

سيرورة الإجراءات الإدارية للملفات من أجل استخراج

عقود التعمير على مستوى البلدية

بورعدة حورية، باحثة دكتوراه جامعة وهران 2

الملخص:

هدفت السلطات الحكومية من سنها لقوانين خاصة بالتعمير و البناء إلى الحفاظ على النظام العمراني و البيئي، بعد أن كان التشييد يتم بصورة غير قانونية و هاجية و بدون رخص. و لمحاولة إصلاح ذلك و تسوية الوضعية و حماية الطبيعة العمرانية، تتكفل مصالح خاصة بالبناء على مستوى كل بلدية و كل دائرة و كل ولاية بتسوية البناءات بناء على قوانين و تشريعات منصوصة من طرف الجمهورية الجزائرية.

و في هذا الإطار ارتأينا من خلال هذه الورقة البحثية محاولة توضيح سيرورة الإجراءات الإدارية على مستوى البلدية من أجل الحصول على رخص التعمير.

و عليه تنص إشكالية بحثنا هذا حول: كيف يتم الحصول على عقود التعمير من طرف البلدية؟ و هل كل عقود التعمير لها نفس السيرورة لاستخراجها؟.

Summary:

Enacting laws for reconstruction and construction to preserve the urban and environmental system have been the purpose of the government authorities, after the construction was carried out unlawfully and without permits the aim of government authorities behind initiating laws of construction and reconstruction is to preserve the urban and environmental system that has been carried out unlawfully and with no permits. And in order to settle the situation and to protect the urban nature, building departments at the level of each municipality, will ensure the settlement of buildings according to the laws and regulations of the Republic of Algeria.

In this context, we seek through this research to clarify the process of administrative procedures in the municipality in order to obtain building permits.

The problematic of this research is: How are the construction contracts obtained by the municipality? And do all reconstruction contracts have the same process of extraction?

مقدمة:

جاءت فكرة سياسة التهيئة و التعمير و سن القوانين الخاصة بالبناء جراء تجربة الاستعمار الفرنسي الذي تبع سياسة تطبيق مخطط فتح الطرقات و ترقيم المنازل من اجل التحكم في الثوار إبان الثورة، نظرا للملكية السكنية الغير واضحة و ضيق الأحياء آنذاك.

من هذا المنطلق و نظرا لتعايش الجزائر لنفس الحالة في فترة العشرية السوداء إذ كانت معظم البناءات بدون عقود و غير معروف مالكيها، فقررت إتباع نفس المنهج الفرنسي كسياسة ضبطية قضائية. و عليه فان الهدف الخفي من وراء سن قوانين التهيئة و التعمير هو هدف امني، و لقد تم الانفصال عن هذا الهدف بعد خروج الجزائر من العشرية السوداء و أصبح الهدف الرئيسي هو المحافظة على النظام العمراني و البيئي و على هذا الأساس تم تعديل قوانين التعمير و البناء من اجل تسوية وضعية البناءات و حماية الطبيعة العمرانية للمدن. و لتحقيق ذلك تتكفل مصالح خاصة بالبناء على مستوى كل بلدية و كل دائرة و كل ولاية بتسوية البناءات بناء على قوانين و تشريعات منصوصة من طرف الجمهورية الجزائرية.

و في هذا الإطار ارتأينا من خلال هذه الورقة البحثية محاولة توضيح سيرورة الإجراءات الإدارية على مستوى البلدية من اجل الحصول على رخص التعمير.

و عليه تنص إشكالية بحثنا هذا حول: **كيف يتم الحصول على عقود التعمير من طرف البلدية؟ و هل كل عقود التعمير لها نفس السيرورة لاستخراجها؟**

للإجابة على هذه التساؤلات ارتأينا تقسيم الورقة البحثية إلى المباحث التالية:

1. المبحث الأول: عقود التعمير الممنوحة من طرف لجنة الشباك الوحيد في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

المبحث الثاني: عقود التعمير الممنوحة في إطار قانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتعلق بتسوية البيانات

المبحث الثالث: الرسوم الخاصة بعقود التعمير

منهج الدراسة: من اجل الإحاطة بجوانب الإشكال أعلاه نستخدم في هذه الدراسة المنهج الوصفي و التحليلي في قالب نسعى من خلاله توضيح مضمون الإشكالية.

الهدف من هذه الدراسة:

- محاولة التوضيح للمواطن سيرورة الإجراءات الخاصة باستخراج مختلف عقود التعمير .
- توضيح كيفية تطبيق قوانين التعمير و البناء على مستوى البلدية.
- محاولة الإلمام بكل خطوات التي يمر بها الملف.

أهمية الدراسة:

- نشر الوعي بضرورة تسوية وضعية بنايات فمعظمها مشيدة بطرق غير قانونية نظرا لعدم معرفة جل المواطنين بالقوانين الخاصة بالبناء و التعمير .

2. المبحث الأول: عقود التعمير الممنوحة من طرف لجنة الشباك الوحيد في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19

مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

1. عقود التعمير المستخرجة في إطار الشباك الوحيد:

1.1 شهادة التعمير (ملحق 1): هي وثيقة تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، مدة صلاحيتها سنة واحدة¹. تبين هذه الشهادة ما إذا كانت القطعة الأرضية صالحة للبناء، تطلب غالبا من طرف المرقين الخواص و أيضا تطلب من طرف البنوك إذا ما كانت هذه الأخيرة ترغب في شراء ارض و تشييدها و إعادة بيعها أو في حالة طلبات قروض من أجل تعليية طوابق بالبنابة.

الملف الخاص بطلب شهادة التعمير: يتكون من² :

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب
- نسخة من لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي).
- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني
- يودع الملف بنسختين بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني (ملحق 2)، يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد.

2.1 رخصة التجزئة: هي وثيقة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، تسلم بناء على طلب تقسيم ملكية عقارية إلى جزئين أو عدة أجزاء، من شأنها أن تستعمل في تشييد بنابة³. لا يسلم الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك⁴. تعتبر الرخصة ملغاة بعد 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ⁵.

الملف الخاص بطلب برخصة التجزئة: يتكون من⁶ :

- نموذج طلب رخصة التجزئة موقع عليه (ملحق 3)
- نسخة من لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي).
- نسخة من عقد الملكية

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها
² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها
³ المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها
⁴ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها
⁵ المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها
⁶ المادة 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

- تصميم هندسي للموقع يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- تقرير وصفي يتضمن حدود القطعة الأرضية و مساحتها، تحديد القطع الأرضية مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه و صرفها و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.
- يودع الملف بخمس (5) نسخ بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني و يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد.

3.1. شهادة التقسيم (ملحق 4): هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام¹، تحدد صلاحيتها ب 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها².

الملف الخاص بطلب بشهادة التقسيم: يتكون من³ :

- نموذج طلب خاص بشهادة تقسيم موقع عليه (ملحق 5)
- نسخة لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي).
- نسخة من عقد الملكية
- نسخة عن الفريضة في حالة ملكية وراثية أو نسخة عن عقد هبة في حالة هبة
- مخطط هندسي معماري يبين كتلة البناء الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض مع توضيح اقتراح تقسيم المساحة الأرضية .
- بيان وصفي يبين شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
- يودع الملف بخمس (05) نسخ بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني، و يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد⁴.

4.1. رخصة البناء (ملحق 6): هي وثيقة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، تسلّم بناء على طلب المالك من أجل الترخيص له بتشديد بناية جديدة أو تغيير في البناء أو تهيئة طابق علوي⁵. تحدد صلاحيتها ب (02) سنتين ابتداء من تاريخ تبليغها.

الملف الخاص بطلب برخصة البناء : يتكون من⁶ :

- نموذج طلب خاص برخصة بناء موقع عليه (ملحق 7)
- نسخة لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي).
- وثيقة تثبت ملكية العقار.
- تصميمات الهندسة العمرانية.
- تصميمات الهندسة المدنية.
- تقرير وصفي و تقديري للأشغال و آجال انجاز ذلك.

¹ المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

² المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

³ المادة 34 و 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

⁴ المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

⁵ المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

⁶ المادة 42 و 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها

يودع الملف بخمس (04) نسخ بالنسبة لطلبات الخاصة بالسكنات و ب (08) نسخ بالنسبة لطلبات المشاريع¹ التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية (مثل إسطنبول، قاعة حفلات، وحدات إنتاج...)، يودع بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني، و يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد. تتمثل المصالح العمومية في² :

- المصالح المختصة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- المصالح المختصة المكلفة بالحماية المدنية على مستوى الولاية.
- المصالح المختصة المكلفة بالموارد المائية على مستوى الولاية.
- المصالح المختصة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.
- المصالح المختصة المكلفة بالصحة و السكان على مستوى الولاية.
- المصالح المختصة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- المصالح المختصة المكلفة بالسياحة على مستوى الولاية، عندما تكون المشاريع موجودة بمواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به.
- المصالح المختصة المكلفة بالتجارة على مستوى الولاية.
- مصالح الأمن

5.1. شهادة المطابقة (ملحق 8): هي وثيقة تستخرج بعد الانتهاء من أشغال البناء و التهيئة مع أحكام رخصة البناء³ صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا⁴.

الملف الخاص بطلب شهادة مطابقة : يتكون من :

- طلب خطي ممضي من طرف صاحب الطلب
 - نسخة لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي).
 - مخطط الهندسة العمرانية.
- يودع الملف بنسخة واحدة بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني ، يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد.

6.1. رخصة الهدم (ملحق 9): هي وثيقة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ترخص بالقيام بعملية هدم جزئية او كلية لبناية آيلة للانهار او الساندة لبنايات مجاورة⁵.

الملف الخاص بطلب رخصة هدم : يتكون من⁶ :

- نموذج طلب للهدم ممضي من طرف المعني (ملحق 10)
- نسخة لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي).

¹ المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

² المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

³ المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

⁴ المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

⁵ المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

⁶ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

- وثيقة تثبت ملكية العقار
 - مخطط هندسي لمراحل الهدم و أجزاء الهدم.
 - تقرير وصفي لعملية الهدم.
- يودع الملف ب (04) نسخ بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، يسجل تاريخ إيداع الطلب و يسلم وصل إيداع للمعني ، يدرس الملف من طرف لجنة الشباك الوحيد¹.

2. لجنة الشباك الوحيد²:

ينشأ هذا الشباك على مستوى البلدية يقوم بدراسة ملفات عقود التعمير، يجتمع أعضاء الشباك الوحيد بمقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام، حيث يرسل رئيس الشباك الوحيد الى الأعضاء استدعاءات مرفقة بجدول الأعمال، يتكون هذا الشباك من أعضاء دائمين و أعضاء مدعويين:

الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- رئيس مكتب التعمير و البناء على مستوى البلدية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء على مستوى الدائرة أو ممثله
- مفتش البناء و التعمير للدائرة المختص إقليميا
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
- ممثل القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله

الأعضاء المدعويين عند الاقتضاء:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
- رئيس القسم الفرعي للسكن
- رئيس وحدة الحماية المدنية أو ممثله
- ممثل مديرية البيئة للولاية
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)
- ممثل مديرية السياحة للولاية

يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.

بعد جلوس اللجنة يقوم الشباك الوحيد بتحرير محضر اجتماع الجلسة حيث يتم فيه تبليغ قرار قبول الطلب أو رفضه أو وضع تحفظات عليه. و يتم ذلك بناء على دفاتر الشروط المخططات العمرانية الخاصة بكل منطقة و عموما يركز في دفتر الشروط على النقاط التالية :

- يحدد رقم القطعة و مساحتها

¹ المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

² المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها

- يحدد نوع النشاط الخاص بالقطعة الأرضية حسب موقعها (مثال: نشاط تجاري، مقهى، حمامات، مرشات....).
- وجوب تصميم حديقة أمامية
- احترام حق الجار من حيث (احترام علو الحائط الفاصل، عدم فتح نوافذ مطلة على ساحة الجار...)
- احترام العلو المسموح به حسب دراسة التراب الخاص بكل منطقة (مثل: عدم تجاوز 12م للبناء)
- احترام الإنارة في كل غرفة (عدم ترك الغرفة مظلمة)
- يستوجب استعمال قرميد مرشليا في حالة ما إذا كانت دراسة التراب للمنطقة تنص على أن الأرض غير صالحة لبناء عدة طوابق.
- وضع فتحات التهوية في المراحيض و الحمامات.
- في حالة ما إذا كان موقع البناء قريب من مكان سريع الالتهاب يستلزم عدم غلق النوافذ بالسياج الحديدي لتبقى كمنفذ في حالة حريق.

المبحث الثاني: عقود التعمير الممنوحة في إطار قانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بتسوية البيانات

1. عقود التعمير المستخرجة في إطار قانون 15/08:

جاء قانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، كان الهدف منه وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات و كذا تسوية البناءات التي شيدت بدون رخص و أيضا البناءات التي ليس لها عقد ملكية معترف به أمام القانون و على أساس أحكام هذا القانون تمنح رخصة إتمام الانجاز (البناء)

1.1. رخصة إتمام الانجاز (البناء) (ملحق 11): هي وثيقة التعمير لإتمام انجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها¹، تحدد مدة صلاحيتها بحسب المدة التي يحددها المهندس المعماري المعتمد و هذا حسب حجم الأشغال الباقي انجازه².

تشمل أحكام القانون 15/08 الحالات التالية:

2.1. الوعاء العقاري ذو عقد ملكية رسمي³:

- البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، يستفيد صاحبها من رخصة إتمام البناء.

- البناءات المتممة و التي تحصل صاحبها على رخصة بناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، يستفيد صاحبها من شهادة مطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون.

- البناءات غير المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، يستفيد صاحبها على رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، حسب الشروط و الكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون.

- البناءات المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء، يستفيد صاحبها من رخصة بناء على سبيل التسوية حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون مدة صلاحيتها (3 أشهر) و بعد انتهاء المدة تسلم له شهادة المطابقة.

3.1. الوعاء العقاري ذو وثيقة إدارية مسلمة من طرف جماعة إقليمية (عقد ملكية مؤقت)¹:

¹ المادة 2 من قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

² المادة 29 من قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

³ المادة 15، 20، 21 و 22 من قانون رقم 15-08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

في هذه الحالة تأمر لجنة الدائرة بتحقيق عقاري لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، يرسل الملف إلى المصالح المكلفة بأملك الدولة المختصة إقليميا، من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري،

بعد التحقيق العقاري تتحدد وضعية العقار إما:

- تسوية وضعية الوعاء العقاري عن طريق تسليم عقد، و بعدها يقوم صاحب العقار بإيداع ملف للحصول على شهادة المطابقة إذا كانت البناءة متممة ، أو الحصول على رخصة إتمام الانجاز إذا كانت البناءة غير تامة البناء.
- أما إذا كان قرار لجنة التحقيق العقاري رفض التسوية، فنقوم لجنة الدائرة بإخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم البناءة تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم.

4.1. الملف الخاص بالتسوية طبقا لأحكام قانون 15/08: يتكون من :

- نموذج تصريح (ملحق 12) موقع من طرف صاحب الطلب و مصادق عليه يذكر فيه (اسم و لقب المالك أو القائم بالمشروع، عنوان البناءة و حالة تقدم الأشغال بها، مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء).
 - نسخة لبطاقة التعريف الوطنية + شهادة ميلاد للمعني (حالة شخص طبيعي)².
 - وثيقة تثبت ملكية العقار
 - تصميمات الهندسة العمرانية.
 - تصميمات الهندسة المدنية.
 - التصميم الهندسي المعماري القديم إن وجد
 - بيان وصفي و تقديري للأشغال و آجال انجاز ذلك
 - صور لواجهة البناءة.
- يودع الملف ب (05 نسخ) بمصلحة التعمير و البناء على مستوى البلدية، تخرج لجنة مكلفة بالمعاينة الميدانية للبناءيات، يدون أعضاء اللجنة آراءهم في محضر بتاريخ اليوم و الشهر و السنة.
- ترسل الملفات مع محضر المعاينة إلى لجنة بالدائرة يترأسها رئيس الدائرة تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملفات و يدون في محضر الاجتماع قرارات اللجنة و يرسل هذا الأخير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، من أجل تطبيق قرارات اللجنة.

- إذا كان قرار اللجنة الموافقة المطلقة على الطلب ، يقوم رئيس المجلس الشعبي بتسليم صاحب التصريح أما رخصة بناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الانجاز، أو شهادة مطابقة، أو تحويل الملف إلى التحقيق العقاري³.

¹ المادة 36 و 38 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءيات و إتمام انجازها

² المادة 24 و 25 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءيات و إتمام انجازها

³ المادة 43 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءيات و إتمام انجازها

- إذا كان قرار اللجنة الموافقة المقيدة بشروط فيتم إبلاغ صاحب التصريح من أجل رفع التحفظات الصادرة عن اللجنة ليتم بعدها تسليمه الرخصة المطلوبة¹.
- أما في حالة رفض اللجنة للطلب، فيبلغ المصرح بقرار الرفض المعلن، و له الحق في إيداع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن التي يرأسها الوالي المختص إقليميا. تقوم لجنة الطعن بكل التحقيقات من أجل اتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، و على أساس قرارها تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب المعني و تبلغه به².

2. لجنة الدائرة الخاصة بقانون التسوية 15/08³:

تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون تتكون من :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
 - رئيس مكتب التعمير و البناء على مستوى البلدية أو ممثله.
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء على مستوى الدائرة أو ممثله
 - مفتش البناء و التعمير للدائرة المختص إقليميا
 - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
 - ممثل الوكالة العقارية المختص إقليميا
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
 - ممثل القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
 - رئيس القسم الفرعي للموارد المائية أو ممثله
 - رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
 - رئيس القسم الفرعي للسكن
 - رئيس وحدة الحماية المدنية أو ممثله
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)
- يمكن للجنة الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويرها و إفادتها في أعمالها.

المبحث الثالث: الرسوم الخاصة بعقود التعمير⁴:

- بناء على قانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 و المتضمن قانون المالية لسنة 2000
- بناء على قانون رقم 16-05 المؤرخ في 31 ديسمبر 2005 المتضمن قانون المالية لسنة 2006
- بناء على أمر رقم 08-02 المؤرخ في 24 جويلية 2008 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008
- بناء على قانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010
- بناء على المادة 75 من قانون المالية لسنة 2017

¹ المادة 44 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها

² المادة 45، 46، 47، 49، 50 و 51 من قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها.

³ المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفين بالبحث في مطابقة البناءات و إتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009

⁴ وزارة المالية، المديرية العامة للضرائب" قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة" طبعة 2011

تم بموجب هذه القوانين تحديد التعريفات الخاصة برخص البناء و شهادة المطابقة، رخص التجزئة و رخص الهدم و شهادة التعمير و شهادة التقسيم .

1. الرسم الخاص برخص البناء¹ :

1.1. بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني :

التعريف (دج)	التعريف (دج) 2010	التعريف (دج) 2008	التعريف (دج) 2006	التعريف (دج) 2000	قيمة البناء (دج)
2017					
3.000	1.500	1.875	1.875	1.500	إلى غاية 750.000
5.000	2.500	3.125	3.125	2.500	إلى غاية 1.000.000
7.500	4.000	5.000	5.000	4.000	إلى غاية 1.500.000
22.500	8.000	15.000	10.000	8.000	إلى غاية 2.000.000
25.500	10.000	17.000	12.500	10.000	إلى غاية 3.000.000
37.500	20.000	25.000	20.000	20.000	إلى غاية 5.000.000
45.000	/	30.000	22.500	/	إلى غاية 7.000.000
54.000	/	36.000	25.000	/	إلى غاية 10.000.000
60.000	/	40.000	27.000	/	إلى غاية 15.000.000
67.500	/	45.000	30.000	/	إلى غاية 20.000.000
75.000	/	50.000	32.500	/	ما يفوق 20.000.000

2.1. بالنسبة للبناء ذات الاستعمال التجاري و الصناعي:

التعريف (دج)	التعريف (دج) 2008	التعريف (دج) 2006	قيمة البناء (دج)
2017			

¹ مذكرة رقم 615 المؤرخة في 2017/02/07 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية المتعلقة بالتدابير الجديدة المتضمنة في قانون المالية لسنة 2017.

75.000	50.000	30.000	إلى غاية 7.000.000
90.000	60.000	40.000	إلى غاية 10.000.000
105.000	70.000	45.000	إلى غاية 15.000.000
120.000	80.000	50.000	إلى غاية 20.000.000
135.000	90.000	55.000	إلى غاية 25.000.000
150.000	100.000	60.000	إلى غاية 30.000.000
165.000	110.000	65.000	إلى غاية 50.000.000
180.000	120.000	75.000	إلى غاية 70.000.000
195.000	130.000	80.000	إلى غاية 100.000.000
225.000	150.000	100.000	ما يفوق 100.000.000

2. رسوم تسليم شهادة المطابقة¹:

1.2. بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني أو الاستعمال المزدوج:

التعريف (دج) 2017	التعريف (دج) 2010	التعريف (دج) 2008	التعريف (دج) 2006	التعريف (دج) 2000	قيمة البناء (دج)
1.500	500	1.000	625	500	إلى غاية 750.000
2.250	800	1.500	1.000	800	إلى غاية 1.000.000
2.650	1.000	1.750	1.250	1.000	إلى غاية 1.500.000
3.300	1.500	2.200	1.875	1.500	إلى غاية 2.000.000
4.500	2.000	3.000	2.500	2.000	إلى غاية 3.000.000

¹ مذكرة رقم 615 المؤرخة في 2017/02/07 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية المتعلقة بالتدابير الجديدة المتضمنة في قانون المالية لسنة 2017.

5.250	2.500	3.500	3.125	2.500	إلى غاية 5.000.000
6.000	/	4.000	3.750	/	إلى غاية 7.000.000
9.000	/	6.000	4.375	/	إلى غاية 10.000.000
12.000	/	8.000	5.000	/	إلى غاية 15.000.000
13.500	/	9.000	5.625	/	إلى غاية 20.000.000
18.000	/	12.000	6.250		ما يفوق 20.000.000

2.2. بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي:

التعريف (دج) 2017	التعريف (دج) 2008	التعريف (دج) 2006	قيمة البناية (دج)
9.000	6.000	4.000	إلى غاية 7.000.000
9.750	6.500	4.500	إلى غاية 10.000.000
11.250	7.500	5.000	إلى غاية 15.000.000
12.750	8.500	5.500	إلى غاية 20.000.000
14.250	9.500	6.000	إلى غاية 25.000.000
15.250	10.500	6.500	إلى غاية 30.000.000
17.250	11.500	7.500	إلى غاية 50.000.000
18.750	12.500	8.000	إلى غاية 70.000.000
22.500	15.000	9.000	إلى غاية 100.000.000
30.000	20.000	10.000	ما يفوق 100.000.000

3. رسوم تسليم شهادة التقسيم:

1.3. بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال السكني

عدد الأجزاء	مبلغ الرسم (دج) 2000	مبلغ الرسم (دج) 2006	مبلغ الرسم (دج) 2008	مبلغ الرسم (دج) 2010
من 2 إلى 10	800	1.000	2.000	800
من 11 إلى 50 قطعة	1.800	2.250	50.000	1.800
من 51 إلى 150 قطعة	2.500	3.125	70.000	2.500
من 151 إلى 250 قطعة	3.000	3.750	100.000	3.000
أكثر من 250 قطعة	4.000	5.000	200.000	4.000

2.3. بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي:

عدد الأجزاء	مبلغ الرسم (دج) 2000	مبلغ الرسم (دج) 2006	مبلغ الرسم (دج) 2008	مبلغ الرسم (دج) 2010
من 2 إلى 5	3.000	3.750	6.000	3.000
من 6 إلى 10 قطع	5.000	6.250	12.000	5.000
أكثر من 10 قطع	8.000	10.000	30.000	8.000

4. رسوم تسليم شهادة التجزئة و شهادة التعمير:

مبلغ الرسم (دج) 2000	مبلغ الرسم (دج) 2006	مبلغ الرسم (دج) 2008	مبلغ الرسم (دج) 2010	
500	875	2000	500	شهادة التعمير
500	875	2000	500	شهادة التجزئة

5. رسوم تسليم رخصة الهدم:

سنة 2010	سنة 2008	سنة 2006	سنة 2000	
100	300	188	500	مبلغ الرسم للمتر الواحد ب (دج)

خاتمة:

على الرغم من أنّ التشريع الجزائري سنّ عدة قوانين و مراسيم من أجل حماية الطابع العمراني للمدن الجزائرية، و كذا تسوية وضعية البنايات، إلا أن الواقع يعكس غير ذلك و ذلك نظرا لعزوف جل المواطنين عن تسوية وضعية بناياتهم، و لعلّ السبب يرجع إلى نقص الإعلام و التسوية بخصوص ضرورة التسوية القانونية للسكنات.

أعدت هذه الورقة البحثية من أجل توضيح سيرورة الإجراءات الحاصلة من أجل استخراج عقود التعمير و ذلك على مستوى البلدية، لتكون في متناول المواطن و من اجل توعيته بضرورة ذلك.

تم هذا الإعداد بالاعتماد على قوانين التعمير و التهيئة العمرانية المعتمد بها من طرف مصالح التعمير و البناء في دراسة طلبات العقود كلّ حسب نوعه، و قد تمت استشارة أعضاء اللجان فيما يخص ذلك، و بالاعتماد على الخبرة المهنية المكتسبة في هذا المجال.

المراجع:

1. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق ل 25جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 7 المؤرخة في 22 ربيع الثاني 1436 الموافق ل 12 فبراير 2015، ص 4-16.
2. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 المؤرخة ب 01 شعبان عام 1429 الموافق ل 3 أوت 2008، ص 19-26.
3. وزارة المالية - المديرية العامة للضرائب " القوانين الجبائية" طبعة 201، ص 81-97.
4. وزارة المالية - المديرية العامة للضرائب " قانون الضرائب المباشرة و الرسوم المماثلة " طبعة 2011 ص 497-514.
5. مذكرة رقم 615 المؤرخة في 2017/02/07 الصادرة عن وزارة الداخلية و الجماعات المحلية المتعلقة بالتدابير الجديدة المتضمنة في قانون المالية لسنة 2017.
6. المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنّتي الدائرة و الطعن المكلفين بالبحث في مطابقة البنايات و إتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 27 سنة 2009.

الملحق 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

قرار رقم :..... يتضمن شهادة التعمير

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
نظرا للطلب المسجل بمصلحة التعمير والبناء لبلديتنا تحت رقم .. بتاريخ .. / .. / 2017 من
طرف السيد..... بخصوص بالقطعة رقم... تجزئة رقم.....
بلدية.....

- بخصوص المواصفات العمرانية و المعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب : :
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
 - بمقتضى الأمر رقم 26/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات .
 - بنسأءا على القرار رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن إنشاء الشبكات الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.
 - بنسأءا على محضر اجتماع الشبكات لوحيد بالموافقة بتاريخ .. / .. / ..

بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية.....
يقرر مايلي

المادة الأولى: تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و / أو
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و / أو القواعد العامة للتعمير .
المادة الثانية: يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :
معامل شغل الأراضي :
معامل مساحة البناء على الأرض :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :

.....
المادة الثالثة: ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو
المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و ذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه .
حزر بعين الأربعة في:.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الملحق 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

وصل ايداع الملف :

طلب

ملف رقم : /... ..

1 - اسم و لقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب :

البلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

1. - لوثائق التي تم ايداعها : ...

-
-
-
-

حرب :

بعضاء و تسائيرة ممثل مصلحة البناء و التعمير
بلدية /

الملحق 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات
تفسير عقود التعمير وتسطيحها)

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 ستتم تجزئتها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة :

10 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها :

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرب - في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق 4

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

قرار رقم : يتضمن شهادة التقسيم

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
نظرا للطلب المسجل بمصلحة التعمير و البناء لبلديتنا تحت رقم ... بتاريخ.../.../...
من طرف السيد بخصوص اشغال: تقسيم عقار مبني الواقع بالقطعة رقم... تجزئة رقم...
بلدية
- بمقتضى الأمر رقم 26/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بناءا على قرار الخبير معتمد لدى المجلس والمحاكم لمشروع قسمة لعقار مبني
- بناءا على عقد الملكية المشهر بالمحافظة العقارية ب..... تحت رقم المؤرخ بتاريخ.../.../...
- بناءا على القرار رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير
عقود التعمير.
بناءا على محضر اجتماع لشباك الوحيد بالموافقة بتاريخ.../.../...

بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية.....

يقـرر مايلـي

المادة الأولى: يخضع تسليم هذه الشهادة بدون أي تحفظات
- المادة الثانية: يتعلق الأمر بعقار سكني يحتوي تقدر مساحته الإجمالية ب ... م²
: تتمثل الحصص الناتجة عن هذا التقسيم بحصتين ومساحاتها في
الحصص A: المشار إليها باللون الأحمر ذات مساحة تقدر ب ... م² :
حدودها:
شمالا : شرقا :
جنوبيا : غربا :
يستفيد منها السيد
الحصص B: المشار إليها باللون الأزرق ذات مساحة تقدر ب ... م² :
حدودها:
شمالا : شرقا :
جنوبيا : غربا :
يستفيد منها السيد
المادة الثالثة: مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها
حزر بعين الأربعة في :
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 5

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسلمها)

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 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

12 - مشتعلات البنيات الموجودة ومقتساتها :

13 - مشتعلات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقتساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرره :

إمضاء صاحب الطلب

الملحق 6

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

الرقم :...../2017

قرار يتضمن رخصة البناء

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية..... ،
نظرا للطلب المسجل بمصلحة التعمير والبناء لبلديتسا تحت رقم .. بتاريخ /../ 2017
من طرف السيد: بخصوص لشغال بناء مسكن ذو بالقطعة رقم... تجزئة رقم...
بلدية

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى الأمر رقم 26/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية
لغائدة البلديات .
- بنسأء على القرار رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد
المكلف بتحضير عقود التعمير .
- بنسأء على محضر اجتماع الشباك الوحيد بالموافقة بتاريخ .. / .. / ..

بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية.....

يقدرر مايلي

- المادة (01): يرخص للسيد : بناء مسكن ذو طابق
- المادة (02): تسلّم رخصة البناء بدون أي تحفظات .
- المادة (03): مدة صلاحية رخصة البناء ، ابتداء من تاريخ تليغها ، هي (02) سنتين .
- المادة (04): تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من لشغال البناء في الأجل المحددة
أعلاه .
- المادة (05): تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب
التي يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني ، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (01
و شهر واحد (01) .
- المادة (06): بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة لشغال أو استئنافها
إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم
إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا
التجديد ، و أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى .
- المادة (07): يجب أن تبلغ توريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية
بجميع الطرق .
- المادة (08): يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون
على الانجاز بالانجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار .
- المادة (09): يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .
- المادة (10): يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

حرر بعين الأربعة في:.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الملحق 7

الملحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات
تخصيص عقود التعمير وتسطيحها)

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 :

رقم الهاتف :

5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

6 - عنوان المشروع :

7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

8 - طبيعة الطلب :

9 - نوع المشروع :

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

11 - مشتغلات البنيات الموجودة ومقاساتها :

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

14

حرب في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق 8

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

الاسرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

قرار رقم:...../17 يتضمن شهادة مطابقة

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
نظرا للطلب المسجل بمصلحة التعمير البناء لبلديتنا تحت رقم .. بتاريخ ../../2017
من طرف السيد بخصوص تسليم شهادة مطابقة لمبنيته بالقطعة رقم... تجزئة رقم...
بلدية

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى الأمر رقم 26/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة
البلديات .
- بناءا على القرار رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن إنشاء للشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير .
- بناءا على محضر اجتماع الشباك الوحيد بالمواقفة بتاريخ .. / .. / ..

**بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية.....
يقرر مايلي**

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة و تثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها
للبناءة.
المادة الثانية : تتكون البناءة التي تمت مراقبتها من طابق والذي تقدر مساحتها الإجمالية
ب... م² والتي يكون تقسيمها كما ياتسى :
الطابق الأرضي :
الطابق الأول :
المادة الثالثة : يكلف بتنفيذ هذا القرار كل من السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي،الأمين العام والمصالح التقنية
لشرطة البناء .
حرر بعين الأربعةاء في:.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الملحق 9

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

الرقم:/.....

قرار يتضمن رخصة هدم

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ،
نظرا للطلب المسجل بمصلحة التعمير والبناء لبلديتسا تحت رقم بتاريخ/..،
من طرف السيد بخصوص أشغال هدم بناية الواقعة بالقطعة رقم... تجزئة رقم...
بلدية
- بمقتضى الأمر رقم 26/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة
البلديات
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بناءا على القرار رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير .
- بناءا على محضر اجتماع الشباك الوحيد بالموافقة بتاريخ .. / .. / .. .

بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية

يقرر مايلي

- المادة (01) : يتم تسليم رخصة الهدم للسيد طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار
بدون أي تحفظات.
- المادة (02) : نصيح رخصة الهدم منقضية في حالة :
• إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (06) شهر .
• إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (01) .
• إذا أقيمت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .
- المادة (03) : لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد (20) يوما ، ابتداء من تاريخ الحصول
على رخصة الهدم ، و بعد إعداد تصريح فتح الورشة .
- المادة (04) : يجب إن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق
- المادة (05) : يقوم المتقدمون بالطلب بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الأخطار .
- المادة (06) : يسلم هذا القرار دون المسلس بحقوق الغير .

حرر بعين الأربعةاء في :

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الملحق 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تخصيص عقود التعمير وتطبيقها)

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 :

رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

8 - المساحة الإجمالية للمقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

خو رب في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق 11

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

الرقم :...../.....

**قرار يتضمن رخصة إتمام البناء
على سبيل التسوية**

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي بلدية
نظرا للطلب المسجل بمصلحة التعمير والبناء لبلديتنا تحت رقم بتاريخ/..../.
من طرف السيد: بخصوص إتمام الأشغال لمسكن بمساحة إجمالية تقدر بـ م² الواقع
بالقطعة رقم تجزئة رقم ببلدية
- بمقتضى الأمر رقم 26/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة
البلديات .
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بنسأءا على محضر المعاينة لفرقة المطابقة بتاريخ/..../.
- بنسأءا على الموافقة للجنة الدائرة عين الأربعاء بتاريخ/..../.

بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية.....

يقـــــرر مايلـــــي

المادة الأولى: تسليم رخصة إتمام البناء للسيد: لاجتياز

المادة الثانية: تسليم رخصة إتمام بناء المسكن بدون أي تحفظات .

المادة الثالثة: مدة صلاحية رخصة البناء ، ابتداء من تاريخ تولىها هي (.....) شهر .

المادة الرابعة: تعد رخصة إتمام البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من تشغيل البناء في الأجل المحددة
أعلاه .

المادة الخامسة: تلصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي
يمكن الإطلاع عليها من طرف كل شخص معني ، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (01) و شهر
واحد (01) .

المادة السادسة: بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة تشغيل أو استئنافها
إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه ، ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها
دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة و التعمير و مواصفاتها باتجاه مخالف لهذا للتجديد ، و أن
تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المعتمدة الأولى .

المادة السابعة: يجب أن تلبس فوريات بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع
الطرق .

المادة الثامنة: يقوم المتقدمون بالطلب و المالكون و المقاولون و المهندسون المعماريون و المشرفون
على الاتجاز باتجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الأخطار .

المادة التاسعة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة العاشرة: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية .

حرر بعين الأربعاء في :.....
رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق 12

11 Joumada El Oula 1430 6 mai 2009		JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 27		27
ANNEXE 1 : MODELE-TYPE DE DECLARATION		الملحق الأول : نموذج التصريح		
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE				
DECLARATION		تصريح		
Wilaya de : Daira/Circonscription administrative : 1 - IDENTIFICATION DU DECLARANT : Nom : Prénom : Raison sociale : Né(e) le : A : Wilaya de : Fils/Pille de et de Adresse : 2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION : Déclare avoir entrepris une construction : - Nature : - A l'adresse : * commune : * wilaya : <input type="checkbox"/> Non achevée avec permis de construire. - Nature juridique du terrain* : - Références du permis de construire : * N° de l'arrêté : * Etabli par : * Date de délivrance : * Date d'expiration du délai accordé : - Travaux : conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/> Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/> * Structure <input type="checkbox"/> * Etages <input type="checkbox"/> * Façade <input type="checkbox"/> - Etat d'avancement des travaux : * Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/> * Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/> * Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Achevée non conforme au permis délivré. - Nature juridique du terrain : - Références du permis délivré : * N° de l'arrêté : * Etabli par : * Date de délivrance : * Date d'expiration : - Parties non conformes. * Emprise au sol <input type="checkbox"/> * Structure <input type="checkbox"/> * Nombre d'étages <input type="checkbox"/>		ولاية : دائرة / للقطعة الإدارية : 1 - تعريف المصريح : الاسم : اسم الشركة : التولد(ات) في : بولاية : ابن (ات) : العنوان : 2- تعريف البناء : أصرح أنني شرعت في إنجاز بناء : الطبيعة : العنوان : * بلدية : * ولاية : <input type="checkbox"/> غير متصم مع وجود رخصة بناء. - الطبيعة القانونية للأرضية* : - مراجع رخصة البناء : * رقم القرار : * معدن طرف : * التاريخ التسليم : * التاريخ انتهاء الأجل الممنوح : - الأشغال : مطابقة لرخصة البناء المسماة. <input type="checkbox"/> غير مطابقة لرخصة البناء المسماة <input type="checkbox"/> * الهيكل : <input type="checkbox"/> * الطوابق : <input type="checkbox"/> * الواجهات : <input type="checkbox"/> - حالة تقدم الأشغال : * الهيكل : متصم <input type="checkbox"/> غير متصم <input type="checkbox"/> * الواجهات : متصمة <input type="checkbox"/> غير متصمة <input type="checkbox"/> * الهياكل الخارجية : متصمة <input type="checkbox"/> غير متصمة <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> متصمة غير مطابقة للرخصة المسماة. - الطبيعة القانونية للأرضية : - مراجع رخصة البناء : * رقم القرار : * معدن طرف : * التاريخ التسليم : * التاريخ انتهاء الصلاحية : - الأجزاء غير المطابقة : * مساحة الأرضية للبناء <input type="checkbox"/> * الهيكل <input type="checkbox"/> * عدد الطوابق <input type="checkbox"/>		

28	JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 27	11 Joumada El Oula 1430 6 mai 2009
ANNEXE 1 (Suite)		
<p>* Façades <input type="checkbox"/></p> <p>. Principale <input type="checkbox"/></p> <p>. Latérale <input type="checkbox"/></p> <p>. Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>* Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>* Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>* Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* :</p> <p>- Superficie :</p> <p>- Emprise au sol :</p> <p>- Nombre d'étages :</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>* Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p>non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>* Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p>non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>* Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p>non achevés <input type="checkbox"/></p> <p>3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008,</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p> <p>4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indiqué.</p> <p>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</p> <p>je m'engage par ailleurs :</p> <p>- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/></p>	<p>* التواجهات <input type="checkbox"/></p> <p>* الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p>* الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p>* الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>* الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p>غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>* التواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>* التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية للبناء :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بناء.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية* :</p> <p>- المساحة :</p> <p>- مساحة الأرضية للبناء :</p> <p>- عدد الطوابق :</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>* الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p>غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>* التواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>* التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p>غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>3 - طبيعة العقد المطلوب :</p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008،</p> <p>أطلب الاستفادة من :</p> <p>- رخصة إتمام <input type="checkbox"/></p> <p>- شهادة الطاقة <input type="checkbox"/></p> <p>- رخصة بناء على سبيل التسوية <input type="checkbox"/></p> <p>- رخصة إتمام على سبيل التسوية <input type="checkbox"/></p> <p>المشروع في مطابقة بنائي، المعهود بالقيام بأشغال مطابقة البنائية وإقرانها في الأجل الذي منح لي.</p> <p>4 - توقف الأشغال : (بالنسبة للبيانات غير المتممة)</p> <p>أصرح بشرفي بتوقيف الأشغال والأشغال بها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p> <p>5 - الاشتراطات التكميلية :</p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p>- التقدم بطلب شهادة الطاقة <input type="checkbox"/></p> <p>- ألا أسكن أو استغل البنية قبل الحصول على شهادة الطاقة <input type="checkbox"/></p>	

11 Joursada El Oula 1430 6 mai 2009		JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE N° 27		29	
ANNEXE 1 (Suite)					
Pour les constructions non achevées : - à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; - à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; - à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ; - à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; - à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; - à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; - à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilisé, en infraction aux dispositions de la loi ; Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009. SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT DATE : 6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE : SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE DATE : <input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.			بالتسبة للتباني غير التامة : - القيام بفتح طلب فتح ورشة - الأشغال - إبقاء الورشة على حالة نظيفة وعدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق والمراعى المختصة في الفرقة العمومية فور إنمام الأشغال. - الإبتداء في الأشغال في أجل (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإنمام. - الحفاظ على الجوار من كل التلوث أو أضرار . - طلب شهادة التغطية في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر بعد الإنمام الأشغال. - عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات التفتح ، خوفا لأحكام القانون أصرح أنني لطالعت على الشاؤو رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009. - الإبتداء للمصادق عليه للمصرح التاريخ : 6 . الرأي للمحل لصالح التعمير التابعة للبلدية : -إبتداء رئيس المجلس الشعبي البلدي التاريخ : <input type="checkbox"/> وضع علامة (X) في الخانة المناسبة		
* Propriété du constructeur * Certificat de possession * Droit de jouissance (EAI – EAC) * Acte administratif * Terrain domanial * Terrain communal * Terrain privé appartenant à tiers.			* ملكية صاحب البناء * شهادة الحيازة * حق الانتفاع (م ف ف - م ف ف ج) * عقد إداري * أرضية تابعة للملاك الوطنية * أرضية تابعة للملاك البلدية * أرضية خاصة بملكها الغير		