

شهادة التقسيم كآلية رقابية على النشاط العمراني الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15

عبايدية سارة، باحثه دكتوراه جامعة تبسة

ملخص:

بغرض تحقيق التوازن بين حق الملكية العقارية وضرورة الحفاظ على النظام العام العمراني تدخل المشرع الجزائري بوضع مجموعة من القيود على هذا الحق في حدود ما كفلته تشريعات العمران الجزائرية حيث يبرز أحد أوجه هذه القيود من خلال فرض جملة من الشروط تمارس على أشغال التهيئة والتعمير تجسدت في النظام القانوني الخاص بالشهادات العمرانية وكيفية استغلالها كونها آلية رقابية تعتمدها الجهات الادارية المختصة قبل الشروع في عملية التهيئة الهدف منها حماية البيئة بكل أنواعها والحفاظ على النسيج العمراني والتصدي لكل الأشغال المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير فهي أدوات رقابية تعبر عن مدى اهتمام المشرع الجزائري بقضايا العمران نظرا للانتهاكات التي عرفها هذا المجال في الآونة الاخيرة وعليه فقد قمنا بتسليط الضوء على أحد هذه الآليات والمتمثلة في شهادة التقسيم كشهادة ادارية تمنحها السلطات المختصة قصد تحقيق سياسة عمرانية على النحو المطلوب.

Summary:

In order to achieve a balance between the right to property and the need to maintain public order, the Algerian legislator enters into a series of restrictions on this right within the limits of the Algerian urban legislation, where one of the aspects of these restrictions arises through the imposition of a number of conditions on the preparation and reconstruction work embodied In the special legal system And how to exploit them as a supervisory mechanism adopted by the competent administrative authorities before embarking on the process of preparation aimed at protecting the environment of all kinds and preserving the urban fabric and addressing all works contrary to the rules of preparation and reconstruction are control tools reflect the interest of the Algerian legislator issues of urbanization due to violations in this area Recently, we have highlighted one of these mechanisms, which is the certificate of division as an administrative certificate granted by.

مقدمة:

ان النظام العام العمراني الجزائري نظام تحكمه مجموعة من الآليات والوسائل التي تستعملها الادارة العمومية لتفرض بذلك رقابتها على أشغال التهيئة والتعمير وقد خصص المشرع الجزائري الرقابة في مجال العمران بنوعين سواء كانت سابقة أو لاحقة وذلك من أجل ضبط الحركة العمرانية أكثر فأكثر ومنع التجاوزات الناتجة عن البناءات الفوضوية الموجودة داخل النسيج العمراني والتي تفاقمت خاصة في الآونة الاخيرة, ومن بين تلك الآليات أو الميكانيزمات نجد الشهادات العمرانية أو ما يسمى بعقود التعمير كأدوات رقابة على عملية البناء تفرضها الادارة على الأشخاص بصفة مسبقة ومستمرة لتضمن بذلك السير الحسن للحركة العمرانية حسب المواصفات والمقاييس المرخص بها, وقد اختلفت تلك الشهادات كل على حدى(شهادة التعمير شهادة المطابقة) حسب طبيعة العقار موضوع البناء وفي اطار تقسيم العقار المبني قد حدد المشرع الجزائري تلك العملية بشهادة التقسيم وامكانية الحصول عليها طبقا لأحكام القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 حيث تهدف هذه الدراسة الى التطرق الى النظام القانوني الخاص بشهادة التقسيم في اطار تنظيم العملية العمرانية , وعليه نصل الى طرح الاشكالية التالية: فيما تتمثل شهادة التقسيم؟ وما هي اجراءات منحها لتجسيد الرقابة على العملية العمرانية؟

وللإجابة على الاشكالية السابقة ارتأينا تقسيم البحث الى ثلاثة مباحث:

-المبحث الأول: مفهوم شهادة التقسيم.

-المبحث الثاني: الإجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم.

-المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم.

المبحث الأول: مفهوم شهادة التقسيم.

نظرا لضرورة اخضاع أشغال تقسيم ملكية عقارية مبنية للرقابة من طرف الجهة الادارية المختصة فقد اشترط المشرع الحصول على شهادة خاصة تدعى شهادة التقسيم العمرانية المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير والتي سنطرق اليها من خلال: تعريفها تحديد طبيعتها ثم أهميتها في هذا المبحث المتكون من ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف شهادة التقسيم وتمييزها عن غيرها من المصطلحات المشابهة

أولا: تعريفها

شهادة التقسيم هي وثيقة ادارية تمنح بموجب قرار اداري تبين فيه امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين أو عدة أقسام فهي شهادة تعني العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات الشاغرة¹ لأن المشرع ألزم مالك البناء الراغب في تقسيم

¹-جبري محمد, التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر, مذكرة ماجستير, في القانون فرع ادارة ومالية, كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005ص106.

العقار المبني بإحداث حصص مستقلة، على أن يشعر الإدارة بما ينوي الاقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا حتى تمكنه بذلك لتفادي الأخطار أو اضرار المعني¹ وبالتالي تعتبر شهادة التقسيم ضرورية لأنها تقسم الحدود المبنية والمراد تجزئتها وعليه فلا يمكن تقسيم البناء الا بالحصول على هذه الشهادة.

ثانيا: تمييزها عن رخصة التجزئة.

بعد التطرق الى تعريف شهادة التقسيم على أنها شهادة تسلم الى مالك عقار مبني عندما يزعم تقسيم العقار الى قسمين أو أكثر نجد أن البعض لا يجدون الفرق بينها وبين رخصة التجزئة خاصة وأن جهة المنح هي نفسها الحقيقة أن الفرق بينهما يكمن في العقار بحيث يكون العقار أو الارض الشاغرة مجزأ في رخصة التجزئة، أما شهادة التقسيم فان المشرع اشترط أن يكون العقار مبني، كما أن هناك من يرى الفرق بينهما يكمن في عدد القطع حيث أنها اذا كان عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة واذا كانت أقل أي قطعتين تسلم شهادة التقسيم وما يمكن استنتاجه أن العقار اذا كان شاغرا تمنح رخصة التجزئة أما اذا كان العقار مبني تمنح له شهادة التقسيم²

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم

شهادة التقسيم عبارة على قرار اداري منشئ وذلك لان مضمون الشهادة يحدث آثار قانونية متمثلة في تحديد حق تقسيم الملكية العقارية فبالرجوع الى مضمون الشهادة والجهة المختصة بتسليمها كونها جهة ادارية مختصة حددها القانون نجدها مطابقة لخصائص القرار الاداري المتعارف عليه³. وبالتالي فهي وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية دون الشاغرة وذلك من خلال تقسيمها الى قسمين أو عدة أقسام⁴.

قد تم التطرق الى طبيعة هذه الشهادة بأنها وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم الملكية العقارية⁵ وكذلك المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، كقاعدة عامة أما الاستثناء ما تعلق بالعمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها اعداد 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 الشهادة⁶ كما يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية المزمع تقسيمها وتكون بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند اداري: شهادة المطابقة أو غيرها⁷.

¹ -منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص69
² لعويجي عبد الله التعمير الغير القانوني ودور الادارة في الحد منه، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2017، ص312.
³ -ليباد الناصر، الأساسي في القانون الاداري، دار المجدد للنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، سطيف، الجزائر، 2011، ص178.
⁴ -ليباد الناصر، المرجع نفسه، ص178.
⁵ -أنظر المادة 59 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد52، معدل و متمم بالقانون رقم 05/04 مؤرخ في 14 غشت سنة 2004 ج ر عدد. 71، 2004.
⁶ - (لقد استثنى المشرع هذه الهيئات نظرا لطبيعتها ونشاطها وأيضاً لاحتوائها على سرية الدفاع الوطني أي أنها مرافق عسكرية)
⁷ -أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج ر عدد 07، 2015.

المطلب الثالث: أهمية شهادة التقسيم

ان شهادة التقسيم شهادة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته المبنية ويكون ذلك بعقد رسمي أمام الموثق يسمى ايداع *وثائق التقسيم* من أجل اعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكيته للعقارات الناتجة عن التقسيم بمواصفاتها ومشمولاتها وحدودها وبالتالي حق الانتفاع بها والتصرف فيها وفق القانون¹ ونظرا لأهميتها فقد أخضعها المشرع لإجراءات الشهر العقاري على اعتبار أنها تصرف وارد على عقار²

المبحث الثاني: الاجراءات المتعلقة بشهادة التقسيم

للحصول على شهادة التقسيم كباقي عقود التعمير الاخرى التي أقرها قانون التهيئة والتعمير الجزائري رقم 29/90 يجب توفر مجموعة من الشروط والاجراءات القانونية التي سنتطرق لها في هذا المبحث:

المطلب الأول: تقديم طلب شهادة التقسيم

لتفعيل عملية الرقابة على الأشغال المتعلقة بشهادة التقسيم اشترط المشرع شروطا لتقديم الطلب منها ما هو متعلق بالطالب صاحب العقار المراد تقسيمه ومنها ما هو متعلق بالعقار موضوع الطلب³.

أولا: الشروط المتعلقة بالطالب صاحب العقار

تعد الشروط ووثائق ادارية متمثلة في طلب من المعني وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ضمن المادة 34 منه أن تكون صفة الطالب لهذه الشهادة مرفقة بالتوقيع والسند المثبت لذلك كما يجب على المعني أن يدعم طلبه ب:
* اذا كان المالك اصلي فيدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية.

* اذا كان موكلا قانونا من المالك الأصلي فيكون بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 458/75

* او بنسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ثانيا: الشروط المتعلقة بالعقار موضوع الطلب

يقدم هذا الطلب الى الجهة المختصة في شكل ملف يحتوي على الوثائق الادارية المذكورة في المادة 34 بالاضافة الى الوثائق التقنية التي تبين محل انسجام الطلب مع قواعد العمران والتمثلة في تصاميم الموقع أي تحديد القطعة الأرضية الاجمالية وكذلك معرفة مساحتها وكيفية استغلالها ومدى تطابقها مع المواصفات التقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية المقررة في اطار اقتراح التقسيم¹

¹ -ديرم عابدة، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، الجزائر 2011 ص102.

² -حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للنشر، دط 2002 ص93

³ -عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، دط، القاهرة، 2005 ص68.

⁴ -انظر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها السابق ذكره.

المطلب الثاني: دراسة طلب شهادة التقسيم

أولاً: ايداع الطلب

يودع طلب شهادة التقسيم والملف المرفق به لدى الجهات الادارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه² وذلك في خمس نسخ³ مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من اكتمال جميع الوثائق الضرورية لذلك ويتم توضيح ذلك عن طريق الوصل الممنوح.

ثانياً: دراسة الطلب

تتم دراسة طلب شهادة التقسيم من طرف الجهات المختصة بذلك والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أوكل المشرع مهمة تحضيرها على مستوى الشباك الوحيد

للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في المرسوم الخاصة برخصة البناء⁴

المطلب الثالث: البت في طلب شهادة التقسيم

أولاً: الجهة المختصة بالمنح

تمنح شهادة التقسيم على مستوى الهيئات المختصة دون تفصيل في حين نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 176/91 جاء مفصلاً للجهة المختصة في عملية التسليم حيث أوكل المشرع المهمة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة وأيضا الوالي المختص اقليميا اذا تعلق الأمر بالبنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية، الوزير المكلف بالتعمير اذا تعلق الأمر بمشاريع هيكلية قاعدية ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية⁵ وقد أحالنا الى النصوص المتعلقة برخصة التجزئة من حيث شروط تسليمها مما استدعي بنا القول أنها نفس الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة نفسها المتعلقة بشهادة التقسيم⁶.

¹ -أنظر المادة 35 من المرسوم نفسه (الوثائق التقنية ووثائق متعلقة بالعقار المراد تقسيمه ويتم اعدادها من طرف أشخاص مختصين كالمهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي)

² - أنظر المادة 36 من المرسوم نفسه.

³ -مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير، في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2012 ص77.

⁴ -أنظر المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

⁵ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون اداري وادارة عامة، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011/2012 ص156.

⁶ -أنظر المادتين 30 و66 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 (الملغى) المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ج ر عدد 26 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 يناير 2006 ج ر عدد 1 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 ج ر عدد 55.

ثانيا: مضمون شهادة التقسيم

في حالة منح الشهادة يبلغ القرار بمنحها لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب¹ وتحدد مدة صلاحية الشهادة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها² باستقراء مواد هذا المرسوم نجده لم يوضح لنا حالات رفض منح هذه الشهادة أو تأجيل البت في الطلب مما يستدعي الرجوع الى أحكام رخصة التجزئة³

المبحث الثالث: المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم

قد ينتج عن رفض منح شهادة التقسيم نشوب نزاع مما يستدعي بنا تسوية النزاعات الناشئة عنها وهذا عن طريق الطعن وهو ما سنقوم بتفصيله:

المطلب الأول: الطعن الاداري

لم يتعرض المشرع الجزائري لتعريف التظلم الاداري مما فتح المجال أقلام الفقهاء واجتهاد القضاء ليعطي كل رأيه حسب الزاوية التي ينظر منها وعليه سوف نتطرق اليها على سبيل المثال لا الحصر:

أولاً: تعريفه

1/التعريف الفقهي: الأستاذ رشيد خلوفي بقوله: *التظلم الاداري المسبق هو الطلب أو الشكوى المرفوع من طرف متظلم الى السلسلة الادارية المختصة لفحص خلاف أو نزاع ناتج عن عمل قانوني أو اداري⁴

2/التعريف القضائي: القضاء الجزائري سار على منوال المشرع ولم يعطي تعريفا دقيقا للتظلم والسبب في جعله متشددا في هذا الأمر حرصه على تطبيق مبدأ المشروعية وذلك بخضوع جميع الأفراد بأعمالهم وتصرفاتهم للقانون⁵

ثانيا: أحكامه

بالرجوع الى أحكام الطعن الاداري كأصل عام نجده يكون في حالة رفض الجهة المختصة تسليم هذه الشهادة فهنا يمكن للمتضرر أن يتقدم بالطعن أمام جهة الادارة أي القيام بإجراء التظلم الاداري وتكون من تاريخ تبليغ القرار كما يجوز للشخص خلال هذه المدة وقبل رفع دعواه أن يتقدم بتظلم الى الجهة مصدرة القرار ويعد سكوت هذه الجهة عن الرد خلال شهرين بمثابة رفض له وفي حالة سكوت الادارة عن الرد يستفيد المتظلم من شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار وهذا لرفع دعواه أما المحكمة وفي حالة

1 -أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره

2 -أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي نفسه.

3 -أنظر المادة 62 الفقرة 2 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم السابق ذكره(في حالة صدور قرار بالرفض يجب على الادارة المختصة تبليغ المعني به مع الزامية تسببيه)

4-خلوفي رشيد، القضاء الاداري تنظيم واختصاص ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص18.

5 -موسى نورة، التظلم الاداري المسبق والصلح في المنازعات الادارية، مذكرة ماجستير، فرع مؤسسات دستورية وادارية، كلية الحقوق، المركز الجامعي تبسة، 2005/2006 ص60.

عدم الرد في أجل الشهرين يسري من تاريخ تبليغ الرد¹ فالطعن الإداري في ما يخص شهادة التقسيم يكون عند سكوت السلطة المختصة عن طلبه وفي حالة عدم رضاه على الرد يمكنه ايداع طعن مقابل وصل لدى الولاية² كما يمكنه ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه أي اجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن, في هذه الحالة تقوم مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بتكليف مصالحها على مستوى الولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو اخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطعن.

المطلب الثاني: الطعن القضائي

يكون الرابط القضائي في شهادة التقسيم في حالة رفض الجهة الادارية المختصة التسليم في الأجل الممنوحة لها فمن حق المتضرر اللجوء الى القضاء المختص وذلك من خلال رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة³

أولاً: رفع دعوى الالغاء

دعوى الالغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهات القضائية المختصة بغرض الغاء قرار غير مشروع طبقاً لإجراءات خاصة ومحددة قانوناً، فالقول أنها دعوى قضائية يمكن تمييزها عن التظلم الإداري الذي يرفع أمام لجنة ادارية أو لجنة خاصة لا أمام القضاء بالرجوع الى الأجل الممنوحة لرفع هذه الدعوى قد أعطاها المشرع مدة 4 أشهر وتكون أمام المحكمة الادارية⁴ كأصل عام في جميع الدعاوى القضائية الادارية باستثناء النصوص الخاصة بتطبيق قاعدة الخاص يقيد العام.

ثانياً: رفع دعوى التعويض

ان مسؤولية الادارة العامة تكمن في المطالبة بالتعويض في حالة وجود أشخاص أصيبوا بالضرر ويكون وبالدرجة الاولى صادرا عن الادارة فدعوى التعويض تعرف على أنها*دعوى يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الادارية المختصة طبقاً للشكليات والاجراءات المنصوص عليها قانوناً للمطالبة بالتعويض عن الاضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الاداري المشروع أو غير المشروع ويكون حسب الحالة*⁵

وبناء على ما تقدم فان شهادة التقسيم قد أحاطها المشرع بمجموعة من الشروط في صفة طالبها باعتبار كل شهادة أو رخصة وخصوصيتها من حيث اجراءات تحضيرها وتسليمها وفق مقتضيات قانون التهيئة والتعمير, وتعد وثائق ادارية تخضع كلها لنفس الاجراءات تقريبا وتصدر من جهة ادارية مختصة بمعنى أنها قرارات ادارية يتنازع بشأنها أمام القضاء.⁶

1- عمار بوضياف, دعوى الالغاء, جسر للنشر والتوزيع, الجزائر, 2009, ص94/95.

2- (تكون في هذه الحالة مدة تسليم الرخصة أو الرفض المسبب 15 يوما)

3- أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق ذكره.

4- أنظر المادة 829 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية, ج ر, عدد 21.

5- سليمان محمد الطماوي, القضاء الاداري, الكتاب الثاني, دار الفكر العربي, بط, 1996, ص265.

6 شهبزاد عوابد, سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري, أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام, كلية الحقوق, جامعة الحاج لخضر باتنة, 2015/2016, ص104 105.

خاتمة:

من خلال دراستنا للنظام القانوني الخاص بشهادة التقسيم نجد أن المشرع الجزائري أوكل للسلطة الادارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير بغية منه في تعزيز سلطة الادارة في هذا المجال سواء كانت رقابة قبيلة من خلال شهادة التقسيم أو رقابة بعدية من خلال عقود التعمير الاخرى وهو مصطلح أطلقه المشرع الجزائري في التعديل الاخير وقد خص كل منها بإجراءات وشروط لمنحها محددة في اطار قانوني لا يجوز اغفالها أو تجاوزها، بالرغم من ذلك الا أن سلطة الادارة أحيانا ترفض منح شهادة التقسيم أو تسكت ولا ترد على الطلب المقدم اليها رغم انقضاء الآجال الممنوحة لتكون بذلك متعسفة في استعمال سلطتها لإصدار القرارات الفردية في مجال والتعمير.

النتائج المتوصل اليها:

-شهادة التقسيم شهادة ادارية تعنى بتقسيم الملكية العقارية وتختلف عن رخصة التجزئة من حيث نوع العقار المراد تقسيمه.

-استحداث الشباك الوحيد للبلدية لدراسة شهادة التقسيم في المرسوم 19/15.

-تقليص آجال منح شهادة التقسيم مقارنة بالمرسوم الملغى(176/91).

-تفصيل حالة اللجوء الى التظلم الاداري في النص التنظيمي بدقة.

-امكانية اللجوء الى الجهات القضائية المختصة في حالة وجود نزاع عمراني.

بناء على النتائج نصل الى طرح بعض الاقتراحات والمتمثلة في:

- ضرورة الحث على منح شهادة التقسيم في الآجال الممنوحة قانونا نظرا لتعسف الادارة في بعض الأحيان.

-الزام الأفراد باستخراج شهادة التقسيم نظرا لأهميتها في المحيط العمراني.

-اقتراح نص تنظيمي يحدد كفاءات تحضير عقد التعمير الفردي، شهادة القسمة مثلا لتفصيله أكثر وازالة الغموض الذي يعتلي الجانب العمراني.

-تعزيز دور القضاء الجزائري بنوعيه(اداري عادي)في مجال العمران للحد من العراقيل التي تنقص من فعاليته.

قائمة المراجع:

1/النصوص القانونية:

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير, جريدة رسمية عدد52.معدل وتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 15 غشت سنة 2004 جريدة رسمية عدد 71 سنة 2002.
- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك جريدة رسمية عدد 26 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 7 يناير 2006 جريدة رسمية عدد 1 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر 2009 جريدة رسمية عدد55.
- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية جريدة رسمية عدد 21.
- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جريدة رسمية عدد 07 سنة 2002.

2/ المؤلفات:

- محمد سليمان الطماوي,القضاء الاداري الكتاب الثاني,دار الفكر العربي, دون طبعة1996.
- عمار بوضياف,دعوى الالغاء,جسور للنشر والتوزيع,الجزائر,2009.
- حمدي باشا عمر,نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام,دار هومه للنشر,دون طبعة,2002.
- خلوفي رشيد,القضاء الاداري تنظيم واختصاص ديوان المطبوعات الجامعيةالجزائر 2001
- لباد الناصرالأساسي في القانون الاداري دار المجدد للنشر والتوزيع الطبعة الثانية سطيف الجزائر 2011.
- عايدة ديرم,الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري,دار قانة للنشر والتوزيع,الطبعة الاولى,الجزائر, 2011.
- عزري الزين قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة 2005.
- منصوري نورة التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع,الجزائر 2010.

3/الرسائل الجامعية:

-مذكرات الماجستير:

-جبري محمد التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر مذكرة ماجستير في القانون فرع ادارة ومالية كلية الحقوق جامعة الجزائر, 2005.

-موسى نورة التظلم الاداري المسبق والصلح في المنازعات الادارية مذكرة ماجستير فرع مؤسسات دستورية وادارية كلية الحقوق المركز الجامعي, تبسة, 2005/2006

-لعويجي عبد الله قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري وادارة عامة, كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2011/2012.

-مزوزي الكاهنة مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر مذكرة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون اداري وادارة عامة, كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر, 2011/2012.

-اطروحات الدكتوراه:

-شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2015/2016.

-لعويجي عبد الله التعمير الغير القانوني ودور الادارة في الحد منه أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان, 2016/2017.