

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الملتقى الوطني الحضوري الأول حول

الترقية العقارية في الجزائر

بين واقع التشريعات وتحديات التنمية المستدامة 17 نوفمبر 2025

مداخلة بعنوان:

الرخص والشهادات الإدارية العمرانية كآليات لتنظيم نشاط

الترقية العقارية

إعداد وإلقاء

د. عبان عبد الغني النائب العام المساعد لدى مجلس قضاء الجزائر.

مقدمة

لقد شهد نشاط الترقية العقارية في الجزائر تطورا هاما بسبب الأهمية الكبيرة التي أولتها الدولة الجزائرية لقطاع السكن، خاصة مع تزايد العدد السكاني والتغير والتطور الحاصل في النشاط العمراني وما صاحب ذلك من إقبال كبير على مختلف صيغ نشاطات الترقية العقارية.

ولتنظيم كل هذه الأنشطة العقارية وفقا للأطر القانونية عمل المشرع الجزائري على إصدار العديد من النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية بدءا من القانون 07/86¹ ثم تلاه المرسوم التشريعي 03/93² وهو الذي فتح الباب واسعا أمام المرقين العقاريين خاصة الخواص منهم للمشاركة في نشاط الترقية العقارية.

ورغم النتائج الإيجابية لهذا المرسوم إلا أنه لم يستجيب للتطلعات المنتظرة خاصة في ظل حداثة النشاط العقاري في الجزائر، وفي ظل الظروف الاجتماعية والاقتصادية الهشة آنذاك، وهو ما حدا بالمشرع الجزائري إلى النص على قانون جديد وهو القانون 04/11³ المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والذي كان من أهم أهدافه تحسين نشاط الترقية العقارية وتدعيمها،

أين عمل المشرع الجزائري في المادة 03 منه على تعريف كل المفاهيم المتعلقة بالترقية العقارية بدءا من البناء والتهيئة إلى غاية المرقى العقاري والترقية العقارية.

ولضبط نشاط الترقية العقارية وممارسة الرقابة الإدارية الواجبة أخضع المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴ وهي القواعد المنظمة بموجب أحكام القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التنظيمية خاصة المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1 - القانون 07/86 المؤرخ في 04/07/1986 المتعلق بالترقية العقارية.

2 - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

3 - القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

4 - تنص المادة 01/05 من القانون 04/11 " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء

إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون..."

وللإمام بموضوعنا وإحاطته بأهم الأبعاد ومضامين الدراسة نطرح الإشكالية التالية.

هل الرخص والشهادات الإدارية العمرانية كفيلة بتنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر وفرض الرقابة الإدارية اللازمة عليها؟

نجيب على هذه الإشكالية وفقا للقوانين والمراسيم التنفيذية ذات العلاقة بالموضوع وبعض الدراسات الأكاديمية المختلفة وفقا للخطة الآتية:

المبحث الأول: ضبط المفاهيم القانونية للترقية العقارية وعلاقتها بالتهيئة والتعمير.

- **المطلب الأول:** تعريف المصطلحات الواردة في قانون الترقية العقارية.

- **المطلب الثاني:** علاقة الترقية العقارية بقواعد التهيئة والتعمير.

المبحث الثاني: الرخص والشهادات الإدارية المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

- **المطلب الأول:** الرخص الإدارية.

- **المطلب الثاني:** الشهادات الإدارية.

المبحث الأول: ضبط المفاهيم القانونية للترقية العقارية وعلاقتها بالتهيئة والتعمير.

المتعارف عليه أن مسألة المفاهيم والتعريفات هي اختصاص أصيل للفهاء ودارسي القانون، إلا أن المشرع الجزائري وضمن أحكام القانون 04/11 عمل على إيجاد تعريفات قانونية متعلقة بنشاط الترقية العقارية، وحسنا فعل المشرع الجزائري ذلك بتعريفه وضبطه للمفاهيم الواردة في هذا القانون دفعا لكل اختلاف أو تأويل وهو ما نتناوله فيما يلي:

المطلب الأول: تعريف المصطلحات الواردة في قانون الترقية العقارية.

عمل المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون 04/11 المتعلق بالترقية العقارية وفي المادة الثالثة منه على تعريف كافة المصطلحات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، نتعرض فيها لأهم المفاهيم خاصة التي لها علاقة بالأنشطة العمرانية.

أولاً: البناء، والتهيئة، والإصلاح.

- (1) **البناء:** المقصود بمصطلح البناء في مجال الترقية العقارية هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني¹ وقد كان القانون 15/08² المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها سابقا في تعريف مصطلح البناء بأنه³ كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. فالمرجع الجزائري ومن أجل تمكين الإدارة من مراقبة مدى الالتزام باحترام أدوات التهيئة والتعمير أخضع عمليات البناء لنظام الرخص والشهادات قبل مباشرة البناء وبعد الانتهاء منه⁴.
- (2) **التهيئة:** وهي كل عملية إنجاز وتهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية⁵ في حين عرفها القانون 15/08 بأنها أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع آثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشييد السياج⁶، ومن ثم فإن التهيئة في الترقية العقارية مقتصرة فقط على تهيئة الأرضية التي سيتم إقامة المشروع العقاري عليها في حين أن التهيئة في مجال التعمير والبناء كما جاء في القانون 15/08 واسع مجالها لكل الإقليم واستغلال الفضاءات⁷ المختلفة.
- (3) **الإصلاح:** استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية⁸ ومن ثم الإصلاح في الترقية العقارية هو عملية بسيطة تنصب على جزء أو أجزاء من بناية.

1 - المادة 01/03 من القانون 04/11.

2 - القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

3 - المادة 01/02 من القانون 15/08.

4 - النوعي أحمد " الترقية العقارية في التشريع الجزائري "، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي تلمسان، المجلد 11 العدد 04 سنة 2019. ص 235.

5 - المادة 02/03 من القانون 04/11.

6 - المادة 11/02 من القانون 15/08.

7 - امر الشريف أسية " علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية" مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02 سنة 2017 ص 14.

8 - المادة 03/03 من القانون 04/11.

ثانيا: الترميم العقاري، والتجديد العمراني، إعادة التأهيل والتدعيم.

(1) الترميم العقاري: وهو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹، هذا الأخير الذي نص على أحكام خاصة للقيام بالأشغال على المعالم التاريخية أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو مقترح للتصنيف أو في منطقة محمية لا بد من الحصول على ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة².

(2) التجديد العمراني: وهو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة وعند الاقتضاء إعادة بناءات جديدة في نفس الموقع³.

(3) إعادة التأهيل: وهو عملية التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها للحالة الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال⁴، وهي العمليات التي تنصب على تحسين الواجهات وإعادتها إلى الحالة التي كانت عليها واستعمال أو إضافة أي تجهيزات عصرية لاستغلالها في الحياة اليومية. أما إعادة الهيكلة فهي تخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة بنايات ويمكن أن تكون شاملة أو جزئية ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر⁵.

(4) التدعيم: وهو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة⁶ وهذا من أجل مواجهة الأخطار والكوارث الطبيعية كالزلازل وانزلاق التربة⁷.

1 - المادة 04/03 من القانون 04/11.

2 - المادة 23 من القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

3 - المادة 05/03 من القانون 04/11.

4 - المادة 06/03 من القانون 04/11.

5 - المادة 07/03 من القانون 04/11.

6 - المادة 08/03 من القانون 11.04.

7 - النوعي أحمد، المرجع السابق، ص243.

فالتدعيم ينصب خاصة على الأنسجة العمرانية القديمة قصد تحسين مقاومتها وديمومتها ومنظرها وشروط قابلية استعمالها السكني¹.

المطلب الثاني: علاقة الترقية العقارية بقواعد التهيئة والتعمير.

إن العلاقة بين موضوع الترقية العقارية وقواعد التهيئة والتعمير هي علاقة ترابط كون قواعد التهيئة والتعمير هي الإطار القانوني والتنظيمي لممارسة نشاط الترقية العقارية، هذه الأخيرة التي يجب أن تحترم القواعد القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير خاصة ما تعلق منها بالرخص والشهادات الإدارية العمرانية.

فالقانون 04/11 وفي العديد من نصوصه القانونية تحيل صراحة إلى وجوب احترام قواعد التهيئة والتعمير² بدءا من المادة 01/05 التي تنص " يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون...".

أيضا نص المادة 06 من نفس القانون والتي تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق ويمنع الشروع في أي من الأشغال أعلاه دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور.

ومن ثم لا بد من توافر الرخص الإدارية العمرانية في عمليات البناء أو الترميم أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة الهيكلة وكلها من ضمن نشاطات الترقية العقارية التي تستوجب توافر الرخص الإدارية العمرانية قبل وبعد ممارستها كرخصة البناء وشهادة المطابقة.

1 - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 55/16 المؤرخ في 01/02/2016 المحدد لشروط وكيفيات التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

- لمزيد من المعلومات راجع: جميلة دوار " استدامة النسيج العمراني القديم في التشريع الجزائري" مجلة الدراسات القانونية المقارنة المجلد 09 العدد 01، جامعة حسيبة بن بوعلي السلف، 2023 ص 597 وما بعدها.
2 - أ عمر الشريف أسية، المرجع السابق ص20.

أيضا نص المادة 01/11 من نفس القانون المذكور أعلاه والتي أوجبت توافر العقود والرخص الإدارية المسبقة في إنجاز المشاريع العقارية¹.

أيضا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 12²/85 " يتعين على المرقي العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة العمران المصادق عليها قانونا " وما تجدر الإشارة إليه إلى أن أحكام المادة 10 هي إعادة صياغة للمادة 05 من القانون 04/11 وهدف المشرع من ذلك هو التأكيد والحث على احترام القواعد القانونية للتهيئة والتعمير³ وجعل أنشطة الترقية العقارية مطابقة للقوانين والتنظيمات العمرانية.

1 - تنص المادة 01/11 " لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على

العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما..."

2 - المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

3 - أعر الشريف اسية، المرجع السابق، ص21.

المبحث الثاني: الرخص والشهادات الإدارية العمرانية المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

لتنظيم نشاط الترقية العقارية وجعله متماشيا ومسايرا لما تنص عليه القوانين والتنظيمات العمرانية أوجب المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون 04/11 ضرورة الحصول على الرخص والشهادات الإدارية العمرانية أثناء قيامهم بإنجاز المشاريع العقارية خاصة المواد 05 و06 و11 أين تنص هذه الأخيرة على أنه لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة ، ومن ثم فإن الهدف الرئيسي من إلزامية هذه الرخص والشهادات العمرانية هي ضمان مراقبة السلطات الإدارية المختصة للمشاريع العقارية المراد إنجازها وتفعيل الرقابة الإدارية ضد مخالفات البناء ودفع المرقين العقاريين إلى احترام القواعد القانونية للتعمير والبناء¹ وعليه سوف نتناول بالدراسة الرخص الإدارية في المطلب الأول ثم نتطرق إلى الشهادات العمرانية اللازمة في نشاطات الترقية العقارية في المطلب الثاني:

المطلب الأول: الرخص الإدارية العمرانية.

الرخص الإدارية العمرانية هي من الآليات التنظيمية للأنشطة العمرانية بموجبها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها لفرض احترام قواعد التهيئة والتعمير سواء كانت عمليات تجزئة أو بناء أو هدم.

أولاً- رخصة التجزئة:

التجزئة هي تقسيم ملكية واحدة إلى عدة قطع من أجل البناء عليها، فهي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية²، وقد نصت المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنها عملية تهدف لتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع على أن يكون الغرض من هذه التجزئة هو

1 - شعوة مهدي " تطور المركز القانوني للمركبي العقاري الخاص في التشريع الجزائري " أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015/2014 ص92،91.

2 - د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة ط 2005 ص43.

تشديد بناية جديدة¹، وللحصول على رخصة التجزئة هناك مجموعة من الإجراءات القانونية لمنحها بدءا من طلبها ثم التحقيق فيها وأخيرا إصدارها من طرف الجهة الإدارية المختصة².

فهي تصدر في شكل قرار إداري عن رئيسي المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية أو الوزير المكلف بالعمران³ كجهات إدارية مختصة وبارادتهم المنفردة محدثة أثرا قانونيا يتمثل في تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو عدة قطع⁴، ومن ثم فإن رخصة التجزئة تشكل أحد الآليات القانونية للرقابة الإدارية المسبقة على أنشطة الترقية العقارية فموجبها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على عملية تقسيم الأراضي العمرانية وتنظيم عملية التعمير ومدى مطابقتها لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ولتنفيذ عملية الرقابة الإدارية والتأكد من مدى احترام موجبات رخصة التجزئة خاصة ما تعلق منها ب:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

- مساحة توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه⁵

ضف إلى ذلك أن المشرع الجزائري استحدث ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 شهادة قابلية الاستغلال⁶ والتي هي بمثابة رقابة بعدية تثبت مدى إتمام الأشغال القابلية للاستغلال والتهيئة⁷ أو أعمال التجزئة من شبكات الخدمة المختلفة والتجهيزات المفروضة وكل ما يمكن أن تتضمنه رخصة التجزئة⁸ طبقا لما تنص عليه المادة 20

1 - قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 02 رقم 06، 2017 ص 174.

2 - انظر المواد 15، 14، 13، 12، 11، 10، 09، 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

3 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

4 - عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2017/2018 ص 85.

5 - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15.

6 - تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19/15 " يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها".

7 - قاسي نجاة، المرجع السابق، ص 178.

8 - بريك الطاهر، عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد 03، 2023 ص 1121.

من المرسوم التنفيذي 19/15، فهي شهادة تثبت انتهاء طالب رخصة التجزئة والتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت له رخصة التجزئة¹.

ثانيا- رخصة البناء :

تعتبر رخصة البناء أحد الأدوات القانونية للرقابة على الأنشطة العمرانية، فهي من أهم الرخص الإدارية المتطلبة قبل مباشرة أية أشغال بناء طبقا لما تنص عليه المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة² والتعمير والمواد من 41 إلى 62 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فرخصة البناء تسلم قبل البدء في تشييد البناء وبدونها أعتبر البناء غير شرعي، من قبل الجهة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فهي وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا مرتبطة بملكية العقار أو الحيازة القانونية، وبمراجعة أحكام المواد المذكورة أعلاه يتضح جليا نطاق تطبيق رخصة البناء الذي يشمل إنشاء المباني أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء أو إقامة جدار للتدعيم أو التسيج³.

وعرفت رخصة البناء بأنها 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 العمران⁴.

وللحصول على رخصة البناء هناك مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة بدءا من طلب الرخصة وتشكيل ملف طلب الرخصة الذي يرفق بوثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة⁵ والوثائق المتعلقة برخصة التجزئة والوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية والتقنية⁶ ثم التحقيق في

1 - حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البلديّة 02، العدد 021 2015، ص 307.

2 - القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

3 - عيان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيل 2018/2019، ص 221.

4 - د، عزري الزين، المرجع السابق، ص 12.

5 - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15.

6 - المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الطلب¹ ثم إصدار الرخصة والموافقة بمنحها أو رفضها أو تأجيلها² من طرف الجهة الإدارية المختصة، فكل هذه الإجراءات التنظيمية في تسليم رخصة البناء يجب احترامها من قبل ممارسي نشاط الترقية العقارية كون القواعد القانونية المنصوص عليها سواء في القانون 29/90 أو المرسوم التنفيذي 19/15 جاءت عامة وآمرة ولم تخص هؤلاء الممارسين لأنشطة الترقية العقارية بأي استثناء في ذلك.

ومن ثم تبقى رخصة البناء أحد أهم الآليات الرقابية القبلية على أنشطة الترقية العقارية الممنوحة للإدارة من أجل ضبط عمليات التعمير والحفاظ على النظام العام العمراني ومكافحة ظاهرة البناء بدون رخصة.

ثالثاً. رخصة الهدم:

تعتبر رخصة الهدم أحد الرخص الإدارية الهامة في كل عملية هدم، حتى تتم عمليات الهدم ضمن الأطر القانونية والتنظيمية المطلوبة، ولا تتسبب في ضرر للغير خاصة المجاورين لمكان الهدم، حيث تنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 13 يونيو 1998 ومن ثم فإن نطاق تطبيق رخصة الهدم يشمل فقط المناطق المنصوص عليها في المادة 46 من القانون 29/90 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهي :

- البنايات الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية والسياحية أو الثقافية المحمية بأحكام القانون 04/98 المؤرخ في 13 جوان 1998، ضف إلى ذلك ما نصت عليه التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017³ والتي أوجبت الحصول على رخصة الهدم في:

1 - المادتين 45 و46 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 - المادة 49 من المرسوم التنفيذي 19/15.

3 - التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 المحددة للتدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم خطراً على محيطها المباشر، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.

- البنايات التي تكون سندا لبنايات أخرى أي البنايات المتجاورة أو التي تكون ضمن أنسجة عمرانية قديمة أو في حالة تواجد شبكات محاذية لمستودع أو شبكات باطنية أو قرب البنية التحتية للطرق والشبكات وفي الأرضيات غير المنظم أو ضمن منحدر شديد.

وللحصول على رخصة الهدم هناك مجموعة من الإجراءات القانونية المتبعة بدءا من الطلب ثم التحقيق فيه، وأخيرا إصدار الرخصة والموافقة على تسليمها أو رفضها أو وضع شروط لمنحها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره صاحب الاختصاص الأصيل في إصدار القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم وتبليغ ذلك القرار لصاحب الطلب.

ومن ثم نقول أن رخصة الهدم هي أحد الآليات الإدارية المخصصة للرقابة على الأنشطة العمرانية وتنظيم المجال العمراني، لكن الواقع أثبت وجود العديد من التجاوزات في عمليات هدم البنايات دون احترام لما تنص عليه الرخص أو دون توافر الرخصة في حد ذاتها ودون احترام للإجراءات الوقائية وما لذلك من مساس بحقوق الغير خاصة أصحاب المباني المجاورة والتأثير السلبي على الحقوق الخاصة والعامة وتشويه المنظر العام العمراني خاصة وأن العديد من ممارسي الترقية العقارية على الرغم من حصولهم على رخصة الهدم إلا أنهم يتسببون في أضرار عديدة للغير خاصة المجاورين للبنية محل إجراءات الهدم بسبب عدم احترامهم للمعايير التقنية والهندسية لعمليات الهدم مما يلحق أضرار بليغة يصعب في بعض الأحيان تداركها خاصة بالنسبة للبنايات التي تشكل سندا لبعضها أو المتجاورة وإلحاق أضرار بشبكات الطرق وشبكات التوصيل المختلفة ومن ثم يجب تكثيف عمليات الرقابة من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية ولجان مراقبة عقود التعمير المنصوص عليهم في المادة 90 من المرسوم التنفيذي 19/15 ، وغيرهم وجميع الأعوان المؤهلين للرقابة ومعاينة المخالفات العمرانية، وجعل رخصة الهدم إلزامية في جميع عمليات الهدم مهما كان نوع البناية أو موقعها وبدون أي استثناء.

المطلب الثاني: الشهادات العمرانية الإدارية.

الشهادات الإدارية العمرانية هي أحد آليات الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية، مكرسة إما رقابة مسبقة على عمليات البناء عن طريق شهادة التعمير وشهادة قابلية الاستغلال، وإما رقابة بعدية أو لاحقة عن طريق شهادة المطابقة وهو ما نتناوله فيما يلي:

أولا - شهادة التعمير:

هي وثيقة يتم تسليمها بناء على طلب كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية¹ وعرفت شهادة التعمير بأنها شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك².

إذا فشهادة التعمير هي وثيقة إدارية اختيارية صادرة عن سلطة إدارة مختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب كل شخص معني سواء كان طبيعيا أو معنويا تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية، فهي تبين حدود وحقوق الملكية وتمكن طالبها من معرفة جميع المعلومات المتعلقة بالبناء³ ومن ثم فهي من الآليات التنظيمية السابقة لعملية البناء، يمكن لكل ممارس للترقية العقارية طلبها من الجهة الإدارية المختصة لمعرفة حقوقه في البناء لكن المشرع الجزائري جعلها شهادة اختيارية ونظرا لأهميتها في عملية التنظيم العمراني كان من المفروض جعلها إلزامية.

1 - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 19/15.

والمادة 51 من القانون 29/90.

2 - د. الزين عزري، المرجع السابق ص 64.

3 - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 116.

ثانيا- شهادة التقسيم:

شهادة التقسيم هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹ فهي وثيقة أو شهادة تصدر عن السلطة الإدارية المختصة بناء على طلب المالك أو موكله بغرض تقسيم ملكية عقارية مبنية فهي شهادة إدارية تبين شروط تقسيم الملكية العقارية المبنية.

وتتبع مجموعة من الإجراءات القانونية لمنح شهادة التقسيم بدءا من طلبها² ثم التحقيق فيها³ وأخيرا تسليمها⁴.

ونظرا لما تنشئه شهادة التقسيم من وحدات عقارية جديدة فإنه يجب شهرها على مستوى المحافظة العقارية إلا أنه لم يتم النص على ذلك ضمن أحكام القانون 29/90 ولا ضمن أحكام المرسوم التنفيذي 19/15.

ثالثا- شهادة المطابقة:

شهادة المطابقة هي من آليات المراقبة اللاحقة لعمليات البناء تم النص عليها في المادة 75 من القانون 29/90 ونظم أحكامها المرسوم التنفيذي 19/15 ضمن نص المواد 63 إلى 69 فهي وثيقة إدارية مسلمة من قبل الإدارة تشهد فيها على السير الحسن لأعمال البناء المرخص بها وعلى مطابقتها لأحكام قانون التهيئة والتعمير⁵.

ومن ثم فإن شهادة المطابقة هي وثيقة إدارية تسلم من طرف السلطة الإدارية المختصة تثبت فيها أن أشغال البناء مطابقة لأحكام رخصة البناء. وتتبع مجموعة من الإجراءات للحصول على شهادة المطابقة بدءا من طلب الشهادة⁶ ثم التحقيق فيها⁷ وأخيرا تسليمها⁸ من طرف رئيس

1 - المادة 05/06 من المرسوم التنفيذي 19/15.

2 - د. عزري الزين، المرجع السابق ص68.

3 - المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي 19/15.

4 - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15.

5 - عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 709.

6 - المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15.

7 - المادتين 66 و67 من المرسوم التنفيذي 19/15.

8 - المادة 64 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المجلس الشعبي البلدي دون غيره سواء كانت رخصة لبناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

ونشير هنا إلى أن المادة 75 من القانون 29/90 حددت السلطات الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة وهم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حين أن نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي قصرتها على رئيس المجلس الشعبي البلدي دون سواه، سواء سلمت رخصة البناء من طرف أو من طرف الوالي أو من طرف الوزير المكلف بالعمران ويا حبذا لو أسند المشرع الجزائري منح شهادة المطابقة لكل جهة إدارية منحت رخصة البناء وهذا من أجل تمكين كل سلطة إدارية من ممارسة عملية الرقابة اللاحقة على أعمال البناء.

وقرار تسليم شهادة المطابقة أو رفضها ليس اعتباطيا بل هو مبني على أساس محضر الجرد المحرر من طرف لجنة المطابقة التي عاينت وحررت بشأنها محضرا إما أن الأشغال موافقة لأحكام رخصة البناء والقوانين المنظمة للعمران أو أنها مخالفة لذلك¹ فشهادة المطابقة هي إسهاد من طرف الجهة الإدارية المختصة على أن أشغال البناء تمت بصفة قانونية ومطابقة لما جاء في رخصة البناء وقوانين التهيئة والتعمير ومن ثم اعتبار أن البناء المنجز هو بناء قانوني وشرعي.

وما تجدر الإشارة إليه أن العديد من الحاصلين على رخصة البناء ويتم الانتهاء من الأشغال إلا أن أصحابها ومنهم ممارسي نشاط الترقية العقارية لا يتقدمون أمام الإدارة المختصة لطلب شهادة المطابقة وذلك لأن العديد منهم مخالفين لأحكام رخصة البناء خاصة ما تعلق مثلا بعدد الطوابق أو طريقة فتح المطلات والمناور ... إلخ وهو ما يحدث أضرار للمجاورين للبناء بسبب عدم احترامهم لأحكام ورخصة البناء والنصوص القانونية المتعلقة بالعمران وهو ما ينجر عليه العديد من المنازعات العقارية أمام المحاكم.

هذا ونشير إلى أنه نظرا لانتشار ظاهرة البناءات الغير شرعية تدخل المشرع الجزائري لمعالجة هذه الظاهرة وذلك بوضع حلول قانونية لمعالجة هذه الوضعية بإصداره للقانون 15/08 المؤرخ

1 - عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، ص 128.

في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، أين نصت المادة الأولى منه على الأهداف المتوخاة من إصدار هذا القانون ومنها:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناء.
- تحقيق مطابقة البناء المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز.
- ترقية الإطار المبني بمظهر جمالي ومهياً بانسجام.
- تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام البناء وقواعد التعمير وتتم عملية المطابقة بإتباع إجراءات قانونية عن طريق دراسة الطلب والملف المرفق به من طرف الجهات الإدارية المختصة واتخاذ القرار المناسب لذلك.

الخاتمة:

نخلص مما سبق أن موضوع الترقية العقارية هو موضوع هام وصالح لكل زمان ومكان، وذلك لارتباطه بأهم حق وهو الحق في السكن، أين سعت الدولة الجزائرية إلى إصدار العديد من النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية بدءاً بالقانون 07/86 إلى القانون 04/11، أين عرف نشاط الترقية في الجزائر تطوراً هاماً يظهر ذلك جلياً في مختلف الأنماط السكنية الموجودة بمختلف ولايات الوطن في إطار تجسيد سياسة عمرانية حقيقية وفعالة.

لكن ممارسة نشاط الترقية العقارية مرتبط بضوابط وقيود قانونية عمرانية من أجل تنظيم واحترام النظام العام العمراني، أين نص المشرع الجزائري على مجموعة من الآليات التنظيمية العمرانية لنشاط الترقية العقارية وهي الرخص والشهادات المنصوص عليها في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15، هذه الرخص والشهادات كفيلة بتنظيم أنشطة الترقية العقارية، وفرض الرقابة الإدارية اللازمة لذلك، ونكون أمام بنائيات شرعية وقانونية تؤدي إلى إنشاء أحياء ومدن تكفل السكن والعيش الكريم لقاطنيها.

لكن في المقابل هناك العديد من نشاطات الترقية العقارية التي أهملت هذه الآليات أو تعمدت عدم الحصول عليها مما أدى إلى إنشاء أحياء سكنية فوضوية وغير شرعية لا تضمن العيش الكريم لقاطنيها وما يصاحبها من إشكالات ونزاعات تتطور أحيانا إلى جرائم تثقل كاهل الجهات القضائية، خاصة الترفيات العقارية المزيفة والتي هي في الأصل سكنات فردية يتم تحويلها إلى

سكنات جماعية، مغتتمين قوانين التسوية مقابل تسديد غرامات مالية لا قيمة لها مقابل المداخل التي تدرها هذه الترقيات، وما لذلك من تأثير مباشر في مدى فعالية الرخص والشهادات العمرانية في مراقبة نشاطات الترقية العقارية ، ضف إلى ذلك التأثير المباشر على شبكات التهيئة وجميع الشبكات الأخرى اللازمة للسكن، بسبب عدم كفايتها للكتلة السكنية الجماعية، وعليه نقترح:

- تفعيل فضاء خاص بممارسي نشاط الترقية العقارية على مستوى الشباك الموحد بالجهات الإدارية المختصة بتسليم الرخص والشهادات الإدارية العمرانية من أجل الإسراع في دراستها، وإبداء جميع الملاحظات بشأنها ومتابعة تنفيذها على ارض الواقع ومنذ بدايتها.

- تفعيل عمليات الرقابة من طرف المختصين والفاعلين في مجال الترقية العقارية، خاصة رؤساء المجالس الشعبية البلدية والولاية ولجان عقود التعمير والقيام بمهامهم وصلاحياتهم في مراقبة نشاطات الترقية العقارية خاصة الترقيات العقارية المزيفة وهذا منذ بدايتها، وذلك عن طريق التنسيق بين مختلف الأجهزة الإدارية للرقابة على الأنشطة العمرانية وتبني إستراتيجية عمل متبادلة ومتكاملة، بين رؤساء المجالس الشعبية البلدية وشرطة العمران ومفتشي التعمير وغيرهم للعمل على وضع حد للمخالفات العمرانية وجعل أي نشاط عمراني ضمن الإطار القانوني الصحيح.

- الصرامة في تطبيق أحكام القوانين العمرانية على نشاطات الترقية العقارية خاصة في مجال مكافحة الترقيات الغير شرعية منها أو عدم احترام ما تنص عليه الرخص والشهادات العمرانية والابتعاد عن كل ما من شأنه تعطيل ذلك.

- إجراء دورات تكوينية وأيام دراسية ذات الصلة بقوانين الترقية العقارية وقوانين العمران لجميع الفاعلين في قطاع التعمير والبناء من مرقين عقاريين ورؤساء مجالس شعبية بلدية ومفتشي التعمير وضباط الشرطة القضائية وعمال الشباك الموحد للبلديات والولايات من أجل شرح هذه القوانين وتحديد المهام المنوطة بكل منهم وتبادل الأفكار والخبرات في ذلك.

وعليه يتعين على السلطات الإدارية المختصة بالرقابة على أنشطة الترقية العقارية تقديم التسهيلات اللازمة في منح الرخص والشهادات الإدارية العمرانية وفي آجال قانونية مقبولة مع الاحترام الصارم لما تقتضيه القوانين العمرانية والتصدي لكل المخالفات في حينها، كل ذلك من

أجل الارتقاء بالإطار المبني والمحافظة على النظام العام العمراني حتى نصل إلى إنشاء مدن
عصرية وحضارية نسكنها ونرتاح فيها لا مجرد أمكنة نأوي إليها.

المراجع:

أولاً: النصوص القانونية.

أ- القوانين.

01- القانون 07/86 المؤرخ في 04/07/1986 المتعلق بالترقية العقارية.

02 - القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

03 - القانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلقة بحماية التراث الثقافي.

04 - القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام
إنجازها.

05 - القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية
العقاري.

ب - المراسيم التشريعية.

01 - المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

ج - المراسيم.

01- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 المتضمن دفتر الشروط
النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمركبي العقاري.

02 - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحصيل عقود
التعمير وتسليمها.

03 - المرسوم التنفيذي رقم 55/16 المؤرخ في 01 فيفري 2016 المحدد لشروط وكيفية التدخل في الأنسجة العمرانية القديمة.

د - التعليمات الوزارية.

01 - التعليمات الوزارية رقم 04 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 المحددة للتدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل الأشغال التسطيح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.

ثانيا - المؤلفات:

01 - د. عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة ط.2005.

ثالثا - الرسائل الجامعية.

01 - عبان عبد الغني، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 01. 2018، 2017.

02 - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2007.

03 - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2014-2015.

رابعا - المقالات.

01 - النوعي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المركز الجامعي تمنراست، المجلد 11 العدد 04 سنة 2019.

02 - امير الشريف أسية " علاقة قواعد التهيئة والتعمير بالترقية العقارية" مجلة القانون العقاري، جامعة البليدة 02 سنة 2017.

03 - بريك الطاهر، عقود التعمير كآلية لحماية الأملاك العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة المسيلة، العدد 03، 2023.

04 - حجوج كلثوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، جامعة البليدة 02، العدد 21 سنة 2015.

05 - عيان عبد الغني، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15 مجلة أبحاث قانونية وسياسية، العدد الثاني، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيل 2018/2019.

06 - قاسي نجاة، عقود التعمير: قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 02 رقم 06، سنة 2017.

