

## أدوات مراقبة التعمير

القانون 9 - 90 نص أيضا على شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية و كذا الاشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية كما أنه لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في أي بناء أو إحداث تغيير في أو هدمه , و ضبطت إجراءاتها و كفاءات الحصول عليها بالمواد 72 - 50 منه و كذا المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 08-05-1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

و هي عبارة عن وثائق و مستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة و تجسد الرقابة القبلية و حتى البعدية فيما يخص شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول حقوق البناء أو إرتفاعاته في عقار ما.

### الفرع الأول : شهادة التعمير CERTIFICAT D'UBANISME .

المواد 2-6 مرسوم تنفيذي 91 / 176:

أولا / التعريف : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء و الإرتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية حيث تبين : أنظمة التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية [ .

الإرتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية [ .

الإرتفاعات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده [ .

خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة [ .

ثانيا / تسلم بناء على طلب من كل شخص معني والذي يشمل - الطلب - على : " موضوع الطلب, إسم مالك الأرض , العنوان , التصميم , المراجع المساحية ."

ثالثا / يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي و يدرس هذا الطلب و تسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء.

رابعا / تبلغ خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب.

خامسا / تحدد مدة صلاحياتها بسنة واحدة من تاريخ التبليغ.

سادسا / و يمكن لصاحب التعمير عند عدم إقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الأجل المطلوبة , التقدم بطعن سلمي أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية.

سابعا / أهميتها :

إحاطة الجمهور والغير و إعلامه بالوضعية القانونية و الإدارية للقطعة الأرضية المعنية [ .

لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية الشهادة [ .

### الفرع الثاني : شهادة التقسيم CERTIFICAT DE MORCELLEMENT

المواد 26-32 من المرسوم التنفيذي 91-176:

أولا / التعريف : هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و دون تغيير في حقوق البناء أو الإرتفاعات المفروضة عليها . و لا تصلح كشهادة للتعمير.

ثانيا / الطلب : يكون من المالك وحده أو موكله و عليه إرفاق الطلب نسخة من عقد الملكية أو التوكيل.

ثالثا / إرفاق الطلب بملف كامل يشمل تصميم الموقع, التصاميم الترشيدية التي تشمل مخططات كتلة البناءات , المساحة المبنية , المساحة الإجمالية ن تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار إقتراح التقسيم.

رابعا / يحضر الطلب في 05 نسخ و يودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي و تسلم طبقا للأشكال المقررة بخصوص رخصة التجزئة و خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب .

خامسا / و تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها.

### الفرع الثالث : رخصة البناء: PERMIS DE CONSTRUIRE

تعتبر رخصة البناء من أقدم أدوات مراقبة البناء .  
فهي رخصة تمكن من إنجاز بناية جديدة أو إدخال تعديلات أو ترسيمات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير وتطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع.  
و عليه فهي أداء رئيسية و جوهرية في مجال التهيئة و التعمير و

. من قانون 90-29 و المراسيم المطبقة.طبقا للنص المادة

كما عرفت على أنها « عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لانجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي. »

كما أعطى لها التعريف: « الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته.

### الفرع الرابع : شهادة المطابقة: CERTIFICAT DE COMFORMETE :

تنص المادة 56 من قانون 29-90 على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة . " كما تنص المادة 75 منه كذلك على أنه " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي . " كما تعرض المرسوم التنفيذي 54-91 لشهادة المطابقة بالمواد 60-54.

فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء .

أولا / إجراءات تسليم شهادة المطابقة :

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء و بعد الإنتهاء من الأشغال وخلال 30 يوم التالية إيداع تصريح يعد في نسختين:

ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء و بعد الإنتهاء من الأشغال وخلال 30 يتضمن الإخطار بإنهاءها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه الى مديرية التهيئة و التعمير :

أتحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس البلدية و مديرية التهيئة و التعمير وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون إستشارتها قبل تسليم رخصة البناء.

أجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء من رئيس البلدية لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال.

تسليم شهادة المطابقة :

ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر الجرد مرفقا بإقتراحها إلى السلطة المختصة – الوالي أو رئيس البلدية – من أجل تسليم شهادة المطابقة وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة بإستغلال المؤسسات الخطرة

### الفرع الخامس : رخصة التجزئة PERMIS DE LOTIR

المواد 57-58-59 ق 29-90, المواد 7 إلى 25:

أولا / التعريف : هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة ، و تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة .

و عليه فإنه تبدو أوجه الاختلاف بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم من حيث أمرين :

أولهما : أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.

ثانيهما: أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الإرتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة للتعمير بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزأة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصدا لإنجاز بنايات جديدة و تنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة ع بأي إجراءات أو شكليات إدارية معينة.

الفرع السادس :رخصة الهدم PERMIS DE DEMOLIR:

المادة 60 ق 29-90, المواد 74-61 مرسوم أعلاه:

/التعريف :

هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كل عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة و سواء أكان الهدم كليا أو جزئيا و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام للقواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة.