

الأستاذة: لرقط مليكة -مقياس التشريع الحضري
السنة أولى ليسانس
تخصص تسيير تقنيات حضرية
السنة الجامعية 2024-2025
عقود التعمير

أصدرت الجزائر عدة نصوص قانونية وتنظيمية، مؤطرة للبناء العمران وذلك منذ الاستقلال إلى الوقت الراهن، حيث:

- صدر الأمر 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري، حيث بناء عليه تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1958
- ثم صدر الأمر 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة (جريدة رسمية رقم 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975) وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.
- ثم تلاه القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء (جريدة رسمية رقم 6 مؤرخة في 09 فبراير 1982)
- وبعدها صدر القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (جريدة رسمية رقم 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990)، المعدل والمتمم
- وقد صدر- إثر ذلك -تطبيقا لبعض أحكامه المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، والذي ألغي مؤخرا ب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها (جريدة الرسمية رقم 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015).

عقود التعمير هي العقود الإدارية التي تجسد تطبيق أدوات التهيئة والتعمير تبعا لتوجيهاتها، وتسهر على إحترام مبادئ العمران، وتدخل في مجال التعمير العملي والميداني، وتمثل الحلقة الأخيرة لتجسيد سياسة التعمير والعقار الجديدة وتتخلص في عقود إدارية تستخرج من أدوات التهيئة والتعمير وتعتبر عنها ومنها:

كما تعد حلقة وصل مباشرة بالإنجاز الميداني بحيث تحدد شروط التعمير والبناء وقسمة العقار نظريا تكتسي طابع إجرائي وتسييري خاص يؤثر بشكل مباشر على نوعية العمران بهدف التحكم في نمو التجمعات السكنية وتسييرها

I- الرخص

أولى المشرع الجزائري إهتمام كبير للمجال العمراني وبالخصوص الرخص العمرانية ورغم صرامة القانون فإن تطبيقه الميداني كان محدودا، حيث يتزايد يوميا و على مرأى من السلطات البلدية عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل ، و كل هذه القوانين و الآليات التي أوجدتها لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة و تامة، و ذلك بسبب خصوصية المجتمع و العمران و أن إعداد المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص و المقومات المعمارية سواء المحلية أو الوطنية، مما يجعل من الصعب تطبيقها على أرض الواقع.

1- رخصة التجزئة:

نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير على مايلي: "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"

كما جاء في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين أو عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية"

وبالتالي فإنه لا يمكن البناء أو تشييد بناية ما لم يتم الحصول على تجزئة للملكية العقارية المراد بناءها

كما أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرف التجزئة كما يلي:

" التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

• رخصة التجزئة وثيقة إدارية إجبارية وضرورية يطلبها صاحب الملكية تمنحها له الجهة المختصة التي بمقتضاها يمكن لمالك القطعة تقسيم ملكيته العقارية غير المبنية الى قطعة او عدة قطع ارضية بغرض تشييد بناية او بهدف البيع او الايجار

• تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري، عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي بحيث:

❖ لا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها تشكل وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة.

❖ تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس لغرض آخر.

❖ التجزئة تتعلق بقطعة أرض ولا يكون موضوعها عقار مبني حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم.

- كما فرض المشرع عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

- يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه.

- يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويودع مقابل وصل تسليم عند الشباك الوحيد (المصالح التقنية للبلدية).

- يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية

- تمنح رخصة التجزئة من طرف الوالي حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19:

• بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية، (كانت في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى: المشاريع الواقعة في المناطق الخاصة).

• بالنسبة للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

تمنح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران حسب ما تضمنته المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي:

• بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية. (كانت في المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى: المشاريع التي تكتسي أهمية وطنية أو جهوية)

- يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بالنسبة لبقية المشاريع (طبقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19).

آجال التسليم

- شهرين (02) من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون التسليم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة.
 - ثلاثة (03) أشهر عندما يكون التسليم من اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي.
- 2- رخصة البناء:**

تعرف رخصة البناء على انها ترخيص مسبق من البلدية التي سوف تجري فيها اشغال البناء، وذلك بعد قيام المعني بالأمر بتقديم ملف يتضمن كافة الوثائق التي تثبت احترام قواعد تنظيم المدن فرخصة البناء التي نص عليها القانون 29/90 في المواد من 50 الى 56 و نظمها المرسوم 176/91 تكون مطلوبة في حال بناء جديد او التعديلات و الترميمات على بنايات قديمة بما في ذلك بناء الأسوار و رخصة البناء تعتبر في الحقيقة من أكثر الوسائل فعالية لتنظيم البناء

- لقد عمد المشرع الجزائري في بداية الأمر الى اصدار القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/26 المتعلق بتنظيم اجراءات منح رخصة البناء و رخصة التجزئة.
- ومع صدور القانون 08/85 المؤرخ في 1985/11/12 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد انتقاليا قواعد pos قصد المحافظة عليها و حمايتها ، بدأ يظهر اتجاه المشرع الجزائري الى تنظيم قطاع البناء، بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون 02/82
- أيضا صدور قانون 250/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري الذي إهتم بتصنيف الأراضي و خص الأراضي العامرة و القابلة للتعمير ،حيث ركز المادة 66 منها على أن أدوات التهيئة و التعمير هي المرجع في تحديد طبيعة الأراضي ومن ثم التحكم العقلائي في استغلال الوعاء العقاري و حددت المادة 67 الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة و الجماعات المحلية على اتخاذ كل التدابير اللازمة لتكف من يعد أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها مع الحرص على أن تكون هذه الادوات محل اشهار واسع ليحتج بها في مواجهة المواطنين ، مع اتاحة فرصة لهؤلاء للتدخل و التشاور الفعلي بشأنها كما تؤكد ذلك المادة 70 من نفس القانون
- اخيرا جاء القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 لينظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة و التعمير الذي ركز على ان كل تشييد لبنانية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49،52،55، منه

- وفي هذا الاطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها و الغى بحكم المادة 79 منه كل الاحكام المخالفة بالإجراءات الجديدة شروط تسليمها:

- حسب قوانين التعمير في الجزائر فان رخصة البناء تسلم مقابل ملف يحتوي على بعض الشروط أهمها :
- عقد ملكية للأرض التي سيتم عليها البناء ، يكون مسجل بمصلحة المساحة محليا ، تصميم لمشروع البناء بالإضافة الى التصاميم والمستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات وتكوينها و تنظيماتها و حجمها ، و مواصفاتها و مظهر واجهتها و كذا اختيار المواد و الألوان مع مراعات الانسجام مع المحيط المعماري الموجود كما يشترط ان يكون التصميم منجزا من طرف مهندس معماري معتمد ، ويشترط في الملف الموافقة المبدئية للبلدية التي سيتم فيها التغيير في النسيج العمراني للتأكد بان هذا البناء لا يتنافى مع توجيهات كل من ال POS و PDAU ولا يعيق مشروع عمومي ذي منفعة عامة

- كما يشترط في صاحب المشروع ان يعلق لافتة في ورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات الرئيسية بخط واضح لتسهيل عملية المراقبة المعمارية للبناء اهمها : اسم ولقب صاحب المشروع ، نوع المشروع عدد الطوابق ، رقم رخصة البناء ، وتكون اللافتة في مكان تسهل رؤيتها و قراءتها
- تقوم مديرية التعمير و البناء على مستوى المناطق الحضرية بتسليم او رفض رخص البناء بعد دراسة الملفات من طرف لجنة متخصصة
- وتسلم الرخصة في المناطق الريفية من طرف الرئيس الشعبي البلدي بنفس الشروط تقريبا الا انها اقل تشددا

3- رخصة الهدم:

رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً او جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف

فلا يمكن القيام بعملية الهدم الا اذا وجد قرار اداري صادر من الجهة الإدارية المختصة يمنحه رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 90.29 فلا يكون هذا الترخيص امر شفوي او اذن اداري فهنا يكون قد تعرض قراره لعيب مخالفة القانون او مخالفة الشكل و الإجراءات.

فرخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني لاسيما العقارات المحمية وفقا لما جاء به القانون 98_04 حيث منع القيام بعملية هدم جزئي او كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم اذا كانت هذه البناية واقعة في مكان مصنف او في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية عندما تكون البناية المراد هدمها سند لبنايات مجاورة،

وتكتسي رخصة الهدم أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء الذي يكتسي أهمية إستراتيجية أكيدة , كان يكون في وسط المدينة بحي تجاري فهدم البناية يكون له اثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار.

وقد جعل المشرع رخصة الهدم مقتصرة على حالات معينة ولم يجعلها لازمة لكل عملية هدم.

الحالة الأولى: إلزامية الحصول على رخصة الهدم اذا كان البناء واقعا ضمن الأملاك التاريخية او السياحية او المعمارية او الثقافية او الطبيعية لان في ذلك مساس و عدم احترام للإدارة في اطار السياسة العمرانية.

الحالة الثانية: إذا كانت البناية آيلة للهدم و تعتبر سندا لبناية مجاورة لكي تستطيع الإدارة الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنائيات.

الحالة الثالثة: حماية السكن الاجتماعي رغم ان المشرع الجزائري لم ينص صراحة على ذلك لكنه يستكشف ذلك من خلال قراءة نص المادة 71 من المرسوم 91.176, أي لا تجعل الإدارة سبب رفض منح رخصة الهدم هو حماية السكن الاجتماعي لابد ان يكون الرفض مسببا و مبررا قانونيا, و هذه النقطة يثيرها المواطنون بتقديم اعتراض كتابي, ويكون للإدارة حق النظر و الفصل في ذلك.

- يودع ملف طلب رخصة الهدم في مقر البلدية التي يتواجد بها المبنى موضوع الهدم في خمسة 5 نسخ مقابل وصل إيداع

- تتم دراسة طلب رخصة الهدم من قبل المصالح المحلية المكلفة بالتعمير خلال مدة أقصاها ثلاثة 3 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.
- تسلم رخصة الهدم على شكل قرار صادر عن رئيس البلدية المختص إقليميا (مكان تواجد البناية المعنية بالهدم). لا يسمح لمقدم الطلب أن يبدأ عملية الهدم إلا بعد مرور 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إرساله لتصريح بداية الأشغال في الموقع.
- ينشر وصل استلام طلب رخصة الهدم من قبل رئيس البلدية في مقر البلدية خلال كامل فترة دراسة الطلب .
- يستطيع السكان المقيمين بالبلدية الاعتراض على تسليم رخصة البناء أمام رئيس البلدية .

II - الشهادات

1- شهادة التعمير:

- تعد شهادة التعمير الوثيقة الرسمية التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.
- شهادة التعمير ليست تصريح أو إذن بالبناء، فهي لا تحل محل رخصة البناء.
- تستخرج شهادة التعمير مقابل دفع مبلغ الرسم على الرخص العقارية.
- فالحصول على شهادة التعمير شرط مسبق لجميع مشاريع البناء فهو يوضح بصفة رسمية القواعد العمرانية الواجب احترامها عند البناء في قطعة الأرض المعنية، كونها تسمح بالحصول على:
- معلومات موثوقة ودقيقة عن طريقة البناء في القطعة الأرضية
 - الحقوق والالتزامات المرتبطة بهذه الأرض
 - تمكن من إعلام صاحب الأرض عن معامل استخدام المساحة الأرضية الذي يحدد مساحة وحدود المبنى بالنسبة للمساحة الكلية للأرض.
 - تبين حقوق الارتفاق التي تؤثر على الأراضي وخدمة القطعة الأرضية بالشبكات و الهياكل القاعدية الموجودة أو المتوقعة (الماء والغاز والكهرباء والصرف الصحي...).

يجب تقديم طلب شهادة التعمير لإذن للتخطيط والملف المرفق في (05) خمس نسخ. بحيث الطلب يشمل الموضوع و اسم مالك الأرض و العنوان، مساحة القطعة الأرضية و مراجع تسجيل الأرض إذا وجدت، مخطط الموقع و مخطط الأرض وفق المقياس المناسب

يودع الملف مباشرة على مستوى مقر البلدية أين تقع القطعة الأرضية مقابل وصل إيداع

تتم دراسة ملف طلب شهادة التعمير قبل الإدارة المكلفة بالتعمير بالتشاور مع القطاعات الأخرى ذات الصلة.

- تسلم شهادة التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- تبلغ شهادة التعمير، خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.
- يتم إصدار شهادة التعمير من قبل رئيس البلدية .
- تقدر مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة (1) ابتداء من تاريخ إشعار صاحبها.

يجب أن تبين شهادة التعمير ما يأتي ;

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما: - [ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح - تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط)..... - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات]
الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

2- شهادة المطابقة:

هي وثيقة إدارية تمنحها السلطات الإدارية المختصة تجسد من خلالها رقابتها البعدية في مجال البناء، فهي تثبت إجازة الأشغال طبقاً لأحكام قانون البناء و التعمير كما أنها تعتبر أداة قانونية للترخيص باستغلال المبنى المنجز وفقاً لرخصة البناء للغرض الذي شيد من أجله ، ذلك انه يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة فهي بمثابة ترخيص .

فشهادة المطابقة وسيلة رقابة بعدية لمطابقة البناءات المنجزة لرخصة البناء فبذلك لها أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ويظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين وكذلك المناظر الطبيعية كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة المصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكان والمؤسسات .

ولشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناية أو ربطها نهائياً بشبكات الانتفاع و لذلك فهي رخصة للسكن واستقبال الجمهور ,حيث تنص المادة 61 من القانون 15 / 08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناءات على أن يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق وشبكات الانتفاع العمومية.

- تعد شهادة المطابقة أهم وسيلة لإعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون 29 / 90 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها و انسجامها مع التصاميم المصادق عليها و كذا بنود رخصة البناء و كذلك فرض التزامات و قيود على المرخص له بالبناء من أجل إعلام الإدارة و إخبارها ببداية الأشغال لتتمكن من ممارسة رقابتها البعدية.

- وتقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستفيدين كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 91/176 في المادة 56 .

- ويعد الحصول على هذه الشهادة أمراً وجوبياً كما نص على ذلك المرسوم التنفيذي 91 / 176 في المادة 54 منه التي جاء فيها : "..... يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء ".

إن إجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة وهي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي - و هو إجراء

ضروري لمنح شهادة المطابقة بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب ,وقد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر.

يعاقب كل من يقوم بتشديد بناية دون رخصة بناء على أرض تابعة للأمالك العمومية الوطنية، للأمالك الخاصة الوطنية أو ملكية خاصة تابعة للغير بغرامة مالية.

3- شهادة التقسيم:

هي وثيقة إدارية تمنح بموجب قرار إداري تبين فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة لأن المشرع ألزم مالك البناية الراغب في تقسيم العقار المبني بإحداث حصص مستقلة, على أن يشعر الإدارة بما ينوي الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك لتفادي الأخطار أو الأضرار المعني وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها وعليه فلا يمكن تقسيم البناء الا بالحصول على هذه الشهادة.

فهي تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية وذلك وفقا للمادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 91/179, كقاعدة عامة أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم وقد أعفى المشرع في هذا الصدد كل من وزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج هذه الشهادة كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية المزمع تقسيمها، وتكون بسند قانوني مثل عقد الملكية, أو بسند إداري: شهادة المطابقة أو غيرها

إن شهادة التقسيم شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى إيداع « وثائق التقسيم » من أجل إعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون ونظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار للحصول على شهادة التقسيم كباقي عقود التعمير الأخرى التي أقرها قانون التهيئة والتعمير الجزائري رقم 90/29.

يودع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه وذلك في خمس نسخ مقابل وصل يستلمه في نفس اليوم بعد التحقق من اكتمال جميع الوثائق الضرورية لذلك.

تتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف الجهات المختصة بذلك وقد أوكل المشرع مهمة تحضيرها على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

عند منح الشهادة يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها باستقراء مواد هذا المرسوم نجده لم يوضح لنا حالات رفض منح هذه الشهادة أو تأجيل البت في الطلب مما يستدعي الرجوع إلى أحكام رخصة التجزئة و هذا حسب المادة 38.39 من المرسوم التنفيذي 15/19

و المادة 62 من القانون 90/29

في حالة رفض الجهة المختصة تسليم هذه الشهادة فهنا يمكن

للمتضرر أن يتقدم بالطعن أمام جهة الإدارة أي القيام بإجراء التظلم الإداري وتكون من تاريخ تبليغ القرار كما يجوز للشخص خلال هذه المدة وقبل رفع دعواه أن يتقدم بتظلم إلى الجهة مصدرة القرار ويعد سكوت هذه الجهة عن الرد خلال شهرين بمثابة رفض له وفي حالة سكوت الإدارة عن الرد يستفيد المتظلم من شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار وهذا لرفع دعواه أما المحكمة وفي حالة عدم الرد في أجل الشهرين يسري من تاريخ تبليغ الرد فالطعن الإداري في ما يخص شهادة التقسيم يكون عند سكوت السلطة المختصة عن طلبه وفي حالة عدم رضاه على الرد يمكنه إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية كما يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه أي إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تقوم مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بتكليف مصالحها على مستوى الولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخباره بسبب الرفض في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

المشرع الجزائري أوكل للسلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير رغبة منه في تعزيز سلطة الإدارة في هذا المجال سواء كانت رقابة قبيلة من خلال شهادة التقسيم أو رقابة بعديّة من خلال عقود التعمير الأخرى وهو مصطلح أطلقه المشرع الجزائري في التعديل الأخير وقد خص كل منها بإجراءات وشروط لمنحها محددة في إطار قانوني لا يجوز إغفالها أو تجاوزها، بالرغم من ذلك إلا أن سلطة الإدارة أحيانا

ترفض منح شهادة التقسيم أو تسكت ولا ترد على الطلب المقدم إليها رغم انقضاء الآجال الممنوحة لتكون بذلك متعسفة في استعمال سلطتها لإصدار القرارات الفردية في مجال والتعمير.