

## شهادة التعمير

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 والذي يحدد  
كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتم
- شروط الاستفادة :

- يودع طلب شهادة التعمير من قبل المالك أو موكله
- تكوين الملف :

- طلب خطي؛
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية؛
- شهادة اقامة
- ملئ الاستثمار
- سند ملكية القطعة الأرضية؛
- تصميم حول الوضعية؛
- تصميم مخطط الكتلة يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في المحيط العمراني ؛

حسب الحالة : نفس المكونات لكلا الحالتين.

- في حالة شخص طبيعي
- في حالة شخص معنوي
- الايداع الملف :

- 1- ورقي :البلدية محل الإقامة
- يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم
- 2- رقمي :البلدية
- عبر الرابط/ <https://prestations.interieur.gov.dz/guichet>
- القطاع :وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية
- تسليم الشهادة :
- تبلغ شهادة التعمير الى صاحب الطلب خلال الخمسة عشرة (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب
- صلاحية شهادة التعمير :
- ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية أداة التعمير المعمول بها
- الطعن:

- يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سطوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.
- يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة

بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

## شهادة التقسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 ، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها
- شروط الاستفادة :

- اثبات ملكية العقار المبني، ووثائق تبريرية للبنائيات
- تكوين الملف :

- استمارة
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- طلب خطي
- شهادة دفع الرسوم
- نسخة من عقد الملكية أو وكالة
- تصميم للموقع
- التصاميم الترشيدية مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي ؛
- حسب الحالة:

- في حالة شخص طبيعي/ :
- في حالة شخص معنوي: إرفاق مكونات الملف السالفة الذكر بالقانون الأساسي للشخص المعنوي.
- يرفق الطلب بالملف التالي:

- تصميم الموقع.
- التصاميم الترشيدية التي تشتمل على البيانات التالية:
  - حدود القطعة الأرضية و مساحتها،
  - مخطط كتلة البنائيات الموجودة و المساحة الاجمالية الأرضية و المساحة المبنية من الأرض،
  - بيان الشبكات الموصولة بالأرضة و خصائصها التقنية،
  - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
  - تخصيص القطع الأرضية المقررة في اطار نسبة التقسيم

## إيداع الملف :

- ورقي :البلدية
- يرسل طلب شهادة التقسيم والملفات المرفقة به في خمسة (05) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية.
- رقمي :البلدية

- عبر الرابط/ <https://prestations.interieur.gov.dz/guichet>
- القطاع :وزارة السكن والعمران + وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية

### - تسليم شهادة التقسيم:

- تبلغ شهادة التقسيم الى صاحب الطلب في الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

### - صلاحية شهادة التقسيم:

- تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات (03) ، ابتداء من تاريخ تبليغها.

### - الطعن:

- يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.
- يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

## شهادة المطابقة :

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 والذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

## شروط الاستفادة :

- أن يكون صاحب الطلب مالك للبنية
- **الملف :**
  - طلب خطي ؛
  - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
  - نسخة من قرار رخصة البناء ؛
  - مختلف التصاميم المصادق عليها من طرف مصالح التعمير والبناء للبلدية؛
  - محضر تسليم الأشغال معد من طرف مصالح المراقبة التقنية للبناء (CTC) بالنسبة للتجهيزات والبنائيات ذات الإستعمال السكني الجماعي أو البنائيات المستقبلية للجمهور.
  - **حسب الحالة :** نفس المكونات لكلا الحالتين.

شخص طبيعي

شخص معنوي

## إيداع الملف :

- ورقي : البلدية
- يودع ملف الطلب في نسختين (02) بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم
- رقمي : البلدية
- عبر الرابط/ <https://prestations.interieur.gov.dz/guichet>
- القطاع :وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية

## - يدرس ملف الطلب من طرف لجنة مراقبة المطابقة

## - تسليم الشهادة :

- تسلم شهادة المطابقة في أجل ثلاثة وعشرون (15+08) يوما ابتداء من تاريخ المعاينة إذا بين محضر الجرد مطابقة الاشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء المسلمة.

## - الطعن :

- يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.
- يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد

بالإيجاب على صاحب الطلب أو بأخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشرة (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

### **ملاحظة :تخضع لرسم جبائي.**

## **شهادة الاستغلال**

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 والذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.
- **شروط الاستفادة :**
- أن يكون الطالب صاحب التجزئة
- **تكوين الملف :**
- طلب خطي
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- شهادة إقامة حديثة
- وثائق تثبت الاستغلال الفعلي للعقار ( فواتير استهلاك الماء، الكهرباء أو الغاز باسم المعني، أو محضر إثبات استغلال صادر عن مصالح البلدية أو شهادة شهود. )
- 
- تصاميم الجرد للأشغال المنجزة حسب التصاميم المصادقة عليها في رخصة التجزئة؛
- محضر إستلام انتهاء الأشغال؛
- **حسب الحالة :** نفس الوثائق المطلوبة في كلا الحالتين.
- شخص طبيعي
- شخص معنوي
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية.
- شهادة إقامة.
- أي وثيقة تثبت الاستغلال ( عقد إيجار قديم، فاتورة ماء أو كهرباء باسم المستغل، شهود أحياناً...).
- 
- **إيداع الملف :**
- ورقي :البلدية
- رقمي : البلدية
- عبر الرابط/<https://prestations.interieur.gov.dz/guichet>:
- القطاع :وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية
- **تاريخ الصلاحية :**
- من 3 إلى 6 أشهر ابتداءً من تاريخ إصدارها
- **الطعن :**
- إذا تم إصدار الشهادة بناءً على معلومات غير صحيحة أو تزوير.
- إذا كان هناك نزاع حول أحقية الاستغلال (مثلاً طرف آخر يدعي أنه المستغل الحقيقي للعقار).

- **يكون الطعن عبر**
- عبر تقديم تظلم إداري أولاً أمام الجهة التي أصدرت الشهادة (مثلاً البلدية).
- وإذا لم يتم الاستجابة، يمكن رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للطعن في صحة الشهادة والمطالبة بإلغائها.
- **و يكون الطعن :**
- الطعن في شهادة الاستغلال العقاري ممكن في حالتين رئيسيتين:
- إذا تم إصدار الشهادة بناءً على معلومات غير صحيحة أو تزوير.
- إذا كان هناك نزاع حول أحقية الاستغلال (مثلاً طرف آخر يدعي أنه المستغل الحقيقي للعقار).

## شهادة الحيازة

- **المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 محدد لكيفيات تسليم**
- **شهادة الحيازة المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 25-90 المؤرخ في 18**
- **نوفمبر والمتضمن التوجيه العقاري.**
- **شروط الاستفادة :**
- حيازة قطعة ارض لم يتم مسح الأراضي فيها
- شهادة الحيازة غير قابلة للتحويل، الحاصل على شهادة حيازة لعقار لا يحق له بيع أو هبة أو التنازل عن هذا العقار.
- شهادة الحيازة تعطي الحق في الحصول على رخصة بناء و على قرض بنكي.
- **ملف المطلوب :**
- طلب خطي.
- ملئ الاستمارة
- أربع 04 نسخ من مخطط الكتلة للموقع.
- أربع 04 نسخ من مخطط الموقع يسلم من طرف خبي عقاري.
- محضر فصل و تحديد الحدود.
- 4 • نسخ من تصريح شرفي يسحب من مصالح البلدية
- 02 شهادة ميلاد
- 01 نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- 12 طابع ضريبي بقيمة 10 دينار

- 1580 دينار حقوق التسجيل
- ايداع الملف :
- ورقي : مكتب البناء و التعمير / البلدية
- رقمي : مكتب البناء و التعمير / البلدية
- عبر الرابط/ <https://prestations.interieur.gov.dz/quichet/>
- القطاع :وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية
- مدة الصلاحية :
- ليس لها مدة صلاحية محددة مثل الوثائق الأخرى.
- لكنها تُعتبر صالحة طالما لم يتم الطعن فيها أو لم تتغير وضعية العقار.
- مدة الحصول على الشهادة :
- من شهر واحد إلى ثلاثة أشهر
- دراسة الملف من طرف مصلحة الأملاك أو الشؤون العقارية في البلدية.
- إجراء تحقيق إداري وميداني )تقوم لجنة مختصة أو عون بلدي بمعاينة العقار.(
- التحقيق مع الجيران أو الشهود للتأكد من الحيابة الفعلية والمستمرة.
- صياغة تقرير نهائي، ثم إصدار قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- الطعن :

الطعن يمكن أن يتم بطريقتين:

- طعن إداري:
  - يقدم تظلم إداري أمام الجهة التي أصدرت الشهادة (رئيس البلدية مثلاً).
  - يطلب سحب أو تجميد مفعول الشهادة.
  - يُستند فيه إلى إثباتات تثبت أحقية الطاعن بالعقار أو بطلان حيازة المستفيد.
- طعن قضائي:
  - رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية أو المحكمة العقارية (حسب طبيعة النزاع).
  - الطلب يكون بإلغاء شهادة الحيازة أو الحكم بانعدامها.
  - تقديم سندات تثبت ملكية أو حقوق سابقة.

أسباب الطعن الأكثر شيوعاً:

- إثبات أن العقار ملك لطرف آخر بعقد رسمي.
- إثبات أن الحيازة لم تكن علنية أو هادئة أو مستمرة كما تدّعي الشهادة.
- وجود نزاع سابق حول العقار لم يتم الإشارة إليه.
- وجود تزوير أو تحايل في الحصول على الشهادة.



## شهادة تقدم الاشغال :

### - شروط الاستفادة :

- وجود رخصة بناء

### - الملف :

- طلب خطي
- نسخة من رخصة البناء؛
- محضر تفتيش ميداني للأشغال
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لصاحب المشروع أو المالك
- شهادة تثبت تقدم الأشغال من المهندس المشرف أو مكتب الدراسات
- تصاميم الجرد للأشغال المنجزة حسب التصاميم المصادقة عليها في رخصة التجزئة؛
- محضر استلام انتهاء الأشغال ؛

### حسب الحالة :نفس الوثائق المطلوبة في كلا الحالتين.

- شخص طبيعى

- شخص معنوي

### - ايداع الملف :

- ورقي : مكتب البناء و التعمير / البلدية

- رقمي : مكتب البناء و التعمير / البلدية

- عبر الرابط/ <https://prestations.interieur.gov.dz/guichet> :

- القطاع :وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية

### - مدة دراسة الملف:

- عادةً تتراوح المدة من أسبوعين إلى شهر، حسب التقدم الفعلي للأشغال وحجم المشروع.

- ●استلام الملف :يتم تقديم الملف إلى البلدية أو الجهة المختصة.

- ●مراجعة الوثائق :تقوم البلدية بمراجعة المخططات والتأكد من تطابق الأشغال مع الرخصة.

- تفتيش ميداني :قد تقوم لجنة فنية من البلدية بزيارة موقع البناء للتحقق من تقدم الأشغال.

- إصدار الشهادة :إذا كانت الأشغال تسير كما هو مقرر، يتم إصدار شهادة تقدم الأشغال.

### - مدة الصلاحية :

- عادةً ما تكون شهادة تقدم الأشغال سارية لمدة شهرين إلى ثلاثة أشهر، على حسب طبيعة

المشروع وحجمه.

- في حال كان المشروع يتم على مراحل أو فيه تعقيدات، يمكن إصدار شهادات تقدم جديدة بشكل

دوري مع تقدم الأعمال.

## شهادة تحديد المسافة

- المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 محدد لكيفيات تسليم شهادة الحيازة المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر والمتضمن التوجيه العقاري.
- **شروط الاستفادة :**
- يجب أن يكون الطالب مقيم بالبلدية
- **الملف :**
- طلب خطي؛
- نسخة من بطاقة الهوية ؛
- شهادة مدرسية أو شهادة العمل عند الاقتضاء.
- **حسب الحالة :** نفس المكونات لكلا الحالتين.
- شخص طبيعي
- شخص معنوي
- طلب خطي موجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي (رئيس البلدية)
- **مخطط الموقع (Plan de Situation)**
- نسخة من سند الملكية:
- **إيداع الملف :**
- **ورقي :** مكتب البناء و التعمير / البلدية
- **رقمي :** مكتب البناء و التعمير / البلدية
- عبر الرابط/ <https://prestations.interieur.gov.dz/guichet>
- **القطاع :** وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية
- **معالجة الملف :**
- **استلام الملف :** بعد تقديم الوثائق المطلوبة، تستلم البلدية أو الجهة المعنية الملف.
- **دراسة المخطط :** تقوم البلدية بمراجعة المخططات ومقارنتها مع القوانين المحلية لاحتساب المسافات المطلوبة بين المباني.
- **معاينة ميدانية :** قد تُرسل لجنة مختصة (مثل مهندس معماري أو تقني في التعمير) إلى الموقع للتحقق من الوضع الميداني.
- **إصدار الشهادة :** إذا كانت المسافات متوافقة مع القوانين المحلية، يتم إصدار شهادة تحديد المسافة.
- **عادةً تتراوح المدة من أسبوعين إلى شهر، حسب تعقيد المشروع ومراجعة المخططات.**
- **مدة الصلاحية :**
- شهادة تحديد المسافة تكون صالحة لمدة سنة تقريباً من تاريخ إصدارها، بشرط أن يتم تنفيذ المشروع خلال هذه المدة .
- **قابلية للتجديد**
- **الطعن :**
- **لطن الإداري :**
- يتم تقديمه إلى الجهة الإدارية الأعلى التي أصدرت القرار، مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مصلحة التعمير المعنية.
- في حالة رفض منح شهادة تحديد المسافة أو وجود اعتراض على المسافة المحددة، يمكن للطرف المتضرر تقديم طعن إلى الجهة المختصة لمراجعة القرار.
- **الطعن أمام المحكمة الإدارية:**

- في حال استمرار الرفض أو وجود تعسف في تطبيق القوانين أو الإجراءات، يمكن تقديم طعن أمام المحكمة الإدارية في أقرب محكمة مختصة.
- المحكمة الإدارية ستنتظر في القضية وتقرر ما إذا كان القرار الإداري قد تم اتخاذه بطريقة قانونية وصحيحة.

## شهادة إثبات السكن :

- شروط الاستفادة :
- الإقامة بالبلدية ، وجود بناية
- الملف :
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية
- نسخة من عقد ملكية العقار أو عقد إيجار
- شهادة إقامة
- محضر معاينة إثبات سكن معد من طرف محضر قضائي؛
- محضر معاينة معد من طرف أعوان البلدية؛
- شهادة شخصين لإثبات السكن؛

## حسب الحالة : نفس المكونات لكلا الحالتين.

- شخص طبيعي
- شخص معنوي
- ايداع الملف :
- ورقي : مكتب البناء و التعمير / البلدية
- رقمي : مكتب البناء و التعمير / البلدية
- عبر الرابط/ <https://prestations.interieur.gov.dz/guichet> :
- القطاع : وزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية

### ملاحظات -

- تتطلب هذه الوثيقة من طرف مصالح مؤسسة سونالغاز ، والجزائرية للمياه - -
- مدة الصلاحية :
- شهادة إثبات السكن عادةً تكون **صالحة لمدة 3 أشهر** من تاريخ إصدارها.