مقدمـــــة

كفـــل الدســـتور الجزائـــري لســـنة 1996للمـــواطن الحقـــوق و الحريـــات الفرديـــة اللازمـــة وقـــرر حمايـــة الملكيـــة الخاصـــة إلـــى جانـــب الملكيـــة العامـــة حيـــث نصـــت المـــادة 52 منـــه علـــى مايلي : " الملكية الخاصة مضمونة "

و علـــى أســـاس أن الحـــق فـــي البنـــاء هـــو أحـــد أوجـــه حـــق الملكيـــة لأن الأصـــل أن للمالـــك الحريـــة فـــي اســـتعمال ملكيتـــه العقاريـــة واســـتغلالها والتصـــرف فيهـــا وكـــذا ممارســـة جميـــع الأنشـــطة العمرانيـــة التـــي يراهـــا تحقـــق مصـــلحته الخاصـــة ، إن التســـليم بهـــذا المبـــدأ قـــد يجعـــل الفـــرد يتعســـف بصـــورة أو بـــأخرى فـــي القيـــام بمختلـــف عمليـــات البنـــاء دون اعتبـــار لمـــا يترتـــب علـــى ذلـــك مـــن أضـــرار للغيـــر و للمحـــيط الخـــارجي، بمـــا يـــنعكس ســـلبا علـــى شـــكل البنـــاء أو مظهـــره الخـــارجي مؤديـــة إلـــى تشـــويه النســـيج العمرانـــي و الخـــروج عـــن مقتضـــيات التنظـــيم العمرانـــي ، وعليـــه فـــإن **عمليـــة البنـــاء** تعـــد أحـــد أهـــم المجـــالات الحيويـــة المرتبطـــة بالحيـــاة الاجتماعيـــة و الثقافيـــة للمـــواطن، فـــإذا كـــان الإنســـان يحتـــاج أكثـــر للطبيعـــة و المســـاحات الخضـــراء وكـــذا مـــا يعكســـه ارثـــه التـــاريخي المعمـــاري الـــذي لا ينفصـــل عـــن هويتـــه و انتمائـــه نظـــرا للقيمـــة الثقافيـــة و الرمزيـــة التاريخيـــة ، ولهـــذه الأهميـــة و بـــالنظر إلـــى عوامـــل النمـــو البشـــري ومـــن أجـــل **حمايـــة الأراضـــي فـــي مواجهـــة تزايـــد وتيـــرة البنـــاءات و الإنشـــاءات فـــي مختلـــف القطاعـــات** حاولـــت الدولـــة إيجـــاد **إطـــار قـــانوني لتنظـــيم عمليـــة البنـــاء** علـــى النحـــو الـــذي يوفـــق بـــين الصـــالح الخـــاص و الصـــالح العـــام ويقتضـــي الصـــالح العـــام وضـــع الضـــوابط علـــى عمليـــات البنـــاء و التشـــييد **لأن عـــدم الـــتحكم فـــي النشـــاط العمرانـــي يســـبب تشـــوه فـــي المنظـــر العمرانـــي للمـــدن** أو مـــا يســـمى بالبنـــاءات الفوضـــوية أو اللاشـــرعية التـــي تـــؤثر ســـلبا علـــى حيـــاة المواطن بحرمانه من الكثير من عناصر الحياة .

إن النظـــرة الأوليـــة لهـــذا المجـــال يتبـــين أن المشـــرع حـــاول **فـــرض جملـــة مـــن القيـــود و الشـــروط علـــى تشـــييد البنـــاءات** حيـــث أن أي بنـــاء فـــي محـــيط عمرانـــي أو أي منطقـــة عمرانيـــة يجـــب أن يســـتجيب لمجموعـــة مـــن المقـــاييس و القواعـــد التقنيـــة المحـــددة مســـبقا مـــن قبـــل المشـــرع، فالسياســـة المنتهجـــة فـــي ضـــوء نصـــوص قـــانون البنـــاء تعتمـــد **علـــى تنظـــيم عمليـــة التعميـــر والبنـــاء باشـــتراط التـــراخيص الإداريـــة المســـبقة** باعتبارهـــا العنصـــر الفعـــال والبـــارز والمســـتند الأصـــلي لضـــمان احتـــرام القواعـــد الخاصـــة بالبنـــاء علـــى الأراضـــي القابلـــة للتعميـــر مـــع ضـــمان حقـــوق الغير **والحفاظ على النظام العام البيئي و العمراني** .

يعتبر القانون رقم 90-29 المؤرخ في أديسمبر 1990 أول نص قانوني يجسد التوجه الجديد **للتحكم أكثر في قواعد التهيئة و التعمير** ووضع حد للبناء الفوضوي و الاستعمال اللاعقلاني للأراضي من خلال وضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار و التوسع العمراني في المدن وفرض أحكام خاصة لبعض أجزاء من التراب الوطني.

إن خصوصيات هذه الأحكام مبررة بالطابع الهش لهذه المناطق ومن جهة للأهمية الاقتصادية و البيئية ، غير أنه بعد **وقوع زلزال 21ماي 2003** وما نتج عنه من خسائر بشرية ومادية **اتضح وجود نقائص في التشريع** ، هذا ما أدى إلى إعادة النظر في التشريعات من خلال **إدراج البعد البيئوي في أدوات التخطيط المجالية** ، فعرف القانون 90-29 تعديل **بموجب القانون 04-05** نتيجة الكوارث الطبيعية التي عرفتها الجزائر والتي كشفت نقص تصور التخطيط العمراني المتبع فتقرر أن تضم أدوات التعمير مخططات الوقاية من الأخطار ، ويكمل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 بعدة مراسيم تنفيذية من اجل تنظيم عمليات التهيئة و البناء أهمها :

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد **للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء.**

المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ، في 28 ماي سنة 1991 الذي يحدد **كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم** وتسليم ذلك، المعدل والمتمم، والذي **عوض** بالمرسوم التنفيذي **رقم 15-19** المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

المرسومين التنفيذين **رقم 91-177** و المرسوم التنفيذي **91-178** المؤرخين في 28 ماي 1991 المحددين على التوالي الإجراءات **إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير المعدل و المتمم ، ومخططات شغل الأراضي المعدل و المتمم .**

كما **صدر القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات** و إتمام انجازها الذي تضمن مواد تعدل وتتمم القانون رقم 90-29 خاصة في مجال التجزئات و شهادة المطابقة ، وتضمن إجراءات عقابية صارمة لمحاولة تدارك نقائص قانون رقم 90-29 في هذا المجال .

إن هذه القوانين و النصوص التطبيقية تشكل منظومة متكاملة للتعمير و البناء في الجزائر التي تعتبر حديثة التنظيم . في هذا الفصل **سنتناول محتوى المرسوم التنفيذي**

رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25 يناير 2015،الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها. والذي تخص أحكامه شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 ، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها.

ولا تعني هذه **الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني** وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي **طابعا استراتيجيا** من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.