



جامعة بجاية  
Tasdawit n Bgayet  
Université de Béjaïa

جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية-  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم القانون العام

## شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون الجماعات الإقليمية

تحت إشراف الأستاذ:

- بزغيش بوبكر

من إعداد الطالبتين:

- جنان هدى
- جوادي سليمة

### لجنة المناقشة:

رئيسا

مشرفا

ممتحنا

أستاذة جامعة بجاية

أستاذة جامعة بجاية

أستاذ جامعة بجاية

الأستاذ (ة): منعى جمال

الدكتور بزغيش بوبكر

الأستاذ (ة): ميسون

السنة الجامعية 2018/2017



## كلمة شكر

الحمد لله أولاً وأخيراً ، اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلالك وعظيم سلطانتك ...

في البداية يشرفنا أن نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ القدير " بزغيش بوبكر "

المشرف على هذه المذكرة على صبره وعدم تقصيره في إفادتنا، وعلى توجيهاته وإرشاداته القيمة فجزاه الله خيراً.

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى لجنة المناقشة التي قبلت الإشراف على مناقشة هذه المذكرة.

كما نتقدم بوافر القدير والامتنان إلى كل من ساعدنا في إتمام هذا العمل من بعيد أو قريب على إتمام هذه المذكرة.

وصلى الله وسلم على نبينا محمد ( صلى الله عليه وسلم ) وعلى اله وصحبه أجمعين.

## الاهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا، فلم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا.

أهدي هذا العمل :

إلى من لا يمكن أن توافي الكلمات حقها إلى جدي مباركة التي ربنتني و أنارت حياتي حفظك الله.

إلى سر الوجود أمي الحبيبة حفظك الله.

إلى مصدر فخري و ممتازي جدي الجودي الذي أمدني يد العون بكل وسائل الحياة أطل الله في عمرك.

إلى من أظفأ القدر شمعته إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله واسكنه فسيح جنانه.

إلى كل عائلتي بالأخص خالتي الأربعة: خنبة، سعيدة، سلوى، سميرة، وأزواجهن و أولادهم .

إلى أخوالي : سمير، وزبير وزوجاتهم وكذا الكتوتين بشري وبديس.

إلى أختي ليليا وإخوتي زكرياء و صهيب.

إلى زوجي أمي سليمان.

إلى زميلتي سليمة وكل أفراد عائلتها الذين وفقوا معي في هذا العمل.

إلى من سيكون سندي في الحياة وأهله.

إلى كل أصدقائي.

وأخيرا أهدي هذا العمل إلى الشخص الذي أمدني بالعون الكبير، إلى الشخص الذي لم يبخل

بتقديم معلوماته ونصائحه القيمة لنا إلى أستاذي الفاضل الدكتور بزغيش بوبكر.

## الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا، فلم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا.

أهدي هذا العمل :

إلى من لا يمكن أن توافي الكلمات حقها إلى أمي التي ربّنتني و أنارت حياتي حفظك الله

إلى مصدر فخري و اعترازي أبي الذي أمدني يد العون بكل وسائل الحياة أطال الله في عمرك.

إلى من أطفأ القدر شمعتي إلى روح جدي وجدتي الطاهرة رحمهما الله واسكنهما فسيح جنانه.

إلى كل عائلتي بالأخص أختي نوال وسليم وبلال وزوجته حياة والكتكوتة القادم بإذن الله.

إلى أعمامي : رابع وسمير وزوجاتهم وأولادهم وبالأخص الكتكوتة ملاك.

إلى عماتي : حياة وسامية أطال الله بعمرهما وأولادهن.

إلى أخوالي وخالاتي أطال الله بعمرهم وكل العائلة.

إلى زميلتي هدى و كل أفراد عائلتها الذين وقفوا معي في هذا العمل.

إلى من سيكون سندي في الحياة وأهله.

إلى كل أصدقائي.

وأخيرا أهدي هذا العمل إلى الشخص الذي أمدني بالعون الكبير، إلى الشخص الذي لم يبخل

بتقديم معلوماته ونصائحه القيمة لنا إلى أستاذي الفاضل الدكتور بنعشيش بوبكر.

## قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .

-ص: صفحة.

-ص.ص: من الصفحة إلى الصفحة .

- د.ج: دينار الجزائري.

- د.س.ن: دون سنة النشر.

ثانياً: باللغة الفرنسية

**p:** page.

**Op.cit:** ouvrage précédemment cité.

مقدمة

يعتبر العمران من أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات لضرورة اعتماد سياسات عمرانية تهدف إلى تهيئة المدن والتمدن في مختلف جوانبها وتنظيمها وانجاز تجمعات سكنية عمرانية، حيث تم تطويره ليصبح قانونا قائما بحد ذاته يشمل القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير.

عرفت الجزائر عدة مراحل حاولت من خلالها التحكم في قواعد التعمير والتوسع العمراني، بتكريسه قواعد التهيئة والتعمير في الجزائر على شكل قوانين تقوم بحد ذاتها بوضع ضوابط تفيد كل من أراد البناء أو التغيير في البناء أو التصاميم الترشيدية، والغرض منه حماية المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، التي تعد من أهم المجالات الحيوية المرتبطة بالحياة الاجتماعية والتي تركز المصلحة العامة للأفراد .

يعتبر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>، المصدر الرئيسي والأساسي لقواعد العمران التي انتهجها المشرع لسد النقائص والثغرات القانونية التي عرفتها القوانين السابقة.

يتحقق تنظيم وإنشاء وتحويل العقارات المبنية والغير مبنية، من خلال التسيير العقلاني والاقتصادي للأراضي بشكل فعال عن طريق وضع إطار قانوني مؤداه وضع حدود لتصرفات الغير في مجال التهيئة والتعمير، لهذا اصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال معينة لاستغلالها، لان مراقبة احترام هذه المقاييس مضمونة من طرف مجموعة من الآليات والأدوات الفنية والتي نذكر منها شهادة التقسيم ويعتبر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أول قانون نص على شهادة التقسيم وأحال على التنظيم فيما يخص تحضيرها وتسليمها فصدر بذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي تضمن، النظام القانوني لهذه الشهادة<sup>(1)</sup>، ثم الغي هذا الأخير بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 عقود التعمير وتسليمها والذي نظم الأخير هذه الشهادة<sup>(2)</sup>.

(1) - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-يناير-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02-12-1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، صادر في 15-08-2004 .

(2) - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، الصادر في 12 فيفري 2015 .



لضمان المصلحة العامة العمرانية والتغلب على التجاوزات الحاصلة في المجتمع الجزائري، تبنى المشرع الجزائري نظامين أولهما نظام وقائي يظهر في شكل رقابة مسبقة والتي تمارسها الإدارة من أجل تفادي المشاكل القانونية، والحفاظ على حقوق الأفراد وبالتالي يمنع التعدي قبل وقوعه .

كما يمكن اللجوء إلى النظام الثاني الردعي الذي يظهر في شكل رقابة لاحقة، تمارسها هيئات إدارية و قضائية وتعتبر هاتين الوسيلتين فعاليتين للمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده، كما تساهم في ضمان احترام مبدأ المشروعية و من بين أدوات الرقابة في مجال التعمير والتي جعلها المشرع رقابة سابقة وهي شهادة التقسيم التي هي محور دراستنا، والتي تعتبر ثاني شهادة نص عليها وتعتبر الوسيلة المضمونة التي تضبط بها الإدارة طالب شهادة التقسيم للتقيد بكل الإجراءات المفروضة عليه والمحددة قانونا من أجل الحصول على شهادة التقسيم، ثم يأتي دور الإدارة بالتقيد بالتزامها في منح شهادة التقسيم .

أما إذا كان هناك انتهاك لقاعدة من قواعد شهادة التقسيم أو لإحدى إجراءاتها، فإنه ينتج عن ذلك مسؤولية جزائية تمنح الحق للمضور باللجوء إلى القضاء الجزائري لتوقيع العقوبة على المخالفين لذلك قام المشرع الجزائري بتكريس القانون رقم 29-90 و 15-08 واللذان تضمنتا جرائم متعلقة بشهادة التقسيم ويقال لها عقوبات على كل مخالف .

## 1- أهمية الموضوع:

بناء على ما تقدم فموضوع هذا البحث يكتسي أهمية نظرا للمكانة التي حددها المشرع الجزائري لشهادة التقسيم، وباعتبارها ثاني شهادة، ومن بين الوسائل السابقة لعملية البناء ولا تقل أهمية عن الوسائل الأخرى سواء كان ذلك في المحافظة على النسق العمراني أو المصلحة العامة بما يقتضيه من إجراءات وتدابير.

فشهادة التقسيم لا تهدف لتقسيم عقار مبني فقط بل هي أيضا رقابة متوازنة في مجال التهيئة و التعمير، و كذا مكانة القضاء كوسيط بين الإدارة والفرد كونه الجهة المحايدة والفعالة لحماية حق الفرد لتمكينهم من استغلال ممتلكاتهم العقارية.

## 2- أسباب اختيار الموضوع:

إن دراستنا لهذا الموضوع راجع لمجموعة من المبررات الذاتية والموضوعية:

### أ-المبررات الذاتية:

إن إعدادنا لهذا الموضوع يعود لفكرة الأستاذ المشرف، ورغبة ذاتية وميول شخصي للموضوع في التهيئة والتعمير باعتباره موضوع جديد لم يسبق تناوله بصفة دقيقة ومفصلة وهو من المواضيع الحساسة والشائكة نتيجة تدهور متزايد الذي عرفه النظام العمراني.

### ب-الأسباب الموضوعية:

من الأسباب الموضوعية التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع:

- الأهمية البالغة التي تكتسيها شهادة التقسيم كأداة من أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير.
- التشوه العمراني الذي تعرفه اغلب المدن الجزائرية نتيجة لعدم التقيد بإجراءات شهادة التقسيم وسكوت الجهات المختصة على التجاوزات الحاصلة.

### 3-الصعوبات:

- قلة المراجع الكافية متخصصة في شهادة التقسيم لان كافة المراجع التي قمنا بدراستها تتضمن معلومات سطحية فقط، مما استوجب علينا تحليل مواد قانونية تحليلا دقيقا للتفصيل فيها.
- صعوبات التنقل إلى الجامعات خارج الولاية.

### 4- المنهج المتبع:

لقد اعتمدنا في دراستنا لموضوع شهادة التقسيم، المنهج العلمي التحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية.

### 5- إشكالية الدراسة:

تأسيسا على ما تقدم ذكره، يدفعا التساؤل لطرح الإشكال التالي: هل القانون الجزائري نضم شهادة التقسيم كرقابة فعالة في مجال التعمير؟.

وعملا بالإشكالية المطروحة ودراستنا لمختلف جوانب الموضوع سوف نقوم بتقسيم بحثنا إلى فصلين، حيث سنتطرق إلى ماهية شهادة التقسيم (الفصل الأول) وإلى الرقابة القضائية على شهادة التقسيم (الفصل الثاني).

# الفصل الأول

## ماهية شهادة التقسيم

## الفصل الأول

## ماهية شهادة التقسيم

لكي تتجسد الرقابة في مجال العمران، يجب وضع آليات رقابية قبلية وآليات رقابية بعدية، التي تظهر أثناء وعند الانتهاء من انجاز بناية، وذلك من خلال وضع حد للبنىات الفوضوية والاستغلال اللاعقلاني للأراضي، فالرقابة الإدارية في مجال التعمير أسلوب تتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديثة لاسيما من حيث الكثافة السكانية وتوفير المرافق والمسكن بكافة أنواعها، وانسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها وحماية الأراضي الزراعية وكذا المساحات، ولقد أكد القانون الجزائري على أدوات الرقابة القبلية أو ما تعرف بصيغة أخرى السابقة في قانون التهيئة والتعمير، فتشمل كل من شهادة التعمير التي تعد شهادة اختيارية، فهذا الحكم يسري كذلك على شهادة المطابقة، وشهادة التقسيم التي اعتبرها المشرع ثاني شهادة نظرا للدور الذي تلعبه في مجال التهيئة والتعمير، ويبرز ذلك من خلال إصدار العديد من النصوص القانونية التي تتضمن أحكام شهادة التقسيم من تعريف وخصائص وشروط إجراءات الحصول عليها، وأثارها وكذا أهميتها، ومن بينها نجد القانون رقم 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19.

ولهذا سوف نقوم بتبيان مفهوم شهادة التقسيم (المبحث الأول)، وإجراءات تحضيرها (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### مفهوم شهادة التقسيم

لقد نظم المشرع الجزائري الحركة العمرانية عن طريق الرخص التي ذكرها القانون رقم 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19، لكنه لم يكتفي بذلك بل منح لمالكي العقار إمكانية الحصول على بعض الشهادات لضبط العمليات العمرانية التي توضح حقوقهم في البناء، ونجد شهادة التقسيم التي تشترط في حالة رغبة المعني تقسيم عقاره المبني إلى قسمين وأكثر، وبالتالي هذه الشهادة تمثل أداة للرقابة على الأشخاص هذا من جانب ومن جانب آخر تكون الإدارة المختصة خاضعة للرقابة عن طريق هذه الشهادة، ولتقديم مفهوم شامل لها سوف نبين المقصود بشهادة التقسيم (المطلب الأول)، ثم نتطرق إلى مجال تطبيقها (المطلب الثاني)، ثم نتطرق إلى شروط الحصول على هذه الشهادة (المطلب الثالث).

### المطلب الأول

#### تحديد مضمون شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري، حيث تعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية إدارية هامة، تخص العقارات المبنية، نظمها المشرع الجزائري في مختلف القوانين التي تخص مجال التعمير، ونص عليها القانون 90-29 وفصل فيها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لذلك سوف نحاول دراسة شهادة التقسيم من خلال التطرق لتعريفها (الفرع الأول)، ومختلف خصائصها (الفرع الثاني)، ثم نبين أهميتها كأداة رقابة في مجال التعمير (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### تعريف شهادة التقسيم

هناك تعريفان أساسيان لشهادة التقسيم التعريف القانوني والتعريف الفقهي حيث سوف نتطرق إلى التعريف القانوني (أولاً)، والتعريف الفقهي (ثانياً).

## أولاً- التعريف القانوني:

تنص المادة 59 من القانون رقم 90-29 على أنه تسلم شهادة التقسيم لمالك عقار مبني وتطلب منه عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام حيث أشار إليها المشرع بالقول «**تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام**»<sup>(1)</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19، غير أن هذه الأخيرة أضافت أنه يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني قبل عقد الملكية أو بسند إداري مثل شهادة المطابقة<sup>(2)</sup>، ومن خلال مجمل التعريفات التي أتت بها هذه المواد فقد توصلنا إلى تعريف شامل لشهادة التقسيم، حيث أنها تعتبر وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء تخول للمستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية وتصدر في شكل قرار إداري عن رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(3)</sup>.

نستنتج من خلال هذا التعريف أن عملية تقسيم العقار ينتج عنه مجموعة من العقارات المستقلة عن بعضها البعض من حيث الحقوق، وقد اقر المشرع الجزائري شهادة التقسيم لحماية وتنظيم النسيج العمراني.

## ثانياً- التعريف الفقهي:

لقد عرف الفقهاء شهادة التقسيم على «**أنها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية**»، كما عرفها الفقيه عزري الزين على أنها «**رخصة رسمية لتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية**» وبالتالي فشهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني بل تقسمها إلى عدة وحدات ، وبالتالي لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط ولا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار<sup>(4)</sup> .

(1)- أنظر المادة 59 من القانون 90-29، المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

- وتعرف شهادة المطابقة «**بأنها ذلك القرار الإداري الذي يسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص بعد انتهائه من أشغال البناء لإثبات انجازها طبقاً لأحكام رخصة البناء**».

(3)- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنتيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، 2015-2016، ص 153 .

(4)- عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 68 .

شهادة التقسيم تعني فقط العقارات الشاغرة، كما قد عرفها البعض على أنها قرار إداري يرخص لمالك عقار مبني بتوافر الشروط المنصوص عليها وتقسيمه إلى أكثر من عقار كل منها بحقوقه<sup>(1)</sup>.

إن من خلال ما سبق يمكن أن نقول أن شهادة التقسيم هي شهادة إدارية تصدرها السلطات الإدارية المختصة في شكل قرار إداري، بناء على طلب من مالك العقار أو موكله سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا من أجل تقسيم عقار مبني إلى قسمين أو عدة أقسام وهذا وفق نظام قانوني محدد وغالبا ما يتم طلبها من الورثة لأنها تسهل لهم قسمة العقار<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

تعد شهادة التقسيم أهم وسيلة لإعادة النظام العمراني العام الذي نص عليها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكونها ثاني شهادة نص عليها المشرع وتعتبر وثيقة إدارية هامة، ومن خلال التعريف تبين أن شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، ومن خلال هذا فإنها تعد إجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك .

رغم أن المشرع الجزائري لم ينص على تحديد طبيعتها القانونية إلا أنه يمكن استخلاصها من خلال استقراء المواد المنضمة لشهادة التقسيم وطرق تسليمها والجهة المختصة بمنحها ومضمونها ومن بينها نجد المواد 36، 37، 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإننا نجد أنه ينطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورها عن الإدارة المنفردة من إحدى السلطات المختصة وإحداثه لأثر قانوني الذي يتمثل في تقسيم وحدة قانونية متمثلة في العقار المبني إلى عدة أقسام<sup>(3)</sup>.

(1) - خفوس جميلة، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، قسم الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد عبد الصديق بن يحيى، جيجل، 2016-2017، ص 54 .

(2) - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 350 .

(3) - أنظر المواد 36، 37، 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

إن من خلال دراستنا لهذه المواد يتبين أن للمشروع الجزائري جانب من الصواب من خلال تغيير اسم تغيير اسم التصرف القانون الانفرادي من اسم الرخصة إلى اسم الشهادة دون تحديد السبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية، كما أنه اعتبرها وثيقة إدارية تطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري، وعليه يجب ضبط مصطلحاتها القانونية من أجل سد التفسيرات القانونية وكذا عدم المساس بأهميتها وقوة هذه الشهادة<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثالث

#### خصائص شهادة التقسيم

- شهادة التقسيم كغيرها من وسائل التهيئة والتعمير قرار انفرادي صادر عن سلطة مختصة، وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي ، حيث أنها تخضع لأحكام القانون الإداري، وتخضع منازعاتها للقضاء الإداري وبالتالي يجب على الإدارة عند إصدار القرار الإداري مراعاة أحكام مبدأ المشروعية حفاظا على حقوق الأفراد.

- شهادة التقسيم هي وسيلة رقابة لعملية البناء<sup>(2)</sup>.

- شهادة التقسيم لا تغير حقوق البناء التي تمنحها رخصة البناء لأن العقار أساسا مبني على هذا الأساس تعد إجراء شكليا لا يمس بأصل الحق المعترف به للمالك، بالتالي فشهادة التقسيم لا تغير من حجم العقار المبني نفسه و إنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء<sup>(3)</sup>

- إن شهادة التقسيم تهدف إلى تحديد إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أكثر وتمتاز شهادة التعمير من خلال الغاية من تقسيم ملكية عقارية أي عملية تقسيم إلى قطع وغالبا ما تطلب هذه الشهادة

(1) - عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 214.

(2) - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، د س ن، ص 101 .

(3) - أبرباش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق ، فرع الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011، ص 69 .



من قبل الورثة من اجل تقسيم الملكية العقارية الموروثة، وتظهر الفائدة العملية لها في التسهيل للورثة لتقسيم العقار المبني وتمكين البلدية من مراقبة مدى إمكانية تقسيم العقار المبني ومدى تأثير ذلك على المحيط العمراني .

- إن شهادة التقسيم تستوجب لكل عملية تقسيم لعقارات مبنية دون القطع الأرضية، ومن بين الخصائص التي تتميز بها شهادة التقسيم كذلك نجد أنها لا تخلق حقوق بناء جديدة كما أنها ليست بشهادة التعمير فهي لا تبين حقوق الغير ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير<sup>(1)</sup>.

### الفرع الرابع

#### أهمية شهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم وثيقة إدارية تبين إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فتخص هذه الشهادة العقارات المبنية دون العقارات الشاغرة، تكمن أهمية هذه الشهادة في كونها الدليل على أن الأعمال والتعليمات المفروضة في رخصة البناء ورخصة التجزئة قد تم انجازها كاملة حسب المقاييس المطلوبة كما أنها أداة رقابة مهمة في يد الإدارة وهذا ما يتجلى في تنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية وفق التشريع المعمول به وكذا التأكد من مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، وحفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم العقارية، وقد نظم المشرع عملية التقسيم هذه لردع التعسف في استخدام الحق و هي تعد وسيلة هامة لتنظيم عملية تقسيم العقارات المبنية و بالتالي الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، والجدير بالذكر أن شهادة التقسيم لا تقل أهمية عن آليات الرقابة في مجال التعمير، وهذا لتبيان مدى مراعاة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير من جهة وحماية الحقوق من جهة ثانية<sup>(2)</sup>.

(1) - حمامي سهام، ابعاد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، التخصص قانون عقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص 51.

(2) - عباس راضية، المرجع السابق، ص 292 .

## المطلب الثاني

## مجال تطبيق شهادة التقسيم

إن تطبيق شهادة التقسيم يظهر في النطاق الموضوعي (الفرع الأول)، النطاق الشخصي (الفرع الثاني)، النطاق المكاني (الفرع الثالث) .

## الفرع الأول

## النطاق الموضوعي

تستوجب شهادة التقسيم على كل شخص معنوي أو طبيعي عام أو خاص، وبالرجوع للمادة 59 من قانون 29-90 فإنها تنص على أنها تسلم لمالك عقار ويطلب منه شهادة التقسيم عندما يريد تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام<sup>(1)</sup>، كذلك نصت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكرها على أنها وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية ومنه نطاق هذه الشهادة هي تقسيم ملكية عقارية مبنية إلا ما استثناهما المشرع الجزائري ، وتعتبر شهادة التقسيم أداة رقابة مهمة في يد الإدارة وممتلكاتهم<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

## النطاق الشخصي

بالرجوع للمادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن طلب شهادة التقسيم يكون من طرف شخصين وهما المالك أو الموكل، فالمالك هو الذي يثبت ملكيته بموجب عقد الملكية طبقا للقوانين، له أن يتقدم لطلب شهادة التقسيم لملكته أما الموكل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي من أجل طلب شهادة التقسيم باسمه ولحسابه وذلك مراعاة للقواعد العامة للوكالة وما على الموكل إلى أن يرفق طلب الحصول على ترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق وحسب هذه المادة ينبغي أن يتقدم المالك أو

(1) - أنظر المادة 59 من القانون 29-90 ، المرجع السابق.

(2) - أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم<sup>(1)</sup>، ويجب على المعني أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية وإما بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 25 سبتمبر 1975 وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً<sup>(2)</sup>.  
 إذن من خلال نص المادة السابقة نستنتج أن طلب شهادة التقسيم يقتصر على المالك أو موكله و على الطالب أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية أو توكيل وفق الايطار القانوني أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان شخصاً معنوياً<sup>(3)</sup>.

### الفرع الثالث

#### النطاق المكاني

عند استقراء المادة 57 من القانون رقم 90-29 يتبين أن المشرع الجزائري لم يقر بذكر الأماكن التي يستوجب الحصول على شهادة التقسيم بمعنى أن شهادة التقسيم كقاعدة عامة إلزامية في جميع الأماكن على مستوى التراب الوطني،<sup>(4)</sup> لكن في نفس الوقت نجد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 استثنت بعض الأماكن، ومن بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهيكل القاعدية إذ يستلزم على وزارة الدفاع الوطني الاشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل أن تكون البناءات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر وهذا راجع للطبيعة الخاصة والطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية<sup>(5)</sup>.

(1) - أنظر المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

(2) - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم .

(3) - براهيمي الموفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 166 .

(4) - أنظر المادة 57 من القانون 90-29، المرجع السابق .

(5) - أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق .

وهذا ما تم تفصيله في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بنصها على أنه « . ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات .....»<sup>(1)</sup>.

نلاحظ من خلال نص المادتين السابقتين أن المشرع جعل موقفه ينصب على إلزامية الحصول على شهادة التقسيم في كل الأماكن كقاعدة عامة، لكن أورد استثناء على هذه القاعدة يتمثل في الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية .

### المطلب الثالث

#### شروط شهادة التقسيم

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإن شهادة التقسيم لا تصدر إلا بتوافر شروط معينة لكي يتحصل المالك على شهادة التقسيم فهناك شروط متعلقة بطلب شهادة التقسيم (الفرع الأول)، شروط متعلقة بموضوع شهادة التقسيم ( الفرع الثاني) .

### الفرع الأول

#### الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم

هذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية بعقد رسمي أمام الموثق أو بالتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 لان هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق بمعنى، إيداع وثائق التقسيم لإعطاء المالك عقد ملكيته جديد، فالمالك الأصلي للبنية أن يثبت صفته القانونية بعقد ملكية التي تخوله التصرف في العقار موضوع عقد لملكية وفق ما ينص عليه القانون<sup>(2)</sup>.

(1) -أنظر المادة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، المرجع السابق .

(2) - أنظر الأمر رقم 75-58 ، المرجع السابق .

حيث أن إعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها و مشتملاتها وحدودها الجديدة بالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية، إضافة إلى المالك فإن للوكيل الذي أوكله المالك أن يطلب شهادة التقسيم شرط أن يدعم طلبه بعقد وكالة من المالك وهذه الشهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية كما أنها ليست شهادة للتعمير فهي لا تبين حقوق البناء ولا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### الشروط المتعلقة بموضوع شهادة التقسيم

شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة<sup>(2)</sup>، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معدا للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية، ويكون مشتملا على مساحة عارية قابلة للبناء فتقوم الجهات المختصة بالمعاينة للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء<sup>(3)</sup> والتعمير، فتعتبر هذه الشهادة وثيقة عمرانية تنظم العمليات الواردة على تقسيم البناء فيلتزم مالك هذه الأخيرة أو موكله بطلب الحصول على شهادة التقسيم قبل الأقدام على تقسيم هذه البناية إلى قسمين أو عدة أقسام وهذا حسب المادة 59 من القانون 90-29 «تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام»<sup>(4)</sup>.

غير أن المشرع أورد على هذا الأصل استثناء، وذلك في حالة التقسيمات إلى التي تمس الهياكل القاعدية مثلا الدفاع الوطني والهياكل التي تكتسي طابعا استراتيجيا مثل الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

(1) - حمامي سهام، المرجع السابق، ص 52.

(2) - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 154.

(3) - حمامي سهام، اجعاد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، المرجع السابق، ص 53.

(4) - انظر المادة 59 من القانون 90-29، المرجع السابق.

وعليه فعلى كل شخص طبيعي أو معنوي أن يستصدر شهادة التقسيم قبل الشروع في عملية تقسيم ملكية عقارية .

## المبحث الثاني

### المراحل التي يمر بها طلب شهادة التقسيم

لاستصدار شهادة تقسيم يشترط قانون التهيئة والتعمير إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية، وهناك العديد منها، وسوف يتم تناولها بدراسة الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة التقسيم (المطلب الأول)، والإجراءات التي تقوم بها الإدارة (المطلب الثاني)، ثم نتطرق إلى الآثار التي تترتب عن منح شهادة التقسيم (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة التقسيم

ينبغي على كل شخص يريد تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام، أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، وعلى المعني أن يدعم طلبه بملف يشمل على الوثائق القانونية المطلوبة (الفرع الأول)، وإيداعها أمام الجهة المختصة (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### محتوى طلب شهادة التقسيم

يرفق طلب شهادة التقسيم حسب المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بملف يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل على مجموعة من الوثائق، وكل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسون نشاطهما حسب الأحكام القانونية<sup>(1)</sup>، على مالك العقار أو موكله أن يتقدم بطلب شهادة التقسيم والتوقيع

(1) - أنظر المادة 35 من قانون رقم 15-19، المرجع السابق.

عليه، ويجب على المعني بالأمر أن يدعم طلبه بالوثائق<sup>(2)</sup>التالية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية :

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

-مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض.

-بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك .

-اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

-تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم<sup>(1)</sup>.

وعليه فان قبل أي إيداع لشهادة التقسيم بالمحافظة العقارية لابد من طلب وثيقة القياس التي

يعدّها مهندس خبير عقاري. (الملحق 1).

## الفرع الثاني

### إيداع الملف أمام الجهة الإدارية المختصة

بعد استيفاء الطلب لكل الوثائق المطلوبة للحصول على شهادة التقسيم، على صاحب الطلب

إرسال طلب شهادة التقسيم وكل الوثائق المرفقة به في خمس نسخ (5) إلى رئيس مجلس الشعبي

البلدي محل وجود البناءة موضوع القسمة<sup>(2)</sup>، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس

المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية، إذا كانت مطابقة لتشكيل

الملف على النحو المنصوص عليه<sup>(3)</sup>، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل<sup>(4)</sup>.

(1) - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص154.

(2) - أنظر المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 1/36 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

(3) -ADJA Djilali,DROBENKO Bernard Droit de l'urbanisme, Edition Berti, Alger, 2007,P.189.

(4) - أنظر المادة 3/36، المرجع السابق.

## المطلب الثاني

## مرحلة التحقيق في طلب شهادة التقسيم

تلعب الإدارة دوراً هاماً في إتباع مجموعة من الإجراءات للحفاظ على المصلحة العامة، ويتمثل دورها في التحقيق في ملف شهادة التقسيم (الفرع الأول)، تحديد الجهات المختصة بالتحقيق (الفرع الثاني)، والجهات المصدرة للقرار (الفرع الثالث)، بعد ذلك تقوم بإصدار القرار على مدى توفر الشروط القانونية (الفرع الرابع).

## الفرع الأول

## مرحلة التحقيق في محتوى طلب شهادة التقسيم

إجراء التحقيق هو إجراء جوهري، فتقوم الجهات المختصة بالتحقيق في الوثائق الضرورية التي يجب أن يتضمنها الطلب، والتأكد من أن عملية التقسيم تتطابق مع أدوات التهيئة والتعمير في ظل قانون 90-29 وهي مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حال غياب مخططات التهيئة والتعمير، ويتم تحضير هذه الشهادة لدى الشباك الوحيد للبلدية حسب صفة الجهة المانحة بنفس أشكال تحضير رخصة البناء<sup>(1)</sup>. أثناء التحقيق يتم معاينة العوائق التي يمكن أن تنتج جراء هذه العملية قصد حمايتها فيما يخص الصحة والنظافة والمحافظة على المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي باعتبارها من أهم المجالات ذات منفعة عمومية لكامل أفراد المجتمع والدولة على السواء<sup>(2)</sup>.

(1) - أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

(2) - حمامي سهام، اجعاد ليلة، المرجع السابق، ص 55.



## الفرع الثاني

## الجهات المختصة بالتحقيق في طلب شهادة التقسيم

بعد فحص محتوى الطلب، تقوم الجهات المختصة بالتحقيق في طلب شهادة التقسيم للتأكد من مدى احترام الملك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير.

## أولاً- الجهة المختصة بالتحقيق:

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، عندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد ذلك يتم إرسال نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد لابتداء رأيها حول شهادة التقسيم على أن لا تتعدى مدة ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>(1)</sup>.

## ثانياً- المصالح المستشارة أثناء التحقيق :

تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب شهادة التقسيم بجمع الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والتي تتمثل في المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية... الخ ، واستشارة المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، ويجب أن تصدر رداً في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، وإذا انقضت هذه المدة ولم تصدر رداً يعتبر كأنه أصدرت أمراً بالموافقة<sup>(2)</sup>.

(1) - اقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 213.

(2) - المرجع نفسه، ص 213.

- إلا أنه لم يذكر المرسوم التنفيذي 15-19 إمكانية السلطة المختصة اللجوء إلى جمع آراء وموافقات من الأشخاص العموميين والمصالح.

## المطلب الثالث

## تسليم شهادة التقسيم

بعد التحقق من مدى مطابقة الشروط للأحكام الواردة في شهادة التقسيم، ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن تقع من جراء منح هذه الشهادة، تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار (الفرع الأول)، ويتم تحديد محتوى القرار (الفرع الثاني)، ثم نقوم بدراسة الآثار المترتبة على تسليم شهادة التقسيم (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

## الجهة المختصة بإصدار القرار

يؤول اختصاص إصدار شهادة التقسيم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الوحيد في منح شهادة التقسيم، يكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للولاية و للبلدية<sup>(1)</sup>.

ويتم تبليغ القرار المتضمن شهادة التقسيم للمعني بالأمر في مدة معينة، وحددها المشرع الجزائري بموجب نص المادة 38 من قانون 19/15 والتي تنص على " تبليغ شهادة التقسيم المرفق نموذجاً بهذا المرسوم، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب "<sup>(2)</sup>.

وسابقاً قبل التعديل كانت مدة التبليغ خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثاني

## مضمون القرار

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه، يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي بصلاحيّة إصدار القرار سواء كان القرار إيجابياً أو سلبياً، وذلك لغرض احترام قواعد التعمير. ( أنظر الملحق 2).

(1) - اقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، 214.

(2) - أنظر المادة 38، المرجع نفسه.

(3) - ADJA Djilali, op. cit, P 19.

فخصصنا هذا الفرع لدراسة مضمون القرار، بحيث يكون بالموافقة على الطلب في حالة توفر الشروط (أولاً) أو يكون بالتأجيل في منح الطلب (ثانياً) أو بالرفض (ثالثاً).

### أولاً- الموافقة بمنح شهادة التقسيم

بعد التأكد من صحة ملف شهادة التقسيم واستقاءة لكل الشروط المطلوبة التي نص عليها القانون، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة المكلف بالتعمير حسب الحالة بتسليم شهادة التقسيم في شكل قرار إداري، ويتضمن القرار كل التوجيهات والأحكام التي يتقيد بها صاحب الطلب، ثم يتم تبليغ القرار إلى صاحب الطلب بنسخة من القرار، وأخرى إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وإعلام الجمهور من خلال نسخة ثالثة من القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي حتى يتمكن أي شخص بالاطلاع على الوثائق البيانية للملف، وتحفظ نسخة رابعة بأرشفيف الولاية، ونسخة أخيرة تحفظ لدى السلطة المختصة بتسليم شهادة التقسيم<sup>(1)</sup>.

كما تقوم السلطة المختصة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار المتضمن لشهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري لمحل وجود العقار خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه<sup>(2)</sup>، من أجل شهرها وحدد المشرع الجزائري مدة صلاحية استغلال شهادة التقسيم بثلاث(3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغه<sup>(3)</sup>، فإذا انقضت هذه المدة سيتم تكوين الملف من جديد بنفس الطريقة. فيما كانت في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 محددة بسنة واحدة.

وتجدر الإشارة أنه طبقاً لأحكام المادة 77 من قانون رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2008<sup>(4)</sup>، فإنه: يؤسس لصالح البلديات رسم خاص على عقود التعمير وكل الرخص والشهادات المتعلقة

(1) - بن صافية حفيظة، أمعاش حكيمة، آليات وقواعد الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، المرجع السابق، ص 34.

(2) - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، المرجع السابق، ص 293.

(3) - أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

(4) - قانون رقم 17-11 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية، ج ر ج ج عدد 76، لسنة 2018.

بها، حيث أنها تخضع عند تسليمها للرسم الخاص على عقود التعمير، وتعتبر شهادة التقسيم من بين الشهادات المتعلقة بها التي تخضع لرسم خاص.

حيث أنه تم تحديد مبلغ هذا الرسم عند تسليم شهادة التقسيم ب 3000 دج<sup>(1)</sup>.

### ثانيا- رفض منح شهادة التقسيم :

يمكن للإدارة رفض منح شهادة التقسيم ويجب أن يكون الرفض بناء على الأسباب الواردة بأحكام التشريع المتعلق بالعمران، قرار الرفض يجب أن يكون معللا، يبلغ لصاحب الطلب ويكون في شكل قرار إداري كسائر القرارات الإدارية.

ومن بين الحالات التي يمكن أن ترفض الإدارة منح شهادة التقسيم إحداث أضرار التي من شأنها أن تمس بالسلامة والأمن العموميين، جراء موقعها أو حجمها أو من حيث استعمالها<sup>(2)</sup>، تشويه الطابع الجمالي والعمراني وأيضا المساس بالطابع الثقافي والتاريخي وذلك حفاظا على النظام العام، أيضا يمكن رفضها في حالة إذا كانت هذه البناءات أو الهيئات أن تكون لها عواقب ضارة بالبيئة<sup>(3)</sup>.

## الفرع الثالث

### آثار شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم أداة من أدوات الرقابة في مجال التعمير، فلا يجب الإغفال عن تطبيق رقابة متوازنة في هذا المجال وذلك من بداية الإجراء التالي الانتهاء منها والتحقق في موضوع دراسة

(1) - المنشور رقم 07 / و.م. / م.ع.ض / م.ت.ج / قانون المالية لسنة 2018، يتضمن تعديل الرسم الخاص على رخص العقارات، منشورة على الموقع <https://www.mfdgi.gov.dz>.

وقد تم الاطلاع عليه بتاريخ 30 أبريل 2007 على الساعة 16:30 مساء .

(2) - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ج عدد 26، لسنة 1990.

(3) - أنظر المادة 05، المرجع نفسه.

مدى احترام أحكام وقواعد التهيئة والتعمير، لاستنفاء جميع الأفراد وتمكينهم من استغلال ممتلكاتهم العقارية المبنية.

وقد حرص المشرع على احترام الالتزامات والحقوق المفروضة في شهادة التقسيم قصد الحفاظ على النظام العام العمراني حتى لا يمس سلامة المواطنين.

فيترتب عن منح شهادة تقسيم آثار جد هامة بالنسبة للإدارة وكذلك لطالبيها باعتباره المستفيد منها، ولدراسة هذه الآثار نقوم بدراسة آثار شهادة التقسيم بالنسبة للمستفيد (أولا)، وأثارها بالنسبة للإدارة (ثانيا).

### أولا- آثار شهادة التقسيم بالنسبة للمستفيد

#### 1- التزامات طالب شهادة التقسيم:

تبقى شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته، فتسلم في شكل قرار إداري من الجهات الإدارية المختصة، فيقع على عاتق طالب شهادة التقسيم عدة التزامات يجب التقيد بها، وذلك باحترام مقتضيات البناء والتعمير.

فخصصنا هذا الفرع لتوضيح التزامات مالك البناية كالتالي:

أ- **التزام بالإخطار:** التزام مالك البناية بإخطار الإدارة حالة رغبته في إحداث حصص مستقلة بما ينوي الإقدام عليه مراعيًا في ذلك الشروط الشكلية المقررة قانونًا تفاديا لعدم وقوع أضرار بالمعنى<sup>(1)</sup>.

ب- **التزام بالإشهار:** يعتبر الإشهار وسيلة إعلان قانونية<sup>(2)</sup>، فيترتب على المالك أو القائم بالأشغال التزام بوضع لافتة مرئية تبين الخطوات التي يتبعها للتقسيم، والمعلومات الضرورية التي من شأنها أن تعرف بصاحب المشروع.

(1) - عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص28.

(2) - محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مجلة الحقوق والحريات، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، ص 374.

والهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر، هو ضمان قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال طبقا للمواصفات الفنية، وهو إجراء من خلاله يطمئن أصحاب الشأن، وبالتالي يسمح بالمراقبة من طرف الهيئات المختصة<sup>(1)</sup>.

**ج-احترام قواعد التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية له:** تعتبر قواعد التهيئة والتعمير قواعد موضوعية، وهي من الآليات القانونية التي تستعملها الدولة لتنظيم مجال العمران، فيلتزم صاحب شهادة التقسيم باحترام الالتزامات الواردة في شهادة التقسيم من أحكام ومخططات شهادة التقسيم المسلمة لها<sup>(2)</sup>، ونحاول أن نشلها فيما يلي: يقع على طالبها تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل: عقد الملكية، أو بسند إداري: شهادة المطابقة، واحترام مقاييس التصاميم المرفقة بالطلب، التي تحدد حدود القطعة الأرضية وضرورة الحفاظ على المساحات وكذلك بيان قيمة مخططات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية والمبينة للأرض.

**د-احترام آجال صلاحية شهادة التقسيم:** والتي حددت بثلاث (03) سنوات بالتالي على صاحب شهادة التقسيم بالشروع في أشغال التقسيم في أجل ثلاث (3) سنوات من استلامه لها، وإلا تعد هذه الشهادة ملغاة، وعليه يجب إعادة تكوين ملف طلب شهادة التقسيم من جديد وبنفس الطريقة.

**هـ-التزام بشهر شهادة التقسيم:** بعد إرفاق الطلب بالوثائق التي يعدها مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، واستكمال الوثائق القانونية المطلوبة والتحقق فيها...الخ<sup>(3)</sup>، ألزم المشرع ضرورة شهر شهادة التقسيم وذلك بإيداع وثائق التقسيم لدى مكتب التوثيق العقاري من أجل إشهارها بالمحافظة العقارية لمحل وجود العقار<sup>(4)</sup>.

(1)- للمزيد من التفاصيل حول التصاميم والمخططات البيانية أنظر في المادة 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 02/33 من القانون 15-19، المرجع السابق.

(3)- راجع ما قلناه في الفرع الأول، والفرع الثاني، من المطلب الأول، الفرع الأول، من المطلب الثاني، من المبحث الثاني، من

الفصل الأول، ص ص 17، 18، 19 .

(4)- فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء: على الموقع الإلكتروني التالي:وقد تم الاطلاع عليه بتاريخ في 16ماي

غير أنه تطبيقيا غالبا ما تنما طل الإدارة في شهر شهادة التقسيم، مما يجعل المعني بالأمر هو من يسعى للشهر.

## 2- حقوق طالب شهادة التقسيم:

منح المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق، تترتب عن عملية إصدار شهادة التقسيم، إلا أن هذا الحق غير مطلق فهو مقيد بضوابط قانونية تضمن عدم التعسف في استعمال هذا الحق، وتتمثل هذه الحقوق في:

**أ- حق البدء بالأشغال :** لقد منح المشرع للمستفيد من شهادة التقسيم، الحق في البدء بالأشغال، على أن لا يخالف القواعد القانونية والتنظيمية المكرسة في قانون التعمير، فقد أكدت المادة 59 على أنه: «تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام»<sup>(1)</sup>.

وعليه فبمجرد استقاء جميع الوثائق والبيانات المراد القيام بها يتيح له حق البدء بالأشغال بالتالي يمنح له حق التصرف في العقار بصفة مباشرة.

**ب- حق التصرف في العقار المبني:** تسمح شهادة التقسيم لمالك العقار المبني، في حالة رغبته بتقسيم بناية إلى قسمين أو عدة أقسام، فيحق له التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر ينتج عن عملية التقسيم في إطار ما يسمح به القانون، وذلك بالبيع، الإيجار، الهبة... الخ، فكل قرار صادر يتضمن منح شهادة تقسيم يخول صاحبه الحق في التقسيم. ( الملحق 3).

وقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية في المادة 27 من قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 بقوله: أن الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها<sup>(2)</sup>.

(1)- أنظر المادة 59 من قانون رقم 90-29، المرجع السابق.

(2)- أنظر المادة 27 من قانون 90-25 مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

ومن هنا يتبين أن الملكية العقارية هي التي تسمح لصاحب شهادة التقسيم بالتقسيم و ليس الحق في الملكية العقارية مع العلم أن الحق في الملكية العقارية لا يتجزأ لأنها من الحقوق العينية، بالتالي يعتبر حق الملكية<sup>(1)</sup> من أوسع الحقوق العينية الأصلية، فصاحب الحق له حق التمتع بذلك الشيء والتصرف فيه.

**ج-الحق في الطعن:** منح المشرع الجزائري لطالب شهادة التقسيم إمكانية إيداع طعن لدى الولاية مقابل وصل، لكن تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 عن إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهات المختصة بتسليم شهادة التقسيم في حالة رفض منحها، لكن استدرك ذلك في المرسوم 19/15 وأمكن بموجب المادة 40 منه لصاحب طلب شهادة التقسيم في حالة عدم رضاه بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت الإدارة<sup>(2)</sup>، وفي حالة الانتهاء من هذا الإجراء ولم يتم الرد الطعن الأول أي انقضاء مدة 15 يوما لتسليم الرخصة أو الرفض المسبب<sup>(1)</sup>. يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران<sup>(3)</sup>، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على ضوء المعلومات التي تتلقاها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو الرفض المسبب في أجل 15 يوما من إيداع الطعن<sup>(4)</sup>.

كما يمكن لطالب الشهادة أن يقوم بالطعن في القرار أمام الجهة الإدارية المختصة، ليتمكن من الاطلاع على أسباب رفض الإدارة ومدى مشروعيتها<sup>(5)</sup>.

(1) - أما الملكية فعرّفها المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني وهي حق التمتع والتصرف في الأشياء، ويشترط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

(2) - أنظر المادة 1/40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 2/40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

(4) - أنظر المادة 3/40، المرجع نفسه.

(5) - أنظر المادة 4/40، المرجع نفسه.

(6) - أنظر المادة 5/40، المرجع نفسه.



## ثانيا- آثار شهادة التقسيم بالنسبة للإدارة:

تعتبر شهادة التقسيم آلية رقابة في مجال التعمير، لا يستهان بدورها الرقابي في هذا المجال، فاستلزم المشرع أن يكون تنفيذ الأعمال بطريقة مطابقة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال التعمير، ولأجل ذلك أوجب مراقبة تنفيذ هذه الشهادة من الإدارة والجهة المختصة بتسليمها، للحفاظ على حقوق الأفراد من جهة وتمكينهم من استغلال ممتلكاتهم من جهة ثانية.

وفي هذا الصدد سوف نحاول قدر المستطاع توضيح المراحل التي تتم فيها المراقبة:

## 1-مراقبة الأشغال أثناء التنفيذ:

المراقبة عن طريق زيارة كل البنايات في طور الانجاز، وذلك استنادا لنص المادة 73 من قانون 90-29، حتى لاتصل هذه الأعمال إلى حد يصعب تداركها، ويتضح أيضا من خلال هذه المادة أن المشرع بين أوقات إجراء المراقبة والتي تكون في أي وقت كان ليلا أو نهارا أو أيام العطل...الخ.

أ-القيام بالزيارات الميدانية: منح المشرع الجزائري لكل من الوالي والأعوان المؤهلين قانونا، المراقبة عن طريق زيارة كل البنايات في طور الانجاز، وذلك استنادا لنص المادة 73 من قانون 90-29، حتى لاتصل هذه الأعمال إلى حد يصعب تداركها، ويتضح أيضا من خلال هذه المادة أن المشرع بين أوقات إجراء المراقبة والتي تكون في أي وقت كان ليلا أو نهارا أو أيام العطل...الخ.

ب-إجراء التحقيقات: كما خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين لإجراء التحقيق ودراسة مدى مراعاة أحكام وقواعد التهيئة والتعمير<sup>(1)</sup>.

ج-طلب الوثائق التقنية:يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الزيارات الميدانية، وما مطابقتها للمستندات التقنية المتعلقة به، وذلك طبقا لنص المادة 06 من قانون 06-55 والتي تنص: « يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالرقابة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة: التصريح بفتح

(1)- أنظر المادة 73 من قانون 90-29، المرجع السابق.

الورشة، رخصة البناء... الخ»(1).

## 2-مراقبة الأشغال عند الانتهاء:

لتكفي الإدارة بممارسة دورها الرقابي على الأشغال أثناء التنفيذ، إنما يبقى دورها مستمرا بعد الانتهاء من تنفيذ هذه الأشغال، فتطبيقا للشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وبمساهمة المصالح التقنية للدولة يتمثل دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في:

-التأكد من احترام تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها.

-السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن(2).

-السهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية(3).

(1)-أنظر المادة 06 من قانون 06-55 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، الصادرة في 06 ماي 2009.

(2)- أنظر المادة 115 من قانون 11-10، مؤرخ في 03 جويلية 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج عدد 16، لسنة 2011.

(3)- أنظر المادة 02/95، المرجع نفسه.



## الفصل الثاني

### الرقابة القضائية على شهادة التقسيم

## الفصل الثاني

## الرقابة القضائية على شهادة التقسيم

وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضمانات بيد الإدارة المختصة من أجل بسط رقابتها على النشاط العمراني، ومن خلال هذا نجد أن منازعات العمران نشأ عن خرق القواعد القانونية المستحدثة لحماية المجال من انتهاكات الأفراد، حيث أنه ينشأ عن خرق القواعد القانونية ما يمس بسلامة المواطنين والإخلال بالنظام العام، ومن خلال هذا يلعب القاضي دورا مهما في ردع جرائم العمران وذلك من أجل احترام قواعدها، حيث أن هذه المنازعات تطرح بصفة عامة أمام القاضي ومن بينها المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم حيث أنه يقوم بفرض عقوبات على الأشخاص المخالفين مما تعمل على قمع هذه الجرائم وكذا احترام قواعدها، ولذلك سوف نقوم من خلال دراستنا لهذا الموضوع بالبحث في هذه القضايا بصفة دقيقة وعليه سوف نتناول رقابة القاضي الإداري (المبحث الأول)، ورقابة القاضي الجزائري لجرائم شهادة التقسيم (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### رقابة القاضي الإداري لشهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم كغيرها من وسائل التهيئة قرار انفرادي صادر عن سلطة مختصة، وتخضع لإحكام القانون الإداري، وتخضع منازعاتها للقضاء الإداري وينظر فيها هذا الأخير و عندما يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة، حيث أن القاضي الإداري يمارس سلطة رقابته على الأعمال الإدارية وذلك بإجبار الإدارة باحترام النصوص التنظيمية والتشريعية والشهادات التي سبقت الإدارة أن منحها.

خول القانون لطالب شهادة التقسيم رفع دعوى إلغاء مطالبا إعدام قرار إداري مخالف للقانون، أو دعوى مسؤولية وما يترتب عنها من تعويض عن الأضرار الناتجة عن خرق الإدارة لمبدأ المشروعية، وبالتالي نستنتج أن القرارات الإدارية ستكون محل دعويين قضائيين دعوى إلغاء (المطلب الأول)، ودعوى تعويض (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء من أهم الدعاوي الإدارية وأكثرها فعالية في تحقيق مبدأ المشروعية، والذي يقتضي أن تكون أعمال الإدارة المختصة بمنح شهادة التقسيم مشروعة حماية لحقوق وحرية الإنسان، بحيث أن دعوى الإلغاء تعد الوسيلة القانونية والفعالة لتحريك وتطبيق عملية الرقابة القضائية.

وباعتبار دعوى الإلغاء من الدعاوي القضائية تخضع في تحريكها وتطبيق الشروط الشكلية المقررة قانونيا لقبولها وتطبيقها (الفرع الأول)، استمد المشرع من الرأي الفقهي والعمل القضائي جل الشروط لضمان عدم التعسف في استعمال سلطتها، ويتمثل ذلك في عيوب المشروعية للقرارات الإدارية وينحصر ذلك في دراسة أوجه رفع دعوى الإلغاء (الفرع الثاني)، وينتج عن دعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرار المتضمن شهادة التقسيم عدة آثار (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء

لكي تقبل دعوى إلغاء القرارات الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، يجب توفر مجموعة من الشروط، فيتم التركيز على الشروط الشكلية التي تتمثل في شرط الصفة والمصلحة (أولاً)، الأهلية (ثانياً)، التظلم (ثالثاً)، ميعاد الطعن القضائي (خامساً).

#### أولاً- شرط الصفة والمصلحة:

تنص المادة 01/13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أنها يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه<sup>(1)</sup>.

ومن خلال نص هذه المادة يتبين لنا أن شرط الصفة يتماشى مع شرط المصلحة.

بالتالي فإن القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بشهادة التقسيم خصوصاً، لا يقبل الطعن فيها إلا إذا كان رافع الدعوى في مركز قانوني صحيح يسمح له بالتقاضي أمام الجهات الإدارية، وهو إما طالب الشهادة نفسه أو الغير المعترض على الشهادة<sup>(2)</sup>.

وطبقاً لقاعدة لا دعوى بدون مصلحة، فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا رفعت من ذي مصلحة شخصية مشروعة، ولها دور وقائي في منع التعسف في استعمال الحق والدعوى، بحيث يتبين لنا أن أصحاب الصفة والمصلحة هم الأشخاص الذين لهم الحق في طلب الشهادة وهو ما جاء في المادة 34 من قانون 15-19 وهما المالك أو موكله، الذي من خلاله صدر القرار المطعون فيه.

(1) - أنظر المادة 01/13 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ج ج ج عدد 84، لسنة 2008.

(2) - طايلب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015، ص48.

ثانيا- الأهلية:

نقصد بالأهلية قدرة الشخص على التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه ومصالحه، طبقا لأحكام المادة 40 من القانون المدني التي تنص على أنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية إلا من بلغ سن الرشد 19 سنة، هذا بالنسبة للشخص الطبيعي، أما بالنسبة للشخص المعنوي حسب نص المادة 50 من القانون المدني، فإنه مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي عن طريق نائب يعبر عن إرادته<sup>(1)</sup>.

وفي الأخير يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية ويجوز له أن يثير انعدام تفويض لممثل الشخص الطبيعي والمعنوي وهذا حسب المادة 56 قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

ثالثا- مدى اشتراط التظلم في قانون التعمير:

يعد التظلم من بين الشروط الشكلية غير إلزامية لرفع دعوى الإلغاء، وهي وسيلة من وسائل تحريك الدعوى وتكون من طرف أصحاب الصفة والمصلحة وهذا التظلم يوجه إلى الجهة المصدرة للقرار، وهو إجراء اختياري<sup>(2)</sup>. وقد كرس المرسوم التنفيذي 15-19 في نص المادة 40 منه إمكانية التظلم الإداري بنصها على: « يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت الإدارة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشرة (15) يوما يمكن

(1)-أنظر المادتين 40 و 50 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78، لسنة 1975، (المعدل والمتمم).

(2)- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 364.



لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران. في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هذه المادة يفهم أن رد الإدارة بقبول الطلب أو رفضه يجب أن يكون مسبب.

#### رابعاً- ميعاد الطعن:

يخضع ميعاد الطعن القضائي لإجراءات شكلية ومواعيد محددة لقبول الدعوى من قبل الجهة الإدارية المختصة، كما استوجب المشرع الجزائري أن يقدم التظلم الإداري في الميعاد القانوني لرفع دعوى الإلغاء.

كمبدأ عام تطبق المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في حالة اللجوء إلى القضاء دون رفع التظلم أمام الجهة المصدرة للقرار، ونستخلص من هذه المادة أنه يمكن للمخاطب بالقرار الإداري أن يرفع مباشرة دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية خلال 4 أشهر يبدأ سريانها من تاريخ نشر القرار الإداري<sup>(2)</sup>.

أما في حالة اختيار المعني اللجوء إلى رفع التظلم الإداري قبل رفع الدعوى<sup>(3)</sup>، حددت مدة الطعن حسب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والتي تنص على: «يجوز للشخص المعني بالقرار

(1)- أنظر المادة 40 من قانون 15-19، المرجع سابق.

(2)- أنظر المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

(3)- أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والتهيئات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص 63.

بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه.

بعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين (2)، بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم.

وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من أجل شهرين (2)، لتقديم طعنه القضائي، الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين (2) المشار إليه في الفقرة أعلاه.

في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها، يبدأ سريان أجل شهرين (2) من تاريخ تبليغ الرفض.

يثبت إيداع التظلم أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة، و يرفق مع العريضة<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هذه المادة نستنتج انه في حالة ما إذا اختار طالب شهادة التقسيم رفع تظلم إداري فتحدد مواعيد الطعن على النحو التالي :

حددت مدة 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري، ففي حالة سكوت الجهة الإدارية عن الرد خلال 02 أشهر فذلك يدل على رفض ذلك التظلم، ومن خلاله للمتظلم الحق في تقديم طعنه القضائي في اجل شهرين تبدأ من تاريخ انتهاء الشهرين، أما في حالة رد الجهة الإدارية بالرفض فان الأجل القضائي يبدأ من تاريخ تبليغ الرفض، أما إذا أراد المعني أن يرفع طعنه القضائي مباشرة يجب أن يكون خلال 04 أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار أمام المحكمة الإدارية.

#### خامسا- الجهة القضائية المختصة:

لم يتضمن قانون التهيئة والتعمير نصوصا خاصة بالاختصاص القضائي، حيث أنه يقصد بهذه

(1) - أنظر المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

بهذه الأخيرة صلاحية جهة قضائية في النظر في المنازعات التي تعرض عليها ويعتبر شرط الاختصاص من النظام العام الذي لا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على مخالفتها، إذ يعتبر شرط أساسي وبغيابه ترفض الدعوى شكلاً<sup>(1)</sup>.

وعليه فقد حددت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجهات التي يكون لها الاختصاص في الفصل دعاوي الإلغاء المرفوعة أمام المحاكم الإدارية<sup>(2)</sup>.

ومن خلال هذا فإنه مادام أن شهادة التقسيم صادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية طبقاً لنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

### الفرع الثاني

#### أسس دعوى الإلغاء

#### أولاً- عيب عدم الاختصاص:

إن وضوح اختصاص الجهة الإدارية المختصة بمنح شهادة التقسيم<sup>(3)</sup>، يجعل عيب عدم الاختصاص نادر الحصول، غير انه يمكن أن ينشب اعتداء جهة إدارية على جهة إدارية أخرى ومثال ذلك تسليم الوالي لشهادة التقسيم إلا أن الأصل أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الذي يختص بتسليمها.

أما بالنسبة لنطاق الاختصاص الإقليمي يعقد القانون هيتان: الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، ففي حالة تجاوز أحدها لنطاق اختصاصه، يتم إلغاء قراراته لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني، كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة التقسيم فيمتد أثرها إلى بلدية أو بلديات أخرى<sup>(4)</sup>.

(1)- بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 77.

(2)- أنظر المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

(3)- أنظر المادة 36، 37 من القانون 15-19، المرجع السابق.

(4)- بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 24.

يكون القرار مشوباً بعيب الاختصاص إذا حدد المدة الزمنية للشخص الإداري، بالتالي تلتزم الإدارة بهذه المدة وهي خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب وإلا سوف يلغى القرار نظراً لبطلان الزمان<sup>(1)</sup>.

### ثانياً - عيب الشكل والإجراءات:

يلعب ركن الشكل و الإجراءات في القرارات الإدارية دوراً هاماً في حماية المصلحة العامة<sup>(2)</sup>، فلا يكفي أن تصدر الجهة الإدارية القرار المتعلق بشهادة التقسيم في حدود اختصاصها، بل ألزم القانون زيادة على ذلك أن يصدر في شكل معين ووفقاً لإجراءات معينة، وفي حالة مخالفة الإدارة لهذه القاعدة يصبح القرار مشوباً بعيب الشكل و الإجراءات .

وأهم صورة لعيب مخالفة الشكل فيما يخص القرار المتعلق بشهادة التقسيم، يكمن في حالة عدم تعليل الإدارة في حالة رفض هذه الشهادة<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها من التدابير التي تسبق عملية إصدار شهادة التقسيم والمتمثلة في إجبار قيام المصلحة المكلفة بتحضير طلب هذه الشهادة بجمع الآراء و الموافقات، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع، فإذا لم تحترم هذه الإجراءات ينتج عنها إلغاء القرار<sup>(5)</sup>.

### ثالثاً - عيب مخالفة القانون:

يقصد بعيب مخالفة القانون العيب الذي يشوب محل القرارات الإدارية، ويصبح بذلك مشوباً بعيب مخالفة أحكام وقواعد القانون مما يؤدي إلى بطلان قرارات العمران الإدارية، ونتيجة ذلك هو الحكم

(1) - أنظر المادة 38 من القانون 15-19، المرجع السابق.

(2) - عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 509.

(3) - للمزيد من التفاصيل راجع الفرع الرابع، من المطلب الثاني، المبحث الثاني، من الفصل الأول، ص 27.

(4) - اقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 213.

بالإلغاء في دعوى الإلغاء<sup>(1)</sup>.

ومن بين صور مخالفة الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار شهادة التقسيم، كأن ترفض الإدارة منح شهادة التقسيم بالرغم أن الطلب استوفى جميع الشروط المقررة قانوناً، أو في حالة صدور قرار إداري بخصوص حالة منح شهادة التقسيم لا يشملها النص القانوني الذي صدرت القرار الإداري سواء كان تفسيراً أو تطبيقاً له، وبالتالي يصبح قرار الإدارة مشوباً بعيب مخالفة القانون مما يؤدي إلى إلغاء القرار الذي تم إصداره.

#### رابعاً- عيب انعدام السبب:

عيب انعدام السبب هو من العيوب التي تشوب ركن السبب الذي يعتبر ركن من أركان القرار الإداري، ويتمثل عيب انعدام السبب في حالة انعدام الوجود المادي للوقائع المادية أو القانونية، فيجب أن تكون القرارات المتضمنة رفض الإدارة منح شهادة التقسيم مبنية على الوجود المادي أو الفعلي للوقائع القانونية التي تفسر ذلك، مثال ذلك وجود العقار المراد تقسيمه يمس بالتراث الثقافي والتاريخي، فإذا ثبت ذلك اعتبر القرار غير مشروع يستوجب إلغاءه<sup>(2)</sup>.

كما يتحقق ركن الخطأ للتكييف القانوني للوقائع في خطأ الإدارة في إسناد الوقائع للقوانين التي تحكمها، كأن تطبق الإدارة أحكام شهادة التقسيم وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) عوضاً أن تطبق أحكام المرسوم التنفيذي 15-19، كذلك يتحقق ركن السبب حالة الخطأ في تقدير مدى فائدة أو خطورة الوقائع، وتقدير السلطة الإدارية المختصة مدى أهمية هذه الوقائع لاتخاذ قرار إداري ملائم وبصورة سليمة وفعالة لمواجهة هذه الوقائع<sup>(3)</sup>، أيضاً يتحقق ذلك في حالة رفض رئيس البلدي منح شهادة التقسيم على أساس عدم احترام الطالب لإجراءات الضرورية الواجب توفرها، بالرغم أن الطالب استوفى جميع الشروط والإجراءات، وبالتالي يصبح عرضة للإلغاء.

(1)- عوايدي عمار، المرجع السابق، ص 523.

(2)- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 36.

(3)- عوايدي عمار، المرجع السابق، ص 546.

خامسا- عيب انحراف في استعمال السلطة:

تؤسس أيضا الدعوى على أساس الانحراف في استعمال السلطة ويتحقق هذا العيب عند استعمال السلطة الإدارية المختصة امتيازات لتحقيق أهداف غير تلك الأهداف التي منحت من أجل تحقيق المصلحة العامة<sup>(1)</sup>. ومن أمثلة الانحراف في استعمال السلطة، مثلا: أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة التقسيم لصاحب الطلب رغم عدم توفر الشروط القانونية وذلك لتحقيق أهداف شخصية.

عيب الانحراف في استعمال السلطة يعتبر من أصعب العيوب لأنه يتضمن على عناصر شخصية لمصدره، والتي تكمن في كيفية اكتشافه وإثباته من طرف القاضي المختص<sup>(2)</sup>.

الفرع الثالث

أثار دعوى الإلغاء

يترتب عن دعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرارات المتضمنة شهادة التقسيم سواء كان ذلك بمنحها أو رفضها أو سحبها، صدور حكم قد يكون ابتدائي أو نهائي، والحكم الابتدائي قابل للطعن أمام الجهات الأخرى وعليه قد يصدر القاضي حكم أو قرار بالإلغاء، سواء بإلغاء قرار منح شهادة التقسيم (أولا) أو على إلغاء قرار رفض منحها (ثانيا) أو إلغاء سحبها (ثالثا).

أولا- أثار إلغاء قرار منح شهادة التقسيم:

إذا تبين للقاضي أن قرار منح شهادة التقسيم منشوبة بعيب تجاوز السلطة، أو وجدها تمس بالنظام العام (الصحة العامة، أو السكنية العمومية)، فإن القاضي الإداري بحكم إلغاء القرار المانح لشهادة التقسيم.

(1) - قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، أوبكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص84.

(2) - سليمان محمد الطماوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة (الانحراف بالسلطة)، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1966، ص174.

ثانياً- آثار إلغاء قرار رفض منح شهادة التقسيم:

يمكن للإدارة رفض منح شهادة التقسيم وإذا تبين للقاضي أن رفض الإدارة مشوبة بعيب تجاوز السلطة يلغى القرار، وبالتالي يلجأ المدعي مباشرة إلى القيام بإجراءات جديدة فيما يخص طلب شهادة التقسيم.

وفي هذا الصدد تجدر الإشارة إلى إن القاضي الإداري لا يملك الصلاحيات في توجيه أوامر للإدارة، باعتباره لا يتوفر على الوسائل القانونية الكفيلة التي تسمح له بالزام الإدارة بمنح شهادة التقسيم، وإنما له فقط حق إلغاء القرار.

ومن جهة أخرى نجد انه منحت للقاضي إمكانية توجيه أوامر للإدارة بمنح شهادة التقسيم، وهذا طبقاً للمادتين 978، 979 من قانون الإجراءات المدنية حيث نجد منح هذا الحق للقاضي<sup>(1)</sup>.

ثالثاً- آثار إلغاء قرار الإدارة بالسحب أو الإلغاء الغير المشروع لشهادة التقسيم:

تقوم أحيانا السلطات المختصة في مجال العمران بإصدار قرار إلغاء أو سحب شهادة التقسيم التي سبقت وإن منحتها، وهذا يعود لعدة أسباب التي تقدرها الإدارة على أن تستوجب سحبها، إلى أن القاضي استقر أن الإدارة لا يجوز لها سحب القرار الإداري بعد مرور 4 أشهر من تبليغه للمعني لأن بمرور هذه المدة يكتسب المستفيد حق، وبالتالي فإن إلغاء الإدارة للقرار أو سحبها بعد مرور هذه المدة هو مساس بالحقوق والحريات، وهذا كله ما لم يكن هناك غش وتدليس في الحصول على القرار، ونجد مثلاً المساس بالأماكن العمومية، أو ارتفاع تم إدراجها ضمن مخطط شغل الأراضي جديد أو معدل أو المساس بالمساحات الخضراء، لكن إذا لم يتضمن قرار السحب أو إلغاء الشروط القانونية سوف يقوم القاضي الإداري بإبطاله بسبب عدم مشروعيته<sup>(2)</sup>.

(1)-أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص71.

(2)- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 87.

## المطلب الثاني

### دعوى التعويض

تعد دعوى التعويض من أهم الدعاوي القضائية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية المختصة، وتعتبر دعوى شخصية ذاتية يرفعها المتضرر للحصول على تعويض يتناسب مع الضرر الذي لحق به بسبب إهمال الإدارة في أداء عملها وذلك باعتبار أن دعوى التعويض هي الوسيلة الوحيدة لجبر الضرر وحصول المتضرر على تعويض، كما تعتبر من دعاوي القضاء الكامل.

ودعوى التعويض هي من أكثر الدعاوي قيمة وتطبيقا لحماية الحقوق الفردية في مواجهة أعمال السلطات الإدارية .

لقبول دعوى التعويض يجب توفر مجموعة من الشروط المقررة قانونا لقبولها (الفرع الأول)، ولدعوى التعويض أوجه تبنى عليها (الفرع الثاني)، وكذا آثار دعوى التعويض (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### شروط دعوى التعويض

يمكن للشخص المتضرر من قرار الإدارة المتعلق بشهادة التقسيم أن يرفع دعوى التعويض، ولكي تقبل هذه الدعوى أمام الجهات القضائية لابد من توافر وتحقيق الشروط المعينة لقبولها وهي شرط الصفة والمصلحة (أولا)، شرط الميعاد (ثانيا)، شرط الاختصاص (ثالثا).

#### أولا- الصفة و المصلحة:

لتطبيق وقبول دعوى التعويض الإدارية باعتبارها دعوى قضائية، لابد من توافر شرط الصفة والمصلحة القانونية باعتبارها من الدعاوي الشخصية، بحيث أن المصلحة هي أساس الدعوى طبقا لمبدأ « لا دعوى بدون مصلحة»<sup>(1)</sup>، أما الصفة في دعوى التعويض فتعني صاحب المركز القانوني

(1)-عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الادارية (الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013،



الذاتي أو الحق الشخصي<sup>(1)</sup>، وما تجدر الإشارة إليه أن الطاعن قد يكون هو المخاطب بقرار الشهادة أو الغير فبالرجوع للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أنه: «لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون»<sup>(2)</sup>.

فباستقراء هذه المادة نجد أن المشرع يشترط توفر الصفة و المصلحة في أطراف دعوى التعويض.

#### ثانيا - الميعاد:

يعتبر شرط الميعاد من بين الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض، وكمبدأ عام تعتبر من النظام العام ولا يجوز مخالفته، إلى أن عوى التعويض غير مقترنة بميعاد محدد، بحيث إنها لا تسقط ولا تنقادم إلا بسقوط الحق الذي تحميه<sup>(3)</sup>، وبالتالي تخضع للتقادم الطويل والمنصوص عليه في المادة 133 من القانون المدني الجزائري «تسقط دعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر سنة من يوم وقوع العمل الضار»<sup>(4)</sup>، أي انه يبدأ ميعاد التقادم من يوم وقوع الفعل الضار.

#### ثالثا - الاختصاص:

وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان جميع الدعاوي الرامية إلى الحصول على التعويض، يؤول الاختصاص فيها إلى المحاكم الإدارية حيث تنص أنه « تختص بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو البلدية أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها»<sup>(5)</sup>.

وتنص المادة 801 على أنه «تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

(1) - عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، (دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة)، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 314.

(2) - أنظر المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

(3) - أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 74.

(4) - أنظر المادة 133 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

(5) - أنظر المادة 801، 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

-الولاية والمصالح الغير ممرضة للدولة على مستوى الولاية،

البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

2- دعوى القضاء الكامل،

3- القواعد المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى التعويض ترفع أمام المحكمة الإدارية، بغض النظر عن صفة الجهة المصدرة لشهادة التقسيم<sup>(1)</sup>.

فإذا صدر القرار الإداري المتعلق بشهادة التقسيم محل الطعن من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لابد للقاضي أن يتأكد من طبيعة تصرفه، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للدولة يكون التعويض على عاتق الدولة أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي كمثل للبلدية يكون التعويض على عاتق البلدية<sup>(2)</sup>.

## الفرع الثاني

### أسس دعوى التعويض

بعدما تطرقنا إلى شروط قبول دعوى التعويض يجب الآن توضيح أساس هذه الدعوى حيث أن المسؤولية الإدارية تقوم على أساس الخطأ تطبيقاً للقواعد العامة (أولاً)، إلا أنها أحياناً تلتزم بتعويض الضرر بدون وجود خطأ منها (ثانياً).

(1)- بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة نيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2015-2016 ص 73.

(2)- أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 75.

### أولاً- المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ:

يستوجب لقيام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ توافر ثلاثة أركان: الخطأ، الضرر، العلاقة السببية وعليه فإن المسؤولية الإدارية تقوم على أساس الخطأ في حالة ما إذا تسبب بضرر أكيد ومباشر كرفضها مثلاً منح شهادة التقسيم لأسباب غير مشروعة أو تأجيل البث في الطلب أو السحب الغير مشروع، وبالتالي فإن ركن الخطأ هو الركن الرسمي لقيام المسؤولية الإدارية مع ضرورة وجود علاقة سببية وركن الضرر وهذا ما سنحاول التعرض إليه.

#### 1- الخطأ:

الخطأ هو الركن الأساسي لقيام المسؤولية الإدارية ولذلك يجب على رافع دعوى التعويض إثبات خطأ الإدارة التي تم الادعاء عليها، ومن خلال هذا سوف نتطرق إلى تعريف الخطأ حيث يقصد به الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك<sup>(1)</sup>.

كما تجدر الإشارة إلا أن ركن الخطأ له عدة صور والمتمثلة في الخطأ المرفقي ويقصد به الفعل أو النشاط الذي يصدر عن العون العمومي في حال أداء وظيفته، والخطأ الشخصي وهو الذي يعبر عن نيته<sup>(2)</sup>.

ومن خلال تبيان أنواع الخطأ، يتبين أن الخطأ الذي ترتبه الإدارة يحكم القاضي بتعويض لصالح الشخص المتضرر وتحمل البلدية المسؤولية<sup>(3)</sup>.

#### 2- الضرر:

إلى جانب الخطأ كركن أساسي للمسؤولية الإدارية، نجد ركن الضرر الذي يتمثل في الضرر الذي تسببه الإدارة للشخص الذي يمس حقا من حقوقه، حيث أنه لا يكفي توفر ركن الخطأ فقط من أجل تقرير مسؤولية الإدارة إذ يجب أن يتسبب هذا الخطأ بإلحاق الضرر بالشخص الذي يطالب بالتعويض ،

(1) بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص 75.

(2) إدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 76.

(3) بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص ص 75، 76.

إذ أن الخطأ الذي يولد ضرراً لا يمنح الحق للشخص اقتضاء أي تعويض<sup>(1)</sup>، ومهما يكون أساس مسؤولية الإدارة فإن قيام هذه الأخيرة يتوقف على وجود الضرر والذي يقع عبئ إثباته على المتضرر وهذا وفقاً للمبدأ القائل «لا مسؤولية بدون ضرر»<sup>(2)</sup>.

بالتالي فإن الضرر في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ يعرض لكن بتوفر شروط معينة:

1- أن يكون الضرر محققاً ويقصد به أن يكون الضرر حقيقياً أي أن يتم تحقق الضرر بوقوعه وإثباته.

2- أن يكون الضرر ثابتاً مباشراً ومؤكداً نقصد به أن يكون الضرر دائماً وأن يكون ناتجاً عن الخطأ بطريقة مباشرة.

3- أن يكون الضرر مادياً ونقصد به عندما يصب الشخص في حق أو مصلحة مالية.

4- أن يمس الضرر حقاً مشروعاً أي على طالب شهادة التقسيم أن يبين أن الضرر حصل على حق مشروع.

### 3- العلاقة السببية:

لإقامة المسؤولية الإدارية يكفي أن يكون الفعل المنسوب للإدارة هو السبب المباشر للضرر سواء كان على أساس الخطأ أي أن هناك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، فالعلاقة السببية بين العمل الضار والضرر ضرورية لتعويض الشخص المضرور<sup>(3)</sup>.

ومن خلال هذا نستنتج أن العلاقة السببية تعد شرطاً من شروط قيام مسؤولية الإدارة بالتعويض وهذا حسب المادة 124 من القانون المدني، وبالتالي فإن الإدارة تتحمل التعويض إذا كانت هناك علاقة مباشرة بين الخطأ والضرر<sup>(4)</sup>.

(1)- بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص 81.

(2)- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 147.

(3)- بومحذاف أميمة، المرجع نفسه، ص 83.

(4)- أنظر المادة 124 من قانون المدني المرجع السابق.

ثانيا- المسؤولية بدون خطأ:

خلافاً للمسؤولية الدارية على أساس الخطأ، فإن المسؤولية يمكن أن تقوم بدون خطأ أي على أساس المخاطر أي بدون إثبات خطأ الإدارة، حيث يكفي لتعويض الشخص المضرور أن يثبت العلاقة السببية بين نشاط الإدارة والضرر الذي أصابه<sup>(1)</sup>، وعليه تتدخل الإدارة للتعويض عن الضرر رغم عدم اقترافها للخطأ وهذا ضماناً لحماية المتضرر من تصرفات الإدارة، ومن خلال هذا يفهم أن مسؤولية الإدارة تقرر عن تعويض الإضرار نتيجة عدم تدخلها أو إذا لم ترتكب خطأ لكونها سلطة ضبط إداري<sup>(2)</sup>. وبصفة عامة يمكن القول أن الإدارة ملزمة بإجراء مراقبة لمطابقة الأشغال للمواصفات المطلوبة، وفي حالة عدم قيامها بذلك تكون مسؤولة، وأن لم ترتكب أي مخالفة مباشرة أو ارتكاب أي خطأ إلا أنها تقوم بالتعويض في حالة ما إذا ألحقت ضرر بشخص ما<sup>(3)</sup>.

الفرع الثالث

أثار دعوى التعويض

بعدما تطرقنا إلى الشروط الشكلية لرفع دعوى التعويض والى أسس المسؤولية الإدارية سوف نقوم بتحديد الآثار الناتجة عن دعوى التعويض التي تتمثل في تقرير التعويض (أولاً)، ورفض التعويض (ثانياً).

أولاً: تقرير التعويض:

ينظر القاضي أثناء تقييمه للتعويض إلى الضرر الناتج عن نشاط الإدارة أو عن خطئها، فيدرس القاضي الإداري هذه الأضرار ثم يقرر مسؤولية الإدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالمضرور، ولو في حالة غياب الخطأ، وذلك في إطار المسؤولية غير الخطيئة للإدارة وهنا يعوض المضرور.

(1)-ايدري أديلية، مجدوب حدة، المرجع السابق، ص 57.

(2)-أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 77.

(3)-شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص 115.

لكن إذا تبين للقاضي أن طالب شهادة التقسيم منحت له الشهادة بناء على وثائق مزورة دون أن تتأكد من هذه الوثائق، فيقرر تخفيف المسؤولية عن الإدارة، وبالتالي يوزع القاضي المسؤولية بين طالب الشهادة و الجهة الملزمة للشهادة<sup>(1)</sup>.

### ثانيا- رفض التعويض:

يرفض القاضي الدعوى أولا إذا كانت غير مؤسسة أي لم يثبت الطاعن وجود خطأ وضرر وعلاقة سببية ففي حالة ما إذا تبين للقاضي الإداري أن طالب شهادة التقسيم سيء النية يقوم القاضي بإعفاء الإدارة من المسؤولية إعفاء كاملا، وعليه فلا يعوض ولا تخفف نسبة التعويض وهنا يأتي دور القاضي حسب قناعته هل كان طالب شهادة التقسيم سيء النية أم لا.

كما ترفض دعوى التعويض في حالة ما إذا ثبت أن الضرر ناتج عن فعل الشخص المضروب وليس عن فعل الإدارة وهنا تعفى الإدارة من مسؤوليتها، إلا أنه لا تعفى الإدارة من مسؤوليتها إلا إذا ساهمت الإدارة بخطئها مع القوة القاهرة بتزايد الضرر، هنا يتوجب على الإدارة تحمل المسؤولية وتقدر حسب جسامة الأضرار التي لحقتها<sup>(2)</sup>.

(1) - أدرار فاتيحة، أيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 78.

(2) - بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص 85.

## المبحث الثاني

### رقابة القاضي الجزائي

ينشأ عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير ومسؤولية جزائية بالنسبة للمخالفين، حيث أن القانون يعاقب عليها لأنها تعتبر جرائم قد تخل بالنظام العام ولا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على ما يخالفها وكل إخلال بقواعدها يعد جريمة يعاقب عليها، لأنها متعلقة بجزاء وهي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة لا المصلحة الفردية، وطبقا إلى هذه القاعدة يظهر دور القاضي الجزائي في فرض عقوبات من أجل ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، وكذا ضمان حماية المصلحة العامة والتي تتمثل في حماية الحياة وسلامة الأفراد وعلى هذا الأساس أصدر المشرع الجزائري مجموعة من القوانين الجديدة التي حاول فيها حصر الجرائم المرتكبة في المجال، وعليه فان للقاضي الجزائي دور مهم وكبير في ردع جرائم شهادة التقسيم المنصوص عليها في قانون التعمير وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى الجرائم الخاصة بشهادة التقسيم (المطلب الأول)، وطرق معابنتها والعقوبات المقررة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### طبيعة جرائم شهادة التقسيم

رغم أن المشرع الجزائري قد أولى اهتمام كبيرا فيما يخص قواعد وأحكام التعمير، إلا أنه لم يكن كافيا للوقوف في وجه الجرائم التي ترتكب في حق هذه الأخيرة، لذلك سنتطرق إلى الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم (الفرع الأول)، ثم نقوم بدراسة تكييفها القانوني (الفرع الثاني)، وتساعد عملية تحديد الطبيعة القانونية لهذه الجرائم في تبيان نطاق المسؤولية الجزائية في هذا المجال (الفرع الثالث) .

## الفرع الأول

### جرائم شهادة التقسيم

قام المشرع الجزائري باستحداث شهادة التقسيم والتي تهدف بدورها إلى ضمان احترام النشاط العمراني، فبالنظر للطابع الإلزامي الذي تتميز به هذه الشهادة، فإن الإخلال بالقواعد المنظمة لها يعتبر جريمة وعليه سوف نتطرق إلى أهم الجرائم الماسة بشهادة التقسيم والمتمثلة في جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم (أولاً)، وجريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم (ثانياً).

#### أولاً - جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم:

تعتبر مخالفة عمرانية كل أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم، فذلك يعتبر إخلال بالالتزام لمقتضيات المادة 59 من قانون 90-29، كما ينطبق كذلك الشروع في عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية بشهادة منتهية الصلاحية، وذلك بمرور 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها، حيث يعتبر في هذه الحالة قرار منح شهادة التقسيم لاغياً<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً - جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم:

يؤدي تجاهل الالتزامات المفروضة على صاحب شهادة التقسيم إلى عدم تطابق الأشغال المنجزة مع التصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم فيعتبر جريمة، توقع شهادة التقسيم التزامات على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه، وذلك بأن تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجب الشهادة وإذا كانت عكس ذلك يعتبر مخالفة<sup>(2)</sup>.

(1) أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

(2) - اقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 214.



## الفرع الثاني

### التكليف القانوني

بما أن المشرع الجزائري لم يقدم لنا بوضوح الطبيعة القانونية لجرائم شهادة التقسيم، فإنه يمكن استنباطها من خلال مختلف الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية، فيمكن تحديد طبيعتها بالنظر إلى جسامتها، إذ يمكن تكليف جرائم شهادة التقسيم على أنها مخالفة (أولاً)، ونجد أغلبهم يكيف شهادة التقسيم على أنها وقتية (ثانياً)، ومن الجرائم المادية العمدية (ثالثاً)، كما يكيفون على أنها من الجرائم السلبية (رابعاً).

#### أولاً- جرائم شهادة التقسيم هي مخالفة:

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر لجسامتها النسبية إلى جنایات وجنح ومخالفات، ومحور دراستنا هي شهادة التقسيم، حيث نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 على أن: «تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام».

ووفقاً لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: «تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط وإمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام».

حيث أنه في حالة قيام بأشغال التقسيم غير مطابقة للشهادة لما ورد فيها فيتم المساس به وتوقع التزامات على عاتق مالك العقار المبني المراد تقسيمه بحيث أنه يجب أن تكون أشغال التقسيم مطابقة للتصاميم والمخططات التي منحت بموجبها شهادة التقسيم وعليه فإن الأشغال المنجزة مع هذه التصاميم يعتبر مخالفة<sup>(1)</sup>.

وبالتالي يعاقب على جريمة قيام بأشغال التقسيم غير مطابقة للشهادة وذلك طبقاً للمادة 77 من القانون 90-29<sup>(2)</sup>.

(1) - براهيم مريم، فوج بريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 44، 69.

(2) - أنظر المادة 77 من قانون 90-29، المرجع السابق.

ثانيا - جرائم شهادة التقسيم من الجرائم الوقتية المتتابعة:

الجرائم الوقتية هي التي يتضمن ركنها المادي نشاطا يقع في وقت معين، وينتهي بارتكاب الفعل المجرم سواء كان هذا الفعل ايجابيا أو سلبيا وتدخل جرائم شهادة التقسيم ضمن هذه الفئة، حيث نجد جريمة عدم مطابقة الأشغال للمواصفات التي تفرضها شهادة التقسيم هي جريمة وقتية لأن عمل الجاني فيها يكون في وقت محدد بمجرد ارتكابه.

وتعتبر جرائم شهادة التقسيم من الجرائم المتتابعة لأنها تتميز بتكرار الأفعال، فهي تعتبر جريمة واحدة لذلك كيفت شهادة التقسيم بأنها جريمة وقتية متتابعة الأفعال تنتهي بانتهاء أعمال البناء<sup>(1)</sup>.

ثالثا - جرائم شهادة التقسيم من الجرائم العمدية:

الجرائم العمدية هي التي يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائي ويطبق ذلك على جرائم شهادة التقسيم فتعتبر جرائم عمدية، لأن عمل الجاني فيها يتمثل في تقسيم العقار قبل حصوله على شهادة التقسيم من الجهة الإدارية المختصة، حيث يكفي لقيام الجريمة تحقيق عناصرها سواء في الشروع بالتقسيم دون شهادة أو من التقسيم غير مطابق لمواصفات الشهادة<sup>(2)</sup>.

رابعا - جرائم شهادة التقسيم من الجرائم السلبية:

يقصد بالجرائم السلبية امتناع الجاني عن القيام بعمل ينهي عنه القانون، حيث أن جرائم شهادة التقسيم تعتبر جرائم سلبية لأن عمل الجاني فيها يتمثل في عدم تقديم طلب الحصول على الشهادة وكذا في حالة الامتناع عن مطابقة المواصفات التي تفرضها شهادة التقسيم<sup>(3)</sup>.

(1) - بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 196.

(2) - محمد المنجي، جرائم المباني، منشآت المعارف، الإسكندرية، 2002، ص 26.

(3) - بزغيش بويكر، المرجع السابق، ص 197.

### الفرع الثالث

#### تحديد نطاق المسؤولية الجزائية

تقع المسؤولية الجنائية على كل شخص مخالف لأحكام شهادة التقسيم، وتختلف المسؤولية من شخص إلى آخر وذلك حسب درجة الجرم المرتكب. ومن خلال هذا نجد أن المشرع الجزائري قد وسع من رقعة المسؤولين جزائياً عن هذه الجرائم بهدف زيادة الردع، وانطلاقاً من هذا سوف نقوم بتحديد المسؤولين وهم مالك العقار (أولاً)، والأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال (ثانياً).

#### أولاً- مالك العقار:

إن المبدأ هو أن واجب الحصول على شهادة التقسيم يقع على مالك الأرض باعتباره صاحب المشروع، حيث أن هذا الأخير هو الذي يحوز على شهادة ملكية العقار، بالتالي يعتبر مالك العقار المسؤول الأول عن الأشغال المقامة بصفة غير مشروعة<sup>(1)</sup>.

#### ثانياً - الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال:

##### 1- المهندس المعماري والمقاول:

كما قلنا سابقاً أن الأصل في الحصول على الشهادة يقع على مالك الأرض أما المهندس والمقاول فهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتقسيم<sup>(2)</sup>، إلا أنه نجد أن المشرع قد جعل لكل من المهندسين المعماريين أو المقاولين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال، فعمل المقاول يتمثل في تحويل التصاميم الهندسية إلى بناء قائم لكن قد يرتكب أثناء قيامه بالتزاماته مخالفات تعرضه للمسائلة الجزائية، أما فيما يخص المهندس المعماري فتتحصّر الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها في الخطأ المادي والخطأ الفني ويتمثل في الإخلال بواجب الحيطة والحذر والإخلال بالقواعد العلمية والفعلية.

(1) - قارة تركي الهام، المرجع السابق، ص 125.

(2) - بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائي (مخالفات التعمير) مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 411.

وبذلك فإن كل من المقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم، إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي على تحقيق الركن المادي.

### المطلب الثاني

#### المتابعة القضائية

تعرف المتابعة القضائية أنها مجموعة من الإجراءات المباشرة أمام القضاء، باسم المجتمع ولمصلحته لتأكيد من وجود الجريمة من أجل توقيع العقوبات المقررة قانوناً، لمكافحة جرائم شهادة التقسيم وذلك لحماية النظام العام العمراني. هكذا أخذ المشرع الجزائري بفكرة العمل من أجل مكافحة هذه المخالفات، وذلك من خلال تكريس ضبطينية خاصة لمعاينة جرائم هذه الشهادة (الفرع الأول)، ويتولد عن انتهاك الأشخاص لقواعد التهيئة والتعمير متابعة قضائية، والتي تتم بتحريك الدعوى العمومية (الفرع الثاني)، ولردع وقمع الجرائم المتعلقة بشهادة التقسيم فرض القاضي الجزائي عقوبات قضائية لمرتكبي هذه الجرائم (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول

##### معاينة الجرائم

تهدف معاينة الجرائم إلى الحفاظ على النظام العام، فحدد المشرع الجزائري الأشخاص المؤهلين لمعاينة هذه الجرائم (أولاً)، ومنح لهم سلطات خاصة (ثانياً).

##### أولاً - الأشخاص المؤهلين لمعاينة جرائم العمران:

نظراً لضرورة خلق مجال عمراني سليم من كل أشكال المخالفات لضوابط وقوانين التعمير، دفع المشرع إلى التوسيع من دائرة المكلفين بها حتى يتمكنوا من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها.

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

إن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يقتصر دوره على منح مختلف شهادات التعمير من بينها شهادة التقسيم محور دراستنا ومراقبة كل بناء مقام في بلدية، بل اعتبره المشرع الجزائري أول شخص أوكلت له مهمة القيام بمعاينة البناءات وذلك طبقا للقانون 90-29 المعدل والمتمم، يتضح أن عملية الرقابة إلزامية من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ذلك بزيارته للبناءات طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يراها ضرورية<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 05/94 من قانون البلدية 10-11 نجد أنها بينت الاختصاصات الضبطية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، من خلال تأكيد اختصاصه في السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير<sup>(2)</sup>.

2- أعوان البحث والتقصي عن جرائم العمران:

أ- أعوان البحث والتقصي في ظل قانون الإجراءات الجزائية:

باستقراء المادة 15 من قانون 66-155، نجد أن الأعوان المؤهلين قانونا للقيام بالبحث ومعاينة جرائم العمران بصفة عامة، كالتالي:

يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، ضباط الشرطة، ذو الرتب في الدرك الوطني، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 03 سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.
- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة 03 سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

(1) - بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 231.

(2) - المادة 5/94 من قانون 11-10، مؤرخ في 03 جويلية 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج، عدد 16، لسنة 2011.

- ضباط وضباط الصف التابعون للأمن العسكري، والذين تم تعيينهم خصيصاً بموجب قرار مشترك عن وزير الدفاع ووزير العدل<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية فحسب المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية فهم:

- أعوان الضبط القضائي، موظفو مصالح الشرطة وذو الرتب في الدرك الوطني، ورجال الدرك، ومستخدمو الأمن العسكري الذين ليسو لهم صفة ضباط الشرطة القضائية<sup>(2)</sup>.

ب- أعوان البحث والتقصي في ظل قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

إضافة إلى الأعوان المذكورة في قانون الإجراءات الجزائية جاءت المادة 76 مكرر من القانون 90-

29 بفئة أخرى لمعاينة جرائم التهيئة والتعمير وهم كالتالي:

- مفتشي التعمير .

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

وألزم المشرع الموظفون المؤهلون بتأدية اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة:

أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي<sup>(3)</sup>.

ج- أعوان البحث والتقصي في ظل المرسوم التنفيذي 06-55:

إضافة إلى اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي وضباط وأعوان الشرطة القضائية، أتت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-55 بأكثر من التفاصيل لتوسع من قائمة الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات، ويتعلق الأمر لكل من:

- مفتشو التعمير، تم تعيينهم طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-241.

(1) - المادة 15 من الأمر رقم 66-155، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ج ج عدد 48، لسنة 1966، (معدل ومنتعم).

(2) - أنظر المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية، المرجع السابق.

(3) - أنظر المادة 76 مكرر من قانون 90-29، المرجع السابق.

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:
  - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
  - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.
  - المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة 03 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- وطبقا للمرسوم التنفيذي 06-55 فانه يتم تعيين هؤلاء المستخدمين عن طريق قائمة اسمية صادرة بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من:
  - مدير التعمير والبناء للولاية فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن والعمران.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.
- يؤدي هؤلاء الموظفون قبل البداية في مهامهم اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة إقليميا<sup>(1)</sup>.

#### ثانيا- السلطات المخولة للأشخاص المؤهلين:

تتجلى أهم السلطات المخولة للأشخاص المؤهلين لمعاينة الجرائم في:

#### 1 - سلطة تحضير محاضر المعاينة:

عندما تتم معاينة الأشغال وتبين أنها انتهكت الأحكام المنصوص عليها في قوانين العمران، يقوم العون بتحرير محاضر معاينة هذه المخالفة باعتبار هذا الأخير عمودها الفقري على ضوءها تتم المتابعة<sup>(2)</sup>.

(1)- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

(2) يزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 235.

ويتضمن هذا المحضر وقائع المخالفة و يبين بالتدقيق نوعها، وكذا التصريحات التي تلقاها العون من المخالفة ثم يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف، وفي حالة رفض التوقيع من قبل هذا الأخير يسجل ذلك في المحضر وذلك في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس<sup>(3)</sup>.

## 2 - استعمال القوة العمومية:

من أجل تسهيل مهمة قيام الأعوان المؤهلين بمعاينة الجرائم على أحسن وجه والمحافظة على سلامتهم<sup>(1)</sup>، وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين.

وأكدت على هذه الحماية المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55 على انه «تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارسة مهنتهم من أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضررا لنزاهتهم»<sup>(2)</sup>.

حيث تتضمن هذه الحماية الاستعانة بالقوة العمومية من اجل إيقاف الأعوان المخالفة وهي ضمانات جديدة أضافها المشرع الجزائري في التعديل الجديد في المادة 76 مكرر 1 قانون 04-05 لتدعيم مهام الأعوان<sup>(3)</sup>.

وفي الأخير يتضح لنا أن الرقابة التي يباشرها الأعوان على المباني، لا يمكن أن تتم إلا عن طريق أدوات الرقابة في مجال العمران فتسهل لهم الطريق لإثبات المخالفات التي يتقصونها.

<sup>(3)</sup> -أنظر المادة 76 مكرر 2،1/3، من قانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>(1)</sup> -شريدي ياسمين، المرجع السابق، ص ص 84، 85.

<sup>(2)</sup> -أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 06-55، المرجع السابق.

<sup>(3)</sup> -أنظر المادة 76 مكرر 1 من القانون 90-29، المرجع السابق



## الفرع الثاني

### تحريك الدعوى العمومية

تم تحريك الدعوى العمومية في مخالفات شهادة التقسيم من طرف النيابة العامة (أولاً)، أو عن طريق الادعاء المدني المباشر (ثانياً).

#### أولاً- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية بسبب المخالفات الناتجة عن جرائم العمران، ويتم تحرير هذه المحاضر من قبل الأعوان المؤهلين، وتعتبر أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة<sup>(1)</sup>، ولقد جاء في المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 مدة إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية والتي لا تتعدى 72 ساعة، وهذا يمس الجرائم المنصوص عليها في القانون 90-29<sup>(2)</sup>.

#### ثانياً- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني المباشر:

منح المشرع الجزائري للادعاء المدني الحق في تحريك الدعوى العمومية، فنجد أن للمتضرر الحق في ذلك جراء الضرر الذي أصابه من الجريمة وهذا ما أكدته المادة 2 فقرة 1 من قانون الإجراءات الجزائية التي تنص على ما يلي: «يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناتج في جنابة أو جنحة أو مخالفة، كل من إصابة شخصاً ضرر مباشر يتسبب عن الجريمة»<sup>(3)</sup>.

وعليه فإن الشخص المتضرر يمكن له الادعاء أمام القاضي الجزائي وبطلب منه يتم الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي تحققت من جراء ذلك.

(1) ابن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص412

(2) المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

- تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري اتبع نفس نهج المشرع الفرنسي الذي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى النيابة العامة، في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك الا مؤخراً و ذلك طبقاً لنص المادة 18 من المرسوم سالف الذكر.

(3) أنظر المادة 02/01 من قانون الإجراءات الجزائية، المرجع السابق.

كما نجد أيضا المادة 74 من قانون التهيئة و التعمير التي تنص « يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية، تنوي بموجب قانونها الأساسيان تعمل من اجل تهيئة ايطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير»<sup>(1)</sup>.

من خلال هذه المادة يتضح لنا أن المشرع الجزائري منح للجمعيات حق التأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري.

### الفرع الثالث

#### الحكم بالعقوبات الجزائية

أقر المشرع الجزائري مجموعة من العقوبات الجزائية على طالبي شهادة التقسيم وذلك في حالة عدم احترام القواعد التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير، حيث تطبق على مرتكبي المخالفة عقوبات سواء كانت غرامات مالية أو عقوبة الحبس، بحيث تختلف العقوبات المقررة على المخالفات العمرانية باختلاف جسام الجرم المرتكب وحسب المادة 77 من قانون 90-29 «يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة»

إلا أن هذه المادة جاءت بحكم عام ينطبق على كل إخلال بالالتزامات التي يفرضها قانون التعمير من بينها ضرورة الحصول على شهادة التقسيم أو احترام المواصفات والالتزامات المفروضة في الشهادة

(1)\_ ADJA Djilali, DROBENKO Bernard, Droit de l'urbanisme, op. cit, P, 198.

في حالة منحها<sup>(1)</sup>.

---

(1) أنظر المادة 77 من القانون 90-29، المرجع السابق.

## خاتمة

نخلص مما سبق دراسته عن شهادة التقسيم أن المشرع الجزائري أعطى لها أهمية كبيرة، وهذا ما أكده من خلال النصوص القانونية الصادرة عن السلطة التشريعية أو السلطة التنفيذية والتي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني.

أما بالنسبة للوسائل القانونية المتعلقة بالتعمير لا يمكن لأي فرد القيام بأي عملية تقسيم لملكية عقارية دون حصوله على شهادة مسبقة، فقد شدد المشرع الجزائري في إجراءات منح شهادة التقسيم فلا تسلم إلا بعد تقديم الطلب من المعني بالأمر إلى الجهة الإدارية المختصة المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ودراسته لمدى استيفائه للشروط القانونية وتطابقها مع أحكام شهادة التقسيم.

وبعد القيام بكل التحقيقات والتي تخص طلب هذه الشهادة واستشارة الجهات الإدارية المختصة للرد على الطالب سواء بالمنح أو الرفض أو السكوت على منح شهادة التقسيم، وفي حالة صدور قرار منح هذه الشهادة يترتب عنها عدة آثار سواء كان للمستفيد منها أو للإدارة و يجب التقيد بها .

باعتبار أن شهادة التقسيم هي قرار إداري فيحق لكل متضرر من القرارات الصادرة عن الجهة المختصة بتسليم هذه الشهادة، اللجوء للقاضي الإداري من أجل إلغائه أو للحصول على التعويض.

يترتب عن كل انتهاك لأحكام شهادة التقسيم مسؤولية جزائية على المخالفين الذين لم يقوموا بمطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم أو لم يطلب من الإدارة المعنية الشهادة المطلوبة باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون ويلعب القاضي الجزائي دور فعال من خلال فرضه لجملة من العقوبات فتتحصّر في الغرامات المالية والحبس وفي حالة العود تضعف العقوبة.

ولردع هذه الجرائم قام المشرع الجزائري بتعيين أشخاص وأعاون مكلفين خصيصا بالمعاينة والبحث والتحري والتقصي في جرائم شهادة التقسيم ومنحت لهم سلطات لتسهيل مهامهم.

و في الأخير توصلنا إلى النتائج و الاقتراحات التالية:

- تقصير المشرع في منح تعريف شامل ومفصل لشهادة التقسيم.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي هو السلطة الوحيدة التي منحت لها مهمة تسليم شهادة التقسيم.
- يتم تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية ، إلزام المشرع بتبليغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.
- إلزام صاحب الشهادة باحترام مدة صلاحيتها والتي حددت بمدة ثلاث سنوات.

- منح المشرع للإدارة الدور الرقابي على أعمال التقسيم.
  - تعيين الأشخاص المؤهلين قانونا للبحث والتقصي عن جرائم شهادة التقسيم.
  - لم ينص المشرع بصفة خاصة على العقوبات المقررة على جرائم شهادة التقسيم وإنما خصها بصفة عامة وذلك في المادة 77 من قانون 90-29 .
  - هذا بالنسبة للنتائج التي استنتجناها أما بالنسبة للاقتراحات فهي كالتالي:
  - منح تعريف شامل لشهادة التقسيم.
  - التبسيط في شروط وإجراءات شهادة التقسيم.
  - جعل شهادة التقسيم إلزامية بنص صريح.
  - حصر جرائم شهادة التقسيم بصفة خاصة.
- وفي الأخير يتبين لنا أن لشهادة التقسيم دور كبير في تكريس الرقابة السابقة والمحافظة على التهيئة العمرانية والتنسيق العمراني رغم النقائص التي تتخللها هذه الشهادة.

الملاحق

## الملحق (1)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

### قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية  
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1- اسم ولقب المالك أو التسمية.....
- 2- عنوان المالك (رقم ونهج).....
- بلدية.....
- رقم الهاتف.....
- 3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية.....
- 4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج).....
- بلدية.....
- 5- رقم الهاتف.....
- 6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال.....
- 7- عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها.....
- 8- المساحات الإجمالية للقطعة الأرضية.....
- 9- عدد الأقسام الناتجة و مساحتها.....
- 10- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبيانات الموجودة.....
- 11- الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة.....
- 12- مشتملات البيانات الموجودة و مقاساتها.....
- 13- مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة و مقاساتها.....
- 14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى.....

حرر ب..... في.....

إمضاء صاحب الطلب

## الملحق (2)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

### قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف (السيدة /الآنسة/السيد).....  
السكان(ة) ب.....  
بخصوص أشغال.....  
بمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

### يقرر ما يأتي:

**المادة الأولى:** يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية.....  
.....  
.....  
**المادة 2:** تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم و مساحتها في:.....  
.....  
.....

**المادة 3:** مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاثة (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي



### الملحق (3)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
دائرة : .....  
بلدية : .....

#### قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....  
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي .....  
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
من طرف (السيدة /الآنسة/السيد).....  
السكان (ة) ب.....  
بخصوص أشغال.....  
بمقتضى.....  
وبمقتضى.....  
وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....  
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم..... بتاريخ.....  
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف..... تحت رقم.....  
بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

مادة وحيدة: تسلم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها

الآتية:.....  
.....  
.....  
.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

# قائمة المراجع

أولاً- باللغة العربية

I- الكتب:

- 1- اقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.
- 2- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016.
- 3- سليمان محمد الطاوي، نظرية التعسف في استعمال السلطة (الانحراف بالسلطة)، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، القاهرة، 1966.
- 4- عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، د س ن.
- 5- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية (الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- 6- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، (دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة)، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 7- \_\_\_\_\_، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني: نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- 8- محمد المنجي، جرائم المباني، منشآت المعارف، الإسكندرية، 2002.
- 9- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

## II-الرسائل و مذكرات التخرج:

### أ- الرسائل الجامعية:

- 1- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017 .
- 2- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014-2015 .
- 3- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015 .

### ب- المذكرات الجامعية:

- 1- أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة المالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011 .
- 2- براهيم الموفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016-2017.
- 3- قارة تركي الهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة، أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013 .
- 4- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

5- **مصباحي مقداد**، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، 2015-2016.

**ج- مذكرات التخرج:**

1- **أدرار فاتيحة**، أيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.

2- **براهامي مريم**، فروج بريزة، الرقابة الإدارية البعدية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، فرع القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.

3- **بومحداف أميمة**، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، الجزائر، 2015-2016 .

4- **حمامي سهام**، اجعاد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

5- **خفوس جميلة**، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم السياسية، تخصص إدارة الجماعات المحلية، قسم الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2016-2017.

6- **طايب سامية**، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2014-2015.

7- عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.

### III- المقالات والمدخلات:

#### أ- المقالات:

1- بن نجاعي نوال ريمة، « المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري ( مخالفات التعمير)» مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

2- زهدور محمد، « تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة»، مجلة القانون العقاري والتنمية البيئية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، يومي 15 و 16 ماي، 2013.

#### ب- المدخلات:

1- عليان بوزيان، «النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 11-04»، مداخلة بالملتقى الوطني الترقية العقارية في الجزائر واقع و أفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27-28 فيفري، ، 2011.

2- محمد الأمين كمال، «التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير»، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 374.

### V- النصوص القانونية:

#### أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 66-155، مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر ج ج عدد 48، لسنة 1966، (معدل ومتمم).

- 2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 ديسمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 ، لسنة 1975 (معدل والمتمم).
- 3- قانون 90-25 مؤرخ في 18-11-1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج عدد 49 لسنة 1990، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 995، ج ر ج ج عدد 55 الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- 4- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02-12-1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ج ج عدد 51، لسنة 2004 (استدراك في ج ر ج ج عدد 71 لسنة 2004).
- 5- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ج ج عدد 84، لسنة 2008.
- 6- قانون 11-10، مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر ج ج عدد 37، الصادر في 13 جويلية 2011.
- 7- قانون رقم 17-11 مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية، ج ر ج ج عدد 76، لسنة 2018.

#### ب- النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ج ج عدد 26، لسنة 1990.
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر ج ج عدد 06، الصادرة في 06 ماي 2009.

3- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر ج ج عدد 07، الصادر في 12 فيفري 2015.

#### VI- مواقع الأنترنت :

1- المنشور رقم 07/ و.م/ م.ع.ض/ م.ت.ج/ قانون المالية لسنة 2018، يتضمن تعديل الرسم الخاص على رخص العقارات، منشورة على الموقع <https://www.mfdgi.gov.dz>.

2- فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء: على الموقع الإلكتروني التالي:

<https://avocatalgerien.blogspot.com>

ثانيا- باللغة الفرنسية:

#### I- Ouvrages:

1- **ADJA Djilali, DROBENKO Bernard**, Droit de l'urbanisme, Editions Berti, Alger, 2007.



الفهرس

الفهرس

كلمة شكر

الإهداء

قائمة المختصرات

08.....	مقدمة
11.....	الفصل الأول: ماهية شهادة التقسيم
12.....	المبحث الأول: المقصود بشهادة التقسيم
12.....	المطلب الأول: تعريف شهادة التقسيم
12.....	الفرع الأول: التعريف القانوني
13.....	أولاً: التعريف الفقهي
13.....	ثانياً: التعريف القانوني
14.....	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم
15.....	الفرع الثالث: خصائص شهادة التقسيم
16.....	الفرع الرابع: أهمية شهادة التقسيم
17.....	المطلب الثاني: مجال تطبيق شهادة التقسيم
17.....	الفرع الأول : النطاق الموضوعي
17.....	الفرع الثاني: النطاق الشخصي
18.....	الفرع الثالث: النطاق المكاني
19.....	المطلب الثالث: شروط شهادة التقسيم
19.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم
20.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بموضوع شهادة التقسيم
21.....	المبحث الثاني: المراحل التي يقوم بها طلب شهادة التقسيم
21.....	المطلب الأول: الإجراءات التي يقوم بها طالب شهادة التقسيم

- 21.....الفرع الأول: محتوى طلب شهادة التقسيم.....
- 22.....الفرع الثاني: إيداع الملف أمام الجهة الإدارية المختصة.....
- 23.....المطلب الثاني: التحقيق في طلب شهادة التقسيم.....**
- 23.....الفرع الأول: مرحلة التحقيق في محتوى طلب شهادة التقسيم.....
- 24.....الفرع الثاني: مرحلة الجهات المختصة بالتحقيق في طلب شهادة التقسيم.....
- 24.....أولاً: الجهة المختصة بالتحقيق.....
- 24.....ثانياً: المصالح المستشارة أثناء التحقيق.....
- 25.....المطلب الثالث: تسليم شهادة التقسيم.....**
- 25.....الفرع الأول: الجهة المختصة بإصدار القرار.....
- 25.....الفرع الثاني: مضمون القرار.....
- 26.....أولاً: الموافقة بمنح شهادة التقسيم.....
- 27.....ثانياً: رفض منح شهادة التقسيم.....
- 27.....الفرع الثالث: آثار منح شهادة التقسيم.....
- 28.....أولاً: آثار شهادة التقسيم بالنسبة للمستفيد.....
- 28.....1 - التزامات طالب شهادة التقسيم.....
- 28.....أ \_ التزام بالإخطار.....
- 28.....ب \_ التزام بالإشهار.....
- 29.....ج \_ احترام قواعد التهيئة والتعمير والمراسم التنفيذية له.....
- 29.....د- احترام أجال صلاحية شهادة التقسيم.....
- 30.....هـ- التزام بشهر شهادة التقسيم.....
- 30.....2 - حقوق طالب شهادة التقسيم.....
- 30.....أ- حق البدء بالإشغال.....
- 30.....ب \_ حق التصرف في العقار المبني.....
- 31.....ج \_ الحق في الطعن.....

- 32..... ثانيا: آثار شهادة التقسيم بالنسبة للإدارة
- 32..... 1 - مراقبة الأشغال أثناء التنفيذ
- 32..... أ- القيام بالزيارات الميدانية
- 32..... ب- إجراء التحقيقات
- 32..... ج \_ طلب الوثائق التقنية
- 32..... 2 - مراقبة الأشغال أثناء الانتهاء
- 35..... الفصل الثاني: الرقابة القضائية على شهادة التقسيم
- 36..... المبحث الأول: رقابة القاضي الإداري لشهادة التقسيم
- 36..... المطلب الأول: دعوى الإلغاء
- 37..... الفرع الأول: الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء
- 37..... أولا : شرط الصفة والمصلحة
- 38..... ثانيا: الأهلية
- 38..... ثالثا: مدى اشتراط التظلم في قانون التعمير
- 39..... رابعا: ميعاد الطعن
- 40..... خامسا: الجهة القضائية المختصة
- 41..... الفرع الثاني: أسس دعوى الإلغاء
- 41..... أولا : عيب عدم الاختصاص
- 42..... ثانيا: عيب الشكل والإجراءات
- 42..... ثالثا: عيب مخالفة القانون
- 43..... رابعا: عيب انعدام السبب
- 44..... خامسا: عيب انحراف في استعمال السلطة
- 44..... الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء
- 44..... أولا : آثار إلغاء قرار منح شهادة التقسيم
- 45..... ثانيا: آثار إلغاء قرار رفض شهادة التقسيم

- 45.....ثالثا: آثار إلغاء قرار الإدارة بالسحب أو الإلغاء الغير المشروع لشهادة التقسيم
- 46.....المطلب الثاني: دعوى التعويض
- 46.....الفرع الأول: شروط دعوى التعويض
- 46.....أولا : الصفة والمصلحة
- 47.....ثانيا: الميعاد
- 47.....ثالثا:الاختصاص
- 48.....الفرع الثاني: أسس دعوى التعويض
- 49.....أولا :المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ
- 49.....1 - الخطأ
- 49.....2 -الضرر
- 50.....3 - العلاقة السببية
- 51.....ثانيا: المسؤولية بدون خطأ
- 51.....الفرع الثالث: آثار دعوى التعويض
- 51.....أولا :تقرير التعويض
- 52.....ثانيا: رفض التعويض
- 53.....المبحث الثاني: رقابة القاضي الجزائي
- 53.....المطلب الأول: طبيعة جرائم شهادة التقسيم
- 54.....الفرع الأول: جرائم شهادة التقسيم
- 54.....أولا: جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم
- 54.....ثانيا: جريمة عدم مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم
- 55.....الفرع الثاني: التكييف القانوني
- 55.....أولا: : جرائم شهادة التقسيم هي مخالفة
- 56.....ثانيا: جرائم شهادة التقسيم من الجرائم الوقتية المتتابعة
- 56.....ثالثا: جرائم شهادة التقسيم من الجرائم العمدية

56.....	رابعاً: جرائم شهادة التقسيم من الجرائم السلبية.....
57.....	الفرع الثالث: تحديد نطاق المسؤولية الجزائية.....
57.....	أولاً : مالك العقار.....
57.....	ثانياً:الأشخاص المكلفين بتنفيذ الأشغال.....
57.....	1 - المهندس المعماري والمقاول.....
58.....	المطلب الثاني: المتابعة القضائية.....
58.....	الفرع الأول: معاينة الجرائم.....
58.....	أولاً: الأشخاص المؤهلين لمعاينة الجرائم.....
59.....	1 - رئيس المجلس الشعبي البلدي.....
59.....	2 - أعوان البحث والتقصي عن جرائم العمران.....
59.....	أ- أعوان البحث والتقصي في ظل قانون الإجراءات الجزائية.....
60.....	ب- أعوان البحث والتقصي في ظل قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.....
60.....	ج _ أعوان البحث والتقصي في ظل المرسوم التنفيذي 06-55.....
61.....	ثانياً: السلطات المخولة للأشخاص المؤهلين.....
61.....	1 - سلطة تحضير محاضر المعاينة.....
62.....	2 - استعمال القوة العمومية.....
63.....	الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية.....
63.....	أولاً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة.....
36.....	ثانياً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المدني المباشر.....
64.....	الفرع الثالث: الحكم بالعقوبات الجزائية.....
66.....	خاتمة.....
68.....	الملاحق.....
71.....	قائمة المراجع.....
77.....	الفهرس.....

## الملخص

تعتبر شهادة التقسيم من آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، خصها المشرع الجزائري أهمية خاصة، ويظهر ذلك كونها رقابة سابقة تسعى لحماية المصلحة الخاصة، وذلك بمنح المالك حق الحصول على شهادة التقسيم من جهة، وحماية المصلحة العامة من جهة ثانية، من خلال الحفاظ على التنسيق العمراني، فالزم الأشخاص بضرورة الحصول عليها قبل الشروع بأي عملية تقسيم وذلك باحترام مجموعة من الشروط والإجراءات الواجب إتباعها.

ويترتب عن إخلال الإدارة بالقواعد المنظمة لشهادة التقسيم، منازعات يختص بها القاضي الإداري، أما القاضي الجزائي فان تدخله يكون بمناسبة تطبيق العقوبات الجزائية المقررة في حالة مخالفة الأشخاص لهذه القواعد.

## Résumé

Le certificat de morcellement est considéré parmi les instruments de contrôle en matière d'aménagement et d'urbanisme, que le législateur a donné une importance particulière, cela traduit par le fait qu'il soit d'un contrôle préalable, il s'agit d'une part, de celui lié à la protection de l'intérêt personnel, en accordant au propriétaire le droit d'obtenir le certificat de morcellement, et d'autre part, celui lié à la protection de l'intérêt général, en préservant le tissu urbain, et il a obligé les personnes à l'acquiescer avant d'entreprendre le processus de partage de la propriété, est subordonnée à un ensemble de conditions et de procédures obligatoires à respecter.

La violation des règles régissant le certificat de morcellement, par l'administration, engendre des litiges qui sont de ressort de la juridiction administrative. Quant au juge pénal, son intervention en la matière s'exerce à l'occasion de l'application des sanctions pénales dont sont assorties les infractions de ces règles par les individus.