

عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

أ.قاسي نجاة

باحثة في صف دكتوراه العلوم في القانون الخاص

جامعة وهران 2 محمد بن أحمد

الملخص:

سعيًا من المشرع لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها قانون التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والتي جاء المرسوم التنفيذي 91-176 بكيفيات إعدادها وتسليمها، غير أنه قام المشرع مؤخرًا بإلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية "عقود التعمير". وتتمثل هذه الأخيرة في رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة البناء، وكذا شهادة التعمير والتقسيم والإستغلال وشهادة المطابقة، وقد جاء هذا المرسوم بمجموعة من التعديلات والأحكام المستحدثة.

حيث تعتبر عقود التعمير أدوات للرقابة القبلية أو البعدية لعملية البناء تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات، معايير ومقاييس قانون التعمير ولكل شهادة أو رخصة أحكامها ومجالات تطبيقها لابد على كل شخص مقبل على إنجاز أي نشاط عمراني أن يمثل لهذه الأخيرة وإلا تعرض لأحد الجزاءات المنصوص عليها قانونًا.

مقدمة:

يقصد بعقود التعمير كل الرخص والشهادات التي تضبط الإطار القانوني للنشاط العمراني، والمتمثلة في رخصة الهدم والبناء والتجزئة، وكذا شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة والتي إعتبرها المشرع أداة رقابة سواء قبلية أو بعدية على عمليات البناء والتعمير. ولقد نظم المشرع الجزائري هذه العقود بموجب العديد من النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية بدءاً بالأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، والذي أُلغِيَ بالقانون 82-02 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء، ثم الأمر 85-01 الذي يحدد إنتقالاً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، وصدر بعد ذلك القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية والذي أتبعه القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي قام بإلغاء كل من القانون 82-02 والأمر 85-01.

صدر إلى جانب هذه النصوص القانونية وتطبيقاً لها العديد من المراسيم التنظيمية في هذا المجال وخاصة المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم¹، والذي تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير وتسليم عقود التعمير². وبما أن عقود التعمير هي الوسيلة القانونية التي أوجدها المشرع من أجل ضمان إحترام أدوات التهيئة والتعمير وتجهيزها على أرض الواقع، وكذا ضمان الإستعمال العقلاني للأراضي، فقد أولاهها المشرع إهتماماً ومكانة معتبرة من خلال النصوص القانونية المنظمة لها (كما سبق بيانه) ومن أحدث التعديلات التي أوردتها المشرع في هذا المجال المرسوم التنفيذي 15-19 والذي جاء بمجموعة من التعديلات الهامة والأحكام المستحدثة والتي كان الغرض منها تحسين وتفعيل عملية الرقابة على البناء والتوسع العمراني للحد من الأوضاع اللاقانونية السائدة في الوسط العمراني. وعليه نتساءل عن معنى عقود التعمير والغاية منها وكذا عن الأحكام والتعديلات التي جاء بها هذا المرسوم (15-19) في هذا الخصوص، لذلك نقوم فيما يلي بدراسة كل رخصة وشهادة على حدى بحسب الترتيب الذي جاء به المشرع، مبينين كفاءات تحضيرها وتسليمها والتعديلات التي أدخلت عليها.

1 المرسوم التنفيذي 91-176، المؤرخ في 01/06/1991، ج.ر المؤرخة في 01/06/1991، العدد 26.
2 المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015، ج.ر المؤرخة في 12/02/2015، العدد 07.

أولاً: شهادة التعمير وبطاقة المعلومات:

شهادة التعمير رخصة إدارية مسبقة وإختيارية يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي من السلطة المختصة (البلدية)، وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء وكذا جميع أشكال الإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية¹. أما بطاقة المعلومات فإنه يمكن كذلك أن يطلبها كل شخص معني لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير². ويودع طلب شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المالك أو موكله أو كل شخص معني، في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم له في اليوم ذاته. ويجب أن يرفق الطلب بمجموعة من الوثائق بينتها المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، والمتمثلة في:

- طلب خطي ممضى من مقدم الطلب. - إسم مالك الأرض. - تصميم حول الوضعية يحدد القطعة الأرضية. - تصميم يوضح حدود الأرض المتواجدة في المحيط العمراني³.
بعد إستلام الملف تقوم مصالح التعمير للبلدية بدراسته وفقاً لأحكام التعمير المعمول بها، كما يمكن لها أن تستعين بمصالح الدولة المكلفة بالعمران أو بأية مصلحة تقنية تراها ضرورية⁴. وحسب ماجاءت به المادة 04 من المرسوم 15-19 فإنه ينبغي أن تثبت شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات المسائل الآتية:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية. - الإرتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى. - خدمة الشبكات الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة. - الأخطار الطبيعية التي من شأنها أن تؤثر على موقع الأرض وتنقص من قابليتها للبناء، أو تحول دون ذلك (مثل ظهور تصدعات زلزالية أو تحركات في القطعة الأرضية).

- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن أخطار المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية، وكذا خطوط نقل الطاقة.

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً الذي يجب أن يحترم أجل خمسة عشرة (15) يوماً من تاريخ الإيداع، من أجل

1 المادة 50 من القانون 90-25 المعدل والمتمم، والمادة 02 من المرسوم 15-19.

2 المادة 02 من المرسوم 15-19، الجدير بالذكر أن بطاقة المعلومات لم يسبق الإشارة لها في المرسوم 91-176، ولا في القانون 90-25 المعدل والمتمم.

3 الملاحظ أن الملف المرفق بطلب بطاقة المعلومات يجب أن يحتوي على نفس الوثائق ما عدا إسم مالك الأرض.

4 المادة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19.

تبلغها للمعني¹. حيث في حالة عدم رد السلطة المختصة في هذه الآجال أو في حالة عدم إقتناع مقدم الطلب بالرد الذي تم تبليغه به، فلهذا الأخير الحق في تقديم طعن اداري (سلمي) يودعه لدى الولاية، وفي هذه الحالة للسلطة المختصة أجل (15) يوما أخرى من أجل التسليم من أجل تسليم الشهادة أو رفض ذلك مع تسبب رفضها. كما يمكن لصاحب الطلب كذلك إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران إذا بقي طعنه المقدم أمام الولاية بدون رد بعد فوات الأجل المحدد، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية بالرد على الطلب المقدم إما بالقبول أو الرفض في أجل (15) يوما.

والجدير بالذكر أنه إلى جانب الطعن الإداري يجوز لصاحب الطلب الذي لم يستجب لطلبه أو لم يقتنع به أن يرفع دعوى بذلك أمام الجهات القضائية المختصة². أما صلاحية شهادة التعمير فإن المادة 05 من المرسوم 15-19 قيدتها بصلاحيه مخطط شغل الأراضي السّاري وفي حالة عدم وجوده بصلاحيه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير³، حيث إذا تم طلب رخصة البناء خلال صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات، فإنه لا يمكن أن تطرح أنظمة التعمير المذكورة في هذه الشهادة للبحث من جديد، ذلك لأن الغاية من ذلك هو حماية المعنيين من التغيرات القانونية وعدم إستقرار قواعد التعمير⁴. أما صلاحية بطاقة المعلومات فقد حددتها المادة 05 من نفس المرسوم بثلاثة (03) أشهر.

ثانيا: رخصة التجزئة

التجزئة هي تقسيم ملكية واحدة إلى عدة قطع من أجل البناء عليها⁵، حيث من إستقراء المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير فإنها عملية تهدف لتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين⁶ أو عدة قطع، على أن يكون الغرض من هذه التجزئة هو تشييد بناية جديدة⁷. وأن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق

1 المادة 04 من المرسوم 15-19. الجدير بالذكر أن المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم كان ينص على أن تسلم شهادة التعمير خلال الشهرين المواليين من إيداع الطلب، فالملاحظ إذن أن المشرع قام بتقليص المدة من شهرين إلى (15) يوما، وحسنا ما فعل.

2 المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19.

3 حدد المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة من تاريخ تبليغها.

4 إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص133.

5 Patrique Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme, 5^{ème} édition, Eyrolles, 2007, p257.

6 الملاحظ أن المشرع الفرنسي إشتراط لصحة رخصة التجزئة أن ينتج عن هذه العملية أكثر من قطعتين أي على الأقل ثلاثة قطع (19/421) أمن مرسوم (2007/01/05)، خلافا لما جاء به المشرع الجزائري الذي نص صراحة على إمكانية التجزئة إلى قطعتين أو عدة قطع.

7 المادة 07 من المرسوم 15-19.

عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله، كما يجب أن يكون موافقا لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العمرانية المعمول بها¹. وتعتبر رخصة التجزئة قرار إداري منح القانون سلطة إصداره لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا في بعض الحالات، حيث جعل المشرع من إحتصاص الوالي تسليم هذه الرخصة إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير المغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه، أما بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية فمنح المشرع إحتصاص تسليم رخصة التجزئة فيها للوزير المكلف بالتعمير².

يتم تسليم رخصة التجزئة بناء على طلب من المالك أو موكله (شخص طبيعي أو معنوي) على أن يثبت هذه الصفة³، ويجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق⁴ أشارت إليها المادة 09 من المرسوم 15-19 نذكر على الخصوص: تصميم الموقع، التصاميم الترشيدية، برنامج الأشغال ودفتر الشروط⁵.

-
- 1 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص44؛ المادة 17 من المرسوم 15-19.
 - 2 المادة 3/15 من المرسوم 15-19.
 - 3 إشتراط المشرع أن يدعم المعني طلبه إما بنسخة من عقد الملكية أو بالتوكيل المنصوص عليه في أحكام القانون المدني، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المعني شخصا معنويا؛ المادة 08 من المرسوم 15-19.
 - 4 يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في خمس (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الذي يتم فيها إقامة المشروع، مقابل وصل يسلم للمعني في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية؛ راجع المادة 10 من المرسوم 15-19.
 - 5 تنص المادة 09 من المرسوم 15-19 على ما يلي: "يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:
 - تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،
 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،
 - تحديد القطع الأرضية المرجمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،
 - موقع البناء المرجمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
 - مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:
 - طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية،
 - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،
 - تحديد مستوى الضجيج وإنبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي،

بعد إستلام السلطة المختصة للطلب تشرع في تحقيق حول التجزئة يتناول مطابقة هذه الأخيرة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها، كما يتناول هذا التحقيق كذلك الإنعكاسات المحتملة لهذه التجزئة على النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية الحضرية، بالإضافة لإنعكاساتها على حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية¹. كما يجب على السلطة المختصة خلال عملية التحقيق أن تقوم بجمع الآراء وموافقات الأشخاص والمصالح العمومية، حيث على هذه الأخيرة إبداء ردها خلال أجل (15) يوماً² من إستلام طلب إبداء الرأي وإلا أعتبر عدم الرد خلال هذه المدة رأياً بالموافقة³.

الجدير بالذكر أن أهم ما جاء به هذا القانون هو إنشاء ما أطلق عليه في نص هذا القانون بـ "الشباك الوحيد"، والذي هو مصلحة تنشأ على مستوى البلدية ومديرية التعمير، كما يمكن أن تنشأ على مستوى الدائرة إذا كان يجمع بين عدة بلديات (بالنسبة للبلديات النائية)، وقد أنشأ المشرع هذه المصلحة من أجل تسهيل عملية إستقبال ومعالجة

– مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها،
 - نوع مختلف أشكال شغل الأراض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،
 - الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها،
 - طبيعة الإرتفاقات والأضرار المحتملة،
 - دراسة التأثير في البيئة عند الإقتضاء،
 - دراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد،
- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك عند الإقتضاء،
- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنشأ بموجبها البناءات.
- يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.
- يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى.
- في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانات المتعلقة بكل جزء لوحده.
- يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها".

1 المادة 11 من المرسوم 15-19.

2 في ظل المرسوم 91-176 حدد المشرع مدة رد هذه المصالح بشهر واحد من إستلام طلب إبداء الرأي، إذن قام المشرع في هذا التعديل بتقليص المدة وحسنا ما فعل.

3 المادة 12 من المرسوم 15-19.

ملفات التعمير وكذا التسريع فيها¹. حيث يكون من إختصاص الشباك الوحيد للبلدية دراسة رخصة التجزئة عندما يكون تسليمها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما إذا كان تسليمها من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فتتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية².

ويجب أن يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني خلال شهرين (02) من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وخلال ثلاثة (03) أشهر من إيداع الطلب في الحالات الأخرى³. كما يجب القيام بنشره خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه بمكتب الحفظ العقاري وذلك تحت نفقة صاحب الطلب ووفقا لقواعد الإشهار العقاري السارية المفعول⁴. وتصبح رخصة التجزئة لاغية ما دام لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل ثلاث (03) سنوات من تبليغها، أو في حالة عدم الإنتهاء من هذه الأشغال خلال الأجل المقرر في الرخصة، وفي هذه الحالات يجب إجباريا طلب رخصة تجزئة من جديد⁵.

ويجدر التنويه أن طلب رخصة التجزئة يمكن أن ينتج عنه إما قرار بالقبول أو الرفض أو التأجيل⁶، كما يمكن أن تسكت الإدارة المختصة وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع لمقدم الطلب إمطانية الطعن الإداري أمام الولاية التي تكون ملزمة بالرد خلال (15) يوما من إيداع الطعن، كما له إمكانية إيداع طعن ثاني لدى الوزارة في حالة عدم الإستجابة لطعنه الأول وهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مصالح التعمير للولاية بالرد خلال (15) يوما. وإلى جانب الطعن الإداري منح المشرع لصاحب الطلب إمكانية رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة⁷. أخيرا نشير إلى أن المشرع ألزم المستفيد من رخصة التجزئة

1 تناول المشرع أحكام الشباك الوحيد في المواد 58 و 59 من المرسوم 15-19.

2 المادتين 14 و 15 من المرسوم 15-19.

3 المادة 16 من المرسوم 15-19. الجدير بالذكر أن المشرع في ظل المرسوم 91-176 كان ينص على مدة (03) أشهر عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، و (04) أشهر في الحالات الأخرى، إذن قلص هنا كذلك في المواعيد وحسنا ما فعل.

4 المادة 22 الفقرة الأخيرة من المرسوم 15-19.

5 المادة 30 من المرسوم 15-19.

6 المادة 18 من المرسوم 15-19 نصت على إمكانية تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة، حيث يصدر هذا القرار خلال نفس الأجل الممنوحة للتخصير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة، ويهدف هذا التأجيل إما لإستكمال الملف أو إجراء تحقيق عمومي، ... إلخ.

7 المادة 31 من المرسوم 15-19.

عند إتمام أشغال البناء والتهيئة أن يطلب شهادة قابلية الإستغلال التي تهدف لإثبات مطابقة الأشغال للرخصة وإتمامها¹.

ثالثا: شهادة قابلية الإستغلال:

بعد الإنتهاء من الأشغال والتهيئة فرض المشرع في المادة 23 من المرسوم 15-19 على طالب رخصة التجزئة طلب رخصة قابلية الإستغلال التي هي بمثابة رقابة بعدية تثبت مطابقة هذه الأشغال للرخصة، وإتمام جميع الشبكات والتجهيزات، ويجب أن تكون التجزئة موصولة بجميع الشبكات الخارجية ومزودة بالمياه والطاقة الكهربائية والغاز²، ...، كما أن هذه الشهادة شرط لبيع حصص الأرض المجزئة أو إيجارها. ويودع طلب شهادة قابلية الإستغلال في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في مكان وجود القطعة المعنية ويكون مرفقا بمجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 24 من المرسوم 15-19 والمتمثلة في تصاميم الجرد ومحضر إستلام الأشغال، وذلك مقابل وصل إستلام يبين هذه الوثائق بالتفصيل.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية وذلك بعد المعاينة الميدانية والتحقيق في مدى مطابقة الأشغال والتهيئة المنجزة للأحكام المعمول بها والوثائق المقدمة³. وتسلم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات خلال أجل لا يتعدى (30) يوما إبتداء من تاريخ المعاينة الميدانية، ويتوقف هذا الأجل في حالة إحتياج الملف لإستكمال بعض الوثائق والمعلومات ويسري من جديد بعد إستكمالها. كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل⁴. بالإضافة لذلك منح المشرع للمعني بهذه الشهادة نفس طرق الطعن الممنوحة لطالب رخصة التجزئة بنفس الإجراءات والمواعيد⁵.

1 المادة 23 من المرسوم 15-19.

2 المادة 5/32 من المرسوم 15-19.

3 المادتين 26 و 1/27 من المرسوم 15-19.

4 المادة 2/27 من المرسوم 15-19.

5 المادة 31 من المرسوم 15-19.

رابعاً: شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم أحد أهم عقود التعمير التي نص عليها المرسوم 15-19، فهي تخول لصاحبها إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية¹ إلى قسمين أو عدة أقسام²، وهي تختلف عن رخصة التجزئة في أن هذه الأخيرة تخص الملكية غير المبنية وينتج عنها حقوق البناء، أما شهادة التقسيم فإنها كما سبق ذكره تخص الملكية المبنية ولا تغير لا من حقوق البناء ولا من الإرتفاقات الرتبطة بها. ولقد أجاز المشرع طلب شهادة التقسيم لكل من المالك أو موكله سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً شريطة أن يثبت صفته إما بتقديم نسخة من عقد الملكية وإما توكيلاً أو بتقديم نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي³، كما يجب أن يرفق طلبه بملف يعدة مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على تصميم الموقع والتصاميم الترشيدية التي يجب أن يؤشر عليها كل من المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي⁴، ويودع هذا الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إستلام يسلم في نفس اليوم بعد التحقق من توفر الوثائق الضرورية ويدون فيه نوع هذه الأخيرة بالتفصيل⁵.

يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية على أن يتم تبليغها في أجل الشهر الموالي لتاريخ الإيداع، وتدوم صلاحية هذه الشهادة بثلاثة سنوات⁶. والجددير بالذكر أن المشرع منح بمقتضى المرسوم 15-19 لطالب الرخصة الذي لم يقتنع برد السلطة المختصة أو في حالة سكوها عن الرد عن طلبه أن يقوم بالطعن على مستوى الولاية كطعن أول وعلى مستوى الوزارة كطعن ثاني، بنفس الأشكال والأجال التي سبق ذكرها، كما له إمكانية رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة⁷.

1 نصت المادة 2/33 من المرسوم 15-19 على أنه: "يجب ترير تواجد بناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها".

2 المادة 59 من القانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

3 المادة 34 من المرسوم 15-19.

4 المادة 35 من المرسوم 15-19.

5 المادة 36 من المرسوم 15-19.

6 سابقا كان المشرع ينص على مدة شهرين لتسليم شهادة التقسيم وقد قلص المدة لشهر واحد فقط، كما كانت مدة صلاحية هذه الشهادة تقدر بسنة واحدة بينما في مرسوم 15-19 تم تمديد هذه المدة إلى ثلاث (03) سنوات.

7 المادة 40 من المرسوم 15-19.

خامسا: رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء أداة رقابة قبلية ووقاية على عملية البناء فهي رخصة تمنح لصاحبها الحق في إقامة بناء جديد بغض النظر عن الغرض المخصص له أو تعديل بناء قائم¹ للتحقق من مطابقة البناء لقواعد التعمير. ويحق طلب رخصة البناء لكل من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له بذلك قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، على أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توةيلا أو نسخة من العقد الإداري أو نسخة من القانون الأساسي². على أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية وتلك المتعلقة بالهندسة المعمارية والتي فصلها المشرع في المادة 43 من المرسوم 15-19.

يرسل طلب رخصة البناء في (03) نسخ بالنسبة للسكنات الفردية وفي (08) نسخ بالنسبة لقبية المشاريع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، مقابل وصل إستلام يسلم في نفس اليوم وتدون فيه جميع الوثائق المودعة بعد التأكد منها³. وقد جعل المشرع تسليم رخصة البناء من إختصاص الوالي إذا تعلق الأمر بالتجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العمومية ومشاريع السكنات الجماعية عندما يفوق عدد سكانها 200 وحدة ويقل عن 600 وحدة سكنية، ويكون تسليمها من إختصاص الوزير المكلف بالعمران إذا تعلق الأمر بـ:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة الوطنية، - مشاريع السكنات الجماعية عندما يساوي أو يفوق عدد السكنات فيها 600 وحدة سكنية. - الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الإمتياز. - المنشآت التي يكون الغرض منها إنتاج وتوزيع ونقل وتخزين الطاقة.

ويكون تسليم رخصة البناء في جميع الحالات الأخرى من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

1 المادة 42 من المرسوم 15-19.

2 J.Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, Estem édition, 1996, p174.

3 المادة 45 من المرسوم 15-19.

4 المادة 49 من المرسوم 15-19.

تتم دراسة طلب رخصة البناء من طرف الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو من طرف الشباك الوحيد للولاية في باقي الحالات، حيث تتناول دراسة الطلب التأكد من مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وكذا التحقيق في مدى إحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية في مجال الأمن والنظافة والبناء والجانب الجمالي وحماية البيئة وكذا المحافظة على الإقتصاد الفلاحي¹.

ويجب على السلطة المختصة خلال إعداد رخصة البناء أن تقوم بجمع موافقات وآراء الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع عند الإقتضاء²، وعلى هذه المصالح أن ترد على طلب الإستشارة هذا في الآجال المحددة أي في (08) أيام من طلب الرأي وإلا أعتبر سكوتها رأياً بالموافقة³، ويجب تبليغ الرد عن هذا الطلب في جميع الحالات في أجل (20) يوماً من تاريخ الإيداع⁴. والجدير بالذكر أن هذا الطلب قد يكون محل قبول أو رفض أو تأجيل الفصل حيث يجب أن يكون الرفض مبرراً، أما التأجيل فلا يمكن أن يتجاوز سنة واحدة⁵. كما قد تتخذ الإدارة موقف السكوت وتمتنع عن الرد، لذلك منح المشرع للمعني بالأمر إمكانية رفع طعن إداري على مستويين: الأول على مستوى الولاية والثاني على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران وذلك وفقاً للإجراءات والمواعيد التي سبق ذكرها، كما له الحق في رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة⁶.

وتجدر الإشارة في الأخير أن على المعني برخصة البناء إتمام الأشغال المرخص له بها خلال الآجال المحددة في الرخصة وإلا أعتبرت هذه الأخيرة لاغية وتعيّن عليه تقديم طلب جديد⁷، كما يجب أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة للأحكام والتدابير التي جاءت في

1 المادتين 46 و 48 من المرسوم 15-19.

2 حددت المادة 47 من المرسوم 15-19 الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات التي تتم إستشارتهم كالتالي: - مصالح الدولة المكلفة بالعمران-مصالح الحماية المدنية-المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية-مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة-مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

3 في ظل المرسوم 91-176 كان المشرع ينص على أجل شهر من أجل إبداء المصالح المعنية على طلب الإستشارة غير أن المرسوم 15-19 قلّصه إلى (08) أيام.

4 كانت المادة 43 من المرسوم 91-176 تنص على تسليم القرار المتضمن رخصة البناء خلال أجل (03) أشهر عندما يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأربعة (04) أشهر في الحالات الأخرى، وقد تم في مرسوم 15-19 توحيد هذه المدة وتقليصها إلى (20) يوماً فقط.

5 المادة 53 من المرسوم 15-19.

6 المادة 62 من المرسوم 15-19.

7 المادة 57 من المرسوم 15-19.

الرخصة، وهو الأمر الذي يُثبت المعنى بالأمر بطلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال حيث تعتبر هذه الأخيرة وسيلة رقابة بعدية على أشغال البناء.

سادسا: شهادة المطابقة:

بمجرد الإنتهاء من أشغال البناء والتهيئة يجب على المستفيد من رخصة البناء التصريح بذلك وذلك في حدود (30) يوما من إنتهاء الأشغال حيث يودع المعنى بالأمر طلبا من نسختين في مقر المجلس الشعبي البلدي يثبت الإنتهاء من الأشغال¹، أما في حالة عدم تصريح المستفيد بإنتهاء الأشغال في الأجل المحددة فإنه تتم عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي². حيث يمنع شغل أو إستغلال أية بناية قبل الحصول على شهادة المطابقة ذلك لأنها تقوم مقام رخصة السكن أو كترخيص لإستقبال الجمهور³. إذ تهدف شهادة المطابقة إلى تمكين المستفيد من إستغلال العقار للغرض الذي يشيد له من جهة، ومن جهة أخرى فإنها تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل والمقاس والإستعمال والواجهة من جهة، ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة أخرى.

ويتم هذا التحقيق من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية⁴، حيث تقوم هذه اللجنة للإنتقال للمعانية وذلك بعد إعلام المعنى قبل ثمانية (08) أيام على الأقل قبل إجراء المراقبة، وتعد محضرا تدون فيه رأيها حول المطابقة التي تمت معاينتها⁵. بعد ذلك يكون أمام السلطة المختصة⁶ ثمانية (08) أيام من المعانية من أجل إتخاذ قرارها إما بتسليم شهادة المطابقة أو إتخاذ إجراءات أخرى⁷.

1 المادة 1/66 من المرسوم 19-15.

2 المادة 3/66 من المرسوم 19-15.

3 نصت المادة 65 من المرسوم 19-15 على أنه: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص بإستقبال الجمهور والمستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف إجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان إستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية".

4 أنظر المادة 4/66 من المرسوم 19-15. J.Morand Deviller, op.cit, p193.

5 المادة 67 من المرسوم 19-15.

6 يختص بتسليم شهادة المطابقة إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات التي سبق ذكرها بخصوص تسليم رخص البناء، إذن السلطة التي أصدرت رخصة البناء هي التي لها صلاحية إصدار شهادة المطابقة.

7 المادة 68 من المرسوم 19-15.

إذن بعد التحقيق والمعاينة إذا بيّن المحضر مطابقة الأشغال فإن السلطة المختصة تقوم بتسليم شهادة المطابقة للمعني، أما في الحالة العكسية أي في حالة عدم مطابقة الأشغال لتدابير رخصة البناء فإنها تعلم المعني بذلك وتمنحه ثلاثة (03) أشهر لجعل البناء مطابقا للرخصة، كما تذكره بالشهادات التي يتعرض لها في حالة عدم المطابقة. بعد إنقضاء هذا الأجل على السلطة المختصة إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها والشروع في المتابعات القضائية¹. وكما هو الحال بالنسبة للشهادات التي سبق التعرض لها فقد منح المشرع لطالب شهادة المطابقة إمكانية الطعن فيها، سواء عن طريق الطعن الإداري أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران أو عن طريق رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة، وذلك وفقا لنفس الإجراءات والمواعيد التي سبق ذكرها².

وما يجدر التنويه إليه أنه ونظرا لإنتشار ظاهرة البناء غير المطابق للرخصة والبناء غير الشرعي قام المشرع بإصدار القانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، الحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها المعدل والمتمم، وذلك محاولة منه للحد من حالات عدم إنهاء البناء وعدم مابقتها للأحكام والمعايير التقنية للبناء. وقد جاء هذا القانون بخصوص البناء المنجز أو تلك التي هي في طور الإنجاز من أجل تحديد شروط تشغيلها وإستغلالها وتحقيق مطابقتها، وكذا ترقية المظهر الجمالي للعقار المبني، كما جاء بمجموعة من الأحكام الردعية والعقابية من أجل تفعيل الأحكام التي جاء بها.

سابعاً: رخصة الهدم:

حسب ما جاءت به المادة 60 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم³، خلافا لرخصة البناء، فإن رخصة الهدم لا تسري على كل التراب الوطني، وإنما ينحصر مجال تطبيقها على أعمال الهدم الكلية أو الجزئية⁴ الواقعة في الأقاليم والأماكن المتواجدة في مناطق مصنفة نظرا لتمتعها بقيمة طبيعية أو تاريخية أو ثقافية، أو نظرا لموقعها الجغرافي

1 المادة 69 من المرسوم 15-19.

2 المادة 68 من المرسوم 15-19.

3 القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، ج.ر، العدد 52، يتعلق بالتهيئة والتعمير. جاء في نص المادة 60 من القانون 90-29 المعدل والمتمم: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء، لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

4 J.Morand Deviller, op.cit, p196.

والمناحي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية، وذلك طبقاً للأحكام السارية عليها¹.

حسب المادة 74 من المرسوم 15-19، فإنه يتم تحضير رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية، بعد إيداع طلب في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما من طرف مالك البناية أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة على أن يتم إثبات هذه الصفة، إما بتقديم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري الذي يبين تخصيص البناية، وإما بتقديم نسخة من القانون الأساسي في حالة الشخص المعنوي، كما يجب إرفاق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق، يتولى إعدادها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، ويؤشر عليها كل من المهندس المعماري والمدني، أهم هذه الوثائق تصمم الموقع ومخطط الكتلة². وعلى الجهة المختصة جمع الآراء والموافقات من الأشخاص والمصالح العمومية أو الهيئات المعنية بالهدم التي يجب استشارتها، وأن ترد على هذه الإستشارة في أجل (15) يوماً³. حيث على رئيس المجلس الشعبي البلدي تحضير وتسليم رخصة الهدم في أجل شهر واحد من تاريخ ايداع الملف⁴، حيث قد يكون هذا الطلب محل قرار بالموافقة أو الرفض⁵، غير أنه لا يمكن رفض هذا الطلب عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإتهيار البناية⁶.

كما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير الرخصة، وذلك حتى يتمكن كل مواطن يهمه الأمر من الاعتراض كتابياً على مشروع الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي⁷. وتصبح رخصة الهدم لاجية حسب المادة 85 من المرسوم 15-19 متى لم يشرع في

1 المادة 46 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

2 المادة 72 من المرسوم 15-19.

3 المادة 77 من المرسوم 15-19.

4 المادة 75 من المرسوم 15-19. كانت مدة تسليم رخصة الهدم بموجب المرسوم 91-176 محددة بثلاثة أشهر تم تقليصها لشهر واحد.

5 المادة 79 من المرسوم 15-19.

6 المادة 76 من المرسوم 15-19.

7 المادتان 80 و 81 من المرسوم 15-19.

عملية الهدم خلال أجل (5) سنوات¹، أو إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا ألغيت هذه الرخصة بموجب قرار قضائي صريح.

وتجدر الإشارة في الأخير أن المشرع منح للمستفيد من رخصة الهدم كما هو الحال بالنسبة لباقي الرخص إمكانية الطعن في هذا القرار متى لم يقتنع بالرد الذي بلغ به أو في حالة امتناع السلطة المختصة عن الرد وذلك بموجب طعن إداري على مستويين أو رفع دعوى قضائية، وذلك بحسب الأشكال والآجال التي سبق الحديث عنها².

1 في ظل المرسوم 91-176 كانت رخصة الهدم تصبح لاجية إذا لم يشرع في عملية الهدم خلال (03) سنوات تم تمديدها إلى (05) سنوات في ظل المرسوم 15-19.
2 المادة 82 من المرسوم 15-19.

الخاتمة

في الختام توصلنا إلى أن المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 أدخل العديد من التعديلات على عقود التعمير (رخص وشهادات التعمير) نوجز أهمها فيما يلي:

- إستحدث المشرع وثيقة أخرى سماها بـ "بطاقة المعلومات" التي يمكن أن يطلبها كل معنيّ بحقوق البناء، غير أنها لا تحل في أي حال من الأحوال محل شهادة التعمير.
- أن المشرع عدّل صلاحية شهادة التعمير وربطها بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، بعدما كانت صلاحيتها محددة بسنة واحدة من تاريخ تسليمها.
- بالإضافة لبطاقة المعلومات إستحدث المشرع وثيقة أخرى أطلق عليها "شهادة قابلية الإستغلال" فرضها على المستفيد من رخصة التجزئة، الذي يطلبها لإثبات مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة وإتمام جميع الشبكات والتجهيزات.
- أن المشرع قام بإنشاء مصلحة "الشباك الوحيد" لدراسة ملفات التعمير من أجل تسهيل وتبسيط وتسريع عملية تسليم الرخص والشهادات.
- أن المشرع قام بتقليص الآجال المتعلقة بتسليم مختلف عقود التعمير: فأصبحت مثلا تسلم شهادة التعمير في أجل (15) يوما عوضا عن شهر، وشهادة التقسيم في أجل شهر عوضا عن شهرين، ورخصة التجزئة في أجل شهرين عوضا عن ثلاثة أشهر، أما رخصة البناء فأصبحت تسلم في أجل عشرين (20) يوما فقط. وخيراً ما فعل المشرع عندما قام بتقليص هذه الآجال من أجل تسريع دراسة الملفات وعدم تعطيل شؤون المعني بالأمر.
- فيما يتعلق بإجراءات الطعن في عقود التعمير أصبح المعني بالأمر بموجب هذا المرسوم يقدم طعنا أولياً للولاية التي لها أجل (15) يوما للرد عليه، وفي حالة عدم ردها يكون له أن يقدم طعناً ثانياً لدى الوزارة التي تلزم مصالح التعمير على مستوى الولاية بالرد على طلبه. كما يحق للمعني بالأمر رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.
- وأخيراً أضاف المشرع بموجب هذا المرسوم أجهزة أطلق عليها "أجهزة التنفيذ" والتي هي عبارة عن "لجان" تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال ورئيس مجلس شعبي بلدي، تكلف بمراقبة الأشغال طبقاً للرخص المسلمة، وكذا متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.