

المحاضرة السابعة: شهادة التقسيم

1-تعريف شهادة التقسيم

عرفت شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية"

كما يقصد بشهادة التقسيم أنها: "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدة وحدات عقارية"

ويستنتج، أن شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تصدر من الجهة المختصة، وتخول لمالك العقار أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى جزئين أو عدة أجزاء يعبر عنها بالأقسام، وهي ما يجعلها مختلفة عن رخصة التجزئة، فهي الأخيرة متعلقة بتقسيم العقار إلى قطعتين أو أكثر بهدف إنشاء بناية أو من أجل البيع أو الإيجار. كما لا تغير فسخ شهادة التقسيم في حجم العقار المبني نفسه، بل وظيفتها تقسيمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، ومن ثمة فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك، ولكنها إجراء شكلي يهدف إلى تغيير البناء لا غير.

2-الإجراءات القانونية لمنح شهادة التقسيم

تفرض اجراءات شهادة التقسيم تقديم ملف إداري من قبل المالك أو موكله يتضمن طلب شهادة التقسيم طبقا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم 15-19، ورفاقه بنسخة من عقد الملكية إذا كان مالكا، أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، وقد أضاف المشرع الجزائري وجوب تبرير البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري المتمثل 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 للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.

- 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 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 التأكد 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 كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها وهذا على خلاف ما نصّ عليه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وتحدد مدة صلاحيتها **بسنة واحدة**، الأمر الذي يفهم منه أن المشرع الجزائري يزيد من أهميتها بتقليصه لمدة تبليغها إلى المعني، وتمديد مدة صلاحيتها إلى ثلاث سنوات، وكذا النص على أن يتم تحضير طلب شهادة التقسيم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.