

العنوان:	دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري
المصدر:	مجلة الاجتهاد القضائي
الناشر:	جامعة محمد خيضر بسكرة - كلية الحقوق والعلوم السياسية - مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع
المؤلف الرئيسي:	لعور، بدرة
المجلد/العدد:	ع12
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2016
الشهر:	سبتمبر
الصفحات:	157 - 115
رقم MD:	821187
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo, EcoLink
مواضيع:	القوانين والتشريعات، التخطيط العمراني، عقود التعمير، الجزائر
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/821187

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

الدكتورة بدرية لعور
أستاذة محاضرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة بسكرة (الجزائر)



مقدمة:

بهدف وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات وترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي أولى المشرع في السنوات الأخيرة أهمية بالغة بالنصوص التشريعية المنظمة لمظاهر البناء المخل بهذه المبادئ يأتي في مقدمتها

القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها والمراسيم التنفيذية له أهمها وهي على التوالي:

— المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات

— المرسوم التنفيذي رقم 155/09 الصادر في نفس التاريخ المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرهما

— المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها

— المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30/08/2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها

— المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمها

وهي نصوص تلعب دورا جوهريا في الموازنة بين المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي الحفاظ على الأمن والبيئة والياء الاهتمام بالمظهر الجمالي للعمران من اجل ترقية إطار مبني مهياً بانسجام، وبين ممارسة حق الملكية بكل مظاهره القانونية.

كما تمثل دعامة محورية لإرساء مبادئ النظام العام العمراني وترقيته من خلال اللجوء إلى تضمين هذه النصوص حلولا وسطية لمعالجة وضعيات البناءات المنجزه خارج الإطار القانوني على غرار البناءات الغير متممة منذ سنوات طويلة،

والبنائيات الغير مطابقة لرخصة البناء، البنائيات التي انتهى الاجل القانوني المحدد في رخصة بنائها قبل إتمام الاشغال بها، أو البنائيات الغير تامة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء أصلا، وهي وضعيات ملموسة في البيئة العمرانية الجزائرية

لأجل ذلك عمد المشرع إلى تأسيس عقود تعميم جديد محدد أساسا في:

رخصة البناء على سبيل التسوية،

رخصة إتمام الانجاز،

رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية،

شهادة المطابقة،

شهادة النفع والتهيئة

وهي وثائق أصبحت أساسية في عقود الإيجار والبيع أو الحصول على عقود

الملكية

ولما تلعبه هذه العقود من دور مهم تأتي هذه المحاولة لاستقراء النصوص القانونية المستحدثة في مجال التعمير بغية استجلاء الطبيعة القانونية لعقود التعمير المنصوص عليها وإجراءاتها القانونية للإجابة على الإشكالات القانونية التالية: ما مدي مساهمة عقود التعمير المستحدثة في تجسيد نظام عام عمراني متوازن؟

وكيف يتم تحقيق مطابقة البنائيات؟ وما هي التدابير الردعية التي رصدها

المشرع الجزائري في مجال عدم احترام البناء وقواعد التعمير؟

و هو ما سنجيب عنه من خلال المحاور التالية

المبحث الأول: التعريف بعقود التعمير المستحدثة وإجراءاتها

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق والرقابة على عقود التعمير

المبحث الأول: التعريف بعقود التعمير المستحدثة وإجراءاتها

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعقود التعمير

للإحاطة بتعريف عقود التعمير يقتضي أن نضبط مصطلحي العقد والتعمير

قانونا في محاولة للوصول إلى تعريف جامع مانع وضبط الطبيعة القانونية لهذه

الوثائق

أولاً/ تعريف العقد:

تنص المادة 54 من القانون المدني الجزائري " العقد اتفاق يلتزم بموجه شخص أو عدة أشخاص آخرين بمنح أو فعل أو عدم فعل شيء ما " وإلتزام العقد يجب توافر شروط قانونية هي الرضا المحل والسبب

وللعقود أنواع عديدة بالنظر إلى المعيار المعول عليه في تحديدها فبالاستناد إلى المعيار العضوي يمكن أن نصنف العقود التي تكون فيها الدولة أو أشخاص القانون العام تحديدا البلدية والولاية ووزارة التعمير (لصلتها بموضوعنا) عقودا إدارية حسب مقتضيات المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

هذه الأخيرة عرفها الدكتور سليمان الطماوي، في كتابه "الأسس العامة للعقود الإدارية - دراسة مقارنة" العقد الإداري هو "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، أية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية، وغير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"⁽¹⁾ من خلال التعريف السابق للعقد الإداري يمكن تحديد الأسس التي يقوم عليها في:

• أن تكون الإدارة طرفا في العقد ويعد عنصراً مفترضاً لأن العقد الإداري، لا يكون كذلك إلا حينما يكون احد أشخاص القانون العام (الدولة أو احد أجهزتها) طرفاً فيه، ولاشك في أن الأشخاص العامة الإقليمية (الدولة، الولاية، البلدية) والأشخاص المرفقية، تعد جميعها من أشخاص القانون العام

• صلة العقد بالمرفق العام أو اتصال العقد بأحد أنشطة المرفق العام.
• وسائل القانون العام (الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في القانون الخاص)

والسؤال الذي يطرح نفسه على أي أساس اعتبر المشرع الجزائري هذه الوثائق عقودا مع الأخذ بعين الاعتبار الملاحظات التالية
❖ اغلب هذه الوثائق أعمال إدارية منفردة (قرارات إدارية)

❖ العقد الإداري محله تسيير مرفق عام بينما لا تعد رخصة البناء وغيرها من وثائق التعمير كذلك إلا إذا كان طالبها شخصا معنويا عاما يبتغي تسيير مرفق عام وهذه الوثائق ليست حكرا عليه إذ يتمتع الأشخاص العاديون بهذا الحق إلا ما استثنى بنص

❖ عدم توحيد المصطلح إذ في الكثير من النصوص يشير إليها المشرع بلفظ القرار (المادة 23، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك وبلفظ رخص التعمير (م 80 من المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك)

وعليه يبقى استخدام المشرع لمصطلح عقود التعمير يكتنفه الغموض ويحتاج إلى ضبط وتوضيح

ثانيا / مفهوم التعمير :

إن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية تخطيط وتنظيم تندرج في هذا الإطار، وهو يركز على التنبؤات والتقديرية المبنية على الأساس الديمغرافي والسوسيولوجي، حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديمغرافي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يُبنى على الأساس الاقتصادي، لارتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول، ولارتفاع معدل العمالة ومجاليه خطوط التوسع الجغرافية للمدينة واشكال شغل الأراضي⁽²⁾.

فالتعمير كمفهوم نظري هو مجموع العمليات المركزة والهادفة إلى تنظيم السكان والنشاطات (المنشآت التجهيزات ووسائل الاتصال على مستوى الإقليم)؛ إذن فهو عملية إدارية تقوم بها السلطات العمومية التي تفترض تخطيط المجال وتعبئة الفواعل (السكان، المؤسسات، الجماعات المحلية والإدارية)

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

و أشار القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير إلى هذا المصطلح في مادته الأولى بالنص أنها "الوسيلة المثلى، التي تضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم، وهذا يأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم، في هذا الإطار" (3) من خلال المصطلحين يمكن ان نعرف عقود التعمير بأنها "عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران قصد البناء أو التجزئة أو الهدم أو التقسيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم، والأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم"

المطلب الثاني: أنواع عقود التعمير

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها " (4) يقصد بعقود التعمير:

- شهادة التعمير
- شهادة التقسيم
- رخصة التجزئة وشهادة النفع والتهيئة (المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009)
- رخصة الهدم
- شهادة التعمير
- رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية،
- رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية،
- شهادة المطابقة.

والملاحظ أن العقود المنصوص عليها منها ما يعتبر عقودا تقليدية سبق النص عليها في القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومنها ما هو مستحدث لم يسبق أن سنه المشرع الجزائري إلى غاية إثراء المنظومة القانونية العمرانية بالقانون 08/15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام

انجازها والمراسيم التنفيذية له أهمها رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، شهادة المطابقة بأحكامها الجديد، وشهادة النفع والتهيئة المستحدثة بالرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22

وبناء على ذلك نتناول هذه العقود بغية استجلاء طبيعتها القانونية مع تخصيص الشرح الموسع للمستحدث منها:

أولا / شهادة التعمير:

لم يلزم المشرع المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية طبقا لنص المادة 51 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

التي جاء فيها "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات، أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية."

ولذلك لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحصول عليها، غير أن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وعليه فلا تسلم إلا بناء على طلب المعني طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

وما يمكن إثارته هنا، أن المشرع لم يعتبر شهادة التعمير "رخصة" بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية، فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح الاستفادة منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات، فإنه على صعيد المنازعات، يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية وذلك طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 91-176.

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

ويرى الدكتور عزري الزين، إنه مادامت شهادة التعمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا، فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات لسبب واحد وهو ان القرار المتعلق برخصة البناء يفسح المجال للمستفيد منه للطعن فيه، ومادامت المعلومات الواردة بشهادة التعمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة، بل يقترح أن يكون هناك إلتماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة، أو أن القول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة، فمن جهة هي وثيقة معلومات فقط حول القطعة الأرضية والإرتفاقات المرتبطة بها ومن جهة أخرى وثيقة إدارية تبني على أساسها أحكام رخصة البناء، فيمكن إثارة الطعن في هذه الوثيقة درءا للطعون التي قد تنشأ بعد صدور القرار المتعلق برخصة البناء⁽⁵⁾.

وللحصول على هذه الشهادة يجب على المعني أن يقدم طلبا بشأنها يوضح فيه هويته (مالكا، وكيلًا،...) محددًا موضوع هذا الطلب، وعنوان ومساحة والمراجع المساحية إن وجدت، وتصميم حول الوضعية وتصميم للأرض معد حسب الشكل الملأئم. ويودع هذا الطلب مرفقا بهذه الوثائق بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.

ويتم تحضير هذه الشهادة بنفس الإجراءات والأشكال المتعلقة برخصة البناء، ولذا نكتفي بالإحالة إليها.

ويجب أن تبلغ شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب حيث تتضمن حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي 03/06 المؤرخ في 7 يناير 2008:

- _ أحكام تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- _ الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والأحكام التقنية الخاصة الأخرى
- _ إيصال القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.

_ الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي تم التعرف عليها أو الموضوع على الخرائط التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية لا سيما:

❖ ظهور شروخ زلزالية نشطة على سطح الأرض

❖ حركات التربة (الانزلاق انهيار انسياب الطين ارتصاص تمبيع سقوط
الحجاره)

❖ الأراضي المعرضة للفيضانات

❖ الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطر وقنوات
نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة⁽⁶⁾

وتحدد صلاحية شهادة التعمير بسنة واحده ابتداء من تاريخ التبليغ،
وتعتبر المعلومات الواردة بها المتعلقة بأنظمة تهيئة التعمير هي المطبقة خلال مدة
صلاحية الشهادة وغير قابلة للبحث والمراجعة من جديد إذا صدرت رخصة بناء
خلال هذه المدة.

واختيارية شهادة التعمير في أغلب التشريعات على أساس أنها وثيقة
توضيحية أو معلوماتية للمعنيين الحرية في طلبها أم لا. ومهما يكن، فإن المشرع مكن
طالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عن طلبه
أن يرفع طعنا سلميا، أو أن يقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة (المادة
06 من المرسوم التنفيذي 91-176) دون أن يحدد مواعيد وكيفية هذه الطعون.

ثانيا / شهادة التقسيم؛

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات التعمير،
وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية، وقد أشارت إلى
هذه الوثيقة المادة 59 من قانون 90-29 ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي
91-176 طبيعتها، حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية
تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة،
فهذه الأخيرة لازمة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر، بينما تشترط
الأولى لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي.

وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحده ابتداء من تاريخ تبليغها
وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة
المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة وكذا إشكالية
صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها⁽⁷⁾.

ثالثا / رخصة التجزئة :

من خلال الإطلاع على قانون العمران الجزائري نجد أن المشرع لم يقتصر في اهتمامه بتنظيم هذا القطاع على عملية البناء فقط أو بالوضعيات التي قد يظهر عليها المبنى وهي " رخصة البناء، رخصة إتمام الإنجاز، رخصة البناء على سبيل التسوية، شهادة المطابقة " بل أولى عنايته أيضا لرخصة التجزئة والتي عززها في آخر تعديل للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 " بشهادة النزع والتهيئة " .

و رخصة التجزئة ليست أقل أهمية من غيرها من عقود التعمير وهو ما يظهر من خلال ضبط أحكامها في العديد من القوانين، كما أن المشرع وحد بينها وبين رخصة البناء من حيث الإجراءات في الكثير من الأحكام. بالرجوع إلى النصوص التشريعية نجد أن المشرع الجزائري قد نص على ما يلي:

التجزئة هي: " القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدد قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير" (8).

- "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدد قطع من ملكية عقارية واحد أو عدد ملكيات مهما كان موقعها" (9).

- تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدد قطع من ملكية عقارية واحد أو عدد ملكيات مهما كان موقعها، إذ كانت قطعة أو عدد قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية" (10).

و من خلال النصوص السابقة يمكن أن نعرف رخصة التجزئة بأنها: "القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحد أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدد قطع من أجل بيعها أو إيجارها أو تشييد بناية عليها إلا ما استثنى بنص خاص " .

من هذا التعريف يمكن ان نستخلص خصائص رخصة التجزئة إذ انه لا تعد كل عملية تقسيم تجزئة فاختلفاها عن باقي العمليات الأخرى يتجلى من خلال نطاق تطبيقها سواء كان موضوعي أو مكاني كما يلي:

- أن يتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى وإن كان الغرض منها القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية مثل الملك المشاع والقسمة الميراثية.

- كما يجب أن يكون هذا القرار الإداري صادر من سلطة إدارية مختصة⁽¹¹⁾.

- يجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله، فلا يجوز إصدارها لغير هؤلاء وهذا طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.

- يشترط أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية على التقسيمات الجديدة، وتنصب على الأراضي الغير مبنية الموافقة لمخطط التعمير

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

- يجب أن تكون الأرض المجرأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجرأة (التقسيمات الجديدة)

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال 3 سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة

نطاق تطبيق رخصة التجزئة: إن رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها. كما فرض عدم منح الرخصة إذا لم تكن الأرض المجرأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

ويمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية، إذا كانت الأرض المجرأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁽¹²⁾.

امتداد آليات الرقابة إلى عمليات البيع أو الإيجار بالنسبة للأرض المجرأة؛

إن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها، مرهون بتسليم الجهة الإدارية المانحة لرخصة التجزئة شهادة مرجعية تبين مدى تنفيذ الأشغال ومطابقتها مع التوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة. ويتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادات وتسليمها ولا يعفى المستفيد من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال⁽¹³⁾.

مضمون رخصة التجزئة: تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي قابلة للاستغلال من خلال إحداث أشغال النفع والتهيئة والتي حددتها المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وهي كالآتي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإضاءة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه. كما تستلزم عند الإقتضاء ما يلي:
- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.
- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.
- ونصت المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 وعلى أنه " يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة الأحكام التي يتكفل بها صاحب الطلب ويبين الإجراءات والارتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة وكذا آجال إنجاز أشغال التهيئة المقرر."

وقيد المشرع الجزائري القرار المتضمن رخصة التجزئة بآجال إذ يعتبر منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عنه. غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال

الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى. وتضاف إلى هذه الآجال ثلاث سنوات إضافية قصد إنجاز أشغال المراحل الأولى وعندما تصبح الرخصة لاغية، لا يمكن أن تستمر العملية إلا فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة الخاصة بها⁽¹⁴⁾.

رابعا / الأحكام القانونية لشهادة النفع والتهيئة :

بناء على أن قرار رخصة التجزئة يستوجب تكفل المستفيد منها بإنجاز أشغال التهيئة ذات المنفعة العمومية جاء المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المستحدث لشهادة النفع والتهيئة من خلال المواد 23 مكرر و23 و1 مكرر، 2، 3، 4، 5. وذلك تطبيقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ويمكن القول أن هذه الشهادة تشبه شهادة المطابقة بالنسبة لرخصة البناء.

الطبيعة القانونية لشهادة النفع والتهيئة ومضمونها: شهادة النفع والتهيئة هي وثيقة إدارية صادر عن الهيئات المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة يثبت من خلالها إتمامه لأشغال النفع العام التي على عاتقه وفقا لمتطلبات رخصة التجزئة.

ويكلف المستفيد من رخصة التجزئة وجوبا بالأشغال التي حددتها المادتين 20، 21 على التوالي من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (والتي تم ذكرها في مضمون طلب رخصة التجزئة).

يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي على نفقته، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي توقيع وجود التجزئة تسليمه شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها⁽¹⁵⁾.

و يرفق طلب شهادة النفع والتهيئة بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ويشتمل على الوجهة، و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض،

- نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة.

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

- تصاميم الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كما هي منجزه مع إظهار، إذا اقتضى الأمر التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها⁽¹⁶⁾.

دراسة طلب شهادة النفع والتهيئة: ترسل في جميع الحالات خمس نسخ لطلب شهادة النفع والتهيئة والوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض ويكون الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي شاهدا على تاريخ إيداع الطلب، وهذا بعد التحقق من الوثائق اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لتكوين الملف كما هو منصوص عليها، وتسجل بشكل مفصل على الوصل، طبيعة الوثائق المودعة⁽¹⁷⁾.

والدراسة تدور حول مطابقة أشغال النفع والتهيئة المنجزه طبقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة. ثم تقوم المصلحة المختصة المكلفة بدراسة الطلب بجمع الآراء والموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ويعتبر الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصرحوا بردهم في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب الرأي، أنهم قد أصدروا رأيا بالموافقة.

كما يجب في كل الحالات، على الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها، إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في نفس الآجال⁽¹⁸⁾.

ويبلغ المقرر المتضمن شهادة النفع والتهيئة للطالب خلال ثلاثة أشهر التي تلي إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإذا استلزم الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق أو استعلامات، يجب على الطالب تقديمها، يتوقف الأجل المحدد ويستأنف ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو الاستعلامات. وهو ما نصت عليه المادة 23 مكرر 5 من المرسوم 307/09

وما يمكن أن نستنتجه من نية المشرع في استحداثه لهذه الشهادة هو السعي إلى وضع التدابير المسبقة التي من شأنها إضفاء التكامل في الأدوار التي تلعبها هذه الوثائق فمن خلال احترام أشغال النفع والتهيئة سيكون تجسيد البناء منوطا بضوابط قانونية ممهدة لرخصة البناء على الوجه الأمثل مما يجنب الطالب العديد من المنازعات التي قد تنور مستقبلا

خامسا / رخصة الهدم:

لم يرقم المشرع الجزائري بتعريف رخصة الهدم بل اكتفى بذكر نطاقها وهو

ما يتجلى في المادة 60 من القانون رقم 29/90.

و يمكن تعريفها بأنها: "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." كما عرفت أيضاً بأنها: "الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة وسواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملأك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنائيات المجاورة.

ومن خلال تعريف رخصة الهدم نستنتج خصائصها وهي كما يلي:

أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة مختصة: لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 68 من القانون رقم 29/90).

أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية: أي أما محو أثر البناء القائم تماماً وهي إزالة كلية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم.⁽¹⁹⁾

نطاق تطبيق رخصة الهدم: يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل: المياه المعدنية أو الإستحمامية، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية⁽²⁰⁾. وتطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري _____
في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو
عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة⁽²¹⁾.

سادسا رخصة البناء

يمكن أن نصل إلى تعريف لرخصة البناء، من خلال ما يلي:
❖ البناء هو: "كل بناء أو منشأه يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو
النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو
الخدمات."⁽²²⁾

❖ الإطار المبني هو: "مجموعة بنايات ومساحات خارجية عمومية، منظمة
طبقا لأحكام أدوات التعمير"⁽²³⁾.

❖ المساحة المبنية: "مساحة الأرض المبنية تضاف إليها مسالك الدخول
والمساحات التبعية الخارجية"⁽²⁴⁾.

و طبقا للقانون رقم 29/90 والمراسيم المطبقة له يمكن تعريفها بأنها: "هي
تصرف إداري صادر من جهات إدارية مختصة الغاية منه تثبت الإدارة وتيقنها من
أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام
القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"⁽²⁵⁾.

فرخصة البناء هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح
بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم
قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران.

وفي ظل التشريعات المستحدثة في مجال التعمير أضاف المشرع الجزائري
رخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام الانجاز على
سبيل التسوية، شهادة المطابقة، وهو ما سنتوسع في شرحه في إطار الحديث عن
تحقيق المطابقة.

المطلب الثالث: تحقيق المطابقة

أن ظاهرة عدم إتمام البنايات استفحلت خلال العشرية السوداء واخترقت
النسيج العمراني فظهرت الحاجة إلى المعالجة التشريعية لإيجاد الحلول لها مع
تحسيس المجتمع لإنجاح عملية إتمامها إذ أن وثائق التعمير التقليدية لم تعد كافية

لإرساء النظام العام العمراني فاستحدث تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما نصت عليه مبادئ القانون 15/08 الذي يمكن أن نقول أنه ليس قانوناً عقابياً بقدر ما أنه تنظيمي، دون إغفال أن كل من يتحدى القانون والدولة سيواجه إجراءات ردية صارمة من المصالح المخولة قانوناً، مثلما هو حال كل من يجرؤ على البناء دون رخصة، والذي لن تتردد السلطات العمومية في هدم بنيته.

وحددت مدة صلاحياته بخمس سنوات (باستثناء أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول-) (فهو قانون تسوية) ويطبق على كل البناءات التي أنجزت قبل 20 جويلية 2008 أما البناءات الحالية فيطبق عليها القانون الساري المفعول بما من شأنه تحقيق جملة من الأهداف أهمها:

- ❖ وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات
- ❖ تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الانجاز
- ❖ إرساء ثقافة التملك وسط المواطنين
- ❖ ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام⁽²⁶⁾
- ❖ المساهمة في عملية التأهيل التام للسكنات
- ❖ تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام أجال البناء وقواعد التعمير
- ❖ إتمام البرنامج الخاص بقطاع السكن في الآجال المحددة
- ❖ إرساء مراقبة صارمة في طريقة التشييد وإنجاز السكنات بجميع أنواعها
- ❖ حماية وترتيب واقع الإطار المبني في الجزائر والقضاء على الفوضى التي تسود العمران منذ سنوات

أولاً / تعريف تحقيق المطابقة هو عملية تنظيمية لمطابقة البناءات واستكمالها كما يعد عملاً تصريحيًا ذا طابع إرادي؛

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 2 من القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد المطابقة إنه " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناء تم إنجازه أو لم يتم بالنظر إلى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

أما عن البنائيات التي يشملها تحقيق المطابقة فإنه يشمل: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات، سواء كانت بنايات فردية أو بنايات إدارية وعمومية، تامة أو غير تامة شريطة أن تصنف في واحد من الوضعيات التالية:

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة،

- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء،
- البنائيات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.
وقد استثنى المشرع الجزائري مجموعة من البنائيات ذكرها على سبيل الحصر في المواد 16، 37، 39، 40 من القانون رقم 15/08، والتي لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة بل أنها تخضع بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين لعملية الهدم على عاتق المخالف⁽²⁷⁾ وهي:

حسب المادة 16 من القانون 15/08:

- البنائيات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها،
- البنائيات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاقات المرتبطة بها،

- البنائيات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني،

- البنائيات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع

- البنائيات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضره لها والتي يستحيل نقلها

د. بدرة لعور - جامعة بسكرة (الجزائر)

- تهيئة البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

أكد المشرع الجزائري بصيغة الإلزام كون هذه البنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة ويجب أن تكون بعد معاينتها موضوع هدم طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 05/04 والتي تنص على: "...يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة. وعند انقضاء المهلة، وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوم.

تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجودها، يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخره من قبل الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية. " المادة 12 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90.

- بالنسبة للبنايات المنصوص عليها في المادة 37 من القانون رقم 15/08 :
و يتعلق الأمر بالبنايات المشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية، وباستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، وفي هذه الحالة إما أن تتم تسوية الوضعية مع صاحب المبنى أو أن يؤول البناء إلى الهدم وذلك نفس الإجراءات السابقة.

- بالنسبة للبنايات المنصوص عليها في المادة 39 من القانون رقم 15/08 :
حيث لا يمكن تحقيق المطابقة لأي بناية مشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمره فلاحية عمومية أو خاصة. وفي هذه الحالة يجب على لجنة الدائرة أن تقدم إعدار لصاحب البناء غير الشرعي، لإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل محدد، وفي حالة عدم امتثال صاحب البناء تسري أحكام المادة 76 مكرر 4 من

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري _____
القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 حيث يعرض المبنى إلى
الهدم

- بالنسبة للبنيات المنصوص عليها في المادة 40 من القانون رقم 15/08 :
ويتعلق الأمر بالبنيات التي شيدت على قطعة أرض تابعة للأمالك الخاصة
للدولة أو الولاية أو البلدية. يمكن لجنة الدائرة أن تقرر بالإتفاق مع السلطات
المعنية تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق التنازل بالتراضي وإعداد عقد
التنازل مقابل سعر القيمة التجارية للملك المتنازل عنه كما هو محدد بتقييم من
الإدارة المكلفة بأمالك الدولة. وفي هذه الحالة، وفي أجل 6 أشهر ابتداء من تاريخ
إعداد العقد، يجب على صاحب التصريح الذي تمت تسوية وضعيته، إيداع حسب
الحالة طلب إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة لإتمام الإنجاز.
ثانيا / الآليات القانونية لتحقيق المطابقة :

يتم تحقيق مطابقة البنيات وإتمام إنجازها حسب وضعية وحالة كل بناية
(28) مع الأخذ بعين الاعتبار:

❖ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

❖ احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء وتخصيص او استعمال المبنى

❖ موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات

يثبت تحقيق مطابقة البنيات عن طريق الآليات القانونية التالية: رخصة
البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام الانجاز على سبيل
التسوية، شهادة المطابقة. وهي آليات خاصة لمعالجة وضعيات البناء بما يتلاءم
وأهداف هذا التشريع خاصة ما يتعلق منها بوضع حد لحالات عدم إنهاء البنيات
وترقية إطار مبنى ذي مظهر جمالي وذلك كما يلي:

1- شهادة المطابقة :

تعتبر من وسائل الرقابة البعدية في يد الإدارة تثبت إنجاز الأشغال طبقا
للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر هذه الشهادة أداة
قانونية لاستلام المشروع وتأكيد محتوى رخصة البناء واحترام صاحب الرخصة
لقواعد التعمير ومخطط التهيئة والتعمير.

ويعتبر الحصول على هذه الرخصة أمرا وجوبي وفقا لما نصت على ذلك صراحة المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 كما يلي: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".
وبهذا فشهادة المطابقة تتعلق بـ:

- البنايات التامة الأشغال والمطابقة لرخصة البناء المتحصل عليها.

- البنايات التامة الأشغال والمتحصل صاحبها على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة⁽²⁹⁾

وحسب المادة 61 من القانون رقم 15/08 يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية،

هذه الأخيرة يقصد بها حسب " المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09 المؤرخ في 2009/10/06: "جميع هياكل وتجهيزات المناطق السكنية، ومناطق التوسع والمواقع السياحية والمناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكذا المدن الجديدة التي تنتفع بها وتحدد عن طريق أدوات ومخططات التهيئة والعمران المتعلقة بها.

وطبقا للمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09 فإن طرق وشبكات التهيئة العمومية تتكون من ثلاثة أصناف وهي:

1- طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية: والتي تحدد عن طريق:

- "المخطط التوجيهي للتهيئة والعمران المصادق عليه بانتظام.

- مخطط التهيئة لمناطق التوسع في المواقع السياحية.

- مخطط تهيئة المناطق الصناعية أو النشاطات.

- مخطط تهيئة المدينة الجديد. " المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09

وتحتوي على جميع هياكل وتجهيزات الربط التي يجب إنجازها.

2- طرق وشبكات التهيئة العمومية الثانوية: وتحدد حسب طبيعة وجهتها

النهائية عن طريق:

- "مخطط شغل الأراضي عندما يتعلق الأمر بمنطقة سكنية.

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري _____

- مخطط التهيئة السياحية عندما يتعلق الأمر بمنطقة توسع المواقع السياحية.
- المخطط الخاص بتهيئة المناطق الصناعية والنشاطات، عندما يتعلق الأمر بهذه المناطق.

- المخطط الخاص بتهيئة المدينة الجديدة، عندما يتعلق الأمر بالمدن الجديدة.

"المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09

3- طرق وشبكات التهيئة العمومية الثالثة: وتحدد عن طريق:

"- مخطط التهيئة لرخصة البناء.

- مخطط التهيئة لرخصة التجزئة. "المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09

أما بالنسبة لكيفيات التكفل بدراستها وإنجازها وصيانتها فهو كالاتي:

يكون التكفل المالي على عاتق الدولة أو الجماعات المحلية عندما تكون طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية والثانوية تابعة للأمالك العمومية للدولة أو الجماعات المحلية أو تابعة للأمالك الخاصة للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية للتهيئة أو أصحاب التجزئة. (المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09)

أما عندما تربط هذه الطرق والشبكات بملكيات عقارية خاصة يتعين على المالكين للحقوق العينية العقارية على هذه الملكيات المساهمة في تمويل هذه الهياكل بنسب المساحات وحقوق البناء الممنوحة لهم. وكيفيات تطبيقها تحدد عن طريق قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والمالية والتهيئة العمرانية والعمران. (المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09).

أما موضوع برمجتها فتكون سنوية أو متعددة السنوات، وعندما لا تخضع لآلية خاصة تسجل هذه الطرق والشبكات ضمن قائمة استثمارات الدولة وهذا حسب طابعها، باقتراح من القطاعات المعنية أو الجماعات المحلية المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09.

أما طرق وشبكات التهيئة العمومية الثالثة فيكون التكفل المالي على عاتق صاحب التجزئة أو صاحب التهيئة أو صاحب المشروع ومن اختصاصهم. المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09 يحدد إعداد الدراسات ومتابعة أشغال إنجاز

طرق وشبكات التهيئة العمومية عن طريق قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والتعمير والأشغال العمومية والطاقة والموارد المائية والبريد وتكنولوجيات الإعلام والاتصال والتهيئة العمرانية. المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09

وعند الاستلام النهائي تكون طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية والثانوية والثالثة موضوع تحويل من المؤسسة المنجزة إلى البلدية أو إلى المصالح أو المؤسسات المسيرة المعنية التي تتكفل بصيانتها. ويتم التحويل عن طريق محضر مرفق بملف تقني، ومخططات بيانية ومخططات آنية محتملة، ويتعين على المصالح التقنية المعنية التابعة للدولة وللبلدية والمؤسسات العمومية المختصة، كل في إطار اختصاصها المحافظة على الوثائق الإدارية ومخططات طرق وشبكات التهيئة العمومية الأولية والثانوية والثالثة وأرشيدها المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 315/09.

2- رخصة إتمام الإنجاز:

عرفت رخصة إتمام الإنجاز على أنها: "وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها." (30).

أما إتمام إنجاز البناء فيقصد به الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها، والذي يثبت كسابقه عن طريق رخصة إتمام الإنجاز، حيث يتم تسليمها في إطار أحكام القانون رقم 15/08 إذ يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على هذه الرخصة

وبالنظر إلى وضعية حالة البناء فقد استحدثت المشرع الجزائري في القانون

رقم 15/08،

- عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن لصاحب البناية الغير متممة والمتحصل

على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز. (المادة 19)

- يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز، على سبيل التسوية، صاحب

البنائة غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل. (المادة

(22)

3- رخصة بناء على سبيل التسوية: قياسا على رخصة البناء يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة البناء. (المادة 21 من القانون رقم 15/08)

ثالثا / إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء:

أ- الشروط المتعلقة بطلب الرخصة أو الشهادة:

حسب القانون 15/08 فإن استصدار شهادة المطابقة أو رخصة إتمام الإنجاز او رخصة البناء على سبيل التسوية يقع على عاتق: المالك وصاحب المشروع: أي عموما كل من منحه القانون الحصول على رخصة البناء، وأضاف المشرع الجزائري كل متدخل مؤهل، وهذا وفقا للمادة 23 من القانون 15/08: "يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بناياتهم، ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا القانون."

والأصل في طلب شهادة المطابقة أن يقدم عليه كل شخص انتهى من أشغال البناء إلا أن المشرع الجزائري أخذ بعين الاعتبار حالة عدم التصريح في آجاله فأوجب في المادة 57 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 أن يبادر رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء مطابقة الأشغال بالاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء.

ب- مضمون الطلب ومكوناته:

إن تحقيق المطابقة يرتبط بوضعيتين: البناءات التامة والبناءات في طور الإنجاز ولكل وضعية إجراءات خاصة بها كما يلي:

❖ "يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذي تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 15/08، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بتحقيق مطابقة بناياتهم"⁽³¹⁾. ويتم سحب استماره التصريح من المجلس الشعبي البلدي لكان وجود البناية ويعد التصريح في خمس نسخ

❖ يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يحتوي على ما يأتي:

1 - عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة: فالبناء في هذه الحالة لا

يخرج عن صورته من الصور الآتية:

❖ للبنائيات التامة المطابقة لرخصة البناء: هذه الأخيرة تستوجب الحصول

على شهادة المطابقة كما نصت المادة 23 الفقرة 2 من القانون رقم 15/08 والتي تنص "من أجل تحقيق مطابقة البنائيات المتممة يلزم مالكو وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن إلى السلطات المعنية."

وفي هذه الحالة يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين ويتضمن إشارات بإتمام الإنجاز يودع على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية(32).

❖ أما بالنسبة للبنائية المتممة والغير مطابقة لرخصة البناء أخذ المشرع الجزائري بالحسبان الحالات التي قد ينجر فيها المواطن بناءه بصورة غير مطابقة لرخصة البناء ونص على إمكانية التسوية القانونية عن طريق استصدار شهادة المطابقة (وفقاً للمادة 20 من القانون رقم 15/08) ولتتم التسوية يجب الأخذ بعين الاعتبار الملف التالي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
 - مخطط الكتلة للبنائية كما اكتملت بسلم 1/500،
 - المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50،
 - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصائص الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار
 - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية
- يتم إعداد التصريح في خمس(5) نسخ طبقاً لاستماره، حيث يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي:
- "- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
 - طلب تحقيق مطابقة البنائية.

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت.
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة البناء،
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،
- ويجب أن يرفق التصريح بملف تحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون. (المادة 25 من القانون رقم 15/08).

يودع هذا التصريح أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا. يجب أن يدون في سجل خاص، يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا، ويمنح وصل استلام للمصرح وهو ما نصت عليه المادة 26 من القانون رقم 15/08

2- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام الانجاز حسب المادة 19 من

القانون رقم 15/08 :

- أ- فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة :
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية،
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 15/08.

- ب- فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة :
- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها،
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية،

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون 15/08

3 - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائز رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 15/08،
- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقية إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،
- أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 15/08،

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائز رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون 15/08،
- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

أما عن مضمون الطلب ومكوناته: فوفقا لنفس الإجراءات المعمول بها لاستصدار شهادة المطابقة الخاصة بالبنائيات المخالفة لرخصة البناء حدد المشرع إجراءات استصدار رخصة إتمام الإنجاز وأهمها:

- توقيف الأشغال حسب مقتضيات المادة 24 الفقرة 3 وما بعدها.
- ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بالأمر برخصة إتمام الإنجاز بصورتها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يحدد لصاحب البناية الأجل لإتمام الأشغال ويقيم هذا الأجل من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات الغير متممة في مفهوم المادتين 19،22 وهذا حسب حجم الباقي إنجازها. غير أنه لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز الأجل المدد التالية:

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

- 24 شهرا بالنسبة للبنية ذات الاستعمال السكني.
- 12 شهرا بالنسبة للبنية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.
- 24 شهرا بالنسبة للبنية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي.
- 24 شهرا بالنسبة للبنية الخاصة بتجهيز عمومي المادة 29 من القانون رقم 15/08

ج - كيفيات استئناف إتمام أشغال الإنجاز:

اشترط المشرع الجزائري مجموعة من الالتزامات على عاتق المستفيد من رخصة إتمام الإنجاز لاستئناف أشغال البناء وهي كالتالي:

- يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف الأشغال لإتمام إنجاز البنية. و في حالة قبول الطلب، تسلم رخصة فتح الورشة، في أجل مدته 8 أيام ويجب أن تجسد الورشة عن طريق إقامة سياج الحماية ووضع لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز. المادة 56 من القانون رقم 15/08

- يجب على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الإنجاز في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ تسليم الرخصة المادة 57 من القانون رقم 15/08

- يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة ويسهر على تصريف الفضلات والحصى والردوم ونقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البنية ويتعين عليه كذلك حفظ الجوار من جميع أشكال التلوث والأذى المادة 59 من القانون رقم 15/08.

- يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال المدد المحددة في رخصة إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو الضجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الإنجاز أو تجسيدها. المادة 58 من القانون رقم 15/08

- يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب الحصول على شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال على أن يودع هذا الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البنية

- يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية للفترة المحددة في وثيقة التعمير كما نصت على ذلك المادة 54 من القانون رقم 15/08.

المبحث الثاني: إجراءات التحقيق والرقابة القانونية على عقود التعمير

أناط المشرع الجزائري عقود التعمير لهيئات عديدة مختصة بالتحقيق والرقابة من أجل إضفاء الصرامة في تحقيق الأهداف المتوخاة منها وفي هذا الإطار نشير إلى دور كل من:

• الجماعات المحلية ومصالح التعمير ولجنة مراقبة عقود التعمير المنصوص

عليها في المرسوم 03/06

• لجنة الدائرة والطعن

• فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات

البناء

المطلب الأول: دور الجماعات المحلية ومصالح التعمير

سوف نقتصر بالحديث على دور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالح

التعمير وذلك لما لهم من سلطات واسعة

دور رئيس المجلس الشعبي البلدي إن المطلاع على النصوص التشريعية المتعلقة

بموضوع مطابقة البناءات يلاحظ السلطات الواسعة التي خص بها رئيس المجلس

الشعبي البلدي والتي سنحاول الإلمام بأهمها فيما يلي:

○ تسليم شهادة الربط بالشبكات والتهيئة (م 4 من 15/08)

○ دراسة التصريح المتعلق بالبناءات ذات الواجهة الخاصة المنصوص عليها في

المواد 19 20 21 22 (م 24 من 15/08)

○ تسليم شهادة توقيف الأشغال (م 24 من 15/08 _ م 7 من 154/09)

○ إعداد رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز أو شهادة

المطابقة (م 35 وم 38 و43 و60 من 15/08)

○ سلطة هدم البناء (م 38 من 15/08 _ م 76 مكرر 4 من القانون 29/90)

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

- تبليغ المعني بالتحفظات المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة أو بالرفض الذي تبدييه لجنة الدائرة (م 44 م 45 من 15/08)
 - البت في طلب شهادة النفع والتهيئة (م 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009)
 - بيت في طلب فتح الورشة (م 56 من 15/08)
 - القيام بمعاينة انطلاق أشغال إتمام الانجاز وتجسيدها (م 58 من 15/08)
 - يقترح القائمة الاسمية للأعوان المكلفين بالبحث والمعاينة (م 7 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما
 - يعد رزنامة الزيارات لأعوان البلدية المكلفة بالبحث والمعاينة (م 63 من 15/08)
 - توقيف الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لمخططات التعمير (م 73 من 15/08)
 - العضوية في لجنة الطعن (م 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما)
- هذا دون أن نغفل السلطات الواسعة له في باقي عقود التعمير التقليدية (رخصة التجزئة رخصة الهدم شهادة التعمير...)
- دور مصالح التعمير ونعني تحديدا تلك المكلفة بالمساهمة في دراسة عقود التعمير والتي تشمل:

أ - لجنة مراقبة عقود التعمير: إذ بالرجوع إلى نصوص المواد 79، 80، 81 المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 7 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك نجد أن المشرع الجزائري انشأ

لجنة لمراقبة عقود التعمير على مستوى كل من الوزير المكلف بالتعمير والوالي وكل رئيس مجلس شعبي بلدي يتأهله حسب الحالة واحد من السلطات المذكورة آنفاً أو ممثلوهم وتتولى القيام بالمهام التالية :

- التنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير
- الإشراف على الأشغال طبقاً للرخص المسلمة
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير

ب - مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية : إذ يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 يوم الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، حيث تقوم هذه الأخيرة بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة (المكلفة بالأموال الوطنية مصالح الحماية المدنية فيما يخص البناءات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وكل البناءات التي تستقبل الجمهور والبناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق - مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجوده في المناطق أو المواقع المصنفة - مصالح الفلاحة)⁽³³⁾ التي يتعين عليها إبداء رأيها المعلل في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ إخطارها. " المادة 28 من القانون رقم 15/08. وتعد المصالح التي لم ترد في الأجل موافقة على الطلب

- وتكون مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ملفا لكل تصريح يحتوي على مجموعة وثائق حددتها المادة 30 من القانون 15/08 وهي كالاتي:

- التصريح كما تقدم به المصاح،
- الرأي المعلل لمصالح التعمير للبلدية،
- الرأي المعلل للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها،
- رأي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

ويجب أن يحمل الملف رقما ترتيبيا تبرر فهرسته في سجل خاص ينشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. يودع الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة

هذا ويجب التنويه إلى ما تضمنته المادة 57 و58 من المرسوم التنفيذي رقم

176/91.

يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، ويمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناءات تحت طائلة العقوبات، وإذا لم يتم امتثال المعني لهذه الالتزامات يقوم الأعوان المعنيون لهذا الغرض بالمعينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن. (المادة 24 من القانون رقم 15/08)

المطلب الثاني: دور لجنة الدائر

تنشأ هذه اللجنة على مستوى الدائرة وهي مكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات حسب المادة 32 من القانون رقم 15/08 ويبدأ دورها الفعلي بمجرد إيداع الملف من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الأمانة التقنية للجنة (م 31 من القانون رقم 15/08)

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 نجد أن المشرع فصل في تشكيلة هذه اللجنة وكيفية سيرها كما يلي:

1- تشكيلتها:

يتأسس هذه اللجنة رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء ويحضرها رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير البلدية المعنية، ممثل مؤسسة سونغاز. كما يمكن لجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو بأي هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها⁽³⁴⁾.

2- سير أعمالها:

أما عن كفاءات سير أعمالها فقد نصّ المشروع على أنها تجتمع في مقر الدائرة مرّة في الشهر في دورة عادية. وفي دورات غير عادية كلما دعت الحاجة إلى ذلك. حيث يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09

ولا تصح مداولاتها إلى بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية أيام الموالية (المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02). كما تتخذ قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعلنة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير. ولا تخرج قراراتها عن واحد من الصور التالية (المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09):

❖ قرار بالقبول وفي هذه الحالة فإنها توافق على تحقيق مطابقة البناية موضوع الطلب طبقاً لأحكام القانون رقم 15/08. وتبت في شكل مقرر يبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في الآجال التي يحددها القانون 15/08 هذا الأخير يبلغ المصرح في أجل المحدد قانون

وفي هذه الحالة نصّ المشروع على آليات لتسوية الوضعية حسب الطبيعة القانونية للملكية العقارية. "فعندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب المشروع الذي شيدت عليه البناية عقد ملكية أو شهادة حيازه أو أي عقد رسمي آخر عند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إعداد إما... أو شهادة المطابقة، وفي هذه الحالة يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها." المادة 35 من القانون رقم 15/08

أما عندما يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً لوثيقة إدارية سلمت له من طرف جماعة إقليمية مع حصولها المسبق على رخصة البناء، تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار وعلى إثر التحقيق

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري —————
الذي تجريه المصالح المكلفة بالأموال الوطنية، ولم تكن هذه البنائيات ضمن
الحالات المنصوص عليها في المادة 16 أعلاه، حيث تقوم لجنة الدائرة بإخطار
السلطات المعنية قصد تسوية وضعية الوعاء العقاري في إطار أحكام المادة 38 من
القانون رقم 15/08، وبعد تسوية وضعية الوعاء العقاري يجب على المالك أو
صاحب المشروع أن يودع ملفا للحصول على شهادته المطابقة. المادة 36 من القانون
رقم 15/08

❖ أما في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها فعلى لجنة الدائرة
تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يبلغ بدوره المصرح من
اجل رفع التحفظ،

❖ تقديم موافقة مبدئية بشروط: عندما يكون تحقيق المطابقة أو إتمام
الانجاز مرفقا بشروط تعطي اللجنة موافقتها المبدئية وتبلغ رئيس المجلس الشعبي
البلدي الذي يبلغ بدوره المصرح بالأهداف المطلوبة

في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني
في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم
عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة
الدائرة في أجل يحدده رئيس المجلس الشعبي البلدي. وفي حالة رفع التحفظات
الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم
لجنة الدائرة بذلك. المادة 44 من القانون رقم 15/08

❖ رفض الطلب لسبب معلل، يجب أن يبلغ في شكل مقرر معلل إلى رئيس
المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا الذي يبلغ بدوره المصرح⁽³⁵⁾ ويكون بعد
استلام نتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، حيث تقوم
لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد،
ويجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل
في 15 يوم بعد استلامه. المادة 45 من القانون رقم 15/08.

❖ تطلب ملفا إضافيا من المصرح:

وفي جميع الحالات تدون مداولات هذه اللجنة في محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرين.

- ويجب أن تبت في أجل 3 أشهر من تاريخ إخطارها في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر إلى المعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، ولجنة الدائرة هذه مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية بالقيام بالخبره التي تقرها، كما يمكنها في إطار مهامها أن تستعين بأي شخص طبيعى أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها. وهو ما نصت عليه المادة 33 من القانون رقم 15/08

يرسل قرار لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا هذا الأخير يسلم لصاحب التصريح شهادة المطابقة ويخطر عند الاقتضاء السلطات الأخرى إذا كان تسليم هذه الوثيقة من اختصاصه. المادة 43 من القانون رقم 15/08

المطلب الثالث: لجنة الطعن

هي هيئة إدارية أنشأها القانون 15/08 تكلف بالبت في الطعون المرفوعة من المصرح ضد قرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة، إذ انه يمكن المصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن، في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض من لجنة الدائرة

1 - تشكيلتها: نصت عليها المادة 13 من المرسوم التنفيذي 155/09:

يرأسها الوالي المختص إقليميا

بحضور رئيس المجلس الشعبي الولائي. وعضوين من المجلس الشعبي الولائي

منتخبين من زملائهما

ومدير كل من: التعمير والبناء - الأملاك الوطنية - المحافظة العقارية -

المصالح الفلاحية - الأشغال العمومية - الموارد المائية - الطاقة والمناجم - البيئة

- السياحة - الثقافة. ورئيس المجلس الشعبي البلدي. كما يمكنها أن تستعين بأي

شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها

2 - سير أعمالها:

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك

ولا تصح مداولاتها إلا بحضور 3/2 أعضائها على الأقل وتتخذ قراراتها بالأغلبية كما تقوم بكل التحقيقات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة. المادة 49 من القانون رقم 15/08. وأعطاه القانون سلطة تعديل قرار لجنة الدائرة حسب ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم 155/09

وبعد نهاية أعمال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والمعلومات والوثائق المقدمة فيها، تبلغ قراراتها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ استلامها الطعن وتفصل هذه الأخيرة على أساس قرار لجنة الطعن بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني

هذا ويمكن أن يسلك الطعن في تحقيق المطابقة مسلكا قضائيا إذ تختص المحاكم الإدارية المحلية المختصة إقليميا بالفصل في الطعون المرفوعة أمامها خلال الشهر الموالي لتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية المادة (52 من القانون رقم 15/08) وفي هذه المسألة نحيل إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية كون النزاع في هذه الحالة يعد إداريا.

المطلب الرابع: دور فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء

أخذ التشريع المرتبط بتحقيق مطابقة البناءات بعدا رديعا وعقابيا فنص المشرع الجزائري على المخالفات المرتبط بهذه العملية والهيئات المخولة بمعاينتها وهو ما نتناوله تباعا فيما يلي:

أولا / معاينة المخالفات المرتبطة بتحقيق المطابقة:

خص المشرع الجزائري الفصل الثالث من القانون 15/08 للأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات وعززه بالمرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات

والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها الذي حدد مفهوم هؤلاء الأعوان والمهام المنوطة بهم.

1 - تعريف فرق المتابعة والتحقيق: هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيره سكنية ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها وتعمل هذه الفرق علاوة على المهام التي يناط بها الضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 من القانون 29/90 المعدل والمتمم

يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

- مفتشي التعمير - المهندسين المعماريين - المهندسين المدنيين - مهندسي التطبيق في البناء - التقنيين السامين في البناء - المتصرفين الإداريين
ويتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير، او بموجب قرار من الوالي المختص اقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني

2 - مهامهم:

حسب المواد 62 من القانون 15/08 و4 و5 من المرسوم 156/09⁽³⁶⁾ تتولى

هذه الفرق المهام التالية

- البحث عن مخالفات القانون 15/08

- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها

- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات

- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات

- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات

- زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبناءات

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها

- غلق الورشات غير القانونية

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

3- المراقبة التي تقوم بها الفرق: تتم المراقبة التي يقوم بها الأعوان نهارا فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وفق رزنامة يعدها إما رئيس المجلس الشعبي البلدي لأعوان البلدية أو مدير التعمير والبناء بالنسبة للمفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير (م 11 من المرسوم 156/09)

يلزم أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بالقيام بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح ويترتب على معاينة عدم المطابقة في جميع الحالات تحرير محضر عدم المطابقة (المادة 27 من القانون رقم 15/08) ويمكن لهم الاستعانة بالقوة العمومية في حال عرقلة مهامهم⁽³⁷⁾

يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة وفي حالة رفض هذا الأخير التوقيع يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس ليرسل المحضر خلال 72 ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة ونسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا في أجل لا يتجاوز 7 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة

ويستثنى من نطاق اختصاص هؤلاء الأعوان دراسة ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البناءات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة

ثانيا / المخالفات المتعلقة بتحقيق المطابقة :

تتناولها تفصيلا بتحديد المخالفة وعقوبتها في الجدول التالي:

المادة من القانون 15/08	المخالفة	العقوبة
74	انشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة	الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين وغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) وفي حالة العود تضاعف العقوبة
75	كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.	غرامة من مائة ألف دينار 100.000 دج إلى مليون دينار (1.000.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة.
76	المقاول الذي أنجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة	تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74_75

77	كل من يبيع قطعاً أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتزاع.	الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف دينار إلى مليون دج (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبات وفي حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وتضاعف الغرامة
78	كل من لا ينجز البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء	غرامة من خمس ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)
79	كل من يشيد أو يحاول تشييد بناية دون رخصة البناء.	غرامة من خمس ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) وفي حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة وتضاعف الغرامة
80	المالك أو صاحب المشروع الذي لم يتم أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز	غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمس ألف دينار (50.000 دج).
81	كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج)
82	كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة.	غرامة من عشرين ألف دينار (20.000 دج) إلى خمس ألف دينار (50.000 دج) يمكن للجهة القضائية أن تأمر بإخلاء الأماكن فوراً. في حالة عدم امتثال المخالف يمكن أن يصدر ضده حكم يعقوبة الحبس لمدة ستة (6) أشهر إلى اثني عشر (12) شهراً وتضاعف الغرامة
83	كل من لا يصرح ببناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة في مفهوم القانون 15/08	غرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف دينار (300.000 دج) وفي حالة عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بهدم البناية والمصاريف على عاتق المخالف
84	من يدلي بتصريح كاذب يتعلق بإتمام إنجاز الأشغال	يعاقب وفقاً لأحكام قانون العقوبات
85	كل من يستأنف أشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها	غرامة من خمس ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة
86	كل من لم يوقف فوراً الأشغال تطبيقاً لأحكام هذا القانون	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وبغلق الورشة
87	كل مصرح تمت تسوية وضعيته ولم يودع طلب إتمام إنجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد	يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج)

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

88	كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي للبنائية غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على: على رخصة البناء أو شهادة المطابقة. تطبق نفس العقوبة المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه على المقاول الذي أنجز أشغال الربط أو عون المؤسسة الذي رخص بذلك.	غرامة من خمس ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة. يمكن أن تصدر الجهة القضائية أمرا للمخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويتحمل هذا الأخير ا لمصاريف.
89	كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز.	غرامة من خمسة آلاف دج (5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة
90	كل من لم يشرع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز	غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى ثلاثين ألف دينار (30.000 دج)
91	كل من يضع مواد البناء أو الحصى أو الفضلات على الطريق العمومي.	غرامة من خمسة آلاف دينار (5.000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة
92	كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده القانون.	غرامة من عشرة آلاف دينار (10.000 دج) إلى خمسين ألف دينار (50.000 دج) وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

خاتمة:

ما يمكن ان نبديه كملاحظات اساسية بالنسبة لهذا الموضوع هو ضرورة ضبط الطبيعة القانونية لوثائق التعمير وتوحيد المصطلح القانوني، ونعني شهادة التعمير - شهادة التقسيم - رخصة التجزئة وشهادة النفع والتهيئة (المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22) - رخصة الهدم - شهادة التعمير - رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية، رخصة إتمام الانجاز، رخصة إتمام الانجاز علي سبيل التسوية - شهادة المطابقة

بما لا يدع مجالا للتأويل مع ضرورة تفعيل هذه الاليات كون الغرض منها يساهم حقيقة في ارساء مبادئ النظام العام العمراني الذي نشده في الجزائر اذ ان مبادئ القانون 15/08 والمراسيم التنظيمية له من شأنها المساهمة في تغيير نظرة المواطن الجزائري وزرع ثقافة العمران الذي يحقق المظهر الجمالي الذي يجسد من خلا انسجام الاشكال ونوعية واجهات البنايات بما فيها تلك المتعلقة

بالمساحات الخارجية والذي اضحى مبدا يرقى الى درجة وصفه بالحق العام اذ نصت المادة 12 من القانون 15/08 يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته من جهة وحماية الإطار المبني وتحريره من حالة الفوضى التي عانى منها لسنوات طويلة، متأسفاً من جانب آخر لغياب عمليات التحسيس والمتابعة المرجوة من قبل مصالح البلديات التي لم ترق بعد حسبه إلى ما هو منتظر منها في إطار توعية المواطنين حول أهمية هذه العملية التنظيمية

الهوامش:

- (1) سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، مطبعة جامعة عين شمس، الطبعة 5، 1991
- (2) سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر. إدارة محلية / المدرسة الوطنية للإدارة؛ التعمير البلدي؛ إشكالية الضعالية؟ _ الدفعة 33 _ السنة الدراسية 2000/99.
- (3) المادة 1 من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 / 08 / 2004
- (4) المادة 5 المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 30 اوت 2009 المتعلق بالبطاقيّة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها
- (5) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر، القاهرة، 2005 ص 65
- (6) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06 / 03 المؤرخ في 7 يناير 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك
- (7) إن أولى إجراءات الحصول على هذه الشهادة أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم يحمل توقيع المعني، ويرفقه بالوثائق التالية:
_ نسخة عن عقد الملكية.
_ توكيلا طبقاً لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلًا وليس مالكًا.
_ تصميمًا للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة، وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
_ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:
_ حدود القطعة الأرضية ومساحتها

دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العام العمراني الجزائري

بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم.
ويرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان وجود قطعة الأرض، ويياشر التحقيق في الملف بنفس الأشكال التي سبق عرضها فيما يتعلق برخصة التجزئة.

ومهما تكن الجهة المختصة، عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب (المادة 31 من المرسوم 91-176)

(8) المادة 2 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008. المحدد لقواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها

(9) المادة 57 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04.

(10) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991. الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

(11) المادة 23 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك

(12) المادة 23 مكرر 5 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009. مرجع سابق

(13) المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991.

(14) المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991.

(15) المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.

(16) المادة 23 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.

(17) المادة 23 مكرر 2 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.

(18) المادة 23 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009.

(19) عزري الزين، مرجع سابق، ص 58.

(20) المادة 60 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990.

(21) المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991

(22) المادة 2 الفقرة 1 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008

(23) المادة 2 الفقرة 6 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008

(24) المادة 2 الفقرة 12 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008

- (25) المادة 50 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- (26) المادة 15 من القانون رقم 15/08 مرجع سابق
- (27) المادة 17 من القانون رقم 15/08 مرجع سابق
- (28) المادة 18 من القانون رقم 15/08 مرجع سابق
- (29) المادة 20 من القانون رقم 15/08 مرجع سابق
- (30) المادة 2 من القانون رقم 15/08
- (31) المادة 2 من المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009. المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.
- (32) المادة 57 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91.
- (33) المادة 11 من المرسوم التنفيذي 154/09.
- أن مصالح سونغاز ترافق عملية تطبيق إجراءات قانون مطابقة البناءات وإتمام انجازها من خلال الامتناع عن ربط البناءات غير المساواة وضعيتها بشبكة الكهرباء ذلك أن مصالح التعمير تعمل في إطار السهر على تطبيق هذا القانون الذي لا يقتصر على البناءات الفردية وإنما يشمل أيضا البناءات الإدارية والعمومية، بالتنسيق مع شركة سونغاز على ردع الراضين للامتثال للقانون حيث سترفض سونغاز مستقبلا ربط أية بناية لا يملك صاحبها شهادة المطابقة.
- (34) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02/05/2009.
- (35) لمعلومات أكثر القرار المؤرخ في 23/07/2009 المحدد للنظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة.
- (36) المادة 67 من القانون رقم 15/08.
- (37) المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.