

المحاضرة السادسة عشر: شهادة التقسيم

أخضع المشرع الجزائري أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الإدارية المختصة، واشترط الحصول على شهادة التقسيم؛ العمارنية، والتي سيتم التطرق لمفهومها (أولاً)، اجراءات منحها (ثانياً)، آثارها (ثالثاً).

أولاً : مفهوم شهادة التقسيم

يقتضي فهم مفهوم شهادة التقسيم معرفة تعريفها (1) ، نطاقها (2)، أهميتها (3).

1-تعريف شهادة التقسيم

عرفت المادة 33 من المرسوم 15-19 شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام"

إذن هي شهادة تخص حصريا العقارات المبنية، وتحمن بمحض قرار إداري انفرادي من السلطة المختصة⁽¹⁾، والتي حدتها المادة 36 من نفس المرسوم أعلاه وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ، ولا يمكن أن تطلب على أرض فضاء.

2-نطاق شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم؛ وثيقة إدارية تصدر من الجهة الإدارية المختصة، وتحول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام لإحداث حصص مستقلة، ولا تغير هذه الشهادة في حجم العقار المبني نفسه، ومن ثمة فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك.

تطبق شهادة التقسيم على العقارات الفردية أما العقارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها جدول وصفي للتقسيم.

3-أهمية شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية، ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى : ايداع وثائق التقسيم بهدف منح المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشتملاتها وحدودها، وبالتالي امكانية التصرف فيها، لذلك تم اخضاعها لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار⁽²⁾.

⁽¹⁾- سارة عبادية، شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمارني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث ، الجزائر، سبتمبر 2017 ، ص 207.

⁽²⁾- عمر حمدي باشا، -منازعات التعمير ، دار هومة، الجزائر ، 2018، ص 187.

ثانياً: الإجراءات القانونية لتحضير وتسليم شهادة التقسيم

تفرض إجراءات شهادة التقسيم تقديم ملف إداري من قبل المالك أو موكله يتضمن طلب شهادة التقسيم طبقاً للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 15-19، وارفاقه بنسخة من عقد الملكية إذا كان مالكاً، أو توكيلاً في حالة ما إذا كان موكلاً، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً، وقد أضاف المشرع الجزائري وجوب ثبیرر البنایة على القطعة الأرضية بحسب قانوني مثل عقد الملكية، أو بحسب إداري المتمثّل في شهادة المطابقة.

ويجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والمتمثلة فيما يأتي:

- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمكّن المُشروع.

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

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها، - مخطط كتلة البناء الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض، - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك، - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية، - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

يرسل طلب شهادة التقسيم مع الوثائق سالفة الذكر في خمسة (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها، ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكيد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون.

ويتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء، وتبلغ شهادة التقسيم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها حسب المواد 38-39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهذا على خلاف ما نصّ عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين الموالين لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها بسنة واحدة، الأمر الذي يفهم منه أن المشرع الجزائري يزيد من أهميتها بتقليل مدة تبليغها إلى المعنى، وتمديد مدة صلاحيتها إلى ثلاثة سنوات، وكذا النص على أن يتم تحضير طلب شهادة التقسيم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.