

## المطلب الثالث

### عقود التعمير (الرخص و الشهادات)

تعتبر هذه الادوات القانونية من قبيل الرقابة الادارية التي تبسطها الادارة العامة المختصة على عمليات شغل الاراضي.

تمارس هذه الرقابة الادارية في شكل رقابة ادارية قبلية مما يستوجب تأديتها قبل عملية البناء من خلال، شهادة التعمير، رخصة البناء ورخصة التجزئة. اما الشكل الثاني المسمى بالرقابة البعدية التي تمارس على حالات اخرى بعد عملية البناء من خلال شهادة المطابقة، رخصة الهدم وشهادة التقسيم.

### الفرع الأول : وسائل الرقابة القبليّة

يتعلق الامر بتدخل الإدارة بموجب أدوات محددة قبل البدء في عمليات البناء وتتجسد هذه الوسائل في : شهدة التعمير، رخصة البناء ورخصة التجزئة

#### أولاً. شهادة التعمير.

يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معني قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الارض المعنية.

#### 1. تعريف شهادة التعمير:

شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الاشكال التي تخضع لها القطعة الارضية المعنية، زيادة على ذلك يمكن لكل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الارضية المعنية ان يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الاشارة لكل غرض مناسب، فلا يمكنها باي حال

من الاحوال ان تحل محل شهادة التعمير، المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.<sup>1</sup>

## 2. تحضير شهادة التعمير:

يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك او موكله او اي شخص معني، على ان يتضمن البيانات التالية:

- طلب خطي ممضي من لدن صاحبه.

- اسم مالك الارض.

تصميم حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الارضية.

- تصميم يوضح حدود القطعة الارضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

- يتضمن طلب بطاقة المعلومات ايضا نفس المعلومات ماعدا هوية المالك.

- يودع طلب شهادة التعمير او بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة بها في نسختين بمقر البلدية المختصة اقليميا مقابل وصل استلام في اليوم ذاته.

- يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية اعتمادا على احكام التعمير المعمول بها .

- في هذا الاطار يمكن للمصالح التعمير بالبلدية الاستعانة بالمساعدة التقنية.

- تقدم المساعدة التقنية على مستوى القسم الفرعي للتعمير للدائرة او المصلحة التقنية التي تراها ضرورية.

- تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس البلدية المعني وتبلغ هاتين الوثيقتين التي ترفق بالمرسوم خلال 15 يوم الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

---

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

\*ملاحظة : ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول بها أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، وفي حالة عدم وجود هذه الوثائق ، تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر.

### **3. محتوى شهادة التعمير:**

يجب ان تبين شهادة التعمير او بطاقة المعلومات ما يلي:

-مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الارضية.

-الارتفاقات المدخلة على القطعة الارضية وهي المواصفات التقنية الخاصة الاخرى.

-خدمة القطعة الارضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة او المبرمجة.

-الايثار الطبيعية التي يمكن ان تؤثر على المواقع المعنية وهي تلك المحددة على الخريطة التي يمكن ان تنقص من قابلية القطعة الارضية للانجاز المشروع عليها او تمنع ذلك خاصة ظهور صدوء زلزالية نشيطة على السطح ، تحركات القطعة الارضية، انزلاق... الخ

-القطعة الارضية المعرضة للفيضانات، الاثار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

-ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الاراضي المعمول به او بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة عدم وجوده، تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة اشهر.

### **4. الطعن في شهادة التعمير:**

يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد المبلغ به او في حال سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة ان يودع طعن مقابل وصل لدى الولاية.

كما يمكن لصاحب الطلب ان يودع طلبا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل ايداع وفي حالة عدم الرد على الطلب الاول خلال المدة المحددة ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير بالولاية على اساس المعلومات المرسله بالرد الايجابي على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المسبب في اجل 15 يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن. بعدها يفتح باب الطعن القضائي.

### ثانيا : رخصة البناء

يشترط كل تشييد لبناية جديدة او كل تحويل لبناية تتضمن اشغال تغيير:

-مشمات الارضية والمقاس والواجهة في الاستعمال او الواجهة في الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.

-حيازة رخصة بناء طبقا للأحكام القانون 90-29 و احكام المرسوم 15-19.

### 1. تحضير رخصة البناء

يجب على المالك او موكله او المستأجر لديه المرخص قانونا او الهيئة او المصلحة المخصصة لها قطعة الارض او البناية ان يتقدم بطلب رخصة البناء و التوقيع عليها.

يجب ان يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه:

-اما نسخة من عقد الملكية.

او نسخة من شهادة الحيازة.-او توكيلا.

او نسخة من العقد الاداري الذي ينص على تخصيص قطعة الارض او البناية.

او نسخة من القانون الاساسي اذا كان المالك او موكله شخصا معنويا.

كما يمكن لصاحب الطلب ان يوضح ان انجاز الاشغال يخص بناية او عدة بنايات في حصة او في عدة حصص وفي هذه الحالة يلتزم بتقديم كل الوثائق المكتوبة و البيانات التي تبين القوام.

يرفق طلب رخصة البناء بالملفات التالية:

-الملف الاداري.

- الملف المتعلق بالهندسة المعمارية.

-الملف التقني.

#### أ. الملف الاداري:

يحتوي الملف الاداري على:

-مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات المبرمجة على قطعة ارضية تقع ضمن تجزئة مخصصة لسكنات او لغرض اخر.

-قرار السلطة المختصة الذي يرخص انشاء او توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية و المزعجة.

-ايضا اذا كانت الاشغال تخص عدة بنايات او تكون على عدة حصص يجب تقديم كل الوثائق اللازمة.

#### ب. الملف المتعلق بالهندسة المعمارية:

يجب ان يتضمن الملف المتعلق بالهندسة المعمارية ما يلي:

-مخطط الموقع: وهو الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

-مخطط الكتلة: هو الذي يجب ان يتضمن حدود القطعة ومساحتها وتوجهها ورسم الانسجة.

-منحنيات المستوى او مساحة التسطيح.

-نوع طوابق البناءات المجاورة وارتفاعها وعددها.

-ارتفاعات البناءات الموجودة او المبرمجة على القطعة الارضية او عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.

-المساحة الاجمالية للارضية والمساحة المبنية على الارض.

-بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الارضية.

-التصاميم المختلفة المعدة للتوزيعات الداخلية وكذا الواجهات كما يجب ان يبين بوضوح الاجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها او الاجزاء التي تم هدمها او الاجزاء المبرمجة الخ...

-مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للاشغال واجال الانجاز ومختلف الوثائق المكتوبة والبيانية التي تتبدل على البناء بحصص.

### **ج. الملف التقني:**

يحتوي الملف التقني على:

1. باستثناء مشاريع البناءات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب ارفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية والتي تتضمن البيانات الاتية:

-عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

-طريقة بناء الاسقف ونوع المواد المستعملة.

-وصف مختصر للأجهزة التمويل (كهرباء، غاز، المياه، التطهير و التدفئة).

-تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة.

-وصف مختصر لهيئات انتاج المواد الاولية والمنتجات المصنعة وتمويلها وتخزينها بالنسبة للبنىات الصناعية.

-الوسائل الخاصة بالنجدة من الحرائق.

-نوع المواد السائلة و الصلبة والغازية مع كمياتها المضرة بالصحة بالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة للانبعث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.

-مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة للاستقبال الجمهور.

2.تتضمن دراسة الهندسة المدنية مما يستلزم تقرير يعده مهندس مختص في الهندسة المدنية مع تحديد

ووصف الهيكل الحامل للبناية وتوضيح ابعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل وتصاميم الهياكل.

## 2.طلب رخصة البناء:

يمكن ان يطلب من مصالح التعمير المختصة اقليميا دراسة ملف الهندسة المعمارية قصد الحصول على راي مسبق ويجب ايداع باقي الملفات بعد موافقة المصالح المختصة في اجل لا يتعدى سنة واحدة وإلا اعتبر الرأى المسبق لاغيا.

يرسل طلب رخصة البناء والملفات النهائية المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنىات الخاصة بالسكنات الفردية والتي تحتاج الى راي المصالح المعمارية.

ترسل هذه الطلبات الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض ويسجل تاريخ الايداع بوصله يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، على ان يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

لقد حدد نموذج الوصل في المرسوم: 15-19 المتعلق بقانون التخمين.

ليتم اعلام مختلف الهيئات العمومية المختصة من اجل ابداء رايها وتقديم الموافقة للاستشارتهم في هذا الصدد.

ان المصالح المختصة وحتى الجمعيات عند الاقتضاء اذا لم يصدرها ردا في اجل 8 ايام من تاريخ استلام طلب الرائك انهم اصدرها رايها بالموافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور وهي المشاريع التي يراعى فيها ضوابط الامن.

يستشار على وجه الخصوص:

-مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

-مصالح الحماية الدنية.

-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية اذا كانت الارض مصنفة.

- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

-مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

### **3. تسليم رخصة البناء:**

تسلم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد

للبلدية ويجب ان يفصل هذا الاخير في طلب رخصة البناء في أجل 15 يوم والتي تلي تاريخ ايداع الطلب.<sup>2</sup>

عندما يكون من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس البلدية ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير بالبلدية مرفقا بسبعة نسخ الى مصالح الدولة المكلفة

<sup>2</sup>عزيمي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2007، ص:651.

بالعمران للإبداء راي مطابق لرائ مصالح التعمير بالبلدية وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ ايداع الطلب وفي هذه الحالة يتم تحضير الرخصة من طرف الشباك الوحيد في الولاية على ان يفصل هذا الاخير في الطلبات في اجل 15 يوم من تاريخ ايداع الطلب.

#### **4. مجالات اختصاص الوالى بتسليم رخصة البناء**

-التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة المحلية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي تفوق 200 وحدة سكنية او تقل عن 600 وحدة سكنية .

بمفهوم المخالفة تكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران رخصة البناء الخاصة ب:

-مشاريع التجهيزات العمومية او الخاصة ذات المنفعة الوطنية.

-مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي او يتعدى عدد السكنات 600 وحدة سكنية،الأشغال،البنائات،المنشآت لحساب دولة اجنبية او منظمة دولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.

-المنشآت المنجزة او الناقلة الموزعة والمخزنة للطاقة.

ماعدا هذا التحديد فان باقي الرخص ترجع الى رئيس البلدية.

#### **5. حالة رفض طلب رخصة البناء**

يجب تبليغ قرار الرفض المسبب مرفقا بنسخ الى صاحب الطلب.

اما اذا كان القرار ايجابي (القبول) يرفق النموذج المحدد في المرسوم: 15-19 الى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب وجوبا خلال 20 يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب.

اما اذا كان الملف ناقصا او موضوع استكمال وثائق او معلومات ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها في الآجال اعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ بالنقص على ان يسري مفعوله من جديد من تاريخ استلام الوثائق او المعلومات الناقصة.<sup>3</sup>

## ثانيا : رخصة التجزئة

تشرط رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم ملكية عقارية الى قطعتين او اكثر بغرض انجاز بناية فوق قطعة ما وذلك طبقا لنص المادة : 57 و58 من القانون 90-29.

### 1. اجراءات تحضير و تسليم رخصة التجزئة:

يقدم صاحب الملكية او موكله طلب رخصة التجزئة مدعما بالملف التالي:

-تصميم الموقع.

-تصاميم تشييدية لحدود القطعة و مساحتها.

-منحنيات المستوى.

-نقاط وصل القطعة المراد تجزئتها بالشبكات المختلفة.

-مذكرة توضيحية لطرق معالجة مخلفات البناء.

-تقديم الطلب والوثائق المرفقة لرئيس البلدية، بعد التحقيق يحدد تاريخ ايداع الطلب على وصل الايداع ويسلم من طرف رئيس البلدية في نفس اليوم.

-يتم تحضير طلب مدى مطابقة مشروع الاراضي المجزئة لتوجهات مخطط شغل الاراضي وبعد استشارة المصالح المعنية، تسلم رخصة التجزئة خلال 15 يوم. وفي حالة وجود اشكالات معينة مثل فقدان مخطط شغل الاراضي يدرس الطلب من طرف الشباك الوحيد

<sup>3</sup>عزري الزين، القرارات العمرانية الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر الجديد للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص: 18-20.

بالبلدية وقد تمتد مدة تسليم رخصة البناء لشهرين و في غضون ثلاثة اشهر في جميع الحالات الاخرى.

### ثالثا : شهادة التقسيم

شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او اكثر ضمن الشروط الاتية:

-تبرير تواجد البناية بتقديم نسخة من عقد الملكية او سند اداري.

-تقديم طلب وفق نموذج مدعم بالوثائق اللازمة.

-يرسل الطلب لمكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويشمل على جملة بيانات محددة ترسل لرئيس البلدية محل وجود القطعة الارضية.

-تحضر شهادة التقسيم من طرف الشباك الوحيد و المختص بالبلدية.

- لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد ان يودع طعنا امام الولاية وفي اجل 15 يوما تسلم له الشهادة او يبلغ بالرفض المسبب وفي هذه الحالة يمكن للمعني ايداع طعن ثاني امام الوزارة المكلفة بالعمران وفي حالة الرفض مجددا يتعين على المعني اللجوء الى القضاء.<sup>4</sup>

### رابعا: شهادة المطابقة

طبقا لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال التهيئة والبناء استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء<sup>5</sup>، تودع في اجل 30 يوم من تاريخ انتهاء الاشغال مرفقة بتصريح انتهاء الاشغال في نسختين ومحضر تسليم الاشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> ليلي زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الاولى، دار هومة، الجزائر، 2013، ص:359.

<sup>5</sup> لنص المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19.

<sup>6</sup> صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية، مقال منشور على الموقع الإلكتروني: <http://www.univ-skikda.dz>

يذكر ان المادة: 55 من المرسوم 176/91، منحت الاختصاص لرئيس البلدية<sup>7</sup> وإذا لم يتمكن المعني من تسلم شهادة المطابقة من طرف البلدية بإمكانه ان يودع طعنا لدى الولاية<sup>8</sup> وفي حالة الرفض مجددا يتعين عليه ايداع طعن اخر امام المصالح الوزارية المكلفة بالعمران وماعدا ذلك يتوجب على المعني اللجوء الى القضاء.<sup>9</sup>

### خامسا: رخصة الهدم

في الاخير هناك شكل اخر للرقابة البعدية تمارسه السلطة الادارية المكلفة بالعمران يعرف باسم رخصة الهدم. في هذا الشأن، راجع المواد من: 70 الى غاية 85 من المرسوم التنفيذي: 19-15.

---

<sup>7</sup>المادة 55 من المرسوم 176/91، منحت الاختصاص لرئيس البلدية  
<sup>8</sup>بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص:94.  
<sup>9</sup>حمادو فاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة التعمير والبناء، حجم 1، العدد 2، ص 133 – 144، 2017-06-30.