل شهادة التعمير أسمها في النص ببطاقة معلومات، لكن الاختلاف يكمن في أن بطاقة المعلومات يمكن أن تطلب من أي شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة بمعنى طلب بطاقات معلومات لا تقتصر على المالك فقط (المركبين العقاريين).

◆ الملف الذي يقدمه طالب بطاقة المعلومات هو نفسه ملف طلب شهادة التعمير باستثناء هوية المالك

◆ قلص المشرع نسخ الطلب من خمس نسخ إلى نسختين فقط

◆ أعطى المشرع صلاحية دراسة الطلب سواء لشهادة التعمير أو بطاقة المعلومات للبلدية فقط، مع منحها إمكانية الاستعانة بمصلحة التعمير على مستوى الدائرة عند الضرورة

◆ حدد المشرع أهم المعطيات والمعلومات التي يجب أن تحتويها شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات

◆ قلص المشرع مدة الدراسة إلى 15 يوما بدلا من شهر

◆ أضاف المشرع أمرا جديدا يتعلق بالحالة التي تكون فيها آليات التعمير ولاسيما مخطط شغل الأراضي في طور المراجعة فلا يمكن في هذه الحالة أخذ التنظيم الجديد الخاص بالتهيئة والتعمير بعين الاعتبار إلا إذا تجاوز المخطط مرحلة التحقيق العمومي.

◆ غير المشرع في صلاحية شهادة التعمير التي كانت سابقا مدتها سنة واحدة فقط بدء من تاريخ تسليمها من البلدية، في حين أصبحت بموجب هذا المرسوم مرتبطة بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

◆ أما بطاقة المعلومات الوثيقة الجديدة المستحدثة بموجب هذا المرسوم، فقد حدد المشرع صلاحيتها بمدة ثلاث أشهر فقط منذ تاريخ تسليمها.

◆ عند تسليم شهادة التعمير، فإن أنظمة التهيئة و التعمير لا تطرح من جديد للبحث عن تقدم صاحبها بطلب رخصة بناء.

◆ الطعن: حيث كان سابقا الطعن سلمي، أصبح بموجب هذا المرسوم يقدم للولاية، وعليه إما تسلم شهادة التعمير أو ترفض خلال 15 يوما من تاريخ تقديمه، كما يمكن لطالب الشهادة تقديم طعن لدى الوزارة في حالة عدم الرد على الطعن الأول، كما يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

## 2- رخصة التجزئة:

- ◆ الملف: يدعم الطلب بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا (المشرع أضاف هذه الصفة التي لم تكن موجودة سابقا)
- ◆ الملف يحتوي على دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد
- ◆ يمكن لطالب الرخصة ان يحدد انجاز الأشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى (تسهيل أقره المشرع)
- ◆ و أضاف المشرع إمكانية اعداد الملف من طرف مكتب دراسات في التعمير في حين كان سابقا مقتصرًا على المهندس المعماري.
- ◆ تحديد تاريخ الايداع على الوصل
- ◆ دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون اختصاص اصدار رخصة التجزئة من طرف رئيس البلدية باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة.
- ◆ دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أو عندما يكون اختصاص اصدار رخصة التجزئة من طرف الوالي.
- ◆ قلص المشرع آجال تسليم الرخصة من ثلاث أشهر إلى شهرين في حالة تسليمها من طرف رئيس البلدية ومن أربعة أشهر إلى ثلاث في الحالات الأخرى.
- ◆ أرفق المشرع نموذج من قرار منح رخصة التجزئة، حيث يبلغ القرار مرفق بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق (المادة 22، الفقرة رقم 3)
- ◆ المواد من 23-28 كلها جديدة تتعلق بشهادة قابلية الاستغلال
- ◆ المادة 29 لوحة المشروع ومواصفاتها وأبعادها حسب النموذج المرفق
- ◆ بالنسبة لإلغاء الرخصة فقد أضاف المشرع بعض الحالات حسب المادة 30 كعدم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة، وفي حالة الترخيص بأشغال على شكل مراحل فإن الآجال تطبق على أشغال المراحل المختلفة.

- ◆ ألزم المشرع صاحب الطلب في حالة الغاء رخصته بتقديم طلب جديد للحصول على الرخصة إجباريا قصد مباشرة الأشغال أو استئنافها (يتم اعداد الرخصة دون دراسة جديدة للملف)
- ◆ يمكن لطالب الرخصة أو شهادة قابلية الاستغلال إن لم يرضيه الرد تقديم طعن أولي للولاية مقابل وصل (تحديد آجال التسليم ب 15 يوما) كما يمكنه تقدم طعن ثان لدى الوزارة في حالة عدم تلقيه الإجابة على الطعن الأول، تلزم بالتالي الوزارة مصالح التعمير بالولاية بالرد على الطالب بالإيجاب أو الرفض المعلل وفي هذه الحالة يمكن للطالب أن يرفع دعوى لدى الجهة قضائية المختصة.

- ◆ إضاف المشرع شهادة جديدة لمدى تنفيذ الأشغال أطلق عليها مصطلح شهادة قابلية الاستغلال.
- ◆ لا يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال إلا في حالة إتمام انجاز جميع الشبكات، كما يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل، بالشبكات الخارجية خاصة المياه و التطهير والطاقة الكهربائية.

## 2- شهادة التقسيم:

- ◆ أضاف المشرع وجوب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري المتمثل في شهادة المطابقة (سابقا كان يجب تقديم سند ملكية به عقار معد للسكن أي اثبات البناء في العقد فقط، لكن أجاز المشرع هنا الاستناد إلى شهادة المطابقة في حالة عقد الملكية به قطعة أرض وليس بناء).
- ◆ أجاز المشرع أن يكون طالب شهادة التقسيم شخصا معنويا وذلك بتقديمه نسخة من القانون الأساسي.
- ◆ يمكن أن ينجز الملف من طرف مهندس معماري وأيضا مهندس في التعمير
- ◆ أوجب التأشير على الوثائق حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي.
- ◆ يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.
- ◆ أرفق المشرع نموذجا لقرار شهادة التقسيم و قلص المشرع مدة تبليغ الشهادة من شهرين إلى شهر واحد فقط
- ◆ مدد المشرع صلاحية الشهادة من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات
- ◆ أضاف المشرع بابا للطعن الأولى على مستوى الولاية وثانيا على مستوى الوزارة وامكانية الطالب رفع دعوى قضائية بنفس الأشكال التي جاءت في رخصة التجزئة.

## 4- رخصة البناء:

◆ جواز طلب رخصة البناء من طرف شخص معنوي سواء المالك أو الموكل بتقديم نسخة من القانون الأساسي.

◆ يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن انحاز الأشغال يتم عن طريق حصة أو عدة حصص

◆ الملف : فصل المشروع في هذه النقطة حيث يحتوي على

✓ أولاً/ الملف الإداري:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة ضمن تجزئة سكنية أو غيرها.
- قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة.
- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن أرض مجزأة.
- يمكن لصاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال يكون في حصة أو عدة حصص.

✓ ثانياً/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

- تحديد السلم أو المقياس المستعمل بالنسبة لمخطط الكتلة حسب مساحة البناءة (  $1 / 200$  بالنسبة للقطع التي تقل أو تساوي 500 م<sup>2</sup>، أو على سلم  $1 / 500$  بالنسبة للقطع التي تقل مساحتها أو تساوي 5000 م<sup>2</sup>، سلم  $1 / 1000$  بالنسبة للمساحات التي تتجاوز 5000 م<sup>2</sup>)
- التصاميم المختلفة تعد على سلم  $1 / 50$  بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م<sup>2</sup>،  $1 / 100$  بالنسبة للمساحة 300-600 م<sup>2</sup>،  $1 / 200$  بالنسبة لباقي البناءات.

✓ ثالثاً/ الملف التقني:

- باستثناء السكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية وتتضمن البيانات الآتية (عدد العمال وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الأسقف ونوع المواد الأولية، .....
- دراسة الهندسة المدنية: ترفق التصاميم بتقرير يعده مهندس مدني معتمد.

◆ أجاز المشروع امكانية دراسة ملف الهندسة المعمارية من طرف مصلحة التعمير المختصة قبل انجاز تصاميم الهندسة المدنية، على أن يتم الملف في أجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا اعتبر الرأي المبدئي ملغى.

◆ قلص المشروع عدد النسخ بالنسبة للسكن الفردي من خمسة إلى ثلاثة فقط، وفي ثمان نسخ بالنسبة لبقية المشاريع ولاسيما تلك التي تحتاج إلى رأي مختلف المصالح العمومية.

- ◆ مراعاة توجهات آليات التهيئة والتعمير وفي حالة غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يراعى أيضا احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وحماية البيئة وكذا المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.
  - ◆ تجمع الآراء والموافقات من طرف المصلحة المختصة حسب المشروع، حيث قلص المشرع مدة البت بالرأي من مختلف المصالح المستشارة إلى مدة ثمانية أيام فقط بدلا من 15 يوما وإلا تعتبر موافقة، باستثناء المشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور التي أوجب فيها تكثير المصالح في مدة 48 ساعة.
  - ◆ يفصل الشباك الوحيد للبلدية في الطلبات خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع.
  - ◆ يبلغ القرار المتضمن رخصة البناء خلال عشرين يوما من تاريخ الإيداع.
  - ◆ لا يرخص بالبناء إلا للمشاريع المطابقة لتوجهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور الإنجاز والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
  - ◆ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراضي مجزأة ما لم يطن مطابقا لتوجهات رخصة التجزئة، وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي فتحجب رخصة التجزئة وتؤخذ توجهات م.ش.أ بعين الاعتبار.
  - ◆ إلغاء رخصة البناء: إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار، ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة، اقتراح صاحب الدراسات حسب حجم المشروع.
  - ◆ يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء اجباريا لكل مشروع أو استئناف الأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالرخصة بدون إعادة إجراء دراسة جديدة، شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير باتجاه مخالف لهذا التجديد وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة
  - ◆ يضع المستفيد من الرخصة خلال عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل حسب النموذج المرفق.
  - ◆ لطالب رخصة البناء حق الطعن في حالة عدم الرضا، الطعن الأولى على مستوى الولاية، الطعن الثاني على مستوى الوزارة، كما يمكنه رفع دعوى قضائية.
- 5- شهادة المطابقة:**
- ◆ في حالة بناية ذات استعمال سكني، يقدم المستفيد تصريحاً يشهد فيه على الانتهاء من الأشغال، بالنسبة للتجهيزات المستقبلية للجمهور والبنائيات ذات الاستعمال السكن الجماعي يقدم محضر تسليم الشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.
  - ◆ تخص مطابقة الأشغال مع الرخصة المسلمة، إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها.

◆ قاص المشرع المدة القانونية التي يتوجب على لجنة مطابقة البناءات الاجتماع فيها بخمسة عشر يوما بعد تاريخ الايداع بدلا من ثلاث أسابيع سابقا.

◆ أقر المشرع جواز التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للبناء فقط في حال غياب بقية المصالح.

◆ تسلّم شهادة المطابقة في آجال ثمانية أيام ابتداء من تاريخ خروجها للجنة.

◆ يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء

◆ يمكن لصاحب الطلب تقديم طعن لدى الولاية، طعن ثاني لدى وزارة العمران، كما يمكن رفع

دعوى قضائية . 6

### 6- رخصة الهدم:

◆ أجاز المشرع من خلال المرسوم رقم 15-19 إمكانية ايداع طلب رخصتي الهدم والبناء معا في حالة المشاريع المخصصة للسكن، مع وجوب معالجة ملف رخصة الهدم في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء بالنسبة للبناءات الموجودة تحت الأرض.

◆ ألزم المشرع التقيد بنموذج طلب رخصة الهدم، مع جواز طلب الرخصة من طرف شخص معنوي.

◆ الملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، مع وجوب التأشير على كل الوثائق حسب الغرض من طرف كل من المهندس المعماري و المهندس المدني.

◆ ألزم المشرع الطالب بتقديم تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم وفق مراحل بطريقة تحفظ السلامة العامة.

◆ أوجب المشرع ارفاق ملف طلب رخصة الهدم بخبرة مؤشر عليها من طرف مهندس مدني يشير للطريقة والعتاد المستعمل في الهدم وذلك في حالة وجود البناءة على بعد أقل من ثلاث أمتار من البناءات المجاورة.

◆ أضاف المشرع مخططا جديدا للملف يتمثل في مخطط مراحل الهدم وآجاله.

◆ يتكفل الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير الملف وذلك في أجل شهر واحد بدلا من ثلاث أشهر التي أقرها المرسوم رقم 91-176

◆ ألزم المشرع لجنة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء والموافقات، كما قلص المشرع المهلة التي تعطي لمختلف المصالح من أجل تقديم الرأي المعلل إلى 15 يوما بدلا من شهر .

◆ يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة الشباك الوحيد على مستوى البلدية بدلا من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو الدائرة.

◆ بالنسبة للطعن فقد أعطى المشرع الصلاحية للطالب بتقديم طعن لدى الولاية بدلا من البلدية، كما يمكنه أيضا رفع طعن ثان على مستوى الوزارة وبعد انقضاء المدة يمكنه رفع دعوى قضائية.

◆ أسقط المشرع المدة القانونية للبدء بأشغال الهدم والتي كانت محددة من خلال المرسوم رقم 176-91 بعشرين يوما، إذ يمكن للطالب من خلال هذا القانون المباشرة في أشغال الهدم بعد استلام الرخصة مباشرة، مع عدم إغفال المشرع لضرورة تقديم تصريح بفتح الورشة.

◆ ألزم المشرع صاحب الطلب من خلال هذا القانون وضع لوحة، كما حدد المعلومات التي يجب أن ترد فيها إضافة إلى تقديم نموذج يجب أن يتقيد به المستفيد من رخصة الهدم.

◆ تعتبر رخصة الهدم ملغاة في الحالات التالية

- إذا لم ينجز الهدم خلال خمس سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا ألغيت بقرار العدالة ،
- بينما ذكر في نموذج قرار منح رخصة الهدم الملحق بالمرسوم في مادته الثانية : إذا لم ينجز الهدم خلال ستة أشهر (بينما كانت سابقا في المرسوم رقم 91-176 في أجل خمس سنوات)،

و أضاف المشرع فصلا جديدا أسماه بأجهزة التنفيذ، يتضمن انشاء لجنة لمراقبة عقود التعمير، تنشأ واحدة على مستوى الوزارة وأخرى على مستوى البلدية، كما حدد المشرع مهام اللجنة. (تحدد اللجنة بقرار من الوزير المكلف بالعمران)

**المصدر**

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. رقم 2015/07

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. رقم 2009/55

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية. رقم 1991/26

عائشة مزيان- دراسة خاصة- بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25 يناير 2015-