

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة غرداية



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

العنوان :

الرخص والشهادات العمرانية في مجال التهيئة والتعمير

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في مسار : الحقوق، تخصص: قانون

عقاري

إشراف الأستاذ:

* بابا اوسماعيل يوسف

إعداد الطالب :

*سبفاق محمد العادل

السنة الجامعية : 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"وَمَنْ يَتَوَكَّلْ عَلَى اللَّهِ فَهُوَ حَسْبُهُ إِنَّ اللَّهَ بَالِغُ أَمْرِهِ
قَدْ جَعَلَ اللَّهُ لِكُلِّ شَيْءٍ قَدْرًا (3)"

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

سورة الطلاق، الآية: 2-3

شكر وعرفان

الحمد لله الذي بفضلہ تتم لصالحات

أتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ بابا أوسماعيل يوسفه الذي قبل

الإشرافه على هذه المذكرة وساعدني على إنجازها

كما أشكر كل الأساتذة الذين بدلو كل الجهود في سبيل

إكتسابي العلم والمعرفة

وكل الأصدقاء والزلاء الذين ساعدوني من قريب أو من بعيد

وإلى كل أساتذة وموظفي كلية الحقوق بخرداية

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى الوالدين الكريمين أطال
الله في عمرهما

وإلى كل إخواتي وأخواتي

وإلى رفيق دربي عبد الكريم بن عمران أطال الله في
عمره

كما أهدي تحياتي إلى جميع زملائي في التخصص
العقاري

وإلى كل معلمي وأساتذتي من الإبتدائي إلى الجامعة
وكل من ساعدني من قريب أو من بعيد

ملخص:

يدور موضوع مذكرتنا حول الرخص والشهادات العمرانية، وتبين ما يستوجب على المواطن معرفته والتقيده به في مجال البناء حيث أولى المشرع اهتمام كبير لهذا المجال، ويتجلى ذلك في سن القوانين والمراسيم التي تنظمها وتبين كيفية الحصول عليها من بين أبرز هذه القوانين قانون التوجيه العقاري 25/90 وكذلك قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا القانون المتمم له 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 أيضا المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 .

وتتجلى الرخص في رخصة البناء بحيث أنه قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما في ذلك جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على البناء الموجه الذي يمس المظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة، واستثنى الحصول على هذه الرخصة في المشاريع التي تمس بسرية الدفاع الوطني، أما الرخصة الثاني فهي رخصة التجزئة التي ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني، أما الرخصة الثالثة فهي رخصة الهدم لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخص الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أما الشهادات فهي شهادة التعمير فهي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني يتبين فيها حقوق البناء والارتفاقات التي تقع على العقار، وكذا شهادة التقسيم فهي وثيقة شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو على عدة أقسام " ولهذا فشهادة التقسيم تشمل العقارات المبنية فقط، أما شهادة الأخيرة فهي شهادة المطابقة والتي هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا لتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود أحكام رخصة البناء، فجعل المشرع لمن يخالف هذه الرخص وشهادات عقاب لذلك خصها بعناية و بين الحلول لهذه النزاعات من خلال المحاكم التي تقوم بفض النزاع.

Résumé:

Le thème de notre note sur les licences et les certificats urbains, montrant que nécessite un citoyen de connaître et de s'y conformer dans la construction du premier législateur saluant une grande attention à ce domaine, et cela se reflète dans l'adoption de lois et de décrets qui ont organisé et montrent comment l'obtenir parmi les plus importants de ces Loi sur les lois d'orientation hypothécaire 90/25 ainsi que la loi 90/29 sur la configuration et la reconstruction, ainsi que d'une loi complémentaire 04/05 en date du 14.08.2004 est également le décret exécutif 91/176 du 28 mai 1991.

licences Reflète dans le permis de construire de telle sorte que avant de faire l'achèvement d'un nouveau bâtiment, y compris les murs de la séance d'information ou de réparation ou de modification sur la construction de routeur qui affecte l'apparence des murs extérieurs ou solides, et exclus obtenir cette licence dans des projets qui affectent le secret de la défense nationale, tandis que la deuxième licence, il licence de détail qui autorise l'administration en vertu de laquelle le propriétaire d'une unité de l'immobilier est construit divisé en deux pièces ou plusieurs pièces étage d'un processus qui sera utilisé dans la construction d'un bâtiment, de cette façon, ils sont en mesure de compléter la nouvelle construction ou la modification de l'ancien bâtiment en conformité avec les règles et les outils de reconstruction demander à l'achèvement d'un bâtiment, y compris où construire des clôtures ou des réparations, sauf celles qui sont protégées du secret de la défense nationale, et la troisième licence, ils permis de démolition ne peut pas procéder à toute démolition partielle ou totale du processus de construction sans avoir la démolition des licences précédemment obtenu quand ce bâtiment sera situé dans le lieu de travail ou sur le chemin de la liste de classification propriété historique ou architectural ou touristique, culturel ou naturel, et les certificats sont certificat de reconstruction qu'ils document délivré par la direction du sens que l'on peut voir les droits et servitudes t situés sur la propriété du bâtiment, ainsi que la division du certificat qu'ils documentent les termes de la possibilité d'une division immobilière de la propriété sont construits en deux ou plusieurs sections "qui est le témoin de la division comprennent des propriétés construites seulement, tandis que le second certificat sont un certificat de conformité qui est un moyen de contrôle a posteriori prouver l'achèvement des travaux selon les plans approuvés en vertu des dispositions du permis de construire, Faire législateur qui viole ces licences et les certificats de punition pour qui résume soigneusement et les solutions ces différends par les tribunaux, qui ont éclaté le différend.

قائمة المختصرات :

الكلمة	الاختصار
بدون طبعة	د ط
الصفحة	ص
دون سنة النشر	د س ن

تعد قواعد التهيئة والتعمير علم وفن فهي عبارة عن مجموعة من المفاهيم والمهارات التي تساهم في تطور الإنسان وأفكاره وحياته الاجتماعية وهي التي تنظم البناء وال عمران .

وتعد نوعية البنايات وأشكالها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضريّة وحماية التراث الثقافي و التاريخي منفعة عمومية لكل أفراد المجتمع والدولة على حد سواء ، وعليه فإن أي تغيير أو توسع إما بإنشاء مدن جديدة أو تجمعات سكانية يجب أن يكون وفقا لمخططات تقنية قانونية معدة من قبل الهيئات الإدارية وهي المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ومنه فإنه كل بناء لا يتم إلا بعد الموافقة من السلطات المختصة والذي يتدرج برخصة البناء بعد الحصول على شهادة التعمير .

تبرز أهمية الموضوع الرخص والشهادات العمرانية في:

- في أنها الوسيلة المثلى لبسط الرقابة على الملكية العقارية
- وأيضا لما تتميز به هذه الرخص من أهمية بالغة في تنظيم المعاملات العقارية

دوافع هذه الدراسة:

ولعل من بين أهم الدوافع التي حفزتنا لدراسة هذا الموضوع هو مزامنته وارتباطه بحياتنا اليومية لذلك حاولت من خلال هذه الدراسة تقريب وجهة النظر وتوضيح بعض المفاهيم لكي يسهل للأشخاص التعامل به في حيات اليومية .

أولى المشرع أهمية كبيرة للملكية العقارية من خلال القوانين والمراسيم الصادرة في حقها كقانون 25/90 المتعلق بالتهنئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 وكذا المراسيم التنفيذية له،

منها المرسوم التنفيذي 176/92 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء وشهادة التقسيم ورخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

ورغم كل هذه النصوص فإنه كان هناك عدة مشاكل واجهتها الإدارة المسؤولة عن هذه القواعد والنصوص التي تحرص على تطبيقها من خلال معاقبة كل من يقوم بمخالفة هذه القواعد، إلا انه ظهرت عدة مشاكل ومنازعات كثيرة خاصة بعد زلزال 2003 في الجزائر الذي أظهر نقائص وحدودية كبيرة لهذه القوانين والمراسيم ونقص الرقابة عليها وكذلك من بين الكوارث التي بينت عدم إلمام هذه القوانين والمراسيم، فيضانات غرداية سنة 2008 التي نجم عنها تعديلات معتبرة على قوانين التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية لها

ولعل أبرزها قانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها .

ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن الرخص والشهادات العمرانية قواعد جوهرية أمرة من النظام العام ترتب عقوبات على من يخالفها لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة باعتبارها تعلق على المصالح الشخصية .

وعليه أثار هذا الموضوع الإشكاليات التالية:

- ما مفهوم الرخص والشهادات ؟
- ما هي المنازعات والآثار المترتبة عن هذه الرخص والشهادات ؟
- فيما يتمثل دور الرخص والشهادات ؟

ومنه قسمنا موضوع بحثنا إلى فصلين الفصل الأول خصصناه إلى الرخص العمرانية، جعلنا في المبحث الأول رخصة البناء والمبحث الثاني رخصة التجزئة أما المبحث الثالث تحدثنا فيه عن رخصة الهدم، أما بنسبة للفصل الثاني فخصصناه لشهادات العمرانية تطرقنا في المبحث الأول إلى شهادة التعمير والمبحث الثاني إلى شهادة التقسيم أما المبحث الثالث فتطرقنا إلى شهادة المطابقة .

وللإجابة عن هذه الإشكاليات اتبعنا منهج تحليلي وصفي انطلاقا من تحليل النصوص القانونية التي تعالج موضوعنا .

الدراسات السابقة:

- فتحي رحمون وحمزة قصري، أدوات التعمير الفردي في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص القانون العقاري ، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2011/2010.

وبالرغم من ذلك إلا أنه واجهتنا صعوبات عديدة ولعل من أبرزها نقص المراجع المتعلقة بالتخصص بصفة عامة والموضوع بصفة خاصة الذي جعلنا نعتمد على مذكرات تخرج ومراجع غير متخصصة .

المبحث الأول: رخصة البناء

إشترط القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير الحصول مسبقا من الإدارة على رخصة البناء قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما في ذلك جدران الإحاطة أو ترميم أو تعديل يدخل على البناء الموجه الذي يمس المظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة، واستثنى الحصول على هذه الرخصة في المشاريع التي تمس بسرية الدفاع الوطني⁽¹⁾.

بحيث قسمنا هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب نتناول في المطلب الأول تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية وفي المطلب الثاني نطاق الحصول على رخصة البناء وفي المطلب الثالث المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية.

سنتناول هذا المطلب بالدراسة من خلال فرعين الفرع الأول: تعريف رخصة البناء، والفرع الثاني: طبيعتها القانونية حسب التفريغ الآتي:

الفرع الأول: تعريف رخصة البناء

بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد يعرف رخصة البناء بأنها "عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه، ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاق اختصاصه .

وهناك عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلا تعريفها بأنها:

"هي رخصة مسبقة وهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء أو التغيير في البناية أو تحويل البناية فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة البناء"⁽²⁾

⁽¹⁾ منصور نورة ، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010 ، ص 38

⁽²⁾ محمد جبري، التأطير القانوني لتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 12

وهناك من يعرفها بأنها قيد يرد على حق الملكية لفائدة المصلحة العامة.⁽¹⁾

وعرفت أيضا "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم"⁽²⁾ "رخصة البناء هي الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه مباشرة بتنفيذ أشغال تشييد أو تحويل أو ترميم أو تجديد الأبنية"⁽³⁾

وما يلاحظ من التعريف الأخير أنه أغفل ربط الترخيص بالبناء وكذا إحترام قواعد العمران، لأنه لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية للبناء.

وبتالي كان من الأجدر تحديد شكل هذا التصرف، إذ يجب أن يكون قرار الإداريا متضمنا الترخيص بالبناء وإلا لم يعتبر رخصة بناء بالمفهوم القانوني

ونصت المادة 52 من القانون 90/ 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنها رخصة إدارية تقدم للمعني من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان نوعها أو التمديد أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان أو تعديل في الواجهات المفوضية على الساحة العمومية⁽⁴⁾

ما يلاحظ أن هذه المادة لم تحدد معنى رخصة البناء وإنما جاءت عامة من حيث أن المشرع الجزائري حدد الأعمال التي تدخل في عملية البناء والتي تستوجب استخراج رخصة البناء.

كما تعرف رخصة البناء بوجه عام بأنها عبارة عن تصرف إداري انفرادي غايته الأصلية أن تثبت الإدارة من المشروع أو أشغال البناء موضوع طلب الرخصة أهّل يخالف الأحكام القانونية، والأنظمة الموضوعية للبناء والتعمير

(1) زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العقارية غير منقولة، دار الثقافة، لبنان، طبعة 3، دس، ص 236

(2) عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، طبعة 1972، ص 249

(3) نزية نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، طبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 36

(4) فتحي رهمون، حمزة قصري، أدوات التعمير الفردي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، سنة 2010، ص 6

تأسيسا على هاته التعارف تعد رخصة البناء وسيلة استحدثتها المشرع الجزائري لبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني، وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء وغيرها من الأشغال المرتبطة بالمبنى، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك، والغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء، لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لانجاز المباني في إطار التهيئة العمرانية الشاملة، وهكذا يكون مخالفا للقانون المشروع في البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها أو صاحبها ولم يستثنى من هذا الشرط إلا البنايات التي لها طابع سري، وهي تلك المتعلقة بالدفاع الوطني، على أن يكون على عاتق صاحب المشروع في هذه الحالة الاستثنائية السهر والحرص على مطابقة هذه البنايات مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في التعمير حسب ما تؤكد المادة 53 من ق 29/90، وهكذا فقد ربطت المادة 52 منه مسألة مجال البناء مع حق البناء بالرخصة، فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشديد مبنى بدون ترخيص إداري وإلا اعتبر بناؤه غير قانوني.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء

يُعتبر حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية، فمالك الأرض يظهر صفته كمالك باستعماله حقه في البناء الذي هو من أدوات استغلال الأرض من جهة ومن جهة أخرى أداة لتغيير وجهتها، ونظرا لخطورتها والآثار المترتبة عنها خاصة بالنسبة للأراضي ذات الطابع الفلاحي فقد وضع المشرع الجزائري قيود وفق نظام قانوني صارم. وبالتالي يمكن تحديد الطبيعة القانونية لرخصة البناء على أنها قرار إداري، بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها والمحددة قانونا، كما تعتبر من رخص الضبط⁽²⁾، حيث تهدف الإدارة من خلال رفض منحها الرقابة المسبقة والقبولية على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها، والعمل على خضوعها للمقاييس الفنية والتقنية ولمقتضيات الأمن والقواعد الصحية وعدم تركها لأهواء الأفراد إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع تقريري⁽³⁾ إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع والمراكز القانونية

(1) فتحي رحوم، حمزة قصري، المرجع السابق، ص 15

(2) سحانة محمد و خثيري فاروق، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، قانون عقاري، سنة 2010/2009، ص 5

(3) أحمد بن زايد، رخصة البناء، نشرة القضاء، 1989، عدد أول ص 47

للشخص المعني بها وتكريس حقه في البناء، أما فيما يتعلق بالرفض ففي هاته الحالة لا يغير الرفض أي شيء، في الأوضاع والمراكز القانونية القائمة لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لا يكون في استطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب، وأنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال كما أن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب، بل هو اختصاص مقيد من الجهة الإدارية التي لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة البناء،⁽¹⁾ وهكذا لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من الأحكام والقوانين المعمول بها، وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة مجالا تحليليا قانونيا وكافيا.

كما تلعب رخصة البناء دورا وقائيا في إطار الرقابة القبلية وذلك من خلال وضع الضوابط والمقاييس وأحكام الرقابة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء، حتى تقوم في الأخير طبقا للأسس والقواعد المعمارية المطلوبة والسلمية تفاديا لوقوع كوارث وأضرار الكبرى يمكن تجنبها لو احترمتنا القواعد بقدر أكبر صرامة وحزما.

ويظهر كذلك الجانب الوقائي في وضع النظم والقواعد والإجراءات التي يتم على أساسها إصدار تراخيص لبناء والذي ينطبق عليها الشروط السابقة والتي وردت في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية وكذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية⁽²⁾

المطلب الثاني: نطاق الحصول على رخصة البناء

يحدد نطاق رخصة البناء من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية البناء والتي يعبر عنها بنطاق الموضوعي لرخصة البناء، أما في المناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء فتحدد بنطاق المكاني لرخصة البناء، أما الأشخاص الملزمون برخصة البناء فيتحدد بهم النطاق الشخصي لرخصة البناء.

(1) محمد السبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002

(2) سجانة محمد وخثيري فاروق، المرجع السابق، ص 13

أولاً: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

إذا كان البناء حسب الفقه كل مجموعة من مواد سواء كانت خشبا أو جيرا أو جبسا أو حديدا أو كلها معا شيد بها يد الإنسان تتصل بأرض اتصال قرار.⁽¹⁾

حصر المشرع الجزائري الأعمال البنائية التي تستوجب الحصول على رخصة البناء بموجب المادة 52 من القانون رقم 29/90 وهي :

- كل تشييد لبنايات الجديدة مهما كان استعمالها

ويقصد بها إنشاء المباني وشروع في إقامتها وكذا إقامتها لأول مرة كوضع الأساسات أو حالة إعادة البناء.⁽²⁾ وعليه فإن إنشاء البناء يكون من خلال القيام بعملية تشييد حديثة وجديدة لبناية وان يتم هذا التشييد بمواد مخصصة للبناء مثل الاسمنت والجبس وغيرها ، ويتدخل الانسان في انجازه وإنشائه ، وأن يتصل البناء بالأرض اتصال قرار أي أن يكون ثابتا ومستقرا بالأرض لا يمكن فصله إلا بهدمه أو إلحاق خسائر به. وقد حددت المادة 06 من قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البنائيات أنه يمنع القيام بتشبيد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا، وقد وسعت المادة 11 من قانون 15/08 من نطاق انشاء البناء ليشمل انجاز بناية أو عدة بنايات على شكل حصص.⁽³⁾

- كل تمديد لبنايات موجودة

لم تفصل المادة 52 من القانون 29/90 في معنى التمديد هل هو التمديد الافقي أو العمودي ولكن يستشف من نص المادة أن التمديد يقصد به التعلية أو التوسيع معا، ويعد كل توسع للبنايات بزيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة اوسع أو أكبر حجما⁽⁴⁾

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني، طبعة نادي القضاة، مصر، الطبعة الثالثة، سنة 1971، ص156

(2) الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خضير، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص04 .

(3) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015، ص148 .

(4) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص17 .

وغالبا ما تتم هذه العملية بالتوسع الداخلي للبناء أي بين غرفتين أو شقتين مما يؤثر على أسس بنايات والتصميمات الأولية التي تمت بناء على دراسات سابقة في بداية الانجاز مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع⁽¹⁾

وللحفاظ على سلامة الأبنية من الانهيار فقد حدد المشرع الجزائري حدا معيناً للتعلية يتلاءم مع القواعد الهندسية لتحمل البناء طوابق أو غرف إضافية مما يستوجب ضرورة الحصول على رخصة البناء للتعلية.

- كل تغيير لبناء يمس الحيطان الضخمة منه:

التوسع يكون بتغيير البناء من الداخل أما التغيير هو تعديل معالم البناء بشكل مغاير لما حددته رخصة البناء القديمة، ويكون التغيير في الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية المفضية والمطلّة على المساحات العمومية ولهذا التغييرات تأثير كبير على المظهر الجمالي للأبنية.

- الواجهات المفضية على الساحات العامة:

يقصد بالواجهات هو تعديل على مستوى البناء كفتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى وهذه الأخيرة لا تؤدي بالمساس بالأجزاء الرئيسية للمبنى وهدف المشرع من إخضاعها لرخصة البناء هو الحفاظ على الجانب الجمالي والفني للمبنى خاصة أنه يطل على الساحة العمومية⁽²⁾.

- انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييح:

أما إقامة جدار للتدعيم أو التسييح فيقصد به تقوية المباني القائمة وإزالة ما بها من خلل أو عيوب بالنسبة للتدعيم عن طريق إقامة جدار صلب أو حيطان ضخمة التي تدخل في الهيكل الأساسي للبناء فالمساس بها قد

(1) عايدة دريم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فانة، باتنة، 2011، ص 66 .
(2) ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007/2008، ص 12 .

يؤدي إلى المساس بهيكل البناء ككل، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصه المشرع بوجود الحصول على رخصة بسبب ما تنطوي عليها العملية من خطورة.

ويلاحظ من خلال نص المادة 52 من قانون 29/90 أن المشرع الجزائري نص على التوسيع والتعلية والتغيير والتدعيم والتسييج، ولم ينص المشرع الجزائري على التغيير في الشرفات أو السلالم أو الغرف وكذا التشطيبات الخارجية كالتشكيل بالرخام وزخرفة المباني خارجيا بالأحجار والرخام التي لم ينص فيها الحصول على رخصة بناء رغم أنها تدخل ضمن أعمال البناء⁽¹⁾.

ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء

بموجب قانون التهيئة العمرانية 29/90 وضع الاستثناءات التي لا تخضع لرخصة البناء وفق نص المادة "53 لا تخضع لرخصة البناء بنايات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الاحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء"، ولم يحدد الأماكن التي تستوجب الحصول على الرخصة ويفهم من ذلك بمفهوم المخالفة لنص المادة 53 من قانون 29/90 أن رخصة البناء الزامية كقاعدة عامة بجميع الأماكن مهما كان نوعها إلا الأماكن التي تختمى بسرية الدفاع الوطني ويستلزم على وزارة الدفاع بالاشتراك مع وزارات أخرى أن تكون بنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر وهذا يرجع للطبيعة الخاصة و الطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية.⁽²⁾

وتطبيقا لنص المادة 53 من قانون 29/90 فصلت المادة الأولى من المرسوم 176/91 في ذلك حيث نصت على أن هذا المرسوم منظم لرخصة البناء تطبيقا لقانون 29/90 فيما يتعلق بتحضير هذه الرخصة وطرق تسليمها ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تختمى بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية

(1) عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، المرجع السابق، ص145

(2) عربي باي يزيد، المرجع نفسه.

المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع ، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ، ويكون تطبيق هذه المادة بموجب قرار مشترك بين وزير التجهيز و الوزير المعني أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء او التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا. (1)

ما يلاحظ مما سبق أن المشرع الجزائري حدد إلزامية رخصة البناء في كل الأماكن إلا ما ستتناه بنص المادة 53 من القانون 29/90 وأكدته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 33 من نفس المرسوم التي نصت على أن يشترط كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52 و55 من القانون 29/90 .

وما يلاحظ أيضا أن المشرع قلص من الإستثناءات وجعل إلزامية رخصة البناء القاعدة الأساسية .

ثالثا : النطاق الشخصي لرخصة البناء

يتحدد النطاق الشخصي لرخصة البناء في مبدأ الأشخاص الذين ألزمهم القانون الحصول على رخصة البناء قبل البدء في عملية البناء رغم أن حق البناء يرتبط بالملكية العقارية غير أن الحصول على رخصة للبناء لا يستوجب طلبها من المالك للعقار فقط وإنما هي ملزمة لطالب رخصة البناء وعليه أن يبين علاقته القانونية بالعقار محل البناء، وهؤلاء الأشخاص نصت عليهم المادة 34 من المرسوم 176/91 وهم المالك للعقار أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية. (2)

وفي مجال الرقابة على مشروع البناء أثناء الانجاز فرضت المادة 55 من قانون 29/90 أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد إدارة

(1) عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص147

(2) عربي باي يزيد، المرجع نفسه، ص148

المشروع ، على أن يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري ، وتحتوي الدراسات التقنية خصوصا على الهندسة المدنية للهياكل وكذا قطع الاشغال الثانوية.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

تنشأ عن رخصة البناء منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي، منها ما يختص بها القضاء الإداري.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي في المنازعات التي تنشأ بين أشخاص القانون الخاص، دون أن يتعدى ذلك إلى المنازعة في شرعية الرخصة، وهذه المنازعات منها ما يختص بها القضاء الجزائري ومنها ما يختص بها القضاء المدني.

أولا: بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائري: إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء وأحكام الرخصة وتعدى على الملكية العقارية، فإنه طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات، وفي حالة البناء دون رخصة فإنّ المادة 77 من قانون 90/ 29، تسمح للإدارة برفع شكوى ضد الباني كما لها القيام بالهدم دون اللجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير.⁽¹⁾

أ- في حالة الاعتداء على الملكية العقارية: سواء أكان تعدى الباني على الحدود والقيود المرسومة فيها أم في حالة إنجازه للبناء فوق أرض غير تلك المرخص له بها في رخصة البناء وهنا يكون المعني أمام اعتداء على الملكية العقارية المعاقب عليها بالمادة 386 من ق العقوبات ويحق للمضروور اللّجوء إلى القاضي العقاري بطلب الهدم أو إزالة المنشآت مع التعويض.

ب- حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير: تثبت المخالفة بموجب محضر موقع، ويبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويعد مخالفا في حالة:

⁽¹⁾ أنظر القانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير

1- تشييد بناية بدون رخصة البناء.

2- تشييد بنايات لا تطابق رخصة البناء، أي البناء لا يوافق في مقاييسه وشكله مع ما هو مرخص في رخصة البناء المسلمة من طرف المصالح المكلفة بذلك.

3- عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار.

وفي حالة ثبوت المخالفة فإن المخالف يعاقب حسب نص المادة 77 من القانون 90/ 29 بغرامة مالية تتراوح ما بين 3000 و 300000 دج ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة تكرار المخالفة⁽¹⁾.

ثانيا: بالنسبة لاختصاص القضاء المدني

أساس هاته المنازعات عدم مراعاة كل القيود المحددة في الرخصة من قيود الارتفاع المقررة وعدم إقامة طابق يحجب به أشعة الشمس والهواء أو كفتح مطلات أو نوافذ موجهة للملكية الغير على مسافة لا تقل على مترين، طبقا للمادة 142 و 709 وما يليها من القانون المدني وهذا ما ينشأ نزاع مع الغير لما لحق به من ضرر شخصيا وكذلك مخالفة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وفي حالة تحقق هذا النزاع فلشخص المتضرر الحق في اللجوء إلى القضاء لكي يدفع بهذا الضرر الذي لحقه إثر تعسف طالب رخصة البناء في استعمال حق من حقوقه الممنوحة له قانونا، وليحكم هذا الأخير سواء بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا أو يحكم بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك.⁽²⁾

وإن القضاء الجزائري لم يكرس أي اجتهاد في هذا الميدان والسبيل متاح للمدعي كي يطالب بإصلاح الضرر الذي لحقه من جراء مخالفة قواعد العمران أمام القاضي المدني هو التأسيس على المادة 124 من القانون المدني

(1) أنظر المادة 77 من القانون 90/29 المعدل والمتمم .

(2) فتحي رحمون وحمزة قصري، أدوات التعمير الفردي في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص القانون العقاري ، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2010/2011، ص 11.

الجزائري التي تقرر أنّ " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص يخطئه، ويسبب ضررا .لغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"⁽¹⁾

والمفهوم من صريح المادة أن المتضرر له الحق في المطالبة بالتعويض الناتج عن الضرر الذي لحق به من جراء تعسف صاحب الترخيص في استعمالها.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يكون أمام الطالب والغير الحق في رفع دعوى الإلغاء ودعوى التعويض عندما تكون رخصة البناء مشوبة بعيب تجاوز السلطة في مواجهة الأفراد وكذا مبدأ المشروعية وخضوع الإدارة للقانون.

ويمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه والعيوب التقليدية التالية:

1- عيب عدم الاختصاص: وذلك في حالة اعتداء سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية أخرى.

2- عيب الشكل والإجراءات: بحيث يؤدي عدم احترام القواعد التي تتعلق بشكلية رخصة البناء التي تخص الإجراءات التي يمر بها إلى رفض منح الرخصة لعيب الشكل والإجراءات، قد يكمن عيب الشكل في إهمال السلطة الإدارية لإجراء جوهرية مثل حالة عدم تسبب قرار رفض منح رخصة البناء عند إصداره.⁽²⁾

وعيب الإجراءات قد يحدث عند عدم احترام الإدارة الإجراءات السابقة على عملية اتخاذ قرار رخصة البناء مثل حالة مخالفة إجراءات التحقق في طلب رخصة البناء من قبل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قبل إصدارها.⁽³⁾

⁽¹⁾ المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

⁽²⁾ أنظر للمادة 62 من القانون 29/90 السالف الذكر .

⁽³⁾ محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص

3- عيب مخالفة القانون: وذلك في حالة تجاهل الإدارة قاعدة قانونية مثال ذلك: رفض الإدارة الترخيص بالبناء بحجة أنّ المشروع لم يوضع من قبل مهندس معماري معتمد رغم أنّ مشروع البناء يوجد في إقليم بلديات مصنفة مخالفة بذلك للمادة 55 من القانون 25/90 والمادة 36 من المرسوم التنفيذي 176/91 .

أو أن تخالف الإدارة حقوقا فردية مكتسبة مثال ذلك أن تسحب الإدارة رخصة البناء بعد أن تولد حقوقا شخصية مكتسبة.

4- عيب الانحراف في استعمال السلطة: بحيث إذا كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله أصدرت القرار، كما في حالة رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي الترخيص بالبناء كون أن صاحب الطلب لم يقيم بالحملة الانتخابية الداعية له مسندا في ذلك جهة أخرى.⁽¹⁾

5- عيب انعدام السبب: مثال ذلك حالة رفض منح الرخصة على أساس أن مشروع البناء يقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري⁽²⁾ ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانونية.

ب - كما يمكن تأسيس دعوى التعويض وذلك بإثبات خطأ ينسب للإدارة، وأنه يمس بحق ذاتي له يحميه القانون، وكذا العلاقة السببية، وعليه يمكن تصور المسؤولية الإدارية في الحالات الآتية:

1- رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة البناء أو تأجيل منحها لأسباب غير شرعية بالرغم من صدور قرار إداري من القضاء الإداري رفض تسليم رخصة البناء مخالفة بذلك حكم حائزي على قوة الشيء المقضي به.

2- إصدارها بقبول تسليم رخصة البناء ثم إرجاءها إما إلى سحب القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني أو توقيف الأشغال دون مبرر شرعي.

3 - حالة التعدي من قبل الإدارة مثل: لجوءها إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء أو الهدم الغير مبرر. ففي هاته الحالة يحق لطالب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري ومطالبته بالتعويض.

⁽¹⁾ لطفي مزارى، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005/2004 ص28

⁽²⁾ أنظر للمادة 69 من القانون 29/90 المعدل والمتمم .

المبحث الثاني: رخصة التجزئة

نتطرق في هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب: المطلب الأول نتناول فيه تعريف رخصة التجزئة أما المطلب الثاني نستعرض فيه الجهة المختصة بإصدارها، والمطلب الثالث خصصناه للمنازعات المتعلقة بهذه الرخصة كما يلي:

المطلب الأول: التعريف برخصة التجزئة

هي تلك الوثيقة الإدارية التي تُصدر بموجب قرار إداري، ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁽¹⁾، فبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني.⁽²⁾

فهذه الرخصة تتميز عن شهادة التقسيم من خلال:

- 1- أن شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
- 2- أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو المرتفعات المرتبطة بالعقار بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.⁽³⁾

المطلب الثاني: الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة

يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم طلب ويثبت معه صفته كمالك بتقديم نسخة من عقد الملكية أو يقدم الطلب من طرف موكله⁽⁴⁾، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة

(1) أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بكيفية تحضير رخصة التجزئة وتسليمها .

(2) -ليلي زروقي، محاضرات لطلبة المدرسة العليا للقضاء، د س، د ص .

(3) فتحي رحمون وحمزة قصري، المرجع السابق، ص

(4) أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة وتعيين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها.⁽¹⁾

كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة، يقدم الملف من خمس نسخ إلى رئيس الشعي البلدي، ويكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير من أجل التحقيق في الملف، والبحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة مع مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غيابه يقيس المطابقة مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽²⁾، وتدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة وعلى المصالح ذات المنفعة العمومية، وفي نهاية تحقيقها يمكن لهذه المصلحة أن تشفع رأيها بالتماس إجراء تحقيق عمومي.⁽³⁾

وعند الانتهاء من دراسة الملف نميز بين ثلاث حالات:

أ - الحالة الأولى: إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية في هذه الحالة يرسل الرئيس الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لإيداع الطلب التي تقوم بدراسة وتبدي رأيها حول التجزئة، وبعدها وخلال أجل ثلاث أشهر الموالية لتقديم الطلب، تسلم رخصة التجزئة.⁽⁴⁾

ب - الحالة الثانية: إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة، في هذه الحالة يرسل الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أربع نسخ في أجل 08 أيام من إيداع الطلب مرفوق برأي رئيس البلدية، وتعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، وبناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمه ويكون ذلك خلال 04 أشهر الموالية لتاريخ إيداعه ويحدد في هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بانجازها صاحب الطلب وأشغال التهيئة المقررة وآجالها ويضبط الإجراءات وارتفاقات

(1) أ- ليلي زروقي، المرجع السابق، ص

(2) أنظر للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 176/91

(3) أنظر للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 176/91

(4) أنظر للمادة 17 من المرسوم التنفيذي 176/91

المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة طبقاً لنص المادة 23 من المرسوم 91 / 176، ويوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي ويشهر من طرف الجهة الإدارية المختصة، وعلى نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال أجل شهر من تاريخ الإعلان عنه، وطبقاً للقاعدة العامة للشهر العقاري وطبقاً للمادة 6/23 من المرسوم السابق الذكر فإنه تحدد مدة صلاحيتها بـ 3 سنوات تحت طائلة الإلغاء. ويمكن تقسيم الأشغال إلى مراحل طبقاً للمادة 24 من نفس المرسوم كما يمكن أن يكون طالب رخصة التجزئة محل تأجيل لمدة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد طبقاً للمواد 18 و 119 .

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة:

تنشأ عن رخصة التجزئة عدة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما تكون من اختصاص القضاء الإداري.

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

من خلال المادة 78 من القانون 90 / 29⁽¹⁾ أنه يجب على القاضي المختص بالحكم بهدم المنشآت وإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل بالنسبة لجميع الأشغال المنجزة التي تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، إلا أن هذا لا يعني أنه بالنسبة لمرتكبي المخالفات الأخرى لا يوجد هناك سبيل لإرغامهم على احترام القوانين والأنظمة المعمول بها، فكل مخالفة أخرى تتعلق بانجاز مشروع مرخص له يكون جزاؤها رفض التسليم المؤقت لأشغال تجهيز التجزئة ، مع دفع غرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون طبقاً لنص المادة 77 من قانون 90 / 29 هذا مع العلم أن جميع العقود المتعلقة بالتجزئة العقارية يمنع تحريرها على مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو

(1) أنظر المادة 78 من القانون 29/90 السالف الذكر

الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال، وفي حالة العودة إلى المخالفة يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر طبقاً للفقرة 2 من المادة 77 من القانون 90/29 ، ومن خلال المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91/176⁽¹⁾ فإنّ القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة مع الالتزام بتنفيذ الالتزامات المترتبة عنها، وفي حالة تنازل صاحب الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية تجيز له ذلك ويشب التنازل أن المالك لم يقيم بتنفيذ التزاماته ونتيجة لذلك يكون المتنازل له (المتضرر) أن يرفع دعوى إبطال التنازل مع التعويض عن الضرر الذي قد يلحق به من جراء هذه المخالفة وفقاً للمسؤولية المدنية.

الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يعتبر القضاء الإداري الجهة المختصة للتدخل مباشرة في حالة نشوء تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية بدون إذن سابق أو فوق عقار غير مخصص قانوناً للبناء أو في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة، فإنّ الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صراحة أو في حالة سكوت الإدارة وفي هاته الحالة وطبقاً لنص المادة 62 من القانون 90/29 فإنه لا يمكن رفض طلب رخصة التجزئة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون 90/29 ، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً⁽²⁾، وهنا يحق للمعني تقديم طعن سلمياً أو رفع القضية أمام الجهات المختصة للمطالبة بإلغاء هذا القرار⁽³⁾.

(1) أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي 91/176 السالف الذكر

(2) أنظر المادة 62 من الفقرة 02 من القانون 90/29 السالف الذكر .

(3) أنظر المادة 63 من القانون 90/29 السالف الذكر .

المبحث الثالث : رخصة الهدم

وفقا لما جاء في نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير رخصة الهدم ، وتسليم ذلك ، حيث تنص على أنه " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه ، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخص الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقا للأحكام التشريعية تنظيمية المطبقة عليها ، أو عندما تكون البناية الآلية للهدم سندا لبنايات مجاورة " .⁽¹⁾

وفقا لما سبق سوف نتناول في هذا المبحث ثلاث مطالب نتكلم في المطلب الأول عن مفهوم رخصة الهدم أما المطلب الثاني عن إجراءات الحصول على رخصة الهدم وفي المطلب الثالث المنازعات المتعلقة برخصة الهدم .

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

نتحدث في هذا المطلب عن تعريف رخصة الهدم وبيان أهميتها، حيث نعالج في الفرع الأول تعريف رخصة الهدم وفي الفرع الثاني أهمية رخصة الهدم.

الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم

نصت المادة 60 من القانون 29/90 على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46 التي تركز على الاقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية البارزة بسبب طبيعة موقعها .⁽²⁾ فرخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه فلا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق

(1) خلادي عبد الحفيظ ورغميت حمزة، منازعات التهيئة والتعمير، مذكرة للحصول على شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، جامعة بجي فارس، سنة 2010/2011، ص 35 .

(2) عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 205

التصنيف في قائمة الاملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم
سند لبنايات مجاورة.⁽¹⁾

وعرفت بأنها ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء، أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا
للاستعمال.⁽²⁾

وعرفها الأستاذ الزين عزري بأنها: " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق
إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".⁽³⁾

أيضا رخصة الهدم قرار اداري يتضمن إزالة كلية، أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للاستعمال أو أنه
آيل للسقوط ، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على عملية الازالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى
كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال، لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطرا على الأفراد، والبنائات
المجاورة.⁽⁴⁾

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم، لضمان تنفيذها بالظروف الأمنية والتقنية المطلوبة سواء أكان
الهدم كلياً أم جزئياً ، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة
الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها ، وكذلك عندما
تكون البناية موضوع الهدم سند البنائات المجاورة.⁽⁵⁾

(1) نورة منصور، المرجع السابق، ص 54

(2) عايدة ديرم ، المرجع السابق، ص 8

(3) الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57

(4) حوجو رمزي ، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الرابع ، صادرة عن جامعة محمد خيضر،

بسكرة ، 2009، ص 227

(5) خلادي عبد الحفيظ ورغमित حمزة، منازعات التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 35 .

ويمكن تعريفها أيضا بأنها: أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه⁽¹⁾، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآلية للهدم سند لبنايات مجاورة .

هذا إذا كانت رخصة الهدم تهم بدرجة الأولى ميدان العقار المبني غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء ، لما يكون العقار المعني بالهدم إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحى تجاري ، فهدم البناية يكون له أثر إيجابي على القيم التجارية للعقار⁽²⁾ .

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم

لهذه الرخصة أهمية كبيرة جدا خاصة وأن لها آثار بالغة يصعب تداركها لما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة صنف المناطق الأثرية ، واحتمال إلحاقها أضرار في أملاك الغير ، وعليه فإن المشرع بإقراره هذه الرخصة كانت له دوافع منها ما جاء في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كيفية تحضير رخصة الهدم وتسليم ذلك⁽³⁾ .

- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة .

(1) خلادي عبد الحفيظ ورغميت حمزة، المرجع السابق، ص35.

(2) خلادي عبد الحفيظ ورغميت حمزة، المرجع نفسه، ص36 .

(3) خلادي عبد الحفيظ ورغميت حمزة، مرجع نفسه، ص38

وفي حالة الرفض يترجم موقف الإدارة بقرار إداري بالرفض ، وفي كل الحالات يبلغ رئيس البلدية الطالب بالقرار المتخذ⁽¹⁾ ، ويتخذ هذا القرار خلال أجل ثلاثة أشهر من تاريخ تقديم الطلب ، وعند مرور هذه المدة ولم يصدر عن الإدارة قرار فإنه يمكن للمعني أن يرفع عريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمعرفة مآل طلبه ، ويكون أمام رئيس البلدية أجل 30 يوما من تاريخ تقديم العريضة للرد وفي حالة عدم الرد فإن سكوتها يعد رفضا .

أما إذا حصل المعني على رخصة الهدم، فإنه لا يمكنه الشروع في الهدم إلا بعد انقضاء مهلة عشرين يوما من تاريخ حصوله على الرخصة ترخيصه ببداية أشغال الهدم⁽²⁾.

المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم

الفرع الأول : إجراءات إعداد رخصة الهدم

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من المالك النيابة الآلية للهدم أو موكله أو التهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء الوثائق التالية :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقا لأحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 .

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية .

ويجب أن يشتمل الملف المرفق بطلب الهدم على ما يلي :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.

- تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآلية الهدم ، أو المعدة للتحفظ في حالة الهدم

الجزئي .

(1) أنظر المادة 69، من المرسوم التنفيذي 176/91، الذي يحدد كفاءات تحضير رخصة الهدم وتسليم ذلك

(2) أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع نفسه

- عرض لأسباب إجراء العملية المبرمجة
- حجم أشغال ونوعها .
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .
- خبرة تقنية، عند القضاء، لتمديد شروط الهدم المتوقع⁽¹⁾ .

يرسل الطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والملفات المرفقة به في 05 نسخ لمحل موقع البناء، يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً⁽²⁾ .

تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها ، يحدد اجل التحضير بثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب .

تسلم رخصة البناء في شكل قرار، ولا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهار البناء، ثم تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم، آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع.

ويتعين على الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات التي استشارتها لإبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللاً قائم في حالة الرفض أو متجانساً مع توجيهات خاصة.

ويجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه.

⁽¹⁾ أنظر المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر

⁽²⁾ أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع نفسه

الفرع الثاني: البت في الطلب

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تتم استشارته في إطار التشريع والتنظيم الجاري بحما العمل، يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مكيف بتحفظات خاصة، ويبلغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب⁽¹⁾.

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم⁽²⁾.

يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض، ويمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير وإذا لم يبلغ أي رد بعد انقضاء أجل 30 يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة المختصة .

انقضاء رخصة الهدم :

إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات

إذا توقفت أشغال البناء خلال السنوات الثلاثة الموالية .

إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة⁽³⁾ .

(1) انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع السابق

(2) أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع نفسه .

(3) أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع نفسه .

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

تترتب على هذه الرخصة منازعات منها ما يختص بها القضاء العادي ومنها ما يختص بها القضاء الإداري، بحيث سنتناول المطلب في فرعين، نعالج في الفرع الأول المنازعات التي يختص بها القضاء العادي وفي الفرع الثاني المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري .

الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

ويتعلق الأمر بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص، أي مع الشخص الذي يرى أنه سيلحق به ضرر من عملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم، في هذه الحالة من النزاع يختص بها القضاء العادي شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها .

الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يكون أمام الطالب والغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء وذلك في حالتين :

منازعات الإلغاء : للمعني حق رفع دعوى ضده الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين :

الحالة الأولى : حالة رفض منح الرخصة : هذا الرفض قد يكون صريحاً بموجب قرار إداري، وقد يكون ضمناً، ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ .

أما في حالة السكوت فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية، وبعد مرور 30 يوم دون الرد يرفع دعوى ضده الإدارة لإلغاء قرارها الضمني.⁽¹⁾

فإن كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم، من حيث يستشف من نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كيفية تحضير رخصة الهدم وتسليم

(1) خلادي عبد الحفيظ ورغميت حمزة، المرجع السابق، ص39

ذلك، حيث تنص هذه المادة على أنه: " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية " .

الحالة الثانية : حالة منح الرخصة : يكون للغير المتضرر منها، المنازعات في الرخصة بالاعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض⁽¹⁾، وبعدها يرفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار .

⁽¹⁾ أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 176/91 المرجع السابق .

من خلال دراستنا للفصل الأول تطرقنا إلى الرخص العمرانية التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمرسوم التنفيذي له 176/91، وتمثل هذه الرخص في

أولاً: رخصة البناء وهي عبارة عن قرار إداري تصدره الجهة المختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه. وتكلمنا أيضاً عن نطاق الحصول عليها وكذا المنازعات التي تثيرها والجهات المختصة في فض النزاعات الناجمة عنها .

ثانياً: رخصة التجزئة و هي تلك الوثيقة الإدارية التي تُصدر بموجب قرار إداري، ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية. أيضاً تحدثنا عن الجهة المختصة بإصدار هذه الرخصة وكذا المنازعات الناجمة عنها والجهة المختصة بفض النزاع الذي قد يترتب عنها .

ثالثاً: رخصة الهدم : لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخص الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ، طبقاً للأحكام التشريعية تنظيمية المطبقة عليها ، أو عندما تكون البناية الآلية للهدم سندا لبنايات مجاورة.

وتكلمنا في ما يخص عن هذه الرخصة عن أهميتها وكذا إجراءات الحصول عليها وكيفية إعدادها والمنازعات الناجمة عنها ايضاً الجهة المختصة في فض النزاع الناجم عنها

المبحث الأول: شهادة التعمير

تعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كلّ الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الدراسات الإدارية فبعد الحرب العالمية الثانية أدت الحاجة في فرنسا إلى إعادة البناء، ومع الأزمة العقارية أدت بالمهنيين إلى طلب معلومات إدارية كاملة ووافية حول العقارات ففي سنة 1950، حدد المنشور الوزاري تعليمات دقيقة حول المعلومات الواجب تضمينها في هذه الوثيقة، وبموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرار إداري منشأ للحقوق، وفي القانون الجزائري فإنّ هذه الشهادة لم تنظم إلا بعد صدور قانون التوجيه العقاري وكذا قانون التهيئة والتعمير.⁽¹⁾

المطلب الأول: تعريف شهادة التعمير ومحتواها

لقد نظم المشرع الجزائري شهادة التعمير في الفصل الأول تحت عنوان شهادة التعمير، التحضير والتسليم وذلك في إطار المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 08 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير وبهذا سنتناول في هذا المطلب تعريف شهادة التعمير (الفرع الأول) ومحتواها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني يتبين فيها حقوق البناء والارتفاعات التي تقع على العقار وفي إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعيين حقوقه من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وذلك برفقة ملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت ومخطط الأراضي للمجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.⁽²⁾

(1) فتحي رهمون وحمزة قصري، المرجع السابق، ص 23

(2) خلادي عبد الحفيظ ورغيميت حمزة، المرجع السابق، ص 23.

وعرفت: " بأنها شهادة تسلمها الادارة المختصة، للمالك تحدد امكانية إستغلال الأرض بالبناء عليها والارتفاعات الخاضعة لها، فهي لا تنشئ حقوقا عليها بل لها دور اعلامي فقط".⁽¹⁾

وعرفت أيضا بأنها: " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل ان يتصور أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك".⁽²⁾

ويستخلص من خلال التعريفات السابقة أن شهادة التعمير وثيقة إدارية، تعطى لصاحب الملكية العقارية توضح له حقوقه في البناء والارتفاعات اللازمة لعقاره.

كذلك تعتبر شهادة التعمير مهمة جدا في تحديد حقوق البناء والارتفاعات للعقار محل البناء.

الفرع الثاني: محتوى شهادة التعمير

تحتوي شهادة التعمير على مختلف المعلومات الإدارية المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها، وتبين مدى قابليتها لاستقبال المشروع، كما تشتمل على الخصوص:⁽³⁾

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.

- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمتعلقة بالقيود التي ترد على البناء المنصوص عليها في بعض النصوص القانونية الخاصة.

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة.

ونشير إلى أن شهادة التعمير قد تكون ايجابية (الشهادة الايجابية) وقد تكون سلبية (الشهادة السلبية)، كما أنه

بموجب القانون 2000 -1208 المؤرخ في 13 ديسمبر 2000 المتعلق بالتضامن والتجديد العمراني ألغي بعض

⁽¹⁾ عابدة ديم، المرجع السابق، ص 95

⁽²⁾ الزين عزري، المرجع السابق، ص 64

⁽³⁾ أنظر المادة 04، من المرسوم التنفيذي 176/91، المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير

الشهادات منها شهادة التعمير للتجزئة العقارية، فهذه الشهادة ليست برخصة تجزئة بل هي شهادة سلبية بموجبها يرخص بتجزئة لاحقة للأرض.

المطلب الثاني: إجراءات الإعداد والتسليم " شهادة التعمير

يودع طلب شهادة التعمير والملف المتعلق بها حسب الأشكال في رخصة البناء وهذا ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91/ 176 وعند الانتهاء من دراسة الملف تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب⁽¹⁾

وبموجب قرار إداري يبين فيه كل المعلومات المطلوبة، وتكون مدة صلاحيتها معدة فيها تسري من تاريخ تبليغ القرار لا تتعدى مدة سنة حسب ما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 91/176 وتسلم هذه الشهادة من طرف رئيس البلدية، إما بصفته ممثلاً للبلدية أو بصفته ممثلاً للدولة وكذلك حالات اختصاص الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.

الفرع الأول: اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية

في هذه الحالة ترسل البلدية الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام من إيداع الملف وتقوم مصلحة التعمير على مستوى البلدية بدراسة الملف باسم هذه الأخيرة وعند الانتهاء يصدر رئيس البلدية قراره المتضمن تسليم شهادة التعمير وتبلغ للمعني خلال أجل شهرين.⁽²⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91/176 السالف الذكر

⁽²⁾ خلادي عبد الحفيظ ورغيمت حمزة، المرجع سابق، ص 24

الفرع الثاني: اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة

يكون من اختصاص رئيس البلدية بهذه الصفة في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي لدى البلدية، فيرسل رئيس البلدية أربع نسخ من الملف إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام الموالية لإيداعه ويتبع ذلك برأيه خلال شهر بخصوص الانعكاسات المحتملة من العملية المطلوبة.⁽¹⁾

الفرع الثالث: اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير

يتم تحضير الملف حسب ما سبق ذكره وترسل مصلحة التعمير أربع نسخ إلى الوالي في حالة اختصاصه أو إلى الوزير إذا كان هو المختص ويكون أمام الوالي أو الوزير أجل شهرين لإصدار قراره.

وفي كل الحالات تسلم شهادة القسمة بموجب قرار إداري وتبلغ المعني وتعلق نسخة منه على مستوى البلدية لإعلام الجمهور، كما يمكن للسلطة المختصة بإصدار قرار التأجيل طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 91/1176

المطلب الثالث: منازعات شهادة التعمير

يمكن لصاحب الطلب عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة أن يقدم طلب رسمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، ففي حالة الرد السلبي أو حالة عدم الرد، فإنه يمكن أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء (الفرع الأول) أو دعوى التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الإدارة سواء عن طريق دعوى أصلية أو عن طريق دعوى استثنائية.⁽²⁾

⁽¹⁾ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2011/2012، ص 158

⁽²⁾ خلادي عبد الحفيظ ورغमित حمزة، المرجع السابق، ص 25

أولاً: عن طريق الدعوى الأصلية

بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض، أمام القضاء الإداري الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، وإلى الغرف الإدارية الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي.

وفي حالة إلغاء القرار بإمكان المعني بتجديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية قصد الحصول عليها (شهادة التعمير)⁽¹⁾

ثانياً: الدعوة الإستثنائية

قد يشير المعني بإلغاء القرار شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي وهذه المسؤولية تنشأ إما نتيجة:

* التأخر في منح هذه الشهادة.

* رفض منحها أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغاؤه بموجب قرار قضائي.

ويجب أن ترفع هذه الدعوى أمام الغرفة الإدارية المحلية، مع إثبات للخطأ وللضرر الذي يجب أن يكون مادي، مباشر

وحقيقي

كما يعود لاختصاص القضاء الكامل، الدعوى المرفوعة ضد الإدارة قصد تسليم رخصة البناء وهنا ذهب مجلس

الدولة إلى أنه في هذه الحالة لا يمكن للقضاء الإداري المتضمن تسليم الرخصة لأن دعوى تسليم الرخصة، ترمي إلى

استخلاص النتائج من وضعية مكرسة بقرار إداري وأن القضاء الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا

يمكنه تقرير الوقائع ما دام القرار الإداري لم يكن محل طعن الإلغاء ولا يمكن تقرير نتائج وضعية مكرسة بموجب قرار

ما دام أن هذا القرار ينتج أثر به لأنه لم يعرض لرقابة قانونية.⁽²⁾

(1) نفس المرجع السابق، ص 26

(2) القرار رقم 007736 المنشور في مجلة مجلس الدولة العدد 3 سنة 2003، ص 148-149.

المبحث الثاني : شهادة التقسيم

تنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة المطابقة وتسليم ذلك، على أنه " تطبيقاً لأحكام المادة 59 من القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 تعتبر شهادة التقسيم وثيقة شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو على عدة أقسام " ولهذا فشهادة التقسيم تشمل العقارات المبنية فقط ، وبتناول هذا المبحث في ثلاث مطالب:المطلب الأول مفهوم شهادة التقسيم ،وفي المطلب الثاني إجراءات الحصول عليها ،ومن ثم في المطلب الثالث نذكر الآثار المترتبة على شهادة التقسيم .

المطلب الأول : مفهوم شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للقانون 14 أوت 2004 على أن : " تسلم لمالك العقار المبنى بطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام " ، كما نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التقسيم، وتسليم ذلك على أنه ... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام " .

لدى سوف نقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين ، نتكلم في الفرع الأول على تعريف شهادة التقسيم وبيان خصائصها ، و في الفرع الثاني عن تمييز شهادة التقسيم على رخصة التجزئة .

الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم وتبيان خصائصها

أولاً : تعريف شهادة التقسيم

هي الوثيقة التي تمنح بموجبها الجهة الإدارية المختصة قرار إداري فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة أقسام⁽¹⁾

(1) أ- منصوري نورة، المرجع السابق، ص 69

كما يمكن تعريفها على بأنها : الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون التغيير في حقوق البناء والارتفاقات المفروضة عليها ، وتصلح كشهادة تعمير.⁽¹⁾

وعرفت بأنها : " وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء وهي تحول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية" ⁽²⁾

كما عرفت بأنها : " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"⁽³⁾

كما يمكن تعريفها كما يلي : "هي رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية"⁽⁴⁾

فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة⁽⁵⁾

من هنا يتضح أن شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى ايداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية للعقارات الناتجة عن التقسيم، وبالتالي الحق في انتفاع بها بكل الطرق القانونية، ومنها البناء وحق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر.⁽⁶⁾

(1) أ- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية لتوثيق، الجزائر، 2000، ص 11

(2) الزين عزري، المرجع السابق، ص 68

(3) عايذة ديرم، المرجع السابق، ص 101

(4) زهيرة ديبج، أزمة البناء التشريعية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة

2001/2000، ص 23

(5) جبري محمد، المرجع السابق، ص 106

(6) زهيرة ديبج، أزمة البناء التشريعية وطرق معالجتها، المرجع السابق، ص 24

ثانيا : خصائص شهادة التقسيم

- هي رخصة إدارية.
- مقرررة لحق الملكية العقارية: باعتبار أن الملكية العقارية الواحدة بعد تقسيمها تنتج عنها ملكيات عقارية أخرى تختلف في تقسيمها وفي حدودها عن الملكية الأصل (أي مجموع الملكية).
- تقدم بناء على طلب⁽¹⁾
- كما أنها سند اسمي: تقدم باسم الطالب أو موكله القانوني.
- هي شهادة محددة الصلاحية بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.
- طلب شهادة التقسيم يدرس بنفس المقاييس المعتادة لرخصة التجزئة بما في ذلك شروط طرق الاعتراض .
- تبلغ شهادة التقسيم في أجل لا يتعدى شهرين 02 من تاريخ الإيداع⁽²⁾

الفرع الثاني : تمييز شهادة التقسيم على رخصة التجزئة

أولا : أوجه الشبه

كلاهما يهدفان إلى تقسيم أو تجزئة القطعة الأرضية إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

ثانيا : أوجه الاختلاف

باستقراء المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد أن تسلم شهادة التقسيم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام .
لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير "

يستنبط من خلا هذه المادة الاختلافات الآتية :

(1) أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 176/91

(2) أنظر المواد 31-32 من المرسوم التنفيذي 176/91

- شهادة التقسيم تخص العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعة إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
- شهادة التقسيم لا تغير من حق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار ، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر ويتبع عنها القيام بالحصول على رخصة البناء .
- تصدر شهادة التقسيم وتبلغ خلال شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب⁽¹⁾ بينما تبلغ وتصدر رخصة التجزئة عن رئيس مجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية خلال أجل ثلاثة أشهر وتصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً لدولة خلال أربعة أشهر ، وتصدر عند الوالي والوزير المكلف بالتعمير خلال أجل أربعة أشهر.
- مدة صلاحية شهادة التقسيم هي سنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ⁽²⁾ بينما مدة صلاحية رخصة التجزئة هي ثلاثة سنوات من تاريخ التبليغ.⁽³⁾

المطلب الثاني : إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

إنّ شهادة التقسيم لها مجموعة من الإجراءات من الواجب التقيد بها والتي من خلالها تكون مقبولة شكلاً من الناحية القانونية ، ولهذا فإنّ شهادة التقسيم كذلك مقيدة بمجموعة من الإجراءات التي تعتبر ضرورية من أجل أن يكون طالبها سليم من الناحية القانونية ولا تكون حجة من طرف الإدارة المعنية بتسليمها في عملية الرفض على الحق الممنوح له قانوناً .

الفرع الأول : الشروط المتعلقة بطالب الشهادة

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التقسيم وتسليم ذلك على أنه " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، ويجب على المعني أن يدعم طلبه بما يلي :

(1) أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي 176/91، السالف الذكر

(2) أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي 176/91، مرجع نفسه

(3) أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 176/91، مرجع نفسه

إما بنسخة من عقد الملكية.

أو بالتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 .

فنص هذه المادة يبين أن شهادة التقسيم لا يتم الحصول عليها إلا من المالك الذي يجوز على سند ملكية، أو الوكيل الذي يجوزته عقد الوكالة المنصوص عليه في القانون المدني الجزائري.⁽¹⁾

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالبيانات موضوع طلب الشهادة

اشترط المرسوم التنفيذي 176/91 مجموع من الوثائق يجب توفرها في ملف موضوع الشهادة وذلك من خلال نص المادة 28 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التقسيم، وتسليم ذلك التي تنص على أنه " يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يشمل على الوثائق التالية:

تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو على 1/5000 يشمل على الوجهة، وبشبات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي يمكن من تحديد قطعة الأرض.

التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية :

حدود القطعة الأرضية ومساحتها

مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الرضية والمساحة الإجمالية الأرضية والمساحة المبنية من الأرض .

اقترح تقسيم المساحة الأرضية .

بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إبطار اقتراح التقسيم .

(1) لأمر 58/75، المرجع السابق

الفرع الثالث : إجراءات دراسة الطلب وتسليم الشهادة

وفقا لما نصت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التقسيم، وتسليمها التي تنص على أنه " رسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل وجود قطعة لأرض يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل "

و أما بالنسبة للطلب فيحضر طلب شهادة التقسيم ويسلم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة التجزئة.⁽¹⁾

ويتم دراسة الملف من قبل مصلحة التعمير لدى البلدية المعنية.

بحيث أن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وهذا في جميع الحالات.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على شهادة التقسيم

تعتبر هذه الشهادة ملزمة لكل مالك عن تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق، باعتباره محرر كافة العقود التي تخص التصرفات العقارية القانونية، لأن هذا التقسيم في حد ذاته سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى : إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها الجديدة وبتالي حقه في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية ومنها عملية البناء لنفسه على القطاع المعدة، ومن ثم حق التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر .

ومن هنا يتضح لنا جليا أهمية شهادة التقسيم لتسهيل التعاملات القانونية في العقارات والنتائج الإيجابية التي تترتب على هذا التسهيل من الناحية الاقتصادية والمالية، لكن يجب التذكير هنا بضرورة التمييز بين التجزئة والتقسيم منجهة أولى وبين القسمة للعقارات المملوكة على الشيوع من جهة ثانية، لأن قسمة العقارات مملوكة على الشيوع.⁽²⁾

⁽¹⁾ أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق.

⁽²⁾ بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، المرجع السابق، ص 13

المبحث الثالث : شهادة المطابقة

تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة المطابقة، وتسليم ذلك على أنه "

تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى

الأمر ذلك، استخراج شهادة المطابقة المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

وسوف نتناول هذا المبحث في ثلاث مطالب نتناول في المطلب الأول مفهوم شهادة المطابقة وفي المطلب الثاني

إجراءات الحصول على شهادة المطابقة، وفي المطلب الثالث منازعات شهادة المطابقة والآثار المترتبة عنها .

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

لمعرفة مفهوم شهادة المطابقة يجب التطرق إلى كل من تعريف شهادة المطابقة وطبيعة شهادة المطابقة، لدى سنتناول

هذا المطلب في فرعين الفرع الأول تعريف شهادة المطابقة وفي الفرع الثاني طبيعة شهادة المطابقة.

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقاً لتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود أحكام رخصة

البناء، ويرخص بموجبها فتح أماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء⁽¹⁾

وأخذ مفهوم شهادة المطابقة مفهوم أوسع بصدر القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها

حيث عرفها على أنها :

الوثيقة الإدارية التي تتم من خلالها تسوية كل البناءات ثم إنجازها أو لم يتم، بنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل

الأراضي وقواعد التعمير⁽²⁾، إذن يثبت تحقيق المطابقة عن طريق شهادة المطابقة المسلمة في إطار احترام أحكام

(1) خلادي عبد الحفيظ ورغيمت حمزة، المرجع سابق، ص52

(2) أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة المطابقة

القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير والنصوص التنظيمية و يعد إلزاميا إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل إتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض⁽¹⁾.

أو يمكن القول عنها بأنها تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تنوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة رخصة البناء و الشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية وتتأكد من خلالها مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.⁽²⁾

الفرع الثاني : طبيعة شهادة المطابقة

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إن كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو خدماتية أو صناعية أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير ملائمة أو غير صحية.⁽³⁾

المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

ليتم الحصول على شهادة المطابقة يجب أن تتوفر فيها الشروط والتي يجب أن تمر على مجموعة من المراحل والتي سوف نعالجها في الفروع التالية : نتناول في الفرع الأول إجراءات تسليم شهادة المطابقة وفي الفرع الثاني التحقيق في شهادة المطابقة وفي الفرع الثالث تسليم شهادة المطابقة .

⁽¹⁾ طارق أيوب، منازعات التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، دفعة 18، سنة 2008-2009

⁽²⁾ عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2005-2006، ص

⁽³⁾ خلادي عبد الحفيظ ورغमित حمزة، المرجع سابق، ص 53

الفرع الأول: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

من أجل تحقيق مطابقة البناءات المتممة أو التي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن على السلطات المعنية ويتم إعداد التصريح في خمس نسخ طبقاً لاستمارة. في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء وبعد الإنهاء من الأشغال وخلال 30 يوم التالية لإيداع التصريح يعد في نسختين تتضمن الإخطار بإنهائها وهذا بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه غلى مديرية التهيئة والتعمير على مستوى الولاية.⁽¹⁾

تجري عملية الأشغال وجوباً وبمبادرة من رئيس البلدية أو من مديرية التهيئة والتعمير عندما يتم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة والواقعة في رخصة البناء.

الفرع الثاني: التحقيق في شهادة المطابقة

تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس البلدية ومديرية التهيئة والتعمير وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون استشارتها قبل تسليم رخصة البناء. تجتمع لجنة مراقبة مطابقة البناء على استدعاء من رئيس البلدية بعد استشارة مديرية التهيئة والتعمير لدراسة طلبات المطابقة وذلك من أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، يرسل رئيس البلدية إشعار بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل.

⁽¹⁾ أنظر للمادة 57 من مرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق .

تجري عملية مراقبة المطابقة ويحدد محضر الجرد الذي تدون فيه جميع ملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تتم معابنتها، ويجب أن تثبت لجنة في أجل 03 أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في مدى قابلية الحق في طلب التحقيق، بالنظر للمعلومات المقدمة من أصحاب التصريح والآراء المعللة والأعوان والإدارات والمصالح والهيآت التي تمت استشارتها.⁽²⁾

الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة

ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر الجرد مرفقا باقتراحها إلى السلطة المختصة الوالي أو رئيس البلدية من أجل تسليم شهادة المطابقة وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة.⁽¹⁾

وفي حالة رفض تسليم شهادة المطابقة وذلك إذا ما أبرزت عملية الجرد عملية عدم إنجاز الأشغال طبقا لتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء، تعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة وعليه بمطابقة أعمال البناء، كما تذكره بإمكانية المتابعة القضائية والعقوبة التي يمكن أن يتعرض لها طبقا لهذا القانون.

وفي غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليها، إما إلى وزير التعمير عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى، ولجهة الطعن أجل شهر للرد وإلا عدت الشهادة ممنوحة ضمنيا.

⁽²⁾ أنظر المادة 58، 59 من المرسوم التنفيذي 176/91، المرجع السابق

⁽¹⁾ طارق أيوب، المرجع السابق، ص 45

المطلب الثالث: منازعات شهادة المطابقة والآثار المترتبة عنها

سنتناول في هذا المطلب كل من منازعات شهادة المطابقة في الفرع الأول والآثار المترتبة عنها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: منازعات شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة عدة منازعات منها ما يختص بها القضاء الجزائي (أولا) وأخرى يختص بها القاضي الإداري (ثانيا).

أولا: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

إذا برزت عملية المراقبة من اللّجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة والتصاميم، فإنّه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء بأنه عليه القيام بإجراء مطابقة البناء للرخصة، وإذا لم يتم بذلك فإنه يكون محل متابعة وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج وفي حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر.

كما تجلّى للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع والمنشآت لرخصة البناء وإما بدمها أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل⁽¹⁾.

ثانيا: اختصاص القاضي الإداري

في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية، و أمام الغرفة الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة في مدة شهرين من تاريخ تبليغ القرار.

وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني بتجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت دون تسبب فبإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيها إلزام الإدارة بتسليم الشهادة، وتكون هذه الدعوى مرفوعة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته، وعلى

⁽¹⁾ منصورى نورة، المرجع السابق، ص 72

أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة والمطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص باستغلال.

الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن شهادة المطابقة

الواقع أن عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء وشرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هو أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجبون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقاً أن طلبهم سيقابل بالرفض وربما سيسفر عنه متابعة قضائية نتيجة التجاوزات التي سيكشفها التقنين، والتي قد يكون حق على نفسه .

والحل في رأي الموثقين هو قيام اللجنة المختصة بالرقابة على اقتراح تسوية ما يمكن تسويته من البناءات المخالفة للمخطط الأول، ثم منح هذه الشهادة لتقليل من الوضعية الالاقانونية التي تعيشها البناءات الجديدة وبتالي يسهل التعامل فيها لأنها ثروة وطنية ويجب تشغيلها بكل الطرق الإقتصادية التي تدر دخلاً معتبر على خزينة الدولة سواء عند التصرف بدفع حقوق التسجيل والشهر العقاري بالإضافة إلى ما تخلفه من نشاطات التوثيق وجعلها وسيلة تعامل اقتصادي كما هو معمول به في الدول التي عرفت كيف تشغل العقار الحضري كالثروة الوطنية وليس كصخرة جامدة لا تعامل فيها إلا بشق الأنفس مما يدفع المتعامل في اللجوء إلى المعاملات العرفية تحت أنظار السلطات المعنية.⁽¹⁾

(1) أ- بورويس زيدان، المرجع السابق، ص 12 .

خلاصة الفصل الثاني: الشهادات العمرانية

من خلال دراستنا للفصل الثاني تبين لنا أن الشهادات العمرانية ثلاثة وهي :

أولاً: شهادة التعمير: هي الوثيقة التي تسلم بناءً على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وذلك برفقة ملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت ومخطط الأراضي للمجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع.

كذلك ذكرنا طرق إعداد وتسليم هذه الشهادة وكذا المنازعات الناجمة عنها .

ثانياً: شهادة التقسيم: تعتبر شهادة التقسيم وثيقة شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو على عدة أقسام " ولهذا فشهادة التقسيم تشمل العقارات المبنية فقط.

أيضاً ميزنا شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة وإجراءات وإعداد تسليم هذه الشهادة إضافة إلى الآثار الناجمة عن هذه الرخصة .

ثالثاً: شهادة المطابقة: هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت انجاز الأشغال طبقاً لتصاميم المصادق عليها وفقاً لبنود أحكام رخصة البناء، ويرخص بموجبها فتح أماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء.

تطرقنا أيضاً إلى إجراءات الحصول على هذه الشهادة إضافة إلى المنازعات والآثار المترتبة عنها.

خاتمة :

خلاصة القول هي أنه لكي يكون هناك انتظام في المعاملات والنشاطات التي يمارسها الأفراد تجاه العمران يجب أن تكون هناك رقابة من السلطات المعنية، وكذا عدم التعسف في استعمال الحرية بالنسبة للمواطن لكي يكون هناك استقرار في المعاملات وتجنب الفوضى، لدى فإنّ احترام المواطن لهذا القانون والمتمثل في نظام الترخيص الذي يعتبر نظام وقائي رقابي يخضع له جميع أفراد المجتمع بجميع أصنافه من مشرع وسلطة إدارية .

فالرخص العمرانية والشهادات التي تعتبر وثائق إدارية تصدر عن سلطة مختصة من أجل تنظيم المعاملات والنشاطات الأفراد تجاه العمران سنها المشرع لتبين للفرد كيفية وطرق تعامل مع العمران الذي يعتبر الركيزة أساسية لدولة سواء من ناحية الجمالية وكذا الناحية الاقتصادية، لأنه مصدر دخل مهم لها وبالتالي فإذا كان الوضع العمراني مستقر وخالي من المنازعات يسهل على المستثمر الأجنبي التعامل في الاستثمار وبالتالي تحقيق المبتغي المنشود وهو التقدم وازدهار، لدى أولى المشرع اهتمام كبير به من خلال سن القوانين والمراسيم التنفيذية التي تحكم هذه العلاقات، ويتجلى ذلك في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والقانون المتمم له 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بتهيئة والتعمير، وكذا المراسيم التطبيقية له 176/91 والتي بينت كيفية التعامل في مجال العمران لأن أي خطأ في هذه المعاملات ينجر عنه أخطار وأضرار جسيمة ويتضح ذلك في المنازعات الناجمة عن إخلال بإحدى هذه الرخص والشهادات والتي من شأنها أن تعطل سيورة الأشغال التي هي قيد الإنشاء وكذا إعاقاة الخزينة العمومية بصفة خاصة والاقتصاد الوطني والحركة التنموية بصفة عامة .

التوصيات:

- يتوجب على السلطات المعنية السهر على تطبيق هذه القوانين الرديعية وتشكيل لجنة مختصة لسهر على سيورة واحترام القوانين .

- كذلك تنظيم دورات تحسيسية وتوعوية من أجل تنمية الفكر العمراني لدى الأفراد، أيضا فيما يتعلق بالرقابة العمرانية المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير المسندة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين يتعين النص على معاقبتهم في حالة التقاعس عنها أو ثبوت تورطهم فيها طالما أن تطبيقها يتعلق بأعمال حفظ النظام العام و فرض القوانين في نطاق البلدية التي يقوم بها رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة و يخضع بموجبها للرقابة التسلسلية التي يمارسها الوالي و الوزير.

- ضرورة أن تكون قواعد البناء والتعمير واقعية، تلائم ظروف كل بيئة عمرانية، والعمل على حل المشكلات التي تدفع المواطنين إلى مخالفتها، بنقل سلطة إصدار تراخيص البناء إلى لجنة مختصة مشكلة من عدة عناصر منها ممثل عن التعمير، مهندس نقابي معتمد.

- النص على إلزامية إسناد متابعة مشاريع البناء ذات الأهمية أو التي تستهلك مساحة كبيرة من الأرض إلى المهندس المعماري.

- النص على تقديم شهادة المطابقة كشرط لشهر التصرفات العقارية المختلفة لدى المحافظة العقارية من أجل شهرها حماية للمعني و المجتمع و لكي لا يتمكن المتصرف من التحايل على أحكام التعمير أو الزيادة في قيمة العقار المشهر أكثر من قيمته و هو غير مشهر.

- جعل القضاة المختصين في الفصل هذه النزاعات على ضراية تامة ليس بقوانين وحسب بل تعدي ذلك إلى معرفة أسس التنظيم التي تكون على عاتق السلطات المعنية، وكذا الحقوق الممنوحة للمواطنين من أجل تسهيل السير الحسن لتعاملات ويا حيدا لو تكون هناك محاكم معمارية وقضاة معماريين من أجل التفرغ التام لهذا النظام الذي هو بمثابة حاضر ومستقبل للدولة والمنطلق الذي تقيم به نضج وتقدم الفكر والرقي.

ولاية:
دائرة:
بلدية:
رقم:/2011

رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- * بمقتضى القانون رقم : 08/90 المؤرخ في: 1990/04/07 المتعلق بالبلدية.
- * بمقتضى القانون رقم: 90/25 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- * بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم: 06/03 المؤرخ في : 2006/01/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 91/176 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

- * بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ:.....
- * بناء على طلب رخصة البناء بتاريخ:..... المقدم من طرف السيد:.....حي
- التجزئة الترابية..... رقم القطعة:..... بلدية.....
- * بناء على رأي الموافقة رقم:..... بتاريخ:..... المقدم من طرف فرع التعمير والبناء.

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة البناء لصالح السيد.....

المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل الملاحظات المسجلة ضمن الموافقة التقنية المرفقة وكل قوانين التنظيم الجاري بها العمل في ميدان التعمير.

المادة الثالثة: هذه الرخصة صالحة لمدة عامين ابتداء من تاريخ إمضاءها.

حرر بـ..... في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

رقم :/2011.

قرار رقم :/2011 يتضمن رخصة التجزئة

بحي لقائدة ورثة.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

- بمقتضى القانون رقم 08/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم: 09/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14/08/2004 لتعديل والنسج للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 بمحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 307/09 تاريخ: 03 جوان عام 1430 الموافق لـ: 22 سبتمبر 2009 تعديل ونسج المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق لـ: 28 ماي 1991 الذي بمحدد كفايات، تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطالبة ورخصة المدم وتسلم ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 317/05 المؤرخ في: 10/09/2005 تعديل والنسج للمرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي بمحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 318/05 المؤرخ في: 10/09/2005 تعديل والنسج للمرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 28/05/1991 الذي بمحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأرض والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- بناء على محضر تصويب رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... بتاريخ:
- بناء على طلب رخصة التجزئة لتقديم بتاريخ:
- بناء على مخطط التجزئة الموافق عليه من طرف مديرية التعمير والبناء بالمسيلة تحت رقم:

بتاريخ:

المادة الأولى: تمنح رخصة التجزئة لقائدة..... الكائن

بحي..... فوج ملك والتي تبلغ مساحتها..... وذلك

إلى..... من..... إلى..... قطعة.

حدودها كالتالي: - من الشمال.....

من الجنوب:.....

- من الشرق.....

- من الغرب.....

المادة الثانية: منح رخصة التجرئة المذكورة في المادة الأولى أعلاه حسب التقديس المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم.....

المؤرخ في:..... للمذكور أعلاه.

المادة الثالثة: يصبح القرار المتضمن رخصة التجرئة منتهياً إذا لم يبرح في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ صدور هذا القرار.

المادة الرابعة: بعد نهاية أعمال التهيئة يقوم المستفيد من طلب رخصة التجرئة بطلب الحصول على شهادة تنفيذ الأشغال طبقاً للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المتكوي أعلاه.

المادة الخامسة: يبلغ قرار الذي يرفق بنسخة مصادق عليها في الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة للكفالة بالتميم وتوضيح مجموعة من الملاحظات تحت تصرف الجمهور بمقر البلدية موقع وجود الأرض المخرّاة ويحفظ الملف الرابع في أرشيف الولاية.

المادة السادسة: ينسخ نسخة من هذا القرار بالمحافظة العقارية بالنسبة على نفقة المستفيد، وذلك طبقاً للتشريع المعمول به.

المادة السابعة: السادة الأمين العام للبلدية، رئيس فرع التعمير والبناء، مدير مديرية التعمير والبناء..... مدير المديرية الولاية للتعمير والتنظيم العقاريين..... المحافظ العقاري لولاية..... مكلفون بتنفيذ هذا القرار كفى حسب اختصاصه.

حرر بتاريخ:..... في.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

قرار رقم :/2011 بتاريخ :

متضمن إنشاء شهادة التقسيم

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
- بمقتضى القانون رقم:08/90 المؤرخ في: 07/04/1990 المتعلق بالبلدية.
 - بمقتضى القانون رقم:29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم:176/91 المؤرخ في: 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
 - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176 /91 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

- بناء على محضر تنصيب رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ:.....
- بناء على طلب المقدم من طرف السيدان..... المتضمن موافقة على رخصة التقسيم إلى (قسمين:.....أ و.....ب) قسمين الخاص بالقطعة الترابية رقم:.....للجزيرة رقم:.....التجزئة الترابية.....قطعة.
- بناء على المخطط المعد من طرف المهندس المعماري السيد.....
- بناء على رأي الموافقة مصالح فرع التعمير والبناء بولاية..... بتاريخ:..... تحت رقم:.....

وباقتراح من الأمين العام للبلدية

يقرر

- المادة الأولى: تمنح رخصة التقسيم للسيد:..... وذلك من أجل تقسيم البقعة رقم:.....الجزيرة..... إلى (قسمين:.....أ و.....ب) مساحة كل منها تقدر ب(.....)م 2 الواقعة بالتجزئة الترابية.....قطعة طبقاً للطلب المقدم والمرفق مع المخطط والملاحظ عليه: بالموافقة من طرف رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء بأولاد دراج.
- المادة الثانية: يجب على المعني احترام التصميم المقدم وكل القوانين الجاري بها العمل في ميدان التعمير وخاصة للمقياس المذكور في المرسوم التنفيذي رقم:176/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المذكور أعلاه.
- المادة الثالثة: حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.
- المادة الرابعة: السادة الأمين العام للبلدية، ورئيس قسم فرع التعمير والبناء مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذه الشهادة.

.....في.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

الرقم:...../2011

رخصة الهدم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 1990/04/01 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتصم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14

- بمقتضى المرسوم رقم: 83/699 المؤرخ في 1983/11/26 المتعلق برخصة الطريق والشبكات

- بناءا على قرار الوالي رقم 42 الصادر بتاريخ: 1997/01/20 والذي يحدد كيفيات حفر الطريق داخل المناطق العمرانية .

- بناءا على موافقة فرع مديرية البناء والتعمير لبلدية بتاريخ: 2006/01/30 تحت رقم ف م: 06/1:27

- بناءا على الموافقة لتحديد رخصة البناء رقم 09/19 المقدم من طرف فرع التعمير والبناء لدائرة

- بناءا على طلب السيد:..... الساكن بحي

- بناءا على رخصة البناء رقم:..... الصادرة بتاريخ.....

- بناءا على موافقة سونلغاز

وباقتراح من السيد الأمين العام

يقرر

المادة الأولى: تمنح رخصة الهدم لصالح السيد.....

المادة الثانية: إن هذه الرخصة الصالحة لمدة 30 يوم ابتداء من تاريخ استلامها.

المادة الثالثة: الهدم بالنسبة للحدران المجاورة للبنىات الموجودة يكون يدويا وأن ترفع الأتربة ويقايا الانحاز خلال مدة الأيام المرخص بها.

المادة الرابعة: في حالة حدوث أضرار مادية وجسمانية يتحمل صاحب الترخيص كل المصاريف..

المادة الخامسة: في حالة الإخلاء بما جاء في المواد المذكورة أعلاه تتخذ كل الإجراءات الجزائية والقضائية اللازمة

..... في :.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

تأشير الشرطة

ولاية:

قارة:

بلدية:

التربية التقنية

مصلحة التعمير والبناء

رقم الخاش:

شهادة التعمير

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي

طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/26 المتعلق بتجديد كفاءات عموم شهادة التعمير ورخصة التجارة وشهادة التسيير ورخصة البناء وشهادة التطابق ورخصة الهدم وتسليم ذلك

بناء على طلب شهادة التعمير لتمام يوم: من طرف السيد(ة)

بناء على موافقة السيد مدير التعمير والبناء بتاريخ: تحت رقم:

بناء على موافقة السيد مدير مؤسسة سونلغاز بتاريخ: تحت رقم:

بناء على موافقة السيد مدير الريو بتاريخ: تحت رقم:

بناء على موافقة السيد مدير السياحة بتاريخ: تحت رقم:

بناء على موافقة السيد مدير الأشغال العمومية بتاريخ: تحت رقم:

يشهد

المادة الأولى: منح شهادة التعمير السيد

المادة الثانية: أنظمة عمدة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية كما يلي:

احترام قواعد التعمير العامة.

إعطاء أوجحة عمودية وهادئة جيدة وذلك للموقع الاستراتيجي للمشروع.

دمج مساحات حظراء وكذا مواقف للسيارات بطريقة مدروسة مع ضرورة التضامنة المسبقة على عتطف الكتلة لدى مصالحنا قبل تسليم رخصة البناء.

احترام مسافة الإرتفاع للطريق الوطني رقم 05 وكذا المحطة.

ترك المساحة المخصصة لهبة مغزق الطريق المعدل الغربي وأبصر لتخطيط الطريق على أن لا يكون الدخيل إلا من جهة الطريق الوطني رقم 05. كلهم

بالس من الانحراف الجنوبي وهذا حسب تقطعات مديرية الأشغال العمومية في مراسيم المذكورة أعلاه.

على صاحب المشروع تزويد المشروع بالمياه المساحة للتربة بواسطة الخاصة حسب تحفظ مديرية الري في مراسيم المذكور أعلاه.

تقديم ملف خاص بالتهمة من أجل دراسة الأخطار حسب تحفظ مديرية الحماية المدنية في مراسيم المذكور أعلاه.

المادة الثالثة: خدمة القطعة الأرضية لشبكات من المشاكل القاعدية:

عدم المسانة بالشبكات الناعمة إن وجدت.

المادة الرابعة: حددت مدة صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من التاريخ:

سليمت هذه الشهادة للإدلاء بما عند الحاجة في حدود ما يسمح به القانون.

في

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....
مدينة التعمير والبناء
بلدية:.....
محضر رقم:..... مورخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتعمير في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة البناء

سنة:..... يوم:..... من شهر:..... على الساعة:..... و..... دقيقة
بمن (الاسم، الملقب، والصفة).....
القانون رقم (90-29) المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتممة، وقد قمتنا بمراقبة
أشغال البناء وقد جازنا للمخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:
طبيعة الأشغال التي شرع
فيها:.....

الكاتبة بـ: (العنوان، المحلي، البلدية).....

المخالف: الاسم:..... اللقب:.....

تاريخ ومكان الأوراد:.....

صنوان الإقامة:.....

تصريحات مختصة:.....

إمضاء صاحب الأشغال أو

إمضاء العمول المؤهل الذي عين المخالفة

تملك

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة: رخص الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمارة

ولاية:.....
مديرية التعمير والبناء
بلدية:.....
محضر رقم:..... مؤرخ في:.....

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة..... ويوم..... من شهر..... على الساعة..... و..... دقيقة.....
نحن (الاسم، اللقب والصفة)..... المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 للمؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعروفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
طبيعة الأشغال التي شرع فيها:.....

الكاتبة ب: (العنوان، الحي، المدينة).....

المخالف: الاسم..... اللقب.....

تاريخ ومكان الازدياد.....

عنوان الإقامة.....

تصريحات محتملة.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ملاحظة رفض الإمضاء

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي.

- رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- مدير التعمير والبناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية

مديرية العمران والبناء

بلدية

مختار رقم

نموذج مختصر معاهدة المحافظة الترشيق والتنظيم في ميدان العمران

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة و يوم من شهر على الساعة و دقيقة

تحت (الاسم الكامل) (العنوان)
للموكل: (المقتضى القانوني)

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتنفيذ والتعمير بالمعدل والتعهدات فيما يترتبة عن أشغال البناء وقد عاينا المحافظة المعنية أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

الاطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء رقم بالمساحة

الكتابة ب (العنوان الحقيقي)

المحالف الاسم

اللقب

تاريخ ومكان الإقامة

صوت الإقامة

التصريحات

ملاحظة

أرسل مختصر الشكوى هذا من طرفي إلى وكيل الجمهورية المختص بمكانه

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء الممثل الأول الذي عينه المحافظة

ترسل نسخة من هذا المختصر إلى

- الوالي

- رئيس المجلس الشعبي البلدي

- مدير العمران والبناء

ملاحظة رئيس الإمتضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن

ولاية:

مديرية التعمير

دائرة:

مديرية التعمير والبناء

بلدية:

محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية

لقانون التعمير والهندسة المعمارية والغرامة المالية

المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994 رقم:

في سنة وفي يوم من شهر على الساعة

أنا المصنف أسلفنا الاسم والتلقب) مفتش التعمير المخلص قانونا و المكلف بالمرور و زيارتي رقم وصيلا بتاريخ 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق 18 مايو 1994، قد علمت لمخالفة الأمانة من ارتكاب السيد(ة) (المساكن رقم) في بلدية

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض تابعة للأمولاك العمومية، الخاصة أو التوظيفية

تشديد بناء على أرض ملك الغير

تشديد بناء بدون رخصة بناء على أرض ذات عقد ملكية

تجاوز معامل شغل الأرض بمقدار % في النسب المقررة

تجاوز معامل أرتحية التغطية والمساحة الشبلة على الأرض بمقدار % في النسب المقررة

عدم احترام الطمو المرصص بعد

الاستيلاء على جزء من ملكية الغير

تعديل التوجيه

إقرار مخطط غير بقررة أو غير قانونية

عدم وضع اللافتة التي تدين مراجع رخصة البناء

عدم التصريح بالطلاق الأشغال

عدم التصريح بالنهاية الأشغال

ولذا حسب بطلان السيد(ة) غرامة مالية قدرها د ج التي يجب أن تدفع لمخزينة الولاية خلال أجل لا يتجاوز 30 يوما ابتداء من تاريخ إبلاغ هذا المحضر ولا تعرض مرتكب المخالفة للتظلمة القضائية

يرسل نسخة من هذا المحضر إلى

- السيد الوالي

- السيد رئيس البلدية

- السيد مدير التعمير في الولاية

حرر بنا: يوم

والتصديق العبارات غير الضالحة

وضع علامة الأمان الخاصة بالشاسية

تباشيرة وتصديق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن
مديرية التعمير
مديرية التعمير والبناء

ولاية
دائرة
بلدية

تمودج

مخضّر رقم:

- 1 - أمر بتحقيق مطابقة البناء.
- 2 - أمر بتوقيف الأشغال
- 3 - استئناف الأشغال

في سنة وفي يوم من شهر أنا المخضّي أسفله (الاسم واللقب) مفتش
التعمير، المخلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-
07 للمؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994.

- 1 - قد أمر السيد(ة) القاطن(ة) بتحقيق مطابقة بنايته(ها) وأعطيته(ها)
مهلة (2 إلى 5)، (5 إلى 10)، (10 إلى 15) يوما لتطبيق أحكام المخضّر رقم للمؤرخ يوم
- 2 - قد عانيت رفض تحقيق مطابقة الأشغال التي أعجزها السيد(ة) القاطن(ة) وعدم
تطبيق أحكام المخضّر رقم للمؤرخ في
- ولهذا بأمر بتوقيف الأشغال غير المطابقة للأحكام القانونية المعمول بها.
- 3 - قد عانيت استئناف إنجاز أشغال البناء غير المطابقة لتنظيم التي أعجزها
السيد(ة) القاطن(ة) ورغم أمره بتوقيف الأشغال بموجب المخضّر رقم للمؤرخ
في وعليه يتعرض مرتكب المخالفة لتطبيق أحكام المادة 53 من المرسوم المذكور أعلاه.

تعمل نسخة من هذا المخضّر إلى:

- السيد الوالي.
- السيد رئيس البلدية.
- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر به في يوم

أشوبب العزرات لم الصالحة،
(ضع علامة 'X' في الحانة المناسبة).

التأشيرة والتوقيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن

ولاية:

مديرية التعمير

دائرة:

مديرية التعمير والبناء

بلدية:

شهادة التسديد وتحقيق المطابقة

في سنة وفي يوم من شهر أنا المعضي أسفله (الاسم واللقب) مفتش
التعمير، الخلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم عملا بالمادة 51 من المرسوم النشري
رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق لـ 18 مايو 1994، أشهد بأن
السيد(ة) القاطن(ة) في بلدية

1 قد برأت(ت) ذمت(ها) من العقوبة المالية المسلطة عليه(ها) بموجب المحضر رقم المؤرخ
في

..... وهذا يدفع ح مخربة الدولة بتاريخ

2 قد قام(ت) بإعادة تحية المكان إلى حالته الأصلية طبقا لمحضر المعاينة رقم المؤرخ
في

3 قد نفذ(ت) تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي

سلمتها له(ها) (البلدية-الولاية-الوزارة) بموجب المحضر رقم للمؤرخ

في ولهذا العرض تلغى التدابير المتخذة ضد السيد(ة) ويسمح

له(ها) باستئناف أشغال البناء مع احترام التنظيم والتصاميم التي وافقت عليها المصالح
المختصة.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.

- السيد رئيس البلدية.

- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر في: يوم

(تكتب العبارات في المساحة)

(مع علامة الأمان الخاصة بالنسخة)

تأشيرته وتوقيع

أولاً - المؤلفات.

أ- الكتب باللغة العربية.

- 1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرُق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005.
- 2- زهدي يكن، قانون الملكية العقارية والحقوق العقارية غير منقولة، دار الثقافة، لبنان، طبعة 3، دون سنة
- 3- عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، مصر، طبعة 1972.
- 4- عايدة دريم، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011.
- 5- منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010 .
- 6- نزية نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، طبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.

ثانياً - الدراسات الأكاديمية.

- 1- خلادي عبد الحفيظ ورغيمت حمزة، منازعات التهيئة والتعمير، مذكرة للحصول على شهادة لليسانس، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، سنة 2011/2010
- 2- زهيرة دبيح، أزمة البناية اللاشعرية وطرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 2001/2000
- 3- سجانة محمد و خثيري فاروق، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، قانون عقاري، سنة 2010/2009.

- 4- ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2008/2007.
- 5- طارق أيوب، منازعات التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، دفعة 18، سنة 2009-2008
- 6- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015/2014.
- 7- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2006-2005
- 8- فتحي رحمون وحمزة قصري، أدوات التعمير الفردي في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الليسانس، تخصص القانون العقاري، جامعة يحي فارس بالمدينة، 2011/2010 .
- 9- فتحي رحمون، حمزة قصري، أدوات التعمير الفردي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس، تخصص قانون عقاري، سنة 2010،
- 10- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2012/2011
- 11- لطفي مزاري، رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة التخرج، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005/2004 .
- 12- محمد جبيري، التأطير القانوني لتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

ثالثا : المحاضرات.

- 1- ليلى زروقي، محاضرات لطلبة المدرسة العليا للقضاء.

رابعاً : النصوص التشريعية والتنظيمية.

1- النصوص التشريعية.

أ- القوانين:

- 1- القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية 49 المعدل والمتمم بموجب الأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1996، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55 .
- 2- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المعدل والمتمم بموجب القانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51 .

ب- الأوامر:

- 1- الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 13 المعدل والمتمم بالقانون 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، الجريدة الرسمية العدد 44

2- النصوص التنظيمية.

أ- المراسيم التنفيذية.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة البناء والتجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 2006/01/70، الجريدة الرسمية العدد الأول المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09 المؤرخ في 2009/09/22، الجريدة الرسمية العدد 55 .

خامسا : المناشير والتعليمات والقرارات والمجلات

أ-المناشير .

- 1- أحمد بن زايد، رخصة البناء، نشرة القضاء،1989، عدد أول .
- 2- نزية نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، طبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،2006.

ج-المجلات:

- 1- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خضير، بسكرة،العدد الثامن،جوان 2005
- 2- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية لتوثيق، الجزائر، 2000
- 3- حوحو رمزي ، رخصة البناء واجراءات الهدم في التشريع الجزائري ، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد الرابع ، صادرة عن جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2009.

I.....	شكر
II.....	إهداء
III.....	ملخص
IV.....	ملخص بالفرنسية
V.....	قائمة المختصرات
ج - أ.....	مقدمة
05.....	الفصل الأول: الرخص العمرانية
05.....	المبحث الأول: رخصة البناء
05.....	المطلب الأول: تعريف رخصة البناء وطبيعتها القانونية
05.....	الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
07.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة البناء
08.....	المطلب الثاني: نطاق حق الحصول على رخصة البناء
09.....	أولا: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
11.....	ثانيا: النطاق المكاني لرخصة البناء
12.....	ثالثا: النطاق الشخصي لرخصة البناء
13.....	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة البناء
13.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
13.....	أولا: بالنسبة لاختصاص القضاء الجزائي
14.....	ثانيا: بالنسبة لاختصاص القضاء المدني
15.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
17.....	المبحث الثاني: رخصة التجزئة
17.....	المطلب الأول: التعريف برخصة التجزئة
18.....	المطلب الثاني: الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة
19.....	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة
19.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
20.....	الفرع الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
21.....	المبحث الثالث: رخصة الهدم

21.....	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
21.....	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم
23.....	الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم
24.....	المطلب الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم
24.....	الفرع الأول : إجراءات إعداد رخصة الهدم
26.....	الفرع الثاني: البت في الطلب
27.....	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
27.....	الفرع الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
27.....	الفرع الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
27.....	الحالة الأولى
28.....	الحالة الثانية
29.....	خلاصة الفصل الأول
31.....	الفصل الثاني: الشهادات العمرانية
31.....	المبحث الأول: شهادة التعمير
31.....	الفرع الأول :تعريف شهادة التعمير
32.....	الفرع الثاني :محتوى شهادة التعمير
33.....	المطلب الثاني :إجراءات الإعداد والتسليم " شهادة التعمير
33.....	الفرع الأول :اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للبلدية
34.....	الفرع الثاني :اختصاص رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة
34.....	الفرع الثالث :اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير
34.....	المطلب الثالث :منازعات شهادة التعمير
34.....	الفرع الأول :دعوى الإلغاء
35.....	الفرع الثاني :دعوى التعويض
36.....	المبحث الثاني : شهادة التقسيم
36.....	المطلب الأول : مفهوم شهادة التقسيم
36.....	الفرع الأول : تعريف شهادة التقسيم وتبيان خصائصها
38.....	الفرع الثاني : تمييز شهادة التقسيم على رخصة التجزئة
39.....	المطلب الثاني : إجراءات إعداد وتسليم شهادة التقسيم

39.....	الفرع الأول : الشروط المتعلقة بطلب الشهادة
40.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالبيانات موضوع طلب الشهادة
41.....	الفرع الثالث : إجراءات دراسة الطلب وتسليم الشهادة
41.....	المطلب الثالث: الآثار المترتبة على شهادة التقسيم
42.....	المبحث الثالث : شهادة المطابقة
42.....	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
42.....	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
43.....	الفرع الثاني : طبيعة شهادة المطابقة
43.....	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
44.....	الفرع الأول: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
44.....	الفرع الثاني: التحقيق في شهادة المطابقة
45.....	الفرع الثالث: تسليم شهادة المطابقة
46.....	المطلب الثالث: منازعات شهادة المطابقة والآثار المترتبة عنها
46.....	الفرع الأول: منازعات شهادة المطابقة
46.....	أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي
46.....	ثانياً: اختصاص القاضي الإداري
47.....	الفرع الثاني : الآثار المترتبة عن شهادة المطابقة
48.....	خلاصة الفصل الثاني
50.....	خاتمة
53.....	المراجع
58.....	الملاحق
73-71.....	الفهرس