

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذة:

أ/ مانع سلمى

إعداد الطالب:

عبدلي عبد العزيز

الموسم الجامعي: 2018/2017

الإهداء

أهدي هذه العمل المتواضع إلى:

والديّ العزيزين أطال الله في عمرهما.

إلى من تربيته وكبرت بينهم إخوتي وأخواتي.

إلى الأهل والأقارب.

إلى جميع الزملاء.

إلى كل شهداء الوطن.

إلى كل من علمني حرفاً.

الشكر والعرفان

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

أولاً وقبل كل شيء الحمد لله الذي هدانا وما كنا لنهتدي لولا ان هدانا الله بإنجاز هذا العمل ليضاف إلى ميادين البحث العلمي، والصلاة والسلام على من بعثه ربه رحمة للعالمين سيد المرسلين، وإمام المتقين سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

يشرفني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتي المشرفة "مانع سلمى" على تفضيلها بقبولها الإشراف على هاته المذكرة ودعمها لي وعلى كل المساعدات والتوجيهات التي قدمتها والتي لم تبخل عليّ بها من أجل أن يكتمل هذا العمل.

ويطيب لي عرفانا بالجميل أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى لجنة المناقشة التي قبلت الإشراف على مناقشة هذه المذكرة.

كما نتقدم بوافر التقدير وعظيم الامتنان إلى كل من ساهم عن قريب أو من بعيد على إنجاح هذه المذكرة سواءً بتقديم النصائح أو بتشجيعنا على متابعة ومواصلة إنجاز هذا العمل.

مقدمه

إن ارتباط الإنسان بالعمران ارتباط طبيعي فطري لأن حاجياته في الحياة العمرانية في تزايد مستمر، فالإنسان لا يمكن أن يستقر دون مسكن يأوي إليه. وهذا ما جعله يستغل الأرض بطريقة غير منظمة وعشوائية، مما اضفى بظهور نسيج عمراني متدهور وهش يمس بالعناصر الأساسية للنظام العام، متمثلا في الأمن والصحة والسكينة والعمومية. لكن مع التطورات والتحولت التي عرفها التقدم العلمي والتقني في مجال العمران والذي بدوره يعتبر أهم المقاييس التي يقاس بها تقدم الدول وتحضرها، ظهرت ضخامة المباني وانجازها وتنوع أنماطها ولا ريب أن للتنظيم في المجال العمراني أهميته وضرورته نتيجة المتغيرات المتعددة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان وتزايد الحاجة إلى الخدمات الحضارية المتطورة كما ونوعا. حيث استدعى الأمر إلى وضع قواعد عمرانية، تترجم ضمن مجموعة من المعارف والمهارات لثقافة حضارة التمدن والتي ساهمت في تطوير أفكار الإنسان وحياته الاجتماعية. ويبرز ذلك من خلال تنظيم البناء والعمران، بحيث تتمثل مجالات العمران في مجموعة من قواعد قانونية تمكن السلطات العامة من مراقبة استعمال الأراضي في الوسط الحضري.

وعليه يجب عند إنجاز البناءات مراعاة قواعد التهيئة والتعمير من حيث نوعية البناءات ومظهرها الخارجي من مقاس وواجهات ومساحات خضراء ومرفقاته...إلخ.

فالغرض من إدماج قواعد التهيئة والتعمير في المحيط يظهر، من خلال حماية المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، والتي تعد من أهم المجالات الحيوية المرتبطة بالحياة الاجتماعية والثقافية التي تركز المصلحة العامة لأفراد المجتمع والدول على سواء.

كُرسّت قواعد التهيئة والتعمير في الجزائر على شكل قوانين، تقوم بحد ذاتها بوضع ضوابط تقيّد كل من أراد البناء بغية انجاز تجمعات سكانية وعمرانية، أو حاول إتمام وإنجاز البناءات بالتسيير العقلاني والمحافظة على الأراضي الصالحة للزراعة وعدم التأثير على البيئة.

فقواعد العمران تعتبر قواعد ردية كفيلة بأن تحقق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال مشاريع التجزئة وبين المصلحة العامة العمرانية وهنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق

وفي هذا الصدد نجد القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يعتبر المصدر الرئيسي لقواعد العمران، والذي انتهجه المشرع لسد النقائص والثغرات القانونية التي عرفتھا القوانين السابقة. إلا أن هذا القانون لم يجسّد على أرض الواقع، مما استوجب على المشرع الجزائري تعديله بموجب القانون 04-05 من أجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير والذي ألحق بالمراسيم التنفيذية وخاصة المرسوم التنفيذي 15-19 المطبقة له.

حفاظاً على المصلحة العامة العمراني تبنى المشرع الجزائري نظامين أولهما وقائي تُخضعه الإدارة إلى رقابة مسبقة من أجل تفادي مشاكل قانونية. ونظام ثاني متمثلاً في أسلوب ردعي يخضع للرقابة البعدية تمارسها هيئات التي جعلها المشرع الجزائري أداة رقابية سابقة نجد رخصة التجزئة التي هي محور دراستنا بالتحديد، وبذلك تعتبر وسيلة تضبط بها الإدارة طالب الرخصة للتقيّد بإجراءات محددة قانوناً من أجل الحصول على الإدارة للشروط القانونية والتقنية يحق للأفراد بمنح الرخصة. وفي حالة مخالفة الإدارة للشروط القانونية والتقنية يحق للأفراد المخلين قانوناً منازعاتها على ذلك بالطعن في هذا القرار لمخالفة مبدأ المشروعية.

أولاً- أسباب اختيار الموضوع

لعل من أهم أسباب اختيار هذا الموضوع كونه يمس جانب مهما في حياتنا اليومية باعتبار رخصة التجزئة من الرخص التي تتعلق بالملكية العقارية، لاسيما وأن كمية النصوص القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة ومتغيرة، كما أن السبب لاختياري لهذا الموضوع، أنه موضوع جديد لم يتم تناوله بصفة دقيقة ومفصلة

ثانياً- أهمية الموضوع:

تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة من خلال اهتمام المشرع الجزائري بوضع قوانين تبين الشروط القانونية للحصول على رخصة التجزئة والتي تدخل ضمن ترتيبات المخططات العمرانية والتي تساهم على تنظيم التطور العمراني، وذلك من خلال ضمان صلاحية القطع الأرضية المجزأة من أجل تشييد بنايات عليها في ظل تحقيق التوافق بين التجزأة والمواصفات العمرانية للحفاظ على النظام العام

ثالثا- أهداف الدراسة:

يبرز الهدف من الدراسة لهذا الموضوع من خلال تسليط الضوء على القوانين التي تناولت رخصة التجزئة ومعرفة آخر إجراء تعديلي والذي أتى به المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لتحضير عقود التعمير وتسليمها ومن جهة أخرى معرفة فعالية هذه الرخصة في تنظيم المجال العمراني.

ومن خلال ما تم التطرق إليه يمكن صياغة الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري مبادئ وآليات التجزئة العقارية باعتبارها أداة أساسية في تنظيم مجال العمران؟

ويندرج ضمن التساؤل الرئيسي السابق عدة تساؤلات فرعية تتمثل في:

- فيما يتمثل مفهوم رخصة التجزئة العقارية؟
- ما هي آثار رخصة التجزئة العقارية؟
- ماهي الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري؟

رابعا- المنهج المتبع:

إعتمدنا في هاته الدراسة القانونية على المنهج التحليلي ، من خلال تحليل بعض النصوص القانونية بغية الوقوف على ما شابها من نقائص قانونية غفل عنها المشرع الجزائري، مقارنة بالنصوص القانونية المختلفة المعالجة لموضوع رخصة التجزئة، إضافة إلى ذلك اعتمدنا على المنهج الوصفي من خلال جمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها.

خامسا- الدراسات السابقة:

نظراً لدقة هذا الموضوع كانت الدراسات المتخصصة فيه نادرة حيث لم يتم العثور على دراسة متخصصة تعالج هذا الموضوع إلا ما وجدناه في بعض الدراسات الأكاديمية المعالجة للموضوع بصفة عامة نذكر على سبيل المثال:

- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها.
- ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري.

- إقنولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري.
- منصورى نورة، قواعد التهئة والتعمير وفق التشريع الجزائري.

سادسا- صعوبات الدراسة:

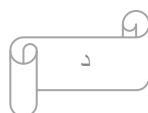
الأبرز فى الصعوبات التى واجهتنا هو النقص الكبير والفادح فى المراجع المتخصصة وخاصة فى التشريع الجزائري، إضافة إلى صعوبة الحصول على المراجع الأجنبية، مما دفع بنا إلى الاعتماد على القوانين الجزائرية الصادرة فى هذا الموضوع، ومن أهمها: القانون 90-29 والمرسوم التنفيذى 15-19. وبالرغم من تغير القوانين، دون أن نغفل ضيق الوقت الذى لم يسعفنا للبحث أكثر والتعمق فى أحكام رخصة التجزئة، خاصة خارج الولاية لصعوبة الجانب الإدارى للمكتبة.

وعملا بالإشكالية المطروحة ولإلمام بجوانب الموضوع ارتأيت تقسيم عملى هذا إلى فصلين بحيث تناولت فىهما:

الفصل الأول: الإطار النظرى لرخصة التجزئة العقارية.

الفصل الثانى: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية فى التشريع

الجزائرى.



الفصل الأول:

الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

تعد عملية التجزئة العقارية وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني المدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف عليها وإنجازها من أجل توفير السكن الفردي¹

تعتبر الرقابة الإدارية في مجال التعمير أسلوب فني يتبع لمواجهة مقتضيات العمران لاسيما من حيث الكثافة السكانية وتوفير المرافق والمسكن بكافة أنواعها وانسجام المباني من حيث مظهرها، وحجمها وحماية الأراضي الزراعية وكذا المساحات.²

ولكي تتجسد الرقابة في مجال العمران يجب وضع آليات رقابية قبلية متمثلة في أدوات التهيئة والتعمير وآليات رقابية بعدية التي تظهر أثناء وعند الانتهاء من انجاز بناية وذلك من خلال وضع حد للبناءات الفوضوية والاستعمار اللاعقلاني للأراضي.³

ولد أكد المشرع الجزائري على أدوات الرقابة قبلية في قانون التهيئة والتعمير والمتمثلة في الرخص والشهادات فباعثار أن دراستنا تتمحور على رخصة التجزئة سنستبعد الرخص الأخرى المتمثلة في رخصة البناء ورخصة الهدم وسنستبعد الشهادات المتمثلة في شهادة التقسيم وشهادة المطابقة وشهادة التعمير.⁴

وبالرجوع إلى رخصة التجزئة نجد أن المشرع الجزائري في اعتبارها ثاني القرارات الإدارية بعد رخصة البناء من حيث الأهمية نظراً للدور الذي تلعبه في مجال التعمير ويبرز من خلال: إصدار العديد من النصوص القانونية التي تتضمن أحكام رخصة التجزئة من تعريفات لها ، وخصائص ، وإجراءات الحصول عليها ، وآثارها، من بينها نجد قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، وكذلك القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها ، وايضا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في إعطاء مفهوم لرخصة التجزئة في (المبحث الأول) وآثار رخصة التجزئة العقارية ونطاق تطبيقها في (المبحث الثاني).

¹ إقولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية وسائل قانونية-، طبعة ثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص164.

² حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية- في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام-، طبعة جديدة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص346.

³ نفس المرجع، ص 347.

⁴ أرزقي صبرينة، بلعيد كهيبة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017، ص07.

المبحث الأول:

مفهوم رخصة التجزئة العقارية.

تعتبر عملية التجزئة من بين الوسائل العمرانية التي تنتج وحدات عقارية جديدة من الوحدة العقارية الأصلية، والتي تهدف إلى التقسيم العقلاني للعقار وذلك عن طريق تقسيم القطعة الأرضية الخاصة بطريقة قانونية والمشروعة حتى لا تمس بالبناء والجمال الطبيعي للبيئة، وبالتالي تضمن بذلك حماية النظام العام والسكنية العمومية.¹

التجزئات العقارية هي مصطلحات متعددة لشكل من الأشكال السكنية اختلفت تسميتها من بلد لآخر ومن منطقة لأخرى، لكنها تشترك في كونها شكل من أشكال السكن الفردي، وبتزايد دور التجزئة العقارية في الحد من أزمة السكن والقضاء على التعمير العشوائي اتسعت دائرة اهتمام الباحثين والمختصين بهذا الموضوع حيث نجد الكثير من الدراسات الفقهية التي حاولت تحديد مفهوم التجزئة العقارية كأسلوب للتدبير العمراني وكأهداف لبلوغ أهداف التخطيط الحضاري على الخصوص توفير السكن لكل فرد.²

وتفصيلا في هذا المبحث سنهتم بدراسة تعريف رخصة التجزئة في المطلب الأول، وأثار رخصة التجزئة العقارية في المطلب الثاني.

¹ عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص71.

² حمشة مكي، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة المفكر، عدد رقم 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016-2017، ص379.

المطلب الأول:

تعريف رخصة التجزئة العقارية.

تشكل رخصة التجزئة محورًا رئيسيًا في النشاط العمراني بوجه عام وهو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاها المشرع الجزائري لها وكذا كمل التشريعات في العالم بحث تعددت التعاريف الممنوحة لهذه الرخصة من تعاريف لغوية والفقهية والقانونية، وعليه سنتطرق إلى التعريف اللغوي أولاً ثم الفقهي ثانياً، ثم القانوني ثالثاً.¹

الفرع الأول: التعريف اللغوي.

الرخصة: التسهيل في الأمر، الإذن فيه بعد النهي عنه²

والرخصة لغة بتسكين الخاء فعبارة عن التسيير والتسهيل، وبفتح الخاء عبارة عن الأخذ بالرخص.

أما الرخصة: التسهيل في الأمر والتسيير ويقال رخص المشرع لنا في كذا ترخيصاً أي يسره وسهله، ويقال رخص له في الأمر أذن له بعد النهي عنه.³

الفرع الثاني: التعريف الفقهي.

تمت دراسة موضوع رخصة التجزئة من طرف العديد من الفقهاء من بينهم الفقيه Patrick « Grard الذي عرف التجزئة على أنها: " تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو إلى عدة قطع بغرض البناء عليها."⁴ وما يلاحظ على هذا الفقيه تطرق هذا الفقيه إلى تعريف التجزئة

¹ أدرار فتيحة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016-2016، ص15.

² عيسى مومني، القاموس العربي الممتاز، ط2، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000، ص64.

³ عبد الحاكم حمادي، الرخصة الشرعية بين القواعد والأصول وفانقتها في واقع الناس، مجلة الدخيرة للبحوث والدراسات الإسلامية، غرداية، الجزائر، 2017، ص05.

⁴ Patrick Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, Egrolles, Paris, 2004, p220.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

ولم يعرف رخصة التجزئة وسبب ذلك يعود لاعتبارها منذ زمن بعيد على أنها ذات طابع خاص، أي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المذكور في القانون المدني.

أما الدكتور "عزري الزين" فقد عرف رخصة التجزئة على أنها القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.¹

وقد عرفتها الدكتورة "ليلي زروقي" على أنها: "تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد انجاز بنايات جديدة وبالتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة."²

أما الدكتورة "منصوري نورة" عرفت التجزئة على أنها: "هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية -غير مبنية- ترخص عملية التقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فهذا فهي تمكن من انجاز بناء جديد، أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد وأدوات التعمير."³

الفرع الثالث: التعريف القانوني.

تضمنت النصوص التشريعية والتنظيمية إشارة لرخصة التجزئة وعليه نجد المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 لقواعد التهيئة والتعمير ينص في فحواه على ما يلي: "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها."⁴

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير ولا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ولا في المرسوم 15-19، ولكنه عرفها في المادة 24 من القانون رقم 82-02

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها -دراسة حالة في التشريع الجزائري مدعمة بأحد قرارات مجلس الدولة-، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ص43.

² حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص350.

³ منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، بط، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص58-59.

⁴ أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رقم 90/52.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الملغى بموجب القانون رقم 90-29 الذي ألغى جميع أحكامه بموجب المادة 79 منه والتي جاء فيها: "تعد تجزئة الأراضي العقارية المعدة للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أي كان تخصيصها.

أما المرسوم التنفيذي 15-19 والتي جاء في المادة 07 على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن، تستعمل في تشيد بناية."

فمن خلال هاته المواد يتبين أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية، تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض يريد القيام بعملية تقسيم أرض عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها.¹

¹ إقلولي أولاد رايح صافية ، المرجع السابق ، ص 165 - 166 .

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

المطلب الثاني: خصائص رخصة التجزئة العقارية.

تصدر رخصة التجزئة من السلطة الإدارية المختصة لممارسة الرقابة القبلية على أشغال التجزئة محدثة أثر قانوني يتمثل في تجزئة الملكية العقارية إلى عدة قطع وبمساحات متفاوتة تبعاً لتفاوت القدرة الشرائية والإمكانات المادية للمستفيدين عند تشييد البنايات عليها، وبهذا فإن رخصة التجزئة ينطبق عليها وصف القرار الإداري الفردي.

حتى لا نقول أي تقسيم لقطعة أرضية هو تجزئة، لا بد من توفر كمجموعة من الخصائص تتعلق بها. لذلك سنحاول ذكر أهمها والمتمثلة في كونها قرار إداري -أولاً- أو أن تكون مرتبطة بملكية العقار -ثانياً-، وأن رخصة التجزئة وثيقة إدارية.

الفرع الأول: رخصة التجزئة قرار إداري.

وبذلك يجب أن يكون نهائياً أي منتجاً للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطع أرضية وتطبق على هذا الشق أحكام القانون الإداري لاستعمالها عن طريق التنازل (البيع، الكراء، التنازل) للغير لتشييد بنايات عليها، وفي هذا الشق تطبق أحكام القانون الخاص (القانون المدني).¹

رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائياً أي محدثاً للأثر القانوني المتمثل في المستفيد من الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.²

الفرع الثاني: رخصة التجزئة مرتبطة بملكية عقارية غير مبنية وقابلة للبناء.

من بين خصائص رخصة التجزئة أن تكون وحدة عقارية والتي تعرف على أنها: "مجموعة من الأملاك العقارية تابعة لمالك قانوني واحد، وبالتالي لا يفصل بين أجزائها عقار لشخص آخر، وبالتالي يستحيل الحصول على رخصة التجزئة، لأن محلها قطعتين أرضيتين تابعتين لنفس المالك فصل بينهما قطعة تابعة لمالك آخر وفي حالة الحصول على صاحب

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2001، ص12.

² إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص168.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الملكية أو موكله على هذه الرخصة، تتحول الوحدة العقارية الأصلية إلى وحدات عقارية جديدة، لذا يجب شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً في مقر تواجد العقار، حيث أن الغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية من أجل البناء عليها سواء كان بناء معد للسكن أو للنشاطات الصناعية، بمفهوم المخالفة يجب أن تكون الأرض قابلة للبناء عليها.¹

من خلال ما سبق يمكن استنتاج أنه لا يمكن البناء أو تشييد البناية ما لم يتم الحصول على تجزئة الملكية العقارية المراد بنائها مع ضرورة الإشارة أن المشرع الجزائري لم يحدد الغرض من البناء عند تشييد بناية، إن كانت بناية معدة للسكن أو للنشاط الصناعي أو التجاري وبالعودة إلى نص المادتين السابقتين نجد أن المشرع الجزائري لم يقد بتعريف رخصة التجزئة، وإنما اكتفى بالزامية الحصول عليها من أجل تقسيم القطع الأرضية بحيث يظهر ذلك في البناء وهذا ما أشارت إليه المادة 57 أعلاه أما المادة 07 تطرقت إلى الغرض من تقسيم القطع الأرضية بحيث يظهر ذلك في (تشييد بناية) كما أثارت الفرق الموجود بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم.² ويظهر ذلك عند استقراء نص المادة 59 من القانون رقم 90-29 الذي يحدد قواعد التهيئة والتعمير والتي تنص على أنه: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدّة أقسام، لا تصلح هذه الشهادة شهادة للتعمير".³

يظهر الفرق بينهما في شغور العقار أو وجود البناء عليه ففي حالة ما إذا كانت الأرض مبنية فيستلزم الحصول على شهادة التقسيم، أما إذا كانت الأرض شاغرة فيستلزم الحصول على رخصة التجزئة.⁴

¹ أعر شريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مجلة جامعة يحي فارس، المدينة، دون سنة نشر، ص40.

² شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص47.

³ أنظر المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية رقم 52، 1990.

⁴ شريدي ياسمين، المرجع نفسه، ص48.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

تتطلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية لكن في نفس الوقت يجب أن تكون قابلة للبناء ويظهر ذلك في كونها ركيزة أساسية من أجل الحصول عليها، باعتبار أن موضوعها يقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة خصائص لإقامة مساكن، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.¹

الفرع الثالث: رخصة التجزئة وثيقة إدارية:

تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها أنه: " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصاته، لذا أوجب المشرع على أن يصدر القرار المتضمن رخصة التجزئة ضمن أشكال معينة وتبعا لإجراءات قانونية محددة وتخلفها يعني أن القرار معيب، ولا يجوز تغطيتها بحكم جوهرها، احتراما لمبدأ المشروعية.²

¹ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2004/2005، ص83.

² حمشة مكي، المرجع السابق، ص383.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

المطلب الثاني:

تميز رخصة التجزئة العقارية عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها.

ليس كل تقسيم لقطعة أرض أو ملكية عقارية هي تجزئة عقارية بالمفهوم الذي تبناه المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 فلا يستقيم المفهوم إلا إذا كانت الأرض موضوع التقسيم من طبيعة ملك وفي منطقة يجوز فيها البناء بمقتضى مخططات التهيئة والتعمير PDAU و POS وفي غيابها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير الأخرى، وإذا سلمنا بمفهوم التجزئة العقارية وفقا لنص المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 15/08 المشار إليه فإن الغرض من تجزئة العقار ليس للسكن فقط، بل لأغراض جديدة منها: تجارية صناعية، سياحية، وعلى أساسها نجد الكثير من العمليات العقارية تقترب في مفهومها بمفهوم التجزئة العقارية إلى درجة الخلط بينها وبين هذه العمليات العمرانية المشابهة لها.¹

الفرع الأول: التمييز بين الرخصة والترخيص:

الترخيص قرار إداري بسيط ذو كيان مستقل ومنشأ لآثار قانونية جديدة في مجال العلاقات القانونية، تبدأ من يوم صدوره وتنتهي بتنفيذه.²

والترخيص ذو طبيعة مؤقتة بحيث لا يترتب أي حق مكتسب بالإدارة ويمكن أن تتدخل في أي وقت من أجل تنظيمه، وذلك استنادًا إلى السلطات العامة أو تحقيقا لأهداف هذه السلطة التي تتمتع في ذلك بامتياز وسيادة تنفي معها أي طابع تعاقدية، ويجد الترخيص تطبيقه الواسع في قانون البيئة حيث يشترط قبل البدء في استغلال المنشأة استصدار ترخيص من الجهة المعنية وذلك لتتمكن الإدارة من فرض ما تراه لازما من احتياطات وقائية ورقابية على نشاط المنشأة، كما عرفت محكمة القضاء الإداري في دعوى رقم 4 بتاريخ 4 فيفري 1955 على أن: "الترخيص عبارة عن تصرف إداري مؤقت بطبيعة قابل للسحب أو التعديل".

¹ عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، 2011، ص101.

² محمد جبري، المرجع السابق، ص72.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

ومنه نميز الرخصة عن الترخيص من خلال أن الرخصة تكتسي طابع الديمومة في حين نجد أن الترخيص ذو طبيعة مؤقتة ولا يترتب عنه آثار قانونية.¹

الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة العقارية عن المجموعات السكنية:

جاء في المادة 02 فقرة 09 من القانون رقم 15/08 بخصوص المجموعات السكنية ما يلي: "المجموعات السكنية تشكل مجموعة من السكنات والبنائات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطعة المعنية."

ويتبين من هذا النص أن وجه التقارب بين التجزئة العقارية والمجموعات السكنية هو الإسكان، فمتى وقع تقسيم الأرض لغرض السكن، ومتى أقيمت مجموعة سكنية ببناء مساكن على القطع الأرضية، أصبح من الصعب التمييز بين العمليتين غير أن هناك بعض العناصر استنادا لها تتضح التفرقة والتمييز لكل عمليتين على حدى، فالتجزئة العقارية هي عمليات تقسيم الملكية العقارية إلى قطع صغيرة بغرض الإيجار أو القسمة أو البيع.

أما المجموعة السكنية فلا تحتاج في إحداثها إلى تقسيم الملكية العقارية كما أن مالك القطعة الأرضية هو الذي يتولى عمليات البناء بنفسه على خلاف في التجزئة العقارية ينحصر دور صاحب رخصة التجزئة في تجهيز الأرض والتصرف في اتجاه المستفيدين وتحكم علاقته بهؤلاء أحكام القانون الخاص، زيادة على أن الأغراض التي تحققها التجزئة تتعدى السكن لتشمل ممارسة النشاط التجاري والصناعي والحرفي.²

¹ راضية مشري، مداخلة بعنوان المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية، الملتقى الدولي للتشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، بيومي 09-10 ديسمبر 2013، ص14.

² Jacquont Heni et Priet Francoit, Droit de l'urbanisme, Dalta Beyroute ; 3^{ème} 18 édition, France, 2000, p 420.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الفرع الثالث: التمييز بين رخصة التجزئة العقارية والتقسيم.

ينص المشرع الجزائري في المادة 59 من القانون 90-29 ويثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ويحث على أنه: "تسلم لمالك عقار مبني ويطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام..."

هنا لم يستدرك الأمر في المرسوم 15-19 وذكر نفس المادة تحت قسم رخصة التجزئة، والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبني.

كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار وينتج عنها تتمتع بحقوق البناء.¹

ومنه الفرق يكمن أن العقار في التجزئة يكون غير مبني ولغرض البناء وفق وثائق التعمير المعدة كضوابط قانونية وفي تقسيم العقار يكون مبنيًا ولا أهمية لعدد القطع في كل منهما.²

¹ محمد الأمين بوغرارة، القواعد القانونية العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التبرص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14-2003-2006، ص 35.

² عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 80.

المبحث الثاني:

آثار رخصة التجزئة العقارية

وضع المشرع الجزائري إستراتيجية هامة من خلال وضع القواعد العامة للتعويض وأدواتها، بحيث نجده عمد إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال، وذلك منذ البدء فيها إلى غاية الانتهاء منها، وهذا من أجل مطابقتها للرخصة الممنوحة وعليه على المستفيد من رخصة التجربة احترام الالتزامات المفروضة عليه واستيفاء جميع الحقوق التي تضمنتها الرخصة.

حرص المشرع الجزائري على احترام الالتزامات والحقوق المفروضة في رخصة التجزئة قصد الحفاظ على النظام العام العمراني، من خلال ضبط النسيج العمراني من الفوضى العارمة وتشويه المناظر الطبيعية، وحتى لا يمس بسلامة المواطنين وأمنهم يترتب عن عملية إصدار رخصة التجزئة آثار جد هامة بالنسبة للإدارة وكذلك لصاحب الرخصة باعتباره المستفيد منها وعليه خصصنا هذا المبحث لدراسة هاته الآثار بحيث قمنا في المطلب الأول بدراسة التزامات طالب الرخصة، أما المطلب الثاني بدراسة الحقوق المترتبة عن منح رخصة التجزئة العقارية.¹

¹ عائدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 81 .

المطلب الأول:

التزامات طالب الرخصة

بعد تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري من الجهة المختصة يقع على عاتق صاحب رخصة التجزئة التزامات تفرض عليه ويكون ذلك بالامتثال لتوجيهات وإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة المطبقة على الأرض المجزأة. فخصصنا هذا المطلب لتبيان التزامات صاحب الرخصة والتي تكمن في الإشهار -الفرع الأول- ومدى احترام الآجال لإتمام الأشغال -الفرع الثاني-، أما الفرع الثالث فخصصناه لإظهار مدى احترام تنفيذ الأشغال.¹

الفرع الأول: الفرع الأول: الإشهار.

يعتبر الإشهار وسيلة إعلان قانونية، فهو مجموعة من الإجراءات التي يجب على المستفيد التقيد بها، فبعضها يكون قبل الشروع في الأشغال والبعض الآخر يأتي أثناء تنفيذها وبعد الانتهاء منها، حيث تظهر أهمية الإشهار في رخصة التجزئة بتبيان المعلومات الضرورية التي يمكن التعرف على مشروع التجزئة والتعرف على صاحب المشروع، وعليه أكد المشرع على ضرورة وضع لافتة مرئية خلال كل فترة خارج الورشة يكون بعدها 80 سنتيمتر يحددها من خلال البيانات الخاصة بمشروع التجزئة مع ضرورة إدراج في اللافتة تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ الانتهاء من الأشغال وبالتالي يجب إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ البدء في الأشغال باعتباره المكلف بمنح الموافقة على التوصيات بمختلف الشبكات وتزويد المياه، الكهرباء، صرف المياه، فلا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة إلا بعد بيان يثبت انطلاق الأشغال من طرف المستفيد من الرخصة،²

¹ محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، ص374.

² حمادي سهام، إيجاد ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص13، 14.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

كما اقتضى المشرع في حالة الضرورة وضع اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، واسم المؤسسة المكلفة بالأشغال وفق نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 15-19¹ ومن خلال ما سبق يتبين أن الهدف من وضع اللافتة قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال على أحسن وجه، كذلك هو إجراء يطمئن له أصحاب التجزئات وبالتالي يتيح الفرصة للهيئات المختصة بالمراقبة في كل وقت.²

الفرع الثاني: احترام آجال تنفيذ الأشغال الواردة في رخصة التجزئة:

يستلزم من المستفيد من الرخصة احترام بعض الأحكام المقررة في قرار رخصة التجزئة، ومن بين هذه الأحكام نجد آجال تنفيذ الأشغال التي تقدر حسب حجم الأشغال وتختلف من رخصة لأخرى والتي تسري من تاريخ فتح الورشة (أنظر الملحق رقم 1).

على المستفيد من رخصة التجزئة البدء في أشغال التهيئة في المدة المحددة بثلاث سنوات ابتداءً من تاريخ التبليغ وفي حالة ما إذا لم يتم احترام هذه المدة أو إذا لم يتم الانتهاء من الأشغال في الآجال المحددة في القرار الذي أعده مكتب الدراسات تعتبر رخصة التجزئة ملغاة بقوة القانون، غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فتلك المدة المحددة تطبق على الأشغال بمراحلها المختلفة.

وفي حلة ما إذا لم يتم المستفيد من الرخصة بالشروع في أشغال التهيئة في آجال 9 سنوات³، ولم يتم بأشغال التهيئة في المدة المحددة، هنا لا يمكن الاستمرار في الأشغال وبالتالي يعاد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجبارياً لتنص المادة 30 الفقرة

¹ تنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: " يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 60 سنتيمتراً والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات".

² حمامي سهام، إجماع ليلية، المرجع السابق، ص 14.

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 54.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الأخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: "يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجبارياً قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء الصلاحية المحددة أعلاه.¹"

هذا الطلب ممكن أن يخضع للإجراءات التي يخضع لها الطلب الأول، أي لا يخضع الطلب، أي لا يخضع الملف لدراسة جديدة، وهذا ما أكده المشرع في نفس المادة في فقرتها الأخيرة، لنصه على أنه، " يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة." ومن خلال ما تم استقراءه من المادة أعلاه، يفهم أنه يمكن منح رخصة التجزئة دون القيام بدراسة جديدة للملف، شرط أن لا تتنافى قواعد التعمير المطبقة على القطعة الأرضية المراد تجزئتها مع الطلب الجديد، وبمفهوم المخالفة فإنه يتم منح رخصة جديدة مع إعادة الدراسة في حالة ما إذا عدلت أحكام رخصة التجزئة، أو أن تكون الرخصة التي طلبت تختلف عن أحكام الرخصة السابقة. كما يخضع الطلب إلى دراسة جديدة في حالة تعديل أحكام مخطط شغل الأراضي.

فالمشرع حدد المدة لتنفيذ الأشغال ثلاث سنوات كمدة قصوى وذلك لتفادي تماطل وتهاون المستفيد من رخصة التجزئة.²

الفرع الثالث: احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير بحيث تفرض مجموعة من القيود والالتزامات الواجب احترامها في أي عملية تشييد أو بناء، وفي هذا الإطار نص عليها قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحددها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على أنه: "يضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء، تطبيقاً لأحكام القانون رقم 90-29، لاسيما في المواد 4، 6، 45، 47، 54. بالرجوع لأحكام المادة 4 من

¹ المادة 30، الفقرة الأخيرة، المرسوم التنفيذي 15-19.

² مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ب.ط، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص103.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

القانون 90-29 نجدها حددت القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء والتي حصرتها في الأراضي، والتي تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية؛

- التي تكون في الحدود الملائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحي عندما تكون موجودة على أراضي فلاحية.
- التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية.
- التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن التوارث الطبيعي والتكنولوجي.¹

أما المادة 06 فتضمنت العلو حيث نصت على أنه: " لا يمكن أن يتجاوز على البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسطة علو البناءات المجاورة وذلك في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسطة علو البناءات المجاورة وذلك في إطار احترام الأحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية، يجي أن يكون علو البناءات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط، يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معلمي شمل الأراضي والمساحات المبنية.²

وما هو ملاحظ أن المشرع الجزائري وضع بعض القواعد والمقاييس التي يجب أن يعتمد عليها في إنشاء بنايات في حالة غياب أدوات التعمير، بحيث اشترط أن لا يتجاوز عدد البناءات المعمرة متوسط علو البناءات المجاورة، وذلك من أجل وضع حد للبناءات العالية التي تؤثر سلبا على الحياة في المدن.

كما اشترط المشرع ضرورة الحفاظ على المساحات، وكذا إبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية. وبالتالي

¹ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 347.

² أنظر المادة 06 من القانون 90-29، المصدر السابق.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

خطر البناء على قطعة أرضية تقع على شريط من منطقة عرضها 100 متر ابتداءً من الشاطئ، إلا أنه يمكن الترخيص بالبنائيات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه.¹

أما المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الكثافة القصوى للبنائيات في الأجزاء المعمرة للبلدية وهذا ما يضع حد للمشاكل الناتجة عن الكثافة السكانية، كما نص على ضرورة الاهتمام بالمنظر الخارجي للبنائيات وحاول تنظيمه إذ أنه يرفض منح رخصة البناء إذا كان موقع البناية أو حجمها أو مظهرها يمس بالمناطق المجاورة أو بمنظرها الطبيعية أو الحضرية إلى جانب ذلك اشترط احترام العلو أي يجب إقامة البنائيات بطريقة بسيطة، كما يستوجب انجاز السياج بانسجام كامل مع البنائيات الرئيسية ضمن احترام القواعد المعمارية والبناء.²

¹ أدرار فاتيحة، المرجع السابق، ص43.

² بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012، ص39.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

المطلب الثاني:

الحقوق المترتبة عن منح رخصة التجزئة العقارية.

لقد منح المشرع الجزائري حقوق لطالب رخصة التجزئة ويظهر ذلك من خلال الاستفادة من المزايا التي يمكن الحصول عليها من الشيء وذلك من أجل تحقيق أهداف النظام العام ولمراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض المجزأة وكذا من أجل الغير والمستفيد وبالتالي تم النص عليه في الكثير من القوانين أي يعتبر القانون الكفيل الوحيد لحماية هذه الحقوق وصيانتها.¹ ولضمان هذه الحقوق قام المشرع الجزائري بوضع حدود لسلطة الإدارة كونها سلطة عامة يمكن أن تتعسف في منح الحقوق التي يتمتع بها المستفيد، لذلك تناولنا في هذا المطلب حقوق طالب الرخصة في -الفرع الأول- وحق الإدارة في المراقبة -الفرع الثاني-

الفرع الأول: حقوق طالب الرخصة.

ترتب عن عملية إصدار رخصة التجزئة حقوق تتقرر لصاحب رخصة التجزئة في إطار احترام قواعد التهيئة والتعمير. وهي الانطلاق في الأشغال-أولاً- وحق التصرف في القطعة الأرضية -ثانياً- ، والحق في البناء -ثالثاً- وأخيراً الحق في الطعن -رابعاً-.²

أولاً- حق الانطلاق في الأشغال.

تنص المادة 04 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنه: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقاً لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة."³

نستنتج من نص المادة أعلاه أن لطالب رخصة التجزئة الذي تتناول فيه حاجته تنفيذ الأشغال المتعلقة بتجهيزات العمارات، الحق في الانطلاق في الأشغال وذلك بمراعاة تزويد البناءات ذات الاستعمال السكني أو البناءات ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير

¹ بن عزة الصادق، المرجع السابق، ص40.

² أدرار فاتيحة، المرجع السابق، ص44.

³ أنظر المادة 04 من القانون رقم 15-08، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في الجزائر.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

والقيام بأشغال الاتصال بقنوات الصرف والمياه والغاز والكهرباء، بحيث يتحمل المالك نفقات التوصيل للقنوات العامة للتصريف والتوزيع والتجزئة وفي حالة عدم الانتهاء من هذه الأشغال فلا تمنح له رخصة التجزئة.

ثانيا- حق التصرف في القطع الأرضية.

من خلال التعاريف التي قدمت لرخصة التجزئة يتبين أن مضمون قرار رخصة التجزئة هو الحق في تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل تشييد بناية وفقا لأدوات التهيئة والتعمير، فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة، ومن هنا يتبين أن الملكية العقارية هي التي تقسم وليس الحق على الملكية العقارية، مع العلم أن الحق في الملكية العقارية لا يتجزأ لأنها من الحقوق العينية إلا حق الانتفاع والارتفاق باعتباره من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية.

يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية فصاحب الحق له بذلك الشيء وحق التصرف فيه. كما يظهره حق المستفيد من خلال قدرته على الاستفادة من التوصيلات بالشبكات المختلفة كقنوات تموين المياه والكهرباء والغاز.¹

أما المادة 8/2 من القانون رقم 15/08 بينت أن: "التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."²

ومن هنا يلاحظ أن المشرع الجزائري وسع في أغراض رخصة التجزئة ليشمل البيع والإيجار، كما أشار من بين الحقوق التي يتمتع بها طالب الرخصة هو تقسيم الملكية العقارية. وكقاعدة عامة مالك العقار له حق التصرف في الملكية بصفة قانونية سواء كان ذلك بالبيع أو

¹ حمامي سهام، أبعاد ليلية، المرجع السابق، ص13.

² أنظر المادة 8/2 من القانون رقم 15/08، المصدر السابق.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الإيجار أو عن طريق الهبة كأن يمنح الملكية كلها أو جزئها، وبالتالي تنتقل الملكية إلى الغير أو أن يتصرف في البناء بتعليقه أو هدمه أو تغييره.¹

ثالثا- الحق في البناء:

لقد منح المشرع للمستفيد من رخصة التجزئة الحق في البناء باعتباره أحد أوجه حق ملكية الأرض، التي يقوم بها المالك أو من له حق قانوني في ذلك، على أن لا يخالف القواعد القانونية أو التنظيمية المكرسة في قانون التعمير.² وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 لنصها على أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض."³

وعليه فبمجرد استيفاء جميع الوثائق والبيانات ومطابقة الأشغال المراد القيام بها مع القواعد العامة المعمول بها في مجال البناء ينتج له الحق في البناء. وبالتالي تقوم الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء ليقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء، فلا يمكن للإدارة رفض منح الرخصة في حالة ما إذا كان الطلب قد استوفى جميع الشروط الشكلية والإجرائية.

الحق في البناء يمنح حق استغلال البناء سواء في العلو أو العمق، فمالك القطعة الأرضية له أن يستغله بطريقة غير مباشرة كأن يؤجره للغير مقابل ذلك يتحصل على أجره كما له إمكانية عدم استغلال ملكيته لا بالبيع ولا بالإيجار.⁴

رابعا- الحق في الطعن:

منح المشرع الجزائري للشخص الذي تقدم بطلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال إمكانية إيداع طعن لدى الولاية مقابل وصل إيداع، وذلك في حالة عدم تلقي أي رد، أي سكوت الإدارة، أو في حالة لم يرضى بالرد الذي تم رده.⁵ وفي حالة المرور بهذا الإجراء

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص18.

² أدرار فاتيحة، المرجع السابق، ص46.

³ أنظر المادة 50 من المرسوم 29/90، المصدر السابق.

⁴ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 17.

⁵ نفس المرجع، ص17.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

ولم يتم الرد على الطعن الأول، يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران.¹ وهذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على ضوء المعلومات التي تتلقاها بالرد على طالب الرخصة سواء كان ذلك بالإيجاب أو الرفض المسبب.

كما يمكن لمن يهمله الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص في نص المادة 5/31 من المرسوم التنفيذي 15-19، والذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها والأسباب التي تعود بعدم احترام شكلية معينة من طرف طالب الرخصة.²

الفرع الثاني: حق الإدارة في المراقبة.

تقوم الإدارة بمنح رخصة التجزئة لصاحب الطلب، مقابل ذلك تفوض رقابتها على الأشغال المطبقة عند منح الرخصة منذ بدايتها إلى غاية الانتهاء منها.

تعتبر المراقبة عبارة عن إجراء تقوم به الجهات الإدارية المكلفة قانوناً بالتحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال، التي شرع فيها طالب الرخصة أو مطابقتها مع الوثائق المسلمة.

للتعرف على الجهات الإدارية المكلفة بمراقبة تنفيذ الأشغال،³ نعود إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 05-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها. والتي تنص على أنه: " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقاً بأعوان مؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة."⁴ ومن خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري ألزم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانوناً بإجراء المراقبة عند قيان طالب الرخصة بتنفيذ الأشغال، وفي هذا

¹ المادة 1/31 من المرسوم التنفيذي 19/15.

² أدرار فاتيحة، المرجع نفسه، ص 47.

³ نفس المرجع، ص 47.

المادة 07 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين.⁴

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الإطار سنحاول قدر المستطاع تبيان المراحل التي تتم فيها المراقبة -1- مراقبة الإدارة أثناء تنفيذ الأشغال -2- والمراقبة بعد تنفيذ الأشغال.¹

أولاً- المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال:

منح القانون للإدارة وسائل قانونية من أجل إتمام مهمتها الرقابية، بحيث نجد أن المشرع الجزائري اشترط على طالب الرخصة أن يقوم بإيداع الطلب يبين فيه تاريخ فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك عند الشروع في البدء الفعلي للأشغال وهذا ما نصت عليه المادة 56 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.²

يتبين من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري ألزم طالب الرخصة بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضع لافتة مرئية، تتضمن مراجع رخصة التجزئة وكذا تاريخ افتتاح الأشغال والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وتبين صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز في حالة الضرورة.³

من خلال ما سبق يتبين أن المستفيد تم إخضاعه إلى مجموعة من الاشتراطات مما يفسر ويؤكد الدور الرقابي الذي تماريه الإدارة، ولتفعيل هذا الدور لجأت الإدارة إلى وضع مجموعة من الوسائل القانونية لإجراء هذه المهمة، لذلك سنحاول التطرق إلى تبيان هذه الأدوات والوسائل التي تستخدمها الإدارة لإجراء الرقابة.⁴

1- الزيارة الميدانية: تتم المراقبة الميدانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، سواءً بصفته الشخصية أو عن طريق الأعوان المؤهلين قانوناً للقيام بذلك، وسواءً كان يعلم بها المعني أم فجائية وذلك لغرض معاينة انطلاق الأشغال وإتمام إنجازها.⁵ وهذا استناداً إلى نص

¹ count Henri, (bid, cit) p 796.

² تنص المادة 456 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنه: " يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً من طرف المالك أو صاحب المشروع.

³ أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

⁴ أبرياش زهرة، بن أفزوح شعبان، دور البلدية من ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011، ص90.

⁵ بن عزة صادق، المرجع السابق، ص138.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 حيث يبين مواقيت إجراء المراقبة التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً والأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات، والتي تكون نهاراً وليلاً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، كما وضع إمكانية الإعلان عنها أو إتمامها بشكل فجائي.

2- طلب الوثائق التقنية: بما أن الأعوان المؤهلين قانوناً يقومون بالزيارات الميدانية فإنه ينتج من خلال ذلك مراقبة أشكال قابلية الاستغلال وأشغال التهيئة ومطابقتها للمستندات التقنية المتعلقة به وعليه يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب مجموعة من المستندات من مالك أو موكله أو من صاحب المشروع.

ثانياً- المراقبة بعد تنفيذ الأشغال:

باعتبار أن المشرع ألزم صاحب المشروع بإعلام الإدارة بتاريخ البدء في الأشغال فإنه كذلك ألزمه بإعلامها بتاريخ الانتهاء منها، وعليه يجب على صاحب المشروع أو على المالك عند الانتهاء من الأشغال أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي ليمنع له مقابل ذلك شهادة قابلية الاستغلال وهذا استناداً لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على أنه: "يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها."

1- التصريح بانتهاء الأشغال: عند الانتهاء من أشغال التهيئة والتقسيم يقوم المستفيد من رخصة التجزئة بطلب تسليمه شهادة قابلية الاستغلال، والتي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها من رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي ترفق بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق المتمثلة في التصاميم، ومحضر استلام الأشغال، حيث يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية.¹

¹ أدرارا فاتيحة، المرجع السابق، ص51.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

2- تسليم شهادة قابلية الاستغلال: إن المستفيد من رخصة التجزئة لا يمكنه التصرف مباشرة بالبيع أو الكراء في القطع الناتجة عن عملية تجزئة الملكية العقارية، لأن ذلك مرهون بحصوله على شهادة قابلية الاستغلال والتي تمثل الغاية من استصدارها في ضرورة التأكد من المطابقة التامة بين الأشغال المنجزة ورخصة التجزئة المسلمة ومختلف التصاميم المرفقة لها، حيث يستطيع صاحب رخصة التجزئة بعد تسلمه لها مؤقتاً الحصول على شهادة قابلية الاستغلال مرفقاً بملف في نسختين يحتوي حسب المادتين 24 و 25 على الوثائق التالية:

تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة، مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها ومحضر استلام الأشغال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض، وطبقاً لنص المادة 27 وبعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتخفيضات أو بدون تخفيضات أو بطلب من صاحب التجزئة العقارية تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوم.

نستنتج أن هاته الشهادة ذلت أهمية كبيرة لكونها أداة رقابية في يد الإدارة ترخص من خلالها إنجاز أشغال التهيئة، وتعمل على معاينة مدى احترام الأشغال المنجزة وفقاً للأحكام القانونية المرخص بها.¹

¹ حمشة مكي، المرجع السابق، ص.ص 391، 392.

المطلب الثالث:

نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية.

يتحدد نطاق رخصة التجزئة العقارية من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية التجزئة وهذا يعود للمناطق التي تتم فيها هذه الرخصة بالنظر إلى الأشخاص الملزمين بها وعليه سنتناول النطاق الموضوعي في الفرع الأول، ثم النطاق الشخصي في الفرع الثاني، وأخيرا النطاق المكاني في الفرع الثالث.¹

الفرع الأول: النطاق الموضوعي.

إن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها وقد ورد في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: " لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت بالأرض المجزأة وفقا لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل نحل ذلك" والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام 'ي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة، أي بمنح رخصة القرار معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.²

كما نجد الفقرة 02 من نفس المادة تنص على أنه: "يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيأة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيأة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به." هنا يتبين أن المشرع وضع استثناء يتمثل في تمتع الإدارة بالسلطة التقديرية بعدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المذكورة في المادة 01/17 أعلاه وفي هاته الحالة يعتبر قرار الإدارة مشروعاً.

¹ أدرار فاتيحة، المرجع السابق، ص 23.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 44.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

بما أن رخصة التجزئة عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فإنه يجب أن يكون التشييد إما لغرض إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد التهيئة وأدوات التعمير.¹

الفرع الثاني: النطاق الشخصي.

لقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل.

فالقانون منح للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها بمقتضى عقد الملكية، المادة 1/8 من المرسوم التنفيذي 15-15، كما منح القانون للوكيل حق العلى رخصة التجزئة، ونقصد بالوكيل الشخصي الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنين المدني الجزائري، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق.²

الفرع الثالث: النطاق المكاني.

عند استقراء المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 يتبين أن المشرع الجزائري لم يقر بذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة، بمعنى أن رخصة التجزئة كقاعدة عامة إلزامية في جميع الأماكن على مستوى التراب الوطني وهذا ما استدل به المشرع من خلال استعماله عبارة "مهما يكن موقعها"، ولكن في نفس الوقت نجد المادة 01 من المرسوم التنفيذي استثنيت بعض الأماكن ومن بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية، إذا يستلزم على وزارة الدفاع الوطني الاشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر، وهذا راجع للطبيعة الخاصة والطابع الاستراتيجي للأماكن العسكرية، وهذا ما تم تفصيله في نص المادة

¹ مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014، ص 49.

² إقلولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 170، 171.

الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.

الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 بنصه على: "...ولا تعنى الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية، المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني."

يلاحظ من خلال المادتين السابقتين أن المشرع جعل موقفه ينصب على إلزامية الحصول على رخصة التجزئة وكل الأماكن كقاعدة عامة لكن أورد استثناء على هذه القاعدة يتمثل في الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية.¹

وما يمكن ملاحظته هو أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فاختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي والمكاني في آن واحد كما يلي:

- فرخصة التجزئة لازمة لكل ملكية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية.
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي، أو وثيقة التعمير.
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة.
- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال سنوات من تاريخ صدور القرار المعلق بالتجزئة، وعليه فموضوع الترخيص هو التقسيم لأجل إقامة البناء والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي.²

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 44.

² نفس المرجع ص 45.

خلاصة الفصل

نخلص في ختام هذا الفصل أن المشرع الجزائري وخاصة في الإطار النظري لرخصة التجزئة ، رغم تعدد المراسيم التي تختص بقواعد العمران وبالتحديد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير في المادة 07 منه ، لم يعرف رخصة التجزئة العقارية بل استند للمواد 57 و 58 من المرسوم التنفيذي 90-29، وعرفها في نفس المادة استنادًا له، لكن الرأي الراجح راجع إلى رأي الفقهاء من خلال أن التجزئة العقارية هي قرار اداري صادر من سلطة ادارية مختصة قانونا تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله ان يقسمها الى قطعتين لاستعمالها لتشييد بناية ، وتطرقنا في هذا الفصل إلى كل من الخصائص التي تتفرد بها هاته الرخصة كونها وثيقة ادارية ، مرتبطة بملكية عقارية ، صادرة في شكل قرار إداري ، والعنصر الأهم أنها من النظام العام ، ومحاولة التمييز بينها وبين المصطلحات المشابهة لها، مع التطرق الى الاثار التي تخلفها رخصة التجزئة، واخيرا النطاق التي تطبق فيه دائرة هاته الرخصة ،حيث تشكل رخصة التجزئة محورا رئيسيا في عمليات التهيئة والتعمير كونها أداة رقابية سابقة تسعى لتحقيق هدفين متضاربين هما حماية المصلحة الفردية بمنح المالك حق الحصول على هاته الرخصة أو تقسيمها، وتسعى إلى حماية المصلحة العامة من خلال الحفاظ على النسق العمراني ومحاربة البناء الفوضوي الذي يعد مساسا للمدن.

الفصل الثاني:

الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة

التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في

التشريع الجزائري

يتوقف إحداث التجزئة العقارية على استصدار رخصة إدارية تسلم من طرف السلطة المختصة، حيث تعدّ هاته الرخصة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها، إذ يخضع القرار المتعلق باستصدارها إلى إجراءات معقدة نظّمها القانون المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير ضمانا لحقوق واحتراما لمبدأ المشروعية وإلا عدّ القرار معيبا يجعله قابل للإلغاء، لهذا ولإحاطة أكثر بالموضوع والتعرف على المراحل والإجراءات التي تمر بها رخصة التجزئة التي تصبح في الأخير قرار إداري قمنا بتقسيم هذا الفصل لثلاث مباحث وهي:

المبحث الأول: مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة العقارية.

المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة.

المبحث الثالث: البت في طلب رخصة التجزئة.

المبحث الأول:

مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري.

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر عن سلطة مختصة بناءً على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من وثائق الإثبات أو التوضيحية المتعلقة بالقطعة المجزأة، ومشروع التجزئة والجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف والتحقق فيه لتصدر قرارها في النهاية بمنح الرخصة أو رفض منحها، فهي للحفاظ على موجبات المصلحة العامة العمرانية. فإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة ينبغي أن يبدأ بطلب مرفق يوجه إلى الجهة المختصة التي تشرع في دراسته والتحقق فيه في المواعيد القانونية وتصدر قرارها بشأن ذلك.¹ وهذا ما سنفصله في هذا المبحث؛ حيث قسمته إلى المطالبين التاليين:

المطلب الأول: صفة طالب رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: مضمون طلب رخصة التجزئة ومكوناته.

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص.ص 45، 46.

المطلب الأول:

صفة طالب رخصة التجزئة.

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أن يتقدم مالك الأرض المراد تجزئتها أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها، كما يجب أن يدعم المعني بطلبه بعدة وثائق يتوافق مضمونها المتطلبات العمرانية، خاصة وأنه لا يمكن اليوم فصل المسألة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية عن مسألة التجزئة العقارية. لذا فإن دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة يتضمن دراسة من له صفة تقديم الطلب ثم مضمون الطلب.

الفرع الأول: المالك.

طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه مُنح للمالك كأصل حق الحصول على رخصة التجزئة مهما كان نوع سند الملكية (شهادة توثيقية بنقل عقار بعد وفاة، عقد إداري، دفتر عقاري أو حكم قضائي مودع لدى الموثق ومشهر بالمحافظة العقارية). ذلك ما يعني أن صاحب شهادة الحياة بمفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 لا يمكنه الحصول على رخصة التجزئة على أساس أن الحياة لا تعني الملكية. فلا يمكن التصرف في العقار محل شهادة الحياة.¹

فالمالك هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهور بمصلحة الشهر العقاري وهذا بحسب القانون المدني الجزائري،² ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة.

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 27.

² علي رزقين، المرجع السابق، ص

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

كما يمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل، فالقانون منح للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو من يملك القطعة الأرضية المُراد تجزئتها بمقتضى عقد الملكية.¹ وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها بحيث قضى بأنه: "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع ليها.² وأيضا المادة 8 من المرسوم 19/15 على أنه: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه."³

الفرع الثاني: الوكيل.

منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة، ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنين المدني الجزائري، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق،⁴ وهذا طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المادة الثامنة منه، التي نصت على أنه: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة تجزئة... يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية؛
- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975.
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو الموكل شخصاً معنوياً."

¹ إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص70.

² أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المحدد لكليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية رقم26، لسنة 1991.

³ أنظر المادة 08 من المرسوم 19/15، المصدر السابق.

⁴ إقولي أولد رايح صافية، المرجع نفسه ، ص173.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

فقد عرفت الوكالة بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.¹

المطلب الثاني:

مضمون طلب رخصة التجزئة العقارية ووثائقها.

يلزم القانون المالك أو الوكيل للحصول على رخصة التجزئة بتقديم طلب مكتوب وموقع إلى الجهة المختصة معززا بالوثائق والمستندات التي نصت عليها المادتان 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفرع الأول: مضمون طلب رخصة التجزئة العقارية.

يجب أن يُرفق صاحب الطلب بوثائق تُثبت صفته كمالك أو وكيل وذلك من خلال الوثائق التالية:

- إما بنسخة من عقد الملكية.
- أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي.
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً وهو ما تضمنته المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الفرع الثاني: وثائق التجزئة العقارية.

وتشمل مجموعة من الوثائق سنقوم بعرضها في النقاط التالية:²

¹ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، ط4، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص138.

² حمشة مكّي، المرجع السابق، ص385.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

أولا- وثائق تثبت صفة طالب الرخصة: وتتمثل أساسا في:

نسخة من عقد الملكية في حالة تقديم الطلب من المالك بمعنى أن صاحب شهادة الحيازة لا يمكنه الحصول على رخصة التجزئة أي لا يترتب عليها الاعتراف بالملكية.

ثانيا- الوثائق التقنية ذات البعد العمراني: تكمن أهمية الوثائق المقدمة من طرف المجزئ ووضعه في ملف مشروع التجزئة كونها تساعد السلطة الإدارية المختصة بالتعرف على مشروع التجزئة.

وقد حددت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية، 2000/1 أو 5000/1.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات بالمياه الصالحة للشرب.

3- الوثائق التقنية ذات البعد البيئي:

- طرق المعالجة المخصصة: لتنقية المياه الراسبة.
- المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة حيث أنه تجعل من عملية تدارك المشكل عن طريق إعادة الهيكلة تبذير مجهودات الدولة وحلا لترقيتها بنقل الميزانية العمومية، فتدخل المشرع وأوجب بنص المادة 09 أن يتضمن المشروع الوثائق المراعية بالانشغال البيئي وعلى رأسها دفتر الشروط فهو يحدد في الفقرة

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

06 الالتزامات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجر عنها المباني.¹

- طرق المعالجة المتخصصة لتتقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد الصلبة والسائلة : تعتبر دراسة مدى التأثير على المحيط والبيئة عند الاقتضاء أحد الإجراءات الوقائية الواجب القيام بها على أي مشروع ذو تأثير على البيئة.²

فيتعين على كل من يرغب في الحصول رخصة التجزئة أن يقدم طلب ويثبت معه صفته كمالك بتقديم نسخة من عقد الملكية، أو تقديم الطلب من موكله ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديّة تسمح ببيان القطعة الأرضية المعنية وتعيين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها. ويرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة وهل من شأت التجزئة والتصاميم الترشيديّة التي تسمح ببيان القطعة وتعيين مساحتها والمواصفات الظاهرية والتقنية لها. ويرفق بمذكرة توضح مدى احتمال التأثير على البيئة وهل من شأن التجزئة التأثير على الملكيات المجاورة.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية ويؤشر على الوثائق مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي.

وبعد استكمال الوثائق الخاصة بالملف يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في خمس نسخ، مقابل وصل إيداع يوضع عليه تاريخ إيداع الطلب ونوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.³

¹ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

² أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

³ نورة منصور، المرجع السابق، ص 59-60.

المبحث الثاني:

مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة.

بعد وضع طالب الرخصة الملف بين يدي الجهات المختصة فإنها تقوم بدراسته وفتح تحقيق عن طريق هيئات معنية وفي حالة تطابق الملف مع أحكام القانون والتنظيم المعمول بهما فإن الجهات الإدارية المختصة لها أن تثبت في الأمر بإصدار قرار متضمن الموافقة وفي حالة تطابق الملف مع أحكام القانون فإنها تصدر قرار بالرفض أو التأجيل، ولإحاطة أكثر بالموضوع قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين يكمنان في:

المطلب الأول: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

المطلب الثاني: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة.

المطلب الأول:

التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

يتناول التحقيق في موضوع طلب رخصة التجزئة مدى مطابقة مشروع الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير أو للتعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.¹

كما يتناول الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة قيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.²

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15/19، المصدر السابق.

² المادة 2/11 من المرسوم التنفيذي، المصدر السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

الفرع الأول: التحقيق الإجباري.

بعد استكمال وثائق طلب التجزئة وتقديمه في 5 نسخ في كل الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي موقع مشروع التجزئة لدراسته من الناحية الشكلية ومدى مطابقة الوثائق للنحو المنصوص عليه وفي إطار تحضير طلب رخصة التجزئة تقوم المصلحة المختصة المكلفة بذلك بجمع الآراء والموافقات الخاصة بالأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها على أن يلتزم هؤلاء بالرد خلال أجل 15 يوم ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي مع اعتبار الفقرة 2 من المادة 12 أن سكوت المصالح بعد انتهاء الأجل القانوني رأي بالموافقة.¹

فالمصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة تقوم بجمع الآراء والاتفاقات على سبيل الاستشارة من طرف شخصيات عمومية ومصالح تابعة للدولة من أجل إبداء رأيها في مشروع التجزئة كل حسب اختصاصاته ونذكر منها:

- عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي (pos) المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، كما تتم دراسة الطلب بالأداة الجديدة التي استحدثها المشرع الجزائري وهي تقنية الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الشكل المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء.²

تنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يتم فتح الشباك الوحيد بالبلدية على مستوى البلدية ويتكون من أعضاء دائمين هم:

أ- الأعضاء الدائمين: رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، مفتش التعمير.

¹ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

² إقلاوي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص 175.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع

الجزائري

رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثليه رئيس القسم الفرعي للرأي أو ممثليه.

ب- **الأعضاء المدعويين:** الأعضاء المدعويين عند الاقتضاء هم: رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثليه مثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز. (سونلغاز).¹

فترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية ويتم ذلك في أجل 8 أيام التالية لتاريخ إيداع هذا الملف من جهة، ومن جهة أخرى يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات الرخصة في أجل 15 يومًا الموالية لتاريخ إيداعها،² وهذا الحكم لا نجد له مدى في المرسوم التنفيذي 91-176 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة، فالتحقيق تم تقييد إلا باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المختلفة حسب المادة 12 منه. وفي كل الحالات يجب على هذه الشخصيات والمصالح المستشارة أن تقيّد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك.

كما للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة.³

كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي؛ ويتم التحقيق العمومي حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية وذلك في إطار التشريع الجاري العمل به. فنصت المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي 15-19 على إمكانية إجراء تحقيق

¹ أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

² إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 175.

³ عزري الزين، المرجع السابق، ص 50.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

عمومي حول التجزئة، دليل على أهمية وخطورة مشروع التجزئة الذي يمس المصلحة العامة عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم بحسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويكون ذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء بالإضافة إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي الولائي، وعضوان في المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظرائهما.¹

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لا بد لرأي الموافقة وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف.²

وفي هذه الحالة يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب وهو نفس الحكم السالف الذي لم يذكره المرسوم التنفيذي 91-176 هذا الإجراء.

المصالح المستشارة أثناء التحقيق تجمع المصلحة المختصة والمتكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء أو الاتفاقات طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها. كما ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع في جميع الحالات الملف المرفق على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها.³ ومقارنة بالمرسوم التنفيذي 91-176 نجده نص على آجال إبداء الرأي من طرف الشخصيات العمومية والمصالح بمدة شهر، لكن المرسوم التنفيذي 15-91 حدّد بآجال 15 يوماً.⁴

¹ إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 178.

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص96.

³ نفس المرجع، ص 96.

⁴ إقولي أولد رايح صافية، المرجع نفسه ، ص 178.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع

الجزائري

فقد ميّز المشرع الهيئة المكلفة بدراسة الطلب بحسب الجهة المختصة بالبت في الطلب إذا كان المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم الرخصة، ودرس الطلب من قبل الشباك الوحيد في البلدية، أما إذا كان الولي أو الوزير المكلف بالعمران يدرس الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية وفي هذه الحالة يرسل الملف من قبلها في 04 نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستواه.¹

الفرع الثاني: التحقيق الاختياري.

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي. ويتم التحقيق العمومي حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع الجاري العمل به.²

تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 في الفقرة الرابعة على أنه: "يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب، وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 20 أدناه."³

¹ أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15، المصدر السابق.

² عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 191.

³ أنظر المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

المطلب الثاني:

الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة العقارية.

تشكل التجزئات العقارية مجالاً للإسكان بالخصوص، نظراً لشيوع أفكار ذات منظور اجتماعي تقول بتمتع الأفراد بحق السكن باعتباره ديناً على الدولة مقابل مواطنة الأفراد.¹ وفي الواقع إذا تركت فقط هذه التجزئات لتقدير الأشخاص، دون ضوابط ودون تنسيق مع السلطات العمومية، فإنها تأخذ لا محالة أشكالاً غير قانونية وانتشار المسكن العشوائي المضر بالإنسان. تأتي المرحلة الأخيرة من مراحل إصدار رخصة التجزئة والتي تنتمي بإصدارها، وإخراجها في شكل قرار إداري فردي يبلغ إلى طالبها، بحيث سنتطرق إلى الجهات المخولة بإصدار هاته الرخصة.²

الفرع الأول: الهيئات المحلية.

تتقيد إحداث التجزئة العقارية بتتبع سلسلة من المراحل القانونية بدأ من تقديم الطلب إلى غاية قرار صدور قرار بشأنه، ومروراً بدراسة تجريها جهات مختصة متعددة للتأكد من مطابقتها وعدم مخالفتها لمقتضيات شغل الأراضي.

أولاً-رئيس المجلس الشعبي البلدي.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والتجزئة طبقاً للتشريع والتنظيم العقاريين.³

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي 19/15 في نص المادة 16 التي أقرت بأنه: "يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ لإيداع

¹ محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، بدون طبعة، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، المغرب، 2005، ص52.

² حمشة مكي، المرجع السابق، ص52.

³ عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، دار جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2012، ص76.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون 3 أشهر في جميع الحالات الأخرى.¹

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية والدولة إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد وبعد الإطلاع على الرأي الموافق فيعقد الاختصاص له باعتباره ممثلاً للدولة.²

وبالرجوع إلى قانون البلدية 10-11 فإنه في المادة 95 نصت على ما يلي: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب شروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.³

وأيضاً بالرجوع للمادة 65 من قانون رقم 29-90 ما هو الملاحظ أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكن أن يكون ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع القطاعات والبناءات التي يغطيها مخطط الشغل الأرضي. فقط يبقى على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوافق الوالي بنسخة من الرخصة، أو يكون ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط الشغل الأرضي بعد موافقة الوالي.⁴

ثانياً - الوالي:

من خلال المادة 66 من قانون 29-90 ذكرت استثناء على المادة 64 حيث خولت للوالي سلطة منح رخصة التجزئة وحصر المشرع الجزائري في ثلاث الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الإستراتيجية.

¹ أنظر المادة 16 من المرسوم 145-19، المصدر السابق.

² علي زرقين، المرجع السابق، ص 27.

³ أنظر المادة 95 من قانون 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بقانون البلدية، دريدة رسمية عدد 37.

⁴ أنظر المادة 65، نفس المصدر.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

- اقتطاعات الأرض والبنائيات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45، 46، 48، 49 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.¹

بحيث أضاف المرسوم 15-19 المشاريع ذات الأهمية المحلية فوسع من نطاق سلطات الوالي خلال هذا الإجراء، تنص المادة 3/15 على أنه: "يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في المناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه.²

الفرع الثاني: الهيئات المركزية.

تتمثل أساسا في الوزير المكلف بالتعمير، فلقد حددت المادة 67 من القانون رقم 90-29 في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولايات المعنيين، نشير هنا أن المشرع الجزائري حدد في القانون رقم 90-29 البنائيات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ولم يذكر الحدود ومساحة الأرض التي يتدخل فيها اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.³

تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 90-29 على أنه: "عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تحضير الطلب يتم حسب نفس الأشكال الواردة في المادة 14".

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص52.

² أنظر المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

³ إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص.ص، 180.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

والمادة 14 تناولت على أنه: "يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الأيام الثمانية 8 الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف، تكلف في هاته الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية.¹

تنص المادة 4/15 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه: " يعد تسليم الرخصة بالتجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية".²

¹ نبيل صقر، النشاط العقاري - البناء والسكن والتعمير-، بدون طبعة، بدون جزء، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص244.

² أنظر المادة 4/15 من المرسوم التنفيذي، 15-19، المصدر السابق.

المبحث الثالث:

البت في طلب رخصة التجزئة العقارية.

تكون الإدارة والمصالح المعنية عند تسليم رخصة التجزئة ملزمة بمجموعة من التوجيهات المكتوبة، متضمنة في الرخصة حتى تسلمها وهذا ضمانًا لحسن انجاز التجزئة ومساهمة من طالب رخصة التجزئة في إعداد هاته الرخصة، كما ينتهي القرار في حالات محددة طبقًا للقانون لذا للإحاطة أكثر بالموضوع قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ما يلي:

المطلب الأول: محتوى قرار رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: آجال انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة العقارية.¹

المطلب الأول:

محتوى قرار رخصة التجزئة.

ينص المرسوم التنفيذي 15-19 في نص المادة 19 على أنه: " تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرف والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترقية.
- يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.²

¹ علي زرقين، المرجع السابق، ص 29.

² أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي، المصدر السابق.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

وهو نفس الحكم الوارد في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176. ويرفق القرار بنسخة من الملف، يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة بال عمران على مستوى الولاية.

كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشيف الولاية، وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي تسلمت رخصة التجزئة.¹

كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه وذلك على نفقة صاحب الطلب.²

وطبقاً للقاعدة العامة للشهر العقاري لرخصة التجزئة أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة وفي هذا الصدد نشير إلى أن المادة 23 من المرسوم 15-19 تعلق عمليات البيع أو إيجار القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة قابلية الاستغلال والتعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة، فلا تكون قطع الأرض الناتجة عن التجزئة قابلة للتصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط.³

¹ عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 135.

² أنظر المادة 7/22 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

³ إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 181.

المطلب الثاني:

آجال انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة العقارية.

يتهيأ آجال القرار المتضمن رخصة التجزئة بطريقة عادية إذا أدى الغرض المراد والمرجو من ورائه والمتمثل في تجزئة القطعة الأرضية وهو ما أكده المرسوم التنفيذي 15-19 بنصه: " تشترطه رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.¹"

كما قد تقضي رخصة التجزئة بزوال الحالة الواقعية أو زوال المحل أو السبب تجعل من الأرض غير قابلة للبناء.²

كما تنتقضي رخصة التجزئة حسب المرسوم 15-19 في نص المادة 30 على:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال الهيئة في أجل مدته ثلاث 03 سنوات ابتداءً من تاريخ التبليغ.
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال.
 - عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
- بعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجبارياً بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.

¹ أنظر المادة 07 من المرسوم 15-19، المصدر السابق.

² علي زرقين، المرجع السابق، ص31.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

ينقضي قرار رخصة التجزئة كذلك عند سحب رخصة التجزئة وبالتالي تزول جميع آثارها الماضية والمستقبلية، وسحب رخصة التجزئة يتم وفق شروط معينة وهي كالاتي:

أولاً- أن يكون السحب مبرراً ويمس المشروعية:

على الجهة المختصة أن تسحب رخصة التجزئة مبرراً مشروعياً بهدف تصحيح عيب المشروعية، مثلاً كعيب عدم الاختصاص وعيب مخالفة القانون، وعيب الانحراف في استعمال السلطة.

فالجهة المختصة لا يمكنها سحب رخصة التجزئة بسبب تعجيلها أو تغييرها لقواعد التعمير، لكن السحب لمجرد الملائمة يكون باطلاً.¹

ثانياً- أن يكون السحب خلال المدة القانونية المحددة:

إن سحب رخصة التجزئة تتم من خلال مواعيد الطعن بالإلغاء وهذا يعني مدة 4 أشهر من تاريخ إعلان أو تبليغ الرخصة لأنه في هذه الفترة يكون عدم استقرار الأوضاع، فلا يمكن اعتبار رخصة التجزئة نهائية إذ يجوز الطعن فيها، وبالتالي لا يمكن أن نسحب الرخصة في أي وقت للحفاظ على استقرار الأوضاع المترتبة عن رخصة التجزئة وعد اضطرابها لأن ذلك يؤدي بالمساس بمصالح الأفراد.²

ثالثاً- أن تكون الجهة التي تقوم بالسحب مختصة:

الأصل العام أن الجهة التي تقوم بسحب الرخصة هي نفسها التي قامت بمنحها، فنجد كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وكذلك وزير التعمير يكون كلٌّ منهم مختص التجزئة ومختص بسحبها، وهناك حالات أخرى وهو صدور القرار من رئيس المجلس الشعبي

¹ شيبوك مونية، المرجع السابق، ص 90.

² عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007-2008، ص 169.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

البلدي بصفته ممثلاً للدولة؛ وهنا الوالي يكون له سلطة سحب القرار باعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي خاضع لسلطته السلمية.¹

1- أسباب رفض تسليم رخصة التجزئة:

يمكن للإدارة أن تستند في رفضها تسليم رخصة التجزئة إلى أن طلب التجزئة غير موافق لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها ولا وثيقة التعمير لیتی تحل محل هذه الأخيرة ولا حتى المخطط التوجيهي للتهيئة المعمول بها وفي حالة عدم وجود أية أداة من أدوات التعمير وهو سبب عام يجب على الإدارة تحديده بدقة في قرار رفضها ضمناً لحقوق الطالب في المراجعة القضائية للقرار.²

2- قرار رفض منح رخصة التجزئة:

تعتبر القرارات الإدارية ذات الطبيعة العمرانية بصفة عامة من القرارات المعللة، ولذلك فإن القرار المتضمن رفض منح رخصة التجزئة لا بد أن يكون مسبباً حتى يستطيع المعني الطعن فيه إدارياً أو قضائياً وإلا عد تجاوزاً للسلطة.³ فإذا كان التقدير والتقييد موجودان معاً في كل عمل إداري.⁴ فإن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته السلطة المختصة في إصدار ورفض إصدارات القرارات العمرانية سلطة مقيدة كما له سلطة تقديرية في ذلك.

أ- حالة السلطة المقيدة:

وهي حالت النص الوجوبي التي نصت عليها المادة 17 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث لا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة

¹ ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص 64.

² إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 72.

³ عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 88.

⁴ سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، مطبعة جامعة عين شمس مصر، 1991، ص 1.

الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري

مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي أو لم تتجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

ب- حالة السلطة التقديرية:

وفي حالة الرفض الجوازي يملك رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطته التقديرية في منح الرخصة أو رفض منحها، وهذا ما نستشفه من المادة 17 فقرة 02 التي تنص على: يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية في الفقرة الأولى (مخطط شغل الأراضي ووثيقة التعمير التي تحل غياب مخطط شغل الأراضي). إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تطبقها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

ومن التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء أنه حسب المادة 02 من المرسوم 175/91¹ "إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء حجمها أو موقعها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة التجزئة من أجل البناء..." وتضيف المادة 03 من المرسوم ذاته أنه: "إذا كان البناء أو التهيئة المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة."

إن المشرع الجزائري لم يتعرض لحالة الموافقة الضمنية في منح الرخصة ذلك ما يعني أن سكوت الإدارة وفوات آجال إصدار القرار هو قرار ضمني بالرفض يمكن للمعني به اللجوء للقضاء من خلال الطعن فيه بدعوى الإلغاء وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا.²

¹ أنظر المادة 02 من المرسوم 175/91.

² عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 106.

خلاصة الفصل:

نلخص في ختام الفصل أنه يتوقف إحداث التجزئة العقارية على استصدار رخصة إدارية تسلم من طرف السلطة الإدارية المختصة بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة التي يجب أن يقدمها مالك القطعة الأرضية أو وكيله مرفق بعدة وثائق ومستندات تقنية متعلقة بالتصوير المعماري وبالوثائق الفنية المتعلقة بمختلف الشبكات وبدفتر الشروط، حيث أن المشرع الجزائري اعتمد إجراءات كثيرة لاستصدار هاته الرخصة بحيث يتعين على كل من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يُودع الطلب والوثائق المكونة له وبحسب الحالة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي بدوره يفتح تحقيق يكلف به جهات معينة بذلك وهذا في إطار الحفاظ على النظام العام.

وقد خصص المشرع جهات معينة للدراسة والبت في الطلب حيث تتوج هذه العملية بقرار إداري يتضمن الموافقة في حالة تطابق الملف مع القانون والتنظيم المعمول بهما، أما في حالة عدم التطابق يصدر قرار بالرفض أو التأجيل.

وهاته الشروط المفروضة من طرف المراسيم وقوانين التعمير للأشخاص المصدرين لها كرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير ليس الغرض منها الحد من حرية مالك الأرض في التصرف بملكه وإنما لأجل مراقبة التعمير وبالتالي التحكم في توسع المدن العشوائي والمشوه للمجال الحضري.

الأختام

الخاتمة

من خلال ما تم التطرق إليه في دراستنا لهذا الموضوع، نستنتج أن المشرع الجزائري وضع آليات متمثلة في قواعد قانونية تنظم مجال العمران بصفة عامة، ومجال رخصة التجزئة بصفة خاصة، وذلك من خلال وضع ترسانة من النصوص القانونية المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، والتي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني، مع العلم أن رخصة التجزئة تهدف إلى القضاء على البناء الفوضوي الهش وتهيئة البنايات، وشبكات المياه والغاز والكهرباء... إلخ، وتقسيم الوحدة العقارية إلى وحدات جديدة تكون قابلة للبناء إما معدة للسكن أو للاستعمال الصناعي أو التجاري وهذا ما أكده المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادتيه 57 و 58.

إلا أنه في الواقع العملي نجد مخالفات كثيرة في مجال العمران تشهدها الجزائر وخاصة تشييد البنايات بطريقة غير قانونية فضيحة بحيث يظهر توسع كبير لبعض المدن. بخاصية لا تتوفر فيها أدنى تهيئة، وذلك خلال غياب شبكات الصرف الصحي للمياه، والمياه الصالحة للشرب والكهرباء والغاز.

فالمشرع لم يفلح في هذا القانون في تنظيم قواعد العمران فقام بتعديله بموجب القانون 04-05 وعمل على إنشاء هيئات قانونية كلفها بإجراء رقابة دورية على مسار العمران بالرغم من ذلك لم يضع حداً للمخالفات العمرانية الكثيرة، ونظراً أن هذا القانون لا يزال يتضمن وتعتريه ثغرات تجعله عرضة للانتهاكات القانونية، لكن الشيء الإيجابي في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها. وسّع في مضمون رخصة التجزئة وكل الشروط المتعلقة بها خاصة تجسيد "المبدأ التشاركي في مجال التعمير" من خلال دراسة ملفات رخصة التجزئة في إطار الشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى البلدية الذي أستحدث لأول مرة في الجزائر لهذا المجال.

بحيث أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لهذه العملية العقارية، وذلك لما لها من أهمية اقتصادية واجتماعية وبيئية من خلال إحاطة أحداثها بمجموعة من الضوابط منها ، حرصه على المشروع والبدء بصفة جدية في الأشغال الخاصة بالتجهيز دون ماطلة أو تقصير وخلاف ذلك يسقط الطلب المتعلق بإحداث التجزئة العقارية، لاسيما إذا انقضت المدة القانونية

لذلك، وبهذا فإن المشرع وضع حداً أمام كل من يضمن أن المماثلة بالبداية في أشغال التجهيز، يساعد على رفض بيع القطع الأرضية المجزأة، ومن ثم المضاربة فيها لتحقيق الربح،

بالإضافة إلى ذلك إعتبر المشرع الجزائري رخصة التجزئة آلية رقابية سابقة في مجال العمران حيث قيد المشرع طالب الرخصة بالتقدم أمام الجهات الإدارية المختصة، سواءً كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير من أجل الحصول على الرخصة، مستوفياً بذلك كل الشروط المتعلقة به وبمضمون طلبه، ومقابل ذلك تقوم الإدارة بدراسة الملف للرد على الطالب بالمنح أو الرفض أو التأجيل، وفي هذه الحالة ما إذا أصدرت هذه الأخيرة قراراً يتضمن تسليم الرخصة يلتزم الطالب باستعمالها بطريقة تضمن حقوق الغير في نفس الوقت تضمن حقوق الإدارة.

لكن الواقع العملي يحدث عكس ذلك، فكم من تجزئات تمت بدون رخصة، وقرارات إدارية أصدرت خارجة عن مبدأ المشروعية. وبالتالي الاعتماد على رخصة التجزئة كوسيلة لمحاربة انتهاك قواعد التهيئة والتعمير أمر غير مستحب، فعلى المشرع إضافة آليات أخرى تعمل على ضمان قواعد التهيئة والتعمير، كما شدد المشرع الجزائري إجراءات منح رخصة التجزئة، إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف المهندس المعماري ومهندس في الهندسة المدنية ودراسة الملف قانونياً وتقنياً. يجب فيه على الجهة المختصة التأكد من مدى تطابق التجزئة مع قواعد أدوات التعمير الذي يقف عائقاً حقيقياً في وجه المخالفات التي يمكننا خلال إنجاز التجزئة، إذ لم تستوفي الشروط القانونية والتقنية، ترفض الإدارة منح رخصة التجزئة إضافة إلى ذلك فقد منح المشرع للإدارة سلطة التأجيل لكن بشروط قيدها بها، ولم يجعل لها سلطة تقديرية يمنع فيها تعسف الإدارة وهذه النقطة إيجابية تحسب للمشرع الجزائري.

رغم أن النطاق القانوني لرخصة التجزئة يشوبه الكثير من النقائص إلا أنه يلعب دور كبير في تكريس الرقابة السابقة والمحافظة على التهيئة العمرانية والنسيج العمراني في الجزائر.

ومن خلال ما تم التطرق إليه توصلنا إلى النتائج التالية:



1- أن المشرع الجزائري وضع قواعد قانونية تنظم مجالات العمران بصفة عامة ومجال رخصة التجزئة بصفة خاصة والتي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني للمدينة.

2- نلاحظ آلية جديدة متمثلة في تجسيد المبدأ التشاركي في مجال التعمير من خلال دراسة ملفات رخصة التجزئة في إطار الشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى البلدية والذي استحدث لأول مرة في الجزائر في هذا المجال.

3- ضبط المشرع لصاحب المشروع البدء بصفة جدية في الأشغال الخاصة بالتجهيز دون تماطل أو تقصير بحيث يسقط الطلب إذا انقضت المدة القانونية لذلك.

المقترحات:

1- ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من طرف الإدارة وخلق ثقافة عمرانية حضرية من جانب المواطن من خلال توسيع المبدأ التشاركي.

2- النص على إخضاع بيع القطعة المجزأة أو كرائها لمعيار القدرة الشرائية التي تتماشى وبناء القطعة المجزأة.

3- النص صراحة بصورة رسمية والزامية وليس ضمنيا على البعد البيئي عند إحداث التجزئة العقارية.

4- تعميم عملية الإشهار العيني للعقارات، طالما أن المشرع ربط استحداث التجزئات العقارية بحق الملكية.

5- ضرورة تقليص آجال منح رخص التجزئة والإنقاص من عدد الوثائق الواجب توافرها والملفات الواجب إيداعها لاستصدار الرخصة وذلك بهدف القضاء على البيروقراطية.

الملاحق

ملحق رقم: 01

26	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07	22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية		
ولاية :		
دائرة :		
بلدية :		
طلب رخصة التجزئة		
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)		
1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :		
2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :		
بلدية :		
رقم الهاتف :		
3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :		
4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :		
بلدية :		
5 - رقم الهاتف :		
6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :		
7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :		
8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :		
9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :		
10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :		
11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :		
12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :		
13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :		
14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :		
15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :		
حرر بـ في		
إمضاء صاحب الطلب		

ملحق رقم: 03

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

31

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ: / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
 بتحضير عقود التعمير.
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصاحبة عليها المرفقة بهذا القرار. ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحدد والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
 الوالي/
 وزير السكن والعمران والمدينة

قائمة المصادر والمراجع

أ. المصادر:

- 1) المرسوم التنفيذي 29/90، المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، جريدة رقم 52-1990 .
- 2) المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المؤرخ في 25 ماي 1991، جريدة رسمية رقم 26.
- 3) المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المؤرخ في 30 يناير 2006، جريدة رقم 06 الصادرة في 05 فيفري 2006.
- 4) القانون 15 / 08، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو 2008.
- 5) المرسوم التنفيذي 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25 يناير 2015، جريدة عدد 07.

ب. المراجع:

أولاً- الكتب باللغة العربية:

- 1) إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 2) إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري- أهداف حضرية وسائل قانونية-، طبعة ثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015
- 3) حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية- في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام-، طبعة جديدة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015
- 4) سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، مطبعة جامعة عين شمس مصر، 1991.

- (5) عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، بدون طبعة، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، 2011.
- (6) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها -دراسة حالة في التشريع الجزائري مدعمة بأحد قرارات مجلس الدولة-، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، مصر، 2005.
- (7) عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، دار جسور للنشر والتوزيع، المحمدية، الجزائر، 2012
- (8) عيسى مومني، القاموس العربي الممتاز، ط2، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000.
- (9) محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، ب ط ، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، المغرب، 2005
- (10) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري، مصادر الالتزام، ط4، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007
- (11) منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع، ب ط، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- (12) مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ب.ط، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- (13) نبيل صقر، النشاط العقاري - البناء والسكن والتعمير-، بدون طبعة، بدون جزء، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014.

ثانيا - الكتب بالفرنسية:

- 1) Jacquont Heni et Priet Francoit, Droit de l'urbanisme, Dalta Beyroute ; 3^{ème} 18 édition, France, 2000
- 2) Patrick Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition, Egrolles, Paris, 2004

ثالثا - مذكرات الماستر:

- (1) أدرار فاتيحة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016-2017.
- (2) أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016-2017.
- (3) حمامي سهام، إيجاد ليلة، أدوات الرقابة فب مجال التعمير، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.
- (4) عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- (5) مقيلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2013-2014.
- (6) علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015، 2016.

رابعا - مذكرات الماجستير:

- (1) أبرياش زهرة، بن أقزوح شعبان، دور البلدية من ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-

2011

- (2) شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008.
- (3) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2001.
- (4) محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2004/2005.
- (5) بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، 2012.

خامسا- رسائل الدكتوراه:

- (1) عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2007-2008.

سادسا- مذكرات التريص:

- (1) محمد الأمين بوغرارة، القواعد القانونية العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التريص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14-2003-2006.

سابعا-المجلات:

- (1) أعمار شريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مجلة جامعة يحي فارس، المدينة، دون سنة نشر.
- (2) حمشة مكي، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة المفكر، عدد رقم 15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بسكرة، 2016-2017.

(3) عبد الحاكم حمادي، الرخصة الشرعية بين القواعد والأصول وفائدتها في واقع الناس، مجلة الدخيرة للبحوث والدراسات الإسلامية، غرداية، الجزائر، 2017.

ثامنا - المداخلات:

(1) راضية مشري، مداخلة بعنوان المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية، الملتقى الدولي للتشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، بيومي 09-10 ديسمبر 2013.

(2) محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وآثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013.

محتويات المنكرة:

رقم الصفحة	العنوان
	الإهداء
	الشكر والعرفان
أ	مقدمة
05	الفصل الأول: الإطار النظري لرخصة التجزئة العقارية.
07	المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة العقارية.
08	المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة العقارية.
08	الفرع الأول: التعريف اللغوي.
08	الفرع الثاني: التعريف الفقهي.
09	الفرع الثالث: التعريف القانوني.
11	المطلب الثاني: خصائص رخصة التجزئة العقارية.
11	الفرع الأول: رخصة التجزئة قرار إداري.
11	الفرع الثاني: رخصة التجزئة مرتبطة بالملكية العقارية غير المبنية والقابلة للبناء.
13	الفرع الثالث: رخصة التجزئة وثيقة إدارية.
14	المطلب الثالث: تمييز رخصة التجزئة العقارية عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها.
14	الفرع الأول: التمييز بين الرخصة والترخيص.
15	الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة العقارية عن المجموعات السكنية.
16	الفرع الثالث: التمييز بين رخصة التجزئة العقارية والتقسيم.
17	المبحث الثاني: آثار رخصة التجزئة العقارية ونطاق تطبيقها.
18	المطلب الأول: التزامات طالب الرخصة.
18	الفرع الأول: الإشهار.
19	الفرع الثاني: احترام تنفيذ الأشغال الواردة في رخصة التجزئة.
20	الفرع الثالث: احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
23	المطلب الثاني: الحقوق المترتبة عن منح رخصة التجزئة العقارية.

23	الفرع الأول: حقوق طالب الرخصة.
26	الفرع الثاني: حق الإدارة في المراقبة.
30	المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية.
30	الفرع الأول: النطاق الموضوعي.
31	الفرع الثاني: النطاق الشخصي.
31	الفرع الثالث: النطاق المكاني.
33	خلاصة الفصل الأول.
34	الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري.
36	المبحث الأول: مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة العقارية.
37	المطلب الأول: صفة طالب رخصة التجزئة.
37	الفرع الأول: المالك.
38	الفرع الثاني: الوكيل.
39	المطلب الثاني: مضمون طلب رخصة التجزئة العقارية ومكوناتها.
39	الفرع الأول: مضمون طلب رخصة التجزئة.
39	الفرع الثاني: مكوناتها (وثائق التجزئة العقارية)
42	المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة.
42	المطلب الأول: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.
43	الفرع الأول: التحقيق الإجباري.
46	الفرع الثاني: التحقيق الاختياري.
47	المطلب الثاني: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة العقارية.
47	الفرع الأول: الهيئات المحلية.
49	الفرع الثاني: الهيئات المركزية.
51	المبحث الثالث: البت في طلب رخصة التجزئة العقارية.
51	المطلب الأول: محتوى قرار رخصة التجزئة العقارية.
53	المطلب الثاني: أجل انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة العقارية.

57	خلاصة الفصل.
هـ	الخاتمة
62	الملاحق
67	قائمة المصادر والمراجع.
72	محتويات المذكرة

الملخص:

يعد النظام القانوني للتجزئة العقارية محورًا هامًا في قواعد التهيئة والتعمير، كون التجزئة العقارية عملية تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان تمركزها شأنها أن تستعمل في تشييد بناية وذلك بطريقة قانونية، من خلال وضع ترسانة من النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية المحددة لقواعد التهيئة والتعمير، والتي تحدد كأداة رقابية سابقة لحماية الفرد، والمتمثلة أساسًا في شخصية المالك والذي له الحق في الحصول على رخصة التجزئة بهدف تقسيم ملكيته العقارية لتشييد بناية، والشق الثاني والمتمثل في حماية النسق العمراني والذي يهم الجميع، فهذه القيود والشروط المذكورة في تلك القوانين ليس الغرض منها الحد من حرية مالك الأرض في التصرف بملكته وإنما لأجل مراقبة التعمير، والتحكم في توسع المدن العشوائية والمشوه للمجال الحضري للمدينة.

Résumé:

Le système juridique de l'immobilier commercial est une importante plaque tournante dans les règles de configuration et de reconstruction, le fait que le processus de l'immobilier commercial destiné à des biens immobiliers et une division ou plusieurs propriétés, quelle que soit leur concentration serait utilisé dans la construction d'un bâtiment d'une manière légale, par le développement d'un arsenal de textes juridiques et les décrets d'application initialisation des règles spécifiques la reconstruction, qui établit un précédent outil réglementaire pour la protection de l'individu, représentée principalement dans la personnalité du propriétaire qui a le droit d'obtenir une licence de vente au détail afin de diviser la propriété de biens immobiliers pour la construction d'un bâtiment, et la deuxième partie et de protéger la disposition des villes et que les questions à tout le monde, ces restrictions Les conditions mentionnées dans ces lois ne visent pas à limiter la liberté du propriétaire foncier de disposer de ses biens, mais pour la surveillance de la reconstruction, et de contrôler l'expansion des villes aveugles et déformées et zone urbaine de la ville.