

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية

فرع: الحقوق

تخصص: القانون الإداري

رقم:

إعداد الطالبين :

(1) شنيني هاجر .

(2) عريف رميساء

يوم: 2024/06/10

رخصة التجزئة العقارية كالية لتنظيم المجال العمراني
في التشريع الجزائري

لجنة المناقشة:

العضو 1	هراد صوفيا أستاذ	جامعة محمد خيضر بسكرة	رئيسا
العضو 2	بلجبل عتيقة	جامعة محمد خيضر بسكرة	مشرقا
العضو 3	بلورخي منيرة	جامعة محمد خيضر بسكرة	مناقشا

السنة الجامعية 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم
(وَمَنْ سَلَكَ طَرِيقًا يَلْتَمِسُ فِيهِ عِلْمًا، سَهَّلَ
اللَّهُ لَهُ بِهِ طَرِيقًا إِلَى الْجَنَّةِ)

كلمة شكر و عرفان

الحمد لله و الصلاة و السلام على سيدنا محمد خاتم الأنبياء و المرسلين

بعد شكر الله سبحانه و تعالى على توفيقه لنا لانجاز هاته المذكرة , نتقدم بجزيل

الشكر و عظيم التقدير إلى الأستاذة الفاضلة (بلجبل عتيقة)

على الإشراف على هذا العمل و نصائحها الدائمة و المتواصلة و توجيهاته المنيرة

فلها كل الفضل في انجاز هذا العمل

حفظها الله و رعاها و ثبت خطاها

إهداء

أهدى ثمرة هذا الجهد لزوجي الكريم: **عبد الرحمان** ، الذي كان الحافز لي طوال مشواري الجامعي و الذي دعمني بكل الوسائل .

إلى بناتي : **سيرتا و ألين**

إلى أمي و أبي الغاليين ، إلى والدي زوجي الكريمين

إلى كل من عائلتي **شنيني و صولي**

إلى زميلتي و شريكتي في هذا العمل * **رميساء عريف** *

هاجر

إهداء

أهدى ثمرة هذا الجهد الى عائلتي

أبدؤها بأبي غاليتي و قدوتي و رفيقتي في مشواري

إلى أبي سندي و قوتي

إلى شقيقتي حياتي : مريم , خديجة و زينب

خاصة مريم فهي ضوئي و أملي

و أخيرا الى زميلتي و شريكتي في هذا العمل * هاجر شنيني *

رميساء

مقدمة

مقدمة

منذ أن وجد الإنسان على وجه الأرض وهو يسعى إلى تعميمها , فكلما تطور تطورت أساليبه في العمارة لتنتقل من مجرد مبان إلى فنون في الهندسة المعمارية و تخطيط المدن فارتبطت على مر العصور أشهر الحضارات بمعالم عمرانية أثرت في الفكر الإنساني إلى يومنا هذا .

حيث أن المجال العمراني هو ذلك المحيط الذي يشمل على كافة العناصر الحضرية منها و الريفية وتتوزع عليه كافة الوظائف و الأعمال , يشمل تجمعات سكانية مختلفة , قابل للتمدد و التوسع , ينمو عادة بصفة عشوائية غير منظمة .(1)

وهو الحال الذي تعيشه الجزائر من فوضى و عشوائية فيما يتعلق بالمجال العمراني لذا نجد أن المشرع الجزائري ارتأى أنه لا بد من ضبط هذا التوسع العشوائي كحماية للنسيج العمراني الذي يعد أهم الملامح العمرانية . فأصدر منظومة قانونية متكاملة من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير (2) بهدف تنظيم المجال العمراني و الحفاظ على البيئة يتضمن هذا القانون مجموعة من القواعد و الوسائل لتنظيم النشاط العمراني و التي تتعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي , إضافة إلى قرارات التعمير كشهادة التعمير , شهادة التقسيم , رخصة البناء , رخصة الهدم و أخيرا رخصة التجزئة العقارية كلها وسائل ذات أهمية بالغة , تهدف في حد ذاتها إلى حماية النسيج العمراني و الحفاظ على النظام العام غير أن كل الرخص تعتمد غالبا على رخصة البناء و التي بدورها تعتمد على مراجع رخصة التجزئة العقارية .

إذ جعل المشرع الجزائري من رخصة التجزئة العقارية أهم وسيلة لتنظيم الوعاء العقاري من أجل تهيئته للنشاطات العمرانية المختلفة , كما أنها وسيلة وقائية لحماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني العشوائي للمدن

1-مدوكي مصطفى , الشكل العمراني , محاضرات أقيمت على طلبة السنة الثالثة ليسانس , هندسة معمارية , جامعة

محمد خيضر بسكرة , 2014/2013

2-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة

والتعمير , الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 52, بتاريخ : 1990/12/02

أهمية الموضوع

تكن أهمية رخصة التجزئة العقارية في كونها أداة لحماية المحيط العمراني و المحيط غير العمراني تم استحداثها للحد من الفوضى و العشوائية , وكذا إزالة ظاهرة إنشاء بنايات غير المرخصة و التجزئات غير القانونية التي كانت السبب في تشوه النسيج العمراني الذي يعتبر القاعدة الأساسية للمدن و تطورها . لهذا نجد أن المشرع اشترط مراجع رخصة التجزئة العقارية في ملف طلب الحصول على رخصة البناء تحت طائلة الرفض إذ أن تهيئة الملكية العقارية مرتبطة أساسا بتنفيذ أشغال التجزئة و ربطها بمختلف الشبكات الحيوية (المياه الصالحة للشرب , الصرف الصحي , الكهرباء , الغاز , شبكة الهاتف) و ترتبط أيضا برخصة قابلية الاستغلال كل هذا يوضح الأهمية البالغة التي تحوزها رخصة التجزئة العقارية سواء من الناحية القانونية أو من الناحية التقنية في عملية تنظيم المجال العمراني .

• أسباب اختيار الدراسة:

إن اختيارنا لدراسة رخصة التجزئة العقارية كآلية لتنظيم المجال العمراني على ضوء التشريع الجزائري يرجع للأسباب التالية :

-الأسباب الذاتية :

رغبتنا الشخصية في دراسة عنصر من العناصر الأساسية في مجال التعمير و البناء الذي يعد مادة قانونية شيقة و حيوية و التي و إن كانت للوهلة الأولى تبدو بعيدة عن القانون الإداري إلا أنها جزء لا يتجزء منه .

• الأسباب الموضوعية :

تتمثل في الواقع الذي نعيشه من انتشار التجزئات غير القانونية , حيث تسعى الدولة جاهدة و بخطى ثابتة للقضاء عليها من خلال تطبيق الأحكام المتعلقة برخصة التجزئة العقارية وهو أمر غاية في الأهمية من حيث تأثيره المباشر على حياتنا اليومية و مستقبل المدن التي نعيش فيها .

• الدراسات السابقة :

لقد اعتمدنا كإنبطاقا لدراستنا على بعض الدراسات السابقة المتمثلة فيما يلي :

1 رخصة التجزئة العقارية في التشريع الجزائري , أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه , تخصص

قانون عقاري بجامعة قسنطينة , لموهوبي نور الهدى .

تعد دراسة وصفية تتضمن لكل ما يتعلق برخصة التجزئة العقارية من حيث المفاهيم

و الإجراءات اللازمة لمنح هاته الرخصة و كيفية إصدار القرار مرورا بالمنازعات

المتعلقة بها .

2 رخصة التجزئة العقارية في ظل المرسوم 15-19 , مقال بمجلة الحقوق و العلوم

السياسية , للأستاذ كمال تكواشت , جامعة الحاج لخضر باتنة .

و هي دراسة تجريدية , تم من خلالها التطرق لرخصة التجزئة العقارية من حيث الإطار

المفاهيمي , ثم كيفية تناولها من طرف المشرع الجزائري .

• أهداف الدراسة :

نهدف من خلال دراستنا هاته إلى تبيان كيفية تنظيم المجال العمراني عن طريق

رخصة التجزئة العقارية و ذلك من خلال تبيان كيفية تناولها من طرف المشرع الجزائري

و مدى فعالية هاته الآلية على أرض الواقع و هذا حتى يتسنى لنا الوقوف على أهم

ما حققه المشرع و ما غفل عنه من أجل خلق مجال عمراني منظم

• الإشكالية :

كيف تنظم رخصة التجزئة العقارية المجال العمراني على ضوء التشريع الجزائري ؟

• التساؤلات الفرعية :

1 -ماهو دور الإدارة في تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية ؟

2 -ماهو دور القضاء في تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية ؟

• فرضيات الدراسة :

1 تنظم الإدارة المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية من خلال الإجراءات

التي تفرضها قبل وبعد منح الرخصة .

2 ينظم القضاء المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية من خلال فرض

احترام قواعد قانون التهيئة و التعمير

• منهج الدراسة :

لقد اعتمدنا المنهج الوصفي خاصة فيما يتعلق برخصة التجزئة العقارية , إجراءات منحه و كيفية إصدار القرار المتعلق بها و كذا منازعاتها التي يختص بها القضاء العادي و القضاء الاداري

• صعوبات الدراسة :

- قلة الدراسات و المراجع القانونية المتخصصة , و التي تمس التشريع الجزائري فكل الدراسات المتوفرة تنصب على المخططات العمرانية و رخصة البناء و الهدم لكننا سعينا جاهدين لتقديم هذا العمل بشكل يعطي الموضوع حقه من حيث الدراسة و التحليل .

• خطة الدراسة :

لقد قمنا بتقسيم دراستنا إلى فصلين , ذلك لأن رخصة التجزئة العقارية تعتمد على عنصرين أساسيين في عملية تنظيم المجال العمراني و هما الإدارة بالدرجة الأولى و القضاء بالدرجة الثانية , و عليه فقد تطرقنا في الفصل الأول إلى دور الإدارة في تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية و الذي تم تقسيمه بدوره إلى مبحثين يتضمن المبحث الأول تنظيم المجال العمراني قبل منح رخصة التجزئة العقارية , و المبحث الثاني فيضمن تنظيم المجال العمراني بعد منح رخصة التجزئة العقارية , أما بالنسبة للفصل الثاني ففيه تم التطرق إلى دور القضاء في تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية و قد تم تقسيمه أيضا إلى مبحثين ففي المبحث الأول قمنا بدراسة تنظيم المجال العمراني عن طريق المنازعات التي يختص بها القضاء العادي , أما المبحث الثاني فيتضمن تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري .

الفصل الأول :

دور الإدارة في تنظيم المجال العمراني
عن طريق رخصة التجزئة العقارية

سعيًا من المشرع الجزائري لتأطير النشاط العمراني والحد من مظاهر البناء الغير المطابق قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات طبقا لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات إعدادها و تسليمها ومن أهم هذه الرخص هي رخصة التجزئة العقارية التي تعتبر قرارا من القرارات الفردية للتعمير وأداة من أدوات الرقابة الإدارية لعملية التجزئة والتي تهدف إلى ضبط التوسع العمراني حسب مواصفات ومعايير قانون التعمير ومن هنا يظهر دور الإدارة كجهة تنظيمية لهذه الرخصة باعتبارها الجهة الوحيدة المانحة لهذه الرخصة في شكل قرار إداري صادر عن جمعة إدارية مختصة قانونا ويظهر دور الإدارة في تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة في مظهرين المظهر الأول قبل منح رخصة التجزئة الذي سنتطرق فيه إلى النطاق القانوني لتطبيق رخصة التجزئة أما المظهر الثاني فهو بعد منح رخصة التجزئة والذي سنتناول فيه الإلتزامات المترتبة عن منح رخصة التجزئة والحقوق المكتسبة بعد منح رخصة التجزئة ومن هنا ستحاول تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

- المبحث الأول: تنظيم المجال العمراني قبل منح رخصة التجزئة

- المبحث الثاني: تنظيم المجال العمراني بعد منح رخصة التجزئة.

المبحث الأول: تنظيم المجال العمراني قبل منح رخصة التجزئة العقارية.

في إطار تنظيم المجال العم راني لاسيما الأراضي المعدة للبناء أخضع المشر ع الجزائري جميع عمليات التعمير لضرورة الحصول على الإذن المسبق من الإدارة هذا ما يتجسد من خلال فرضه لضرورة الحصول على الترخيص بالتجزئة عن نسيم الأرض، هذه الرخصة هي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية، ولكي تمنح هذه الرخصة وجب تحديد النطاق القانوني لهذه الرخصة أي مجال تطبيقها وتحديد الإجراءات القانونية الواجب إتباعها قبل من ح الإدارة هذه الرخصة ومن هنا سنحاول تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية والمطلب الثاني: إجراءات رخصة التجزئة العقارية.

المطلب الأول: نطاق رخصة التجزئة العقارية

إشترطت رخصة التجزئة على شكل شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا عندما يريد تقسيم ملكيته العقارية إلى أجزاء قصد تشييد بناية فوقها مهما كان إستعمالها، أو بالتصرف فيها بيعها أو إيجارها ولدراسة هذه الرخصة بإعتبارها وسيلة قانونية لتقسيم ملكية عقارية يقتضي بنا تحديد نطاق تطبيقها سواء كان ذلك من حيث الأشخاص المخول لهم قانونا حق الحصول عليها وموضوعها ومكان وزمان تطبيقها وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى فرعين يتضمن الفرع الأول نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص والموضوع ويتضمن الفرع الثاني نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان والزمان.

الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص والموضوع

في إطار أحكام المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع قد بين لنا الأشخاص الذين لهم حق الاستفادة من رخصة التجزئة العقارية وهم المالك أو موكله كما نجد المشرع قد بين لنا هدف وموضوع هذه الرخصة وهو تشييد بنا هذا ما سنتطرق إليه كآلاتي:

أولاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص

نصت المادة 58 من القانون رقم 90-29 على مايلي:

"في تدعيمه لطالب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة " (1)

وما يلاحظ هنا أن المشرع لم يحدد المركز القانوني لطالب الترخيص بل اكتفى بلفظ طالب التقسيم وبالتالي لم يبين الأشخاص المعنيين الذين لهم الحق في طلب الحصول على رخصة التجزئة، كما يلاحظ من المادة السابقة أن المشرع قد أطلق عليه مصطلح طالب التقسيم "على المعني الذي له الحق في طلب رخصة التجزئة لكن من الأحسن لو أطلق عليه إحدى المصطلحات "طالب التجزئة أو طالب الترخيص أو المجزئ"، وهذا الأخير هو المعني الأقرب والأصح وهذا طبقا لما إستعمله المشرع في نفس المادة باللغة الفرنسية والتي أطلق عليه مصطلح le lotisseur والذي يقصد به المجزء.(2)

نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي:

"يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصته التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

¹ المادة 58 من القانون رقم 90-29

² موهوبي نور الهدى، "رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رساله مقدمة لنيل درجة دكتوراه ل.م.د. في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2018-2019، ص52.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا" (1)

فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها، بمقتضى عقد الملكية المادة 1/8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، كما منح القانون الوكيل حق الحصول على الرخصة التجزئة ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وبإسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 ومايليها من التقنين المدني الجزائري، وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق.(2)

ويمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب ملكية خاصة أو ملكية وطنية أو صاحب ملك وقفي.(3)

وهذا ماجاء به قانون التوجيه العقاري في تصنيفه للأملاك العقارية على إختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية: الأملاك الوطنية وأملاك الخواص أو الأملاك الخاصة والأملاك الوقفية.(4)

¹ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها. الجريدة الرسمية، العدد 07، الصادر بتاريخ: 2015/02/12.

² إقولي أولدرج صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار الهوية، الجزائر، 2015، ص170، و171..

³ غنية سطوطح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية، العدد الثالث، معهد الحقوق والعلوم السياسي المركز الجامعي عبد الله مرسلتي بتيبازة سبتمبر 2017، ص276.

⁴ المادة 23 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 2008/08/03.

أ. صاحب الملكية الخاصة: يمكن أن يكون في هذه الحالة صاحب التجزئة شخصا طبيعيا أو معنويا، فإن كان شخصا طبيعيا فإن الحصول على الرخصة وتنفيذ الأشغال يفرض على المالك أو وكيله وإن شخصا معنويا فممثله القانوني أو الإتفاقي هو الذي يباشر هذه الإجراءات.⁽¹⁾

ب. صاحب الملكية الوطنية: تشتمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة وتتكون هذه الأملاك الوطنية من الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية والأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.⁽²⁾ والعقارات العمرانية من الأملاك الإصطناعية والتي تخضع في تحويلها من أملاك وطنية خاصة إلى أملاك وطنية عامة إلى قرارات التصنيف، فالقانون اشترط لتحويل ملك وطني خاص إلى ملك وطني عام ضرورة أن يكون مؤهلا ومهيا للوظيفة المخصص لها ولا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها، هذا ما يؤدي بنا إلى القول أن الأملاك العقارية لا تضاف عليها صفة العمومية إلا بعد تهيئتها، هذا ما يجعلها تخرج من نطاق تطبيق رخصة التجزئة طالما أن هذه الأخيرة في حقيقتها هي أداة لتهيئة الوعاء العقاري المخصص للبناء، ليكون بذلك نطاق تطبيق رخصة التجزئة في مجال الأملاك الوطنية هو الأملاك الوطنية الخاصة فقط.⁽³⁾

ج. الأملاك الوقفية: عرف الوقف على أنه ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية وتسهر الدولة على إحترام إرادة الواقف.⁽⁴⁾

¹ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 276.

² المادة 02 من القانون 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتم القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 44 بتاريخ: 2008/08/03.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 276.

⁴ المادة 05 من القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف. الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 21 بتاريخ: 1991/05/08

يتولى إدارة الأملاك الوقفية ناظر للوقف حسب كفيات تحدد عن طريق التنظيم (1) يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ويتولى مهمة المحافظة على الملك الوقفي وملحقاته وتوابعه من عقارات ومنقولات والسهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه وإعادة بنائه عند الإقتضاء.(2)

وعليه فإذا تعلق طلب رخصة التجزئة بأرض موقوفة فإن ناظر الوقف أو وكيله من يقوم بإيداع ملف الطلب والقيام بجميع الإجراءات اللازمة للحصول على الرخصة تلك الواردة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.(3)

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع

إن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب أن يكون الغرض من هذا التقسيم هو تشييد بناء، أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها، وهذا بخلاف النطاق الزمني والمكاني والشخصي الذي حدده القانون ومن أجل حماية المصلحة العمرانية فرض المشرع عدم منح الرخصة إذا لم تكن الأرض محل التجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، كما يمنع الترخيص بالتجزئة في الأرض إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.(4)

¹ المادة 33 من القانون 91-10

² المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفيات ذلك. الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 90 بتاريخ: 1998/12/02.

³ موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص58.

⁴ بلفضل محمد، "أحكام رخصته التجزئة في القانون الجزائري"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08، العدد 14، مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة تيارت، 2020/01/09، ص50.

هذا ما أكدته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه " لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك. يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية في الفقرة السابقة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.⁽¹⁾

فرخصة التجزئة يجب أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل عمله، كما يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة (التقسيمات الجديدة).⁽²⁾

لقد خالصنا فيما سبق إلى أن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل تشييد بناية عليها أو من أجل بيعها أو إيجارها وهذا تطبيقا للمادة 57 من القانون رقم 90-29 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمادة 08 من القانون رقم 08-15 وبناء على المواد المذكورة أعلاه فإن موضوع رخصة التجزئة يتمثل في تقسيم الملكية من أجل البناء أو البيع أو الإيجار.⁽³⁾

أ. البناء: عرفته المادة الثانية من القانون رقم 08-15 كما يلي :

" يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

البناء كل بناية أو منشأة يوجه إستعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

¹ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

² 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، ص 45.

³ موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 59.

تدخل البناءات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة" (1)

ب. البيع والإيجار: نصت المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19 أنه:

"يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الإستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما يطلب تقديم شهادة قابلية الإستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل

على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها.

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

لا يعفى تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته

إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال..." (2)

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان والزمان.

إستثنى القانون من نطاق تطبيق رخصة التجزئة عدة أراضي وأخضعها لأحكام خاصة ومنها

تقسيم الأراضي الغير القابلة للبناء، وتقسيم الأراضي الفلاحية، وتقسيم العقارات المبنية وكذا

تقسيم الأراضي الخاضعة لتهيئات سابقة والتقسيمات التابعة لوزارة الدفاع الوطني أو ذات طابع

إستراتيجي، كما أنه ربط تطبيق هذه الرخصة بنطاق زمني محدد قانونا أي حدد الآجال

القانونية لهذه التجزئة وهذا ما سنتطرق إليه كالتالي:

أولاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان

لا يخضع كل تقسيم للأرض إلى رخصة تجزئة، بل أن هناك تقسيمات أخرى تستبعد

من نطاق تطبيق هذه الرخصة وتخضع لوسائل قانونية رقابية غيرها. (3)

¹ المادة 2 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر بالجريدة الرسمية، العدد 44 بتاريخ: 2008/08/03.

² المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 279.

أ. الوعاءات العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة:

إن نطاق تطبيق رخصة التجزئة إشتراط أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل

الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل عمله. (1)

حيث عرفت هذه الأراضي بموجب **المادتين 20 و 21** من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

حيث نصت **المادة 20** من القانون رقم 90-25 على أن:

"الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات

في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير

مزودة بكل المرافق أو غير مبنية أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات" (2)

كما نصت **المادة 21** من نفس القانون على مايلي:

"الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير

في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير" (3)

كما نصت **المادة 19** من القانون 90-29 على أنه: "يقسم المخطط التوجيهي للتهيئة

والتعمير المنطقة التي يتعلق بها إلى قطاعات محددة كمايلي:

-القطاعات المعمرة

-القطاعات المبرمجة للتعمير

-قطاعات التعمير المستقبلية

-القطاعات غير القابلة للتعمير

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 45.

² المادة 20 من القانون رقم 90-25.

³ المادة 21 من القانون رقم 90-25.

-القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيه لإستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.⁽¹⁾

هذه هي أصناف قطاعات التعمير التي تتمثل في القطاعات المبرمجة والمعمر والقطاعات المبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية التي شرحها قانون رقم 90-23 في مواده.

ب التوعاءات العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة المفيدة بشروط خاصة:

نصت المادة 23 من القانون رقم 90-29 على أن: "القطاعات الغير القابلة للتعمير هي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات"²

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان

رخصة التجزئة من القرارات الإدارية المرتبط تطبيقها بزمان محدد، سواء كان للزمان دور من حيث تحديد المناطق التي تجب فيها الرخصة أو من حيث مدة صلاحيتها.

أ. دور الزمان (الميعاد القانوني) في تحديد المناطق الخاضعة لرخصة التجزئة:

تقسم أدوات التهيئة والتعمير المناطق إلى مناطق عمرانية ومناطق غير قابلة للتعمير.⁽³⁾ فالقطاعات المعمر تشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنائيات المجتمعة، أما القطاعات المبرمجة للتعمير تشمل هذه المناطق القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات، أما بالنسبة

لقطاعات التعمير المستقبلية فتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد

في آفاق عشرين سنة حسب جدول الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي وللتهيئة

¹ المادة 19 من القانون رقم 90-29.

² المادة 23 من القانون رقم 90-29.

³ غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 281.

والتعمير⁽¹⁾، فمنع البناء على الأراضي التابعة لقطاعات التعمير المستقبلية يؤدي إلى رفض منح رخصة التجزئة طالما هذه الأخيرة مشروطة إذا كان القصد من التجزئة هو تشييد بناية فعامل الزمن يخرج هذا القطاع من نطاق تطبيق رخصة التجزئة ويبقى تقسيم هذه الأراضي خاضعا للنصوص الخاصة كأن تكون أرضا فلاحي فتخضع في تقسيمها لرخصة التقسيم المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽²⁾

ب. دور الزمان (الميعاد القانوني) في تحديد صلاحية رخصة التجزئة:

تم تحديد المدة الزمنية لرخصة التجزئة في المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

التي نصت على "تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث سنوات ابتداء

من تاريخ التبليغ.

- إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس

تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة

بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها..."⁽³⁾

-يتضح لنا أن المشرع حدد صلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ

الشخص بمنح الترخيص بالتجزئة فعلى المستفيد من رخصة التجزئة الشروع في تنفيذ أشغال

التجزئة خلال هذه المدة (ثلاث سنوات) وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة، كما تعتبر الرخصة

ملغاة إذا بدأ صاحب التجزئة في تنفيذ الأشغال.⁽⁴⁾

¹ إقولي ولدراج صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو، ص 236.

² غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 282.

³ المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁴ موهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 63.

المطلب الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة العقارية بمجموعة من الإجراءات القانونية تميزها عن غيرها من الرخص وهذا يظهر من خلال القوانين المنظمة لها فعملية إصدار رخصة التجزئة تمر بثلاث خطوات أساسية هذا ما سنحاول التطرق إليه في هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى 3 فروع الفرع الأول ملف رخصة التجزئة العقارية والفرع الثاني دراسة طلب رخصة التجزئة العقارية والفرع الثالث منح رخص التجزئة.

الفرع الأول: ملف رخصة التجزئة

يتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة من خلال التعرف على صاحب الطلب وعلى الكشف على ما يتضمن الملف من وثائق وأخيرا كيفية إيداع الملف على المستوى إدارة البلدية كالتالي:

أولاً: صاحب طلب رخصة التجزئة

يكون طلب رخصة التجزئة من قبل المالك كأصل عام، إلا أنه يجوز أن يكون أيضا من طرف الوكيل حيث يعتبر مالكا كل شخص تثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه بطريقة من طرف إكساب الملكية العقارية المنصوص عليها قانونا، والمشهر لدى المحافظة العقارية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 793 من القانون المدني، حيث أنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص قواعد الشهر العقاري. (1)

فمن حيث المبدأ ضرورة الحصول على رث لجميع مشاريع التجزئة بغرض تفادي التجزئات الغير العشوائية الغير المنظمة وعلى تطبيق مخططات التعمير من جهة أخرى غير أنه ونظرا لمعطيات ذات بعد أمني فإن الضرورة تستدعي العمل بفكرة الإستثناءات وهذه الأخيرة لا تنفي المبدأ بقدر ما تأكده، مبدأ تطبيق قاعدة إلزامية رخصة التجزئة متضمن في المادة 58 من قانون 29-90 والمادة 3 من القانون رقم 15-08 والمجزئ المعني بقرار رخصة التجزئة قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما

¹ قماري نضرة بن ددوش - واضح فاطمة، "الإجراءات القانونية لإصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة مستغانم، سبتمبر 2017، ص 235 و236.

والإستثناء عن تطبيق قاعدة إلزامية رخصة التجزئة:

وهي التجزئة العسكرية ذات البعد الأمني والتجزئات الإقتصادية ذات البعد الإستراتيجي.⁽¹⁾ وذلك طبقا لما جاء في المادة 1/2 من المرسوم رقم 19-15.

ثانيا: وثائق الملف

يتضمن ملف طلب رخصة التجزئة من شقين الشق الأول الوثائق الإدارية والشق الثاني الوثائق التقنية كالتالي:

أ. **الوثائق الإدارية:** تتكون الوثائق الإدارية من الطلب والوثائق المدعمة له.

-**الطلب:** يقدم صاحب الملكية طلبا موقعا وفق نموذج تعده الإدارة مسبقا لذلك المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلاه يتضمن موضوعه مشروع تجزئة أرض سواء كلها أو جزء منها كما يبين مقدم الطلب إن كان مالكا أو وكيلًا، خصائص الوحدة العقارية، العدد الأقصى للأجزاء وكذا تخصيصها، الحد الأقصى للمساحة المراد بناءها.⁽²⁾

-**سند الملكية:** سواء كان في صورة عقد إداري أو عقد توثيقي أو حكم إستحقاق

شهادة حيازة... المهم أن يكون السند مشهد بالمحافظة العقارية وفق القوانين المنظمة للشهر العقاري، إلا أن هذه المسألة هي محل جدل ونقاش فقهي، إذ هناك من يرفض الربط بين العقار والتعمير على مستوى الإدارة، فمهمة هذه الأخيرة تنحصر في الرقابة على مستوى التعمير دون العقار ومسألة العقار والنزاعات المرتبطة به تعود للقضاء ولا دخل للإدارة فيها، هذه الأخيرة تقوم بعدة أدوار كإدارة وكقضاء في نفس الوقت مما تؤثر سلبا على السير العادي والحسن في عملية الحصول على رخصة التجزئة بالإضافة إلى الوثائق الإضافية المتمثلة في الوكالة التي

¹ كمال تكواشت، "رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر باتنة، ص 429.

² دهلوك زبيدة، "ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة مستغانم، سبتمبر 2017، ص 219.

نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المادة 8 منه ونسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقاً للأمر رقم 75-58.⁽¹⁾

ب. الوثائق التقنية: تنقسم إلى وثائق تقنية ذات البعد العمراني ووثائق تقنية ذات البعد البيئي.

- الوثائق التقنية ذات البعد العمراني: هي وثائق تأخذ بعين الاعتبار البعد الهندسي والعمراني نصت عليها المادة 9 من المرسوم رقم 15-19 وهي مخطط أو تصميم للموقع المعد على سلم 2000/1 أو 5000/1، ومخطط الكتلة أو التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، البنايات المبرمجة، قائمة القطع المجزأة ومساحة كل قطعة منها، برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، ودفتر الشروط الذي يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة.⁽²⁾

- الوثائق التقنية ذات البعد البيئي: أوجب المشرع بنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن يتضمن ملف مشروع التجزئة الوثائق المراعية للإنشغال البيئي وعلى رأسها.⁽³⁾

- المادة 9 فقرة 6 من المرسوم المذكور سابقاً والتي نصت على:

" دفتر الشروط الذي يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة"⁽⁴⁾.

- المادة 9 فقرة 3 من المرسوم 15-19 نصت على: "مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

¹ كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 429.

² حمشة مكي، " الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " مجلة المفكر، العدد الخامس عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامع محمد خيضر بسكرة، ص 385 و386.

³ المرجع نفسه، ص 286.

⁴ المادة 9 فقرة 6 من المرسوم رقم 15-9.

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة

أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة

العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة

المخصصة للإستعمال الصناعي.(1)

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة

تتم دراسة ملف طلب التجزئة على مستوى الشباك الوحيد غير أنه تسبقه الدراسة الجزئية

والمعلقة بالتتابع في التحقيق كالتالي:

أولاً: العمل السابق على عمل لجنة الشباك الوحيد

جاء في المرسوم 15-19 أنه عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس

المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل

الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على

المستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.(2)

هذا بالنسبة لإختصاص لجنة الشباك الوحيد للبلدية.

أما بالنسبة لإختصاص لجنة الشباك الوحيد للولاية فقد بينها المرسوم رقم 15-19 على

أنه في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق

العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها

بالنسبة لرخصة البناء، وفي هذه الحالة، يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف 4 نسخ

¹ المادة 9 فقرة 3 من المرسوم رقم 15-19.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

من الملف إلى التهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.⁽¹⁾

والمادة 58 و 59 بينت تشكيلة ومهام كل من الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية.

ثانياً: عمل اللجنة للشباك الوحيد المكلف بدراسة الملفات

إن دراسة ملفات طلب رخصة التجزئة لا تتم بشكل منفصل، بل تتم على مستوى لجنة الشباك الوحيد وفيها يتم إعادة دراسة وثائق الملف وكذا آراء وموافقات للمصالح التقنية المختلفة والمجمعة على مستوى أمانة اللجنة في إطار نظرة شاملة من مختلف زوايا المشروع إذ قد تكون الدراسة في إطار الجزء لا تتوافق مع نتائج الدراسة في إطار الكل حيث تتضافر مجهودات العديد من القطاعات في الزمان والمكان من خلال تضيق فجوة الخلاف في صالح طالبي الرخص إلى مستوى عدم رفض المشروع بل الموافقة عليه وإن كانت بشروط أو بتحفظات محددة.⁽²⁾

وبالرغم من ذلك فإن الصورة قد لا تكون بارزة أو واضحة لأعضاء اللجنة بالقدر الكافي للحكم عليها إيجاباً أو سلباً فيمكن بحسب المادة 16/2 من المرسوم 15-19 بطلب من صاحب المشروع تكملة بعض الوثائق أو تقديم معلومات محددة لضمها للمعلومات السابقة حتى يتسنى للجنة إتخاذ الموقف الصحيح من الملف، وتكون نتائج عمل اللجنة بالموافقة في حالة ما إذا جاء مشروع التجزئة موافقاً لأحكام المخطط التعميري المفصل POS المصادق عليه أو قيد الإنشاء ولكن متجاوزاً مرحلة التحقيق العمومي، أو على الأقل متماشياً مع التوجيهات العامة للمخطط العام للتعمير pdau أو العكس في حالة عدم توفر أو تحقق الشروط المنصوص عليه في المادة 1/71.⁽³⁾

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² كما تكواشت، المرجع السابق، ص 431.

³ كمال تكواشت، المرجع نفسه، ص 432.

الفرع الثالث: منح رخصة التجزئة العقارية

يصدر قرار التجزئة من جهات إدارية مختصة تتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كما أن القرار الصادر يمكن أن يتضمن منح الرخصة أو رفضها وقد تسكن الإدارة عن الرد أو تؤجله كالتالي:

أولاً: الجهات المختصة بإصدار القرار

حددها القانون تبعاً لأهمية المشروع المراد إنجازه وحسب توافر البلدية على مخطط شغل الأراضي من عدمه فإما أن يكون الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

أ. إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي منح رخصة التجزئة إستناداً إلى المادة 65 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار المعني بالتجزئة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وفي هذه الحالة يلزم عليه أن يقدم نسخة من القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة إلى والي الولاية التابع له إقليمياً كما يختص أيضاً رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية في منح رخصة التجزئة إذا كانت قطعة الأرض في قطاع لا يغطيه شغل الأراضي لكن هذه الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة التجزئة لا تتم إلا بعد موافقة الوالي المختص إقليمياً.⁽¹⁾

ب. إختصاص الوالي في إصدار رخصة التجزئة:

طبقاً للمادة 15 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة المتعلقة بالمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه والتي حددها المشرع الجزائري في القانون 90-29.

¹ جمال دوبي بونوة، "الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء، الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04، المركز الجامعي غليزان الجزائري، ديسمبر 2018.

كما نصت المادة 66 من القانون رقم 90-29 على: "تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- إقطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه".⁽¹⁾

ج. إختصاص الوزير المكلف بالعمران:

طبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من نفس المرسوم فإن الإختصاص بإصدار قرار رخصة التجزئة يؤول إلى الوزير المكلف بالعمران في حالة واحدة وهي المشاريع ذات الأهمية الوطنية، ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الصادر عن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يجب في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب.⁽²⁾

ثانيا: مضمون القرار المتضمن رخصة التجزئة

يكون مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة إما بالقبول أو الرفض أو التأجيل كالتالي:
أ. قبول رخصة التجزئة:

يتم تسليم الرخصة لإنجاز التجزئة إذا توافرت في المشروع الشروط المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، حيث أن تصميم التجزئة يجب أن يكون ملائما على الخصوص للأحكام المقررة في وثائق التعمير (م 1/17 من المرسوم 15-19) فقرار لجنة الشباك الوحيد بقبول الطلب يعني أن الجهات المعنية بالدراسة قد وافقت على المشروع وأنه جاء متطابقا مع القوانين السارية المفعول في مادة أشغال شبكة منافع المدينة بمنطقة إقامة مشروع التجزئة⁽³⁾.

¹ المادة 66 من القانون رقم 90-29.

² دهلوك زبيدة، المرجع السابق، ص 226.

³ كما تكواشت، المرجع السابق، ص 433.

إما بالتسليم المؤقت لرخصة التجزئة أو بالتسليم النهائي لرخصة التجزئة.⁽¹⁾

ب. تأجيل قرار رخصة التجزئة:

نصت عليه المادة 18 من المرسوم رقم 15-19 على أنه:

" يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة".⁽²⁾

ج. رفض قرار رخصة التجزئة:

نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 التي نصت على:

" لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون".

وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً".⁽³⁾

كما 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 أم قضائياً وإلا عد تجاوزاً للسلطة فإذا كان التقدير والتقييد موجودان معافى كل عمل إداري فإن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته السلطة المختصة في إصدار أو رفض إصدار القرارات العمرانية سلطة مقيدة كما له سلطة تقديرية في ذلك.⁽⁴⁾

¹ حمشة مكى، المرجع السابق، ص 391.

² المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

³ المادة 62 من القانون رقم 90-29.

⁴ حمشة مكى، المرجع السابق، ص 394.

المبحث الثاني : تنظيم المجال العمراني بعد منح رخصة التجزئة العقارية

بعد تحقق الإدارة من كافة الشروط والإجراءات القانونية المتبعة في عملية منح رخصة التجزئة العقارية والتأكد من نجاحها وإستنفادها تمنح الإدارة رخصة التجزئة العقارية للمجزء العقاري هذا المنح الذي يترتب عنه مجموعة من الإلتزامات والحقوق لكل من الإدارة كجهة مصدرة لقرار الرخصة ، ولصاحب الرخصة كجهة مستفيدة من هذه الرخصة ومن هنا سنحاول التطرق إلى هذه الإلتزامات والحقوق التي تعتبر آثارا لرخصة التجزئة ، من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول الإلتزامات المترتبة عن منح رخصة التجزئة العقارية والمطلب الثاني الحقوق المكتسبة من منح رخصة رخصة التجزئة العقارية .

المطلب الأول : الإلتزامات المترتبة عن منح رخصة التجزئة العقارية

فرض المشرع الجزائري مجموعة الإلتزامات في رخصة التجزئة العقارية وذلك من أجل التنظيم والعمل على السير الحسن لعملية التجزئة العقارية وذلك من خلال إخضاع كل من الإدارة وصاحب الرخصة إلى هذه الإلتزامات المنصوص عليها قانونيا في كل من القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب عن طريق تقسيمه إلى فرعين الفرع الأول إلتزامات الإدارة المانحة لرخصة التجزئة العقارية والفرع الثاني إلتزامات صاحب رخصة التجزئة العقارية .

الفرع الأول : إلتزامات الإدارة المانحة لرخصة التجزئة العقارية.

تم الكشف عن التزامات الإدارة بصفتها الجهة المانحة لهذه الرخصة بالوقوف عند النقاط التالية أولا الإلتزام بالشهر ثانيا الإلتزام بالتبليغ كآآتي :

أولا : الإلتزام بالشهر

يقع على عاتق الإدارة الإلتزام بالشهر أثناء عملية التجزئة العقارية ، وهذا من خلال إجراء الشهر العقاري الذي يشكل ركيزة قانونية يعتمد عليها لتفادي عمليات الغش والتدليس قدر الإمكان في العقار موضوع الإشهار فنظرا لأهمية هذه المهمة لم يسندها المشرع الجزائري إلى الجزء العقاري بل جعلها من ضمن التصرفات الملزمة للإدارة⁽¹⁾

فالشهر العقاري هو ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها على أن يتم إثباتها في سجلات يمكن الإطلاع وأخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات ويوجد نظامين للشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني⁽²⁾

بالنسبة لنظام الشهر الشخصي هو نظام يقوم على أساس تقييد أسماء ملاك العقارات أو أسماء المتعاقدين الصادرة عنهم التصرفات القانونية المنصبة على العقارات المراد شهرها أو أي حق عيني عقاري في سجلات بحسب الترتيب الأبجدي وكذلك سجلات أخرى تسجل وفق الترتيب الزمني لإيداع المحررات للشهر ، وتجدر الإشارة أن هذا النظام لا تميز العقارات

¹ كمال تكواشت ، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، العدد 06 ، جامعة باتنة 2006 ، ص 106 .

² عمارة صليحة ، نظام الشهر العقاري الجزائري ، مجلة القانون والعلوم السياسية ، العدد الرابع ، جامعة مستغانم ، جوان 2016 ، ص 500 .

فيه إستنادا على موقعها أو مساحتها وإنما تعتمد عملية الشهر على سند أسماء أطراف التصرفات التي قامت بإنشاء الحق أو نقله (1)

أما نظام الشهر العيني فيقوم على أساس شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها أي العقار موضوع التصرف ، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري إذ يخصص لكل عقار صفحة في سجل تعرف بالصفحة العقارية أو صفحة السجل العيني تفيد فيه كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها ففي هذا النظام تتم عملية الشهر على أساس العقارات وليس على أساس الأشخاص ، فتشكل ما يسمى بالسجل العقاري ، حيث تخصص لكل عقار تقريبا صفحة كاملة تدون عليها جميع التصرفات التي تقع على هذا العقار كما تحتوي على الوصف المادي لهذا العقار فتحدد مساحته وموقعه.(2)

بالنسبة لشهر رخصة التجزئة العقارية من قبل الإدارة فهو التزام من الإلتزامات القانونية التي حددها القانون والتي نصت عليها المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب ، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري ، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري .

يقهم من هه المادة أن المشرع الجزائري ألزم الإدارة بنشر قرارا الرخصة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الرخصة بعد تبليغه بالقرار.

ويحدر الإشارة بأن عملية شهر التجزئة في الأراضي الغير الممسوحة ، تعد كمرحلة متقدمة من نظام الشهر الشخصي في إتجاه نظام الشهر العيني ، فتساهم بالتالي على ترسيخ قواعد أو نظام الشهر العيني على قطع أرضية صغيرة ، فالشهر هنا يتم من الجزء إلى الكل

¹ بن زيان ، سعادة ، الشهر العقاري إجراء وجوبي لإنقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 01 ، جامعة معسكر ، 2022 ، ص 730 .

² قونان كهينة ، نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية ، المجلة الأكاديمية ، المجلد 11 ، العدد 04 ، جامعة تيزي وزو ، 2020 ، ص 504 .

وليس ما هو معمول به في المسح العام من الكل إلى الجزء ، وبالتالي يمكن إعتبار ذلك كشهر عيني جزئي كما يمكن القول أيضا أن شهر التجزئات المنظمة تعتبر كوسيلة دعم لعمليات المسح العام للأراضي والتي تشكل هذه الأخيرة الوسيلة الفضلى للتطهير النهائي للوضعية العقارية.⁽¹⁾

لأن الشهر العقاري يهدف بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير بالدرجة الأولى عن مختلف الوضعيات القانونية وهذا من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري والذي يجب معه ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية وحفظها بتنظيم محكم لصحة مجموعة البطاقات العقارية.⁽²⁾

ثانيا : الإلتزام بالتبليغ

يعتبر التبليغ أو الإعلان عن رخصة التجزئة العقارية من أهم الإلتزامات التي تقع على عاتق الإدارة وهذا بصفته الجهة المصدرة لقرار رخصة التجزئة العقارية وهذا نظرا لطبيعة هذه الرخصة إذ أنها تعتبر من القرارات الفردية في مجال التعمير ، فالتبليغ مقرر لقرارات الفردية وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 في المادة 829 ، كما نص عليه المرسوم 88-131 المنظم للعلاقة بين الإدارة والمواطن التي جاء فيها في أنه لا يحتج بأي قرار ذو طابع فردي على المواطن المعني بهذا القرار إلا إذا سبق تبليغه إليه قانونا هذا إن لم يكن هناك نص قانوني أو تنظيمي مخالف والعبرة بالتاريخ وصول الإعلان إلى صاحب الشأن والعلم به لا من تاريخ إرساله وهذا كضمانة لحماية الأفراد من إهمال وتعرف الإدارة حتى لا يتحمل صاحب الشأن الموجه له الإعلان ما قد يحدث من تأخير وبناءا على ذلك إذ لم يتم الإعلان أو تم وكان معيبا ظل ميعاد الطعن بالإلغاء ساريا إلى أن يتم الإعلان لصاحب الشأن بطريقة قانونية.⁽³⁾

¹ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 160 .

² نوارى فتيحة - زدهور كوثر ، إجراء الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، المجلد 10 ، العدد 01 ، جامعة مستغانم ، ص 746 .

³ خديجة حرميل ، نفاذ القرار الإداري ، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الأول ، جامعة خميس مليانة جاني 2017 ، ص 313 .

ففي هذه الحالة يأخذ التبليغ شكل خاص وهو التبليغ الفردي عن طريق إرسال القرار إلى المعني بالقرار الإداري بواسطة رسالة مضمّنة موجهة له ، وذلك حتى يأخذ علما بالقرار الإداري وتتأكد الإدارة من علمه به ولا يبدأ سريان مفعول هذا القرار إلا من تاريخ بلوغ العلم به إلى المواطن.⁽¹⁾

بالنسبة للتبليغ في رخصة التجزئة العقارية فقد جاءت به المادة 22 في فكرتها الثالثة حيث نصت على : يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :

مـصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرفالوالي.

المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.⁽²⁾

ويفهم من هذه الفقرة على أن مديرية التعمير هي الإدارة الوحيدة دون غيرها التي تجمع فيها المعلومة المتعلقة بالتعمير والعقود والمسائل المرتبطة بها ، بالرغم من إعطاء البلدية الكثير من المكنات في مجال التعمير، إلا أنه تبقى مديرية التعمير وهي الإدارة الوحيدة في الولاية التي هي حقيقة تمثل قطاع التعمير وهي الهيئة الثابتة بطاقتها الإدارية المتخصص ببرنامج عمل محدد في ميدان التعمير والبناء والهندسة المعمارية لا غير، بينما إدارة البلدية تعتبر إدارة متخصصة في التعمير وخير ما فعل عندما حصر المنظم عملية تجميع المعلومة على مستواها

¹ سعيد بوعلي - نسرين شريفي - مريم عمارة ، القانون الإداري التنظيم الإداري النشاط الإداري ، دار بلقيس ، الجزائر 2023 ص106 .

² المادة 3/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

كبنك معلومات ، توظف بالأخص في إعداد الدراسات الإحصائية والبحوث والدراسات المحلية والتقنية وما فوق المحلية (الجهوية و الوطنية) . (1)

الفرع الثاني: إلتزامات صاحب رخصة التجزئة العقارية

يخضع صاحب رخصة التجزئة العقارية إلى مجموعة من الإلتزامات القانونية المفروضة عليه تتجسد في الإلتزام بالإشهار أولاً والالتزام بالإنجاز ثانيا كآتي :

لم تعد عملية الإشهار تخضع لمبدأ سلطان الإرادة وما قد يترتب عليها من حالات الإحتيال بتضمين معلومات ناقصة أو خاطئة حول المشروع مما جعل المشرع يتدخل بغرض تنظيمها وتوجيهها بالنص على أن تتم عملية الشهر في موقعين هما البلدية والورشة. (2)

بالنسبة للبلدية نصت عليها المادة 22 في الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يبلغ إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه المادة السابقة الذكر توضح أن المشرع جعل عملية الإشهار في البلدية بعد تبليغ القرار إلى كل من صاحب الرخصة والمصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

أما بالنسبة للورشة³ نصت عليها المادة 29 التي تنص على أنه يجب على صاحب رخصة التجزئة العقارية وهو المستفيد من الأشغال أن يضع خلال كل فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج ، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة

¹ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 160 .

² المرجع نفسه ، ص 161 .

³ الورشة : هي المساحة المخصصة للمشروع (عتاد ، عمال ، مواد ، مشروع) ويمكن القول أن تنظيم الورشة كتتنظيم لمراحل وفعاليات العمل ضمن شروط معينة تضمن سرعة التنفيذ وجودة العمل وكذا إقتصادية المشروع .

كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال
و إن إقتضى الأمر إسم المؤسسة الكلفة بأشغال التهيئة.⁽¹⁾

ثانيا : الإلتزام بالإنجاز

تعد مرحلة تجهيز التجزئة العقارية مرحلة هامة وهي مرحلة إخراج المشروع المجرد
من فكرة متضمنة في أوراق بيانية و أخرى مكتوبة إلى حيز الوجود كما يعد الجزء العقاري
من وجهة الإدارة كمجهز aménageur تنحصر مهمته في تحويل أراضي بيضاء غير مهيئة
إلى قطع أرضية صالحة للبناء ، ولقد بينت التجربة من خلال الوقائع العملية أنه من الصعب
إنجاز الأشغال بعد بيع القطع الأرضية لذا نص القانون 90-29 والمرسوم 91-176
على إجبارية التجهيز المسبق قبل الإقدام على أي تصرف قانوني في قطع أرضية التجزئة.⁽¹⁾

كما جاء المادة 32 في الفقرة الخامسة أنه لا يمكن تسليم أو منح الشهادة إلا في حالة إتمام
إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة
الكهربائية والغاز وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية.²

يفهم من هذه المادة أنه لا يجوز تسليم شهادة قابلية الإستغلال لصاحب الرخصة
إلا بعد إلتزامه بعملية الإنجاز.

بالإضافة إلى ذلك فالمجزء ملزم بتخصص بعض المواقع المهياة لبناء تجهيزات عمومية
وللبنات ذات الإستعمال التجاري أو الحرف وإقامة محلات مهنية كذلك مساهمة صاحب
الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تعتبر ضرورية من جراء إنجاز
التجزئة.⁽³⁾

¹ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 161.

² المادة 5/32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

³ حجوج كلثوم ، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، القانون العقاري ، كلية
الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2018 ، ص 66 .

لأن عملية تهيئة التجزئة تتطلب القيام بجملة من الأشغال المركبة تتمثل أساسا في الأشغال المرتبطة بمختلف الشبكات ، أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري و إنجاز المساحات الخضراء غير أنه يمكن التجهيز على مراحل بصيغة القطاعات en tranches وتبدو هذه الصيغة أكثر فاعلية من حيث كونه سيتيح للعديد من مشاريع التجزئات الكبرى لإنجازها وفقا لمنظور تسلسلي بتجهيز قطع أرضية بمعزل عن القطع الأرضية الأخرى للتجزئة والتصرف فيها بالبيع أو الكراء ، مما يسهل عملية التمويل لإتمام المشروع بكاملها وفي أحسن الظروف الممكنة.¹

المطلب الثاني : الحقوق المكتسبة من رخصة التجزئة العقاري

أعطى المشرع الجزائري مجموعة من الحقوق لكل من الإدارة المانحة لرخصة التجزئة وصاحب رخصة التجزئة كطرفين في عملية التجزئة وهذا ما جات به النصوص القانونية المنظمة لهذه الرخصة ، ومن هنا سنحاول التطرق إلى هذه الحقوق من خلال تقسيم ه ذا المطلب إلى فرعين الأول حقوق الإدارة المانحة لرخصة التجزئة العقارية والفرع الثاني حقوق صاحب رخصة التجزئة العقارية.

الفرع الأول : حقوق الإدارة المانحة لرخصة التجزئة العقارية

للإدارة مجموعة من الحقوق التي منحت لها لدورها الفعال في إصدار رخصة التجزئة و بصفته الجهة المانحة لها ، تتمثل هذه الحقوق في الرسم أولا و في الحق في دمج ملحقات التجزئة ثانيا كالاتي :

أولا : الحق في الرسم

تعتبر الجباية من المسائل الهامة التي حظيت باهتمام كبير من قبل الحكومات لما لها من تأثير على تطور الشعوب في شتى المجالات ، وتعزيز اللامركزية الإدارية وخلق تميز

¹كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 161 .

للجماعات المحلية ، فالجباية المحلية هي المحرك القاعدي للتنمية الإقتصادية على المستوى المحلي ، كما تعنى بالهيئة اللامركزية ، فالجباية المحلية لا تعتبر نظام قائم بحد ذاته وإنما هي جملة من الأحكام وأصناف الضرائب تختلف باختلاف الجهة المستفيدة.⁽¹⁾

من هنا يأتي الرسم على رخصة التجزئة بإعتباره حقا من حقوق الإدارة لرفع مداخيل البلديات الذي يعتبر من أهم الرسوم وهو الرسم الخاص على رخص وشهادات التعمير نصت عليه المادة 777 من القانون رقم 11-17 على أنه : يؤسس لصالح البلديات رسم خاص على عقود التعمير وكل الرخص والشهادات المتعلقة بها كما تخضع عند تسليمها للرسم الخاصة على عقود التعمير ، والرخص والشهادات المتعلقة بها كما تخضع عند تسليمها للرسم الخاص على عقود التعمير ، والرخص والشهادات المبنية أدناه ، رخص البناء ورخص التجزئة ورخصة الهدم وشهادة المطابقة وشهادة التقسيم و شهادة التعمير وشهادة قابلية الإستغلال.⁽²⁾

يفهم من هذه المادة أن المشرع أعطى لصالح البلدية رسم خاص لكل عقود التعمير وشهادات التعمير وهذا يدل على حق الإدارة في الرسم بما أنها السلطة المانحة لهذه الرخص والشهادات.

¹مصطفى عابدة - شرف هنية ، دور الرسوم على عقود التعمير في رفع مداخيل البلديات ، مجلة القانون العقاري ، جامعة البلدية 2، 2018 ، ص 51 .

² المادة 77 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 . الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 76 بتاريخ : 2017/12/28 .

وتحدد مبالغ ها الرسم لكل صنف من الوثائق المبنية أدناه ، حسب المساحة المبنية أو القيمة التجارية للبناءة أو حسب الأجزاء وهذا حسب المادة 77 التي تعدل وتتسم أحكام

المادة 55 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999 والمتضمن قانون المالية لسنة 2000. (1)

• فيما يلي جدول يبين عدد القطع الأرضية والتعريفة كالتالي و هذا تبعا للمادة 77 المشار اليها أعلاه:

أ. تجزئة ذات استعمال سكني:

التعريفة (دج)	العدد
3,000	من 2 إلى 10 قطع
75,000	من 11 إلى 50 قطعة
105,000	من 51 إلى 150 قطعة
150,000	من 151 إلى 250 قطعة
300,000	ما يفوق 250 قطعة

ب. تجزئة ذات استعمال تجاري أو صناعي:

التعريفة (دج)	العدد
9,000	من 2 إلى 5 قطع
18,000	من 6 إلى 10 قطع
45,000	ما يفوق 10 قطع

¹. المادة 77 من القانون رقم 11-17

ثانيا : حق الإدارة في دمج ملحقات التجزئة

يترتب على تسليك شهادة قابلية الإستغلال لإحاق الطرق والشبكات الماء أو مجاري الصرف الصحي والكهرباء والمساحات المغروسة بالأملاك أو المكثرين أي حق إدعاء شخصي عليها بعد إضافتها و دمجها ضمن ممتلكات إدارة الجماعة المحلية (عملية الإدماج تتم أولا لمصلحة البلدية وإلا ستكون العملية للفائدة الولاية) ، إذ أن رئيس البلدية ملزم بقوة القانون بالمحافظة على الملحقات المضافة إلى بلديته ضمن السلطات التي منحها له القانون.(¹)

وهذا ما جاء في المادة 116 من القانون رقم 11-15 التي نصت على أنه : في إطار حماية التراث المعماري وطبعا للتشريع والتنظيم المعمول بهما المتعلمين بالسكن والتعمير والمحافظة على التراث الثقافي وحمايته تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية المؤهلة على المحافظة وحماية الأملاك العقارية الثقافية والحماية والحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية.(²)

هذه المادة تؤكد على حق الإدارة في حماية حماية الأملاك العقارية الثقافية والحفاظ عليها.

وهذا ما أكدته المادة 117 في أن البلدية تسهر على الحفاظ على وعائها العقاري ومنح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات للعموم والاستثمار الإقتصادي و تسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة.(³)

والمادة 118 من نفس القانون التي نصت على أن البلدية هي التي تبادر بالعمليات المرتبطة بهيئة الهياكل والتجهيزات الخاصة بالشبكات التابعة لإختصاصها وكذا العمليات

¹ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 163 .

²المادة 116 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق يونينو سنة 2011 ، يتعلق بالبلدية . الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 37 بتاريخ : 2011/07/03 .

³ المادة 117 من القانون رقم 11-10 .

المتعلقة بتسييرها و صيانتها ، ويمكنها أيضا القيام أو المساهمة في تهيئة المساحات الموجهة لإحياء النشاطات الإقتصادية أو التجارية أو الخدمات.(1)

يفهم من هاتين المادتين أن المشرع قد أعطى الحق للإدارة في دمج ملحقات رخصة التجزئة من خلال القيام بالتجهيزات والعمليات لأملك الدولة .

الفرع الثاني : حقوق صاحب رخصة التجزئة العقارية

لا يمكن الحديث عن الحقوق التي حولها المشرع لصاحب رخصة التجزئة مالم يتم إحترام الإلتزامات المفروضة عليه ، تقسم هذه الحقوق إلى الحق في الحصول على شهادة قابلية الإستغلال أولا والحق في بيع وإيجار القطع الأرضية ثانيا كالاتي :

أولا : الحق في الحصول على شهادة قابلية الإستغلال

يعتبر هذا الحق من أهم الحقوق التي يملكها المجرى العقاري ، فهو إجراء إستحدثه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 09-307 المعدل والمتمم للمرحوم 91-176 والرسوم 15-19 بتسمية مغايرة ، حيث كانت في ظل المرسوم 09-307 تسمى شهادة النفع والتهيئة المادة (28 مكرر من المرسوم 09-307 ، ج ر ، العدد 55) ، أما المرسوم الجديد شهادة

قابلية الإستغلال والتهيئة حيث أجاز للمستفيدين من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال والتهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها وهذا بعد القيام بالمعانة الميدانية.(2)

¹المادة 118 من القانون رقم 10-11 .

² حجوج كلثوم ، رخصة التجزئة العقارية وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد ، الثامن ، جامعة البلدية 2 ص 307 .

فشهادة قابلية الإستغلال هي قرار إداري تثبت فيه مدى مطابقة الأشغال المنجزة حسب

المخططات المصادق عليها ، إلا أن شهادة قابلية الإستغلال لا تعتبر ضمن عقود التعمير كما هو الحال بالنسبة لشهادة المطابقة بالرغم من أنها تتضمن جميع المشتريات العادية للقرار الإداري من حيث الرقم والحيثيات والبنود أو المواد وتاريخ وإمضاء رئيس المجلس الشعبي.(¹)

فالمشرع الجزائري فرض على صاحب رخصة التجزئة بعد الإنتهاء من الأشغال والتهيئة

طلب شهادة قابلية الإستغلال التي هي بمثابة رقابة بعدين تثبت مطابقة هذه الأشغال للرخصة وإتمام جميع الشبكات والتجهيزات ويجب أن تكون التجزئة موصولة بجميع الشبكات الخارجية ومزودة بالمياه والطاقة الكهربائية ... ، كما أن هذه الشهادة شرط لبيع حصص الأرض المجزأة أو إيجارها ، ويوقع طلب شهادة قابلية الإستغلال في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي في مكان وجود القطعة المعنية ويكون مرفقا بمجموعة من الوثائق نصت عليها المادة 24 من المرسوم 15-19 والتمثلة في تصاميم الجرد ومحضر إستلام الأشغال وذلك مقابل وصل إستلام يبين هذه الوثائق بالتفصيل.(²)

كما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في إحدى موادها أن طلب شهادة قابلية

الإستغلال تتم دراسته من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية ، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للشهادة المطابقة وهذا بعد القيام بالمعاينة الميدانية التي تعتبر شرطا أساسية في هذه العملية بعدها يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات ، أو طلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة من أجل لا يتعدى ثلاثين يوما ، إبتداء من تاريخ معاينة المعاينة للأماكن.(³)

¹ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 163 .

²قاسي نجاة ، قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مجلة القانون

المجتمع والسلطة ، جامعة وهران ، ص 178 .

³المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

ونصت المادة 28 على أنه يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، لصاحب الطلب خلال الشهر (1) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، عندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها ، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات ، ويتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة ، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي إنتهت الأشغال فيه.(¹)

ومن تظهر أهمية هذه الشهادة في أنها لا تسلم حتى يتم إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة وجمع التهيئات الخارجية وكذا الشبكات الخارجية الخاصة بشبكة المياه والتطهير والطاقة الكهربائية كما تتجلى أهميتها كذلك في مدى إحترام صاحب رخصة التجزئة لمضمونها من حيث تنفيذ الأشغال الواجب لشغل الأرض قابلة الإستغلال.(²)

ثانيا : الحق في بيع وإيجار القطع الأرضية

أعطى القانون لصاحب الرخصة بالتصرف في القطع الأرضية المجزأة إما بالبيع أو الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة 32 على أنه يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الإستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الإستغلال أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المقرر إحداثها و يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.(³)

¹ المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

² حجوج كلثوم ، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة ، المرجع السابق ، ص 309 .

³ المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

وبحسب هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري قد ربط بين عملية بيع أو كراء القطع الأرضية للتجزئة وشرط الحصول المسبق على شهادة قابلية الإستغلال (والممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي) ، كما يجب أن يتضمن عقد البيع أو الكراء للقطعة الأرضية بيانات الشهادة والتي تعد كشكلية جوهرية يتطلب النص عليها في كل العقود المتعلقة بالبيع (ناقل الملكية) أو الكراء (لمدة زمنية طويلة بغرض إقامة مثلا منشآت سياحية أو صناعية والتي تتطلب إستقرارا معيناً) ففي النتيجة عقد البيع للقطع الأرضية للتجزئة العقارية يتضمن 5 أركان 3 أركان العادية والمعروفة في سائر العقود وهي الرضاء والمحل والسبب + ركن الشكلية (الكتابة المنصوص عليها طبقا للمادة 324 مكرر 1 والخاص بالعقود التي محلها عقار أو حق عيني عقاري) + ركن تسليم شهادة إدارية تثبت إنتهاء الأشغال بالكم والنوع وبحسب ما يتطلبه القانون مخطط التعمير.⁽¹⁾

كما بين القانون 08-15 هذا الحق في مادتهالثانية أن التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة البناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.

¹ كمال تكواشت ، المرجع السابق ، ص 164 .

خلاصة الفصل الأول :

في ختام الفصل الأول الذي تناولنا فيه دور الإدارة في تنظيم المجال العمراني من خلال رخصة التجزئة العقارية يتضح لنا هذا الدور قبل و بعد المنح فقبل المنح تطرقنا إلى تحديد النطاق القانوني لرخصة التجزئة المتمثل في النطاق الشخصي الذي يشمل كل من المالك أو الحائز سواء كان شخص طبيعياً أو معنوياً و النفاق الموضوعي الذي يشمل تشييد بناية أو مجموعة من البنايات و النطاق المكاني الذي يشمل الأراضي العمرانية المخصصة لإستقبال البناء وأخير النطاق الزمني و هو المدة الزمنية القانونية لهذه الرخصة و التي تقدر بثلاثة سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي لقرار التجزئة كما تطرقنا إلى مجموعة من الإجراءات التي حددها القانون لهذه الرخصة و المتمثلة في ملف رخصة التجزئة المتمون من مجموعة الوثائق الإدارية و التقنية التي تخص كل من طالب الرخصة و الأرض المراد تجزئتها يودع هذا الملف في مقر البلدية المختصة لتقوم بعدها لجنة الشباك الوحيد للبلدية بدراسة الملف والفصل فيه ثم يصدر قرار المنح من قبل الجهة المخولة لها قانوناً المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي،الوالي الوزير المكلف بالعمران و ينشر هذا القرار على مستوى البلدية المختصة و يشهر على مستوى المحافظة العقارية ليشرع صاحب التجزئة في تنفيذ أشغال أرضه و تجزئتها بعد منح هذه الرخصة تترتب مجموعة من الالتزامات و الحقوق لكل من الإدارة و صاحب التجزئة بالنسبة للالتزامات تقع على عاتق الإدارة الالتزام بالشهر و التبليغ أما صاحب التجزئة فعلى عاتقه بالإشهار و الإنجاز،وبالنسبة للحقوق فالإدارة الحق في الرسم و دمج ملحقات التجزئة و لصاحب التجزئة الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستغلال و الحق في بيع و إيجار القطع الأرضية .

الفصل الثاني :

دور القضاء في تنظيم المجال العمراني
عن طريق رخصة التجزئة العقارية

رغم أن التنظيم العمراني ليس اختصاصا أصيلا للقضاء, إلا أن له دورا هاما في ضبط المجال العمراني و هذا عن طريق تطبيق قواعد قانون التعمير و ما يتولد عن ذلك من منازعات مختلفة .

و نخص بالذكر ما يتعلق منها برخصة التجزئة العقارية , فالإدارة ممثلة بالأجهزة المكلفة بمراقبة أشغال التجزئة , قد تواجهها مخالفات , تستلزم تحريك دعوى عمومية ضد المخالفين . كما لا يخفى عنا أن الإدارة في حد ذاتها باعتبارها الجهة المصدرة للقرار المتعلق برخصة التجزئة العقارية , قد يكون قرارها مشوبا بعيب من عيوب المشروعية , مما يضعها موضع النزاع أمام الأطراف المتضررة .

من هنا يبرز الدور الأساسي للقضاء في تنظيم المجال العمراني عن طريق أحكامه التي تفصل في الدعاوى الناجمة عن المنازعات المتعلقة بالعمران .

و بما أن موضوعنا يتمحور حول رخصة التجزئة العقارية فيجدر بنا الإشارة إلى أن المنازعات المتعلقة بها تنقسم إلى قسمين : فمنها ما يختص بها القضاء العادي , و منها ما يختص بها القضاء الإداري .

على هذا الأساس سنتطرق في فصلنا هذا إلى دراسة كل من :

-تنظيم المجال العمراني عن طريق المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

في المبحث الأول .

-تنظيم المجال العمراني عن طريق المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

في المبحث الثاني .

المبحث الأول : تنظيم المجال العمراني عن طريق المنازعات التي يختص بها القضاء العادي المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة العقارية

يختص القضاء العادي بالمنازعات المتعلقة برخصة التجزئة العقارية , إذا ما كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص . بحيث يكون موضوع النزاع يتعلق بعدم احترام بند من بنود رخصة التجزئة العقارية في مرحلة تنفيذ الأشغال .

و تتنوع هاته الدعاوى بين الدعاوى ذات الطابع المدني , و الدعاوى ذات الطابع الجزائي إذ يختص القاضي المدني بالدعاوى ذات الطابع المدني إذا تعلقت بالعقود أو بالمسؤولية التقصيرية إذا كان موضوعها المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن رخصة التجزئة العقارية . كما يختص القاضي العقاري بالدعاوى المتعلقة بالارتقاقات المدنية و الإدارية بصفته قاضي موضوع .

كما يختص القاضي العقاري أيضا بصفته قاضي استعجال بالدعاوى المتعلقة بمنع التعرض أو بوقف الأعمال الجديدة , هذا فيما يتعلق بالدعاوى ذات الطابع المدني .

أما الدعاوى ذات الطابع الجزائي , فهي من اختصاص القاضي الجزائي , و تتمثل في جرائم إنشاء تجزئات غير قانونية أو تنفيذ أشغال تجزئة مخالفة لأحكام قانون التهيئة و التعمير .

من هذا المنطلق قمنا بتقسيم هذا المبحث الى مطلبين اثنين كما يلي :

-المطلب الأول : الدعاوى ذات الطابع المدني

-المطلب الثاني : الدعاوى ذات الطابع الجزائي

المطلب الأول : الدعاوى ذات الطابع المدني

إن منازعات رخصة التجزئة العقارية ذات الطابع المدني تشمل الخلافات التي قد تنشأ في سياق تراخيص التجزئة العقارية و التي تتعلق بالجوانب المدنية , فقد تشمل هذه النزاعات مسائل مثل عدم الامتثال للشروط المتفق عليها في الرخصة , أو التسويات المالية أو قضايا الضرر.

يتم التعامل مع هذه المنازعات عادة من خلال وسائل التحكيم أو اللجان الفنية , و يجب على الأطراف المعنية الالتزام بالقوانين و اللوائح المحلية المتعلقة بالعقارات و التجزئات .

و إذا لم يتم حل النزاع عن طريق الوسائل التي سبق ذكرها , يمكن لأحد الأطراف أو كليهما اللجوء للقضاء العادي للبت في النزاع . (1)

إذ أن القاعدة العامة , تلزم بضرورة احترام القوانين العمرانية بهدف ضمان تنفيذ المشاريع وفقاً للمعايير المعتمدة في مجال التخطيط العمراني , حفاظاً على النظام العام . (2)

حيث وجب الانتباه إلى أن الأعمال المقامة سواء كانت بترخيص أو بدونه قد تتسبب في الضرر على مصالح الآخرين .

وهو الذي لم يخصصه المشرع بنصوص قانونية بالرغم من كثرة المخالفات في مجال التعمير و التي تمس بمصالح الأفراد , وعليه فإن وجود رخصة التجزئة العقارية أو عدم وجودها و حتى عدم الامتثال لبنودها يمكن أن يكون سبباً لنشوب النزاعات سواء بين صاحب التجزئة أو المستفيدين منها أو غيرهم.

تتنوع الدعاوى الناتجة عن منازعات رخصة التجزئة العقارية ذات الطابع المدني بين دعاوى يختص بها القسم المدني وهو ما سنتطرق له في الفرع الأول , و دعاوى يختص بها القسم العقاري وهو ما سنتطرق له في الفرع الثاني من هذا المطلب .

¹ - موهوبي نور الهدى , المرجع السابق , ص 194

² - محمد بلفضل , التخطيط العمراني و البيئة (من أجل ترقية المدينة و اطار الحياة داخل التجمعات الحضرية) جامعة تيارت , بدون تاريخ . ص 3

الفرع الأول : الدعاوى التي يختص بها القسم المدني

يختص القسم المدني بالنظر في جميع الدعاوى التي تقوم على الحقوق العينية أو الشخصية أو على التزامات , و الدعاوى الخاصة بالمسؤولية و الرامية إلى طلب التعويض عن الضرر , على هذا الأساس سنقوم بدراسة المنازعات المتعلقة بالعقود (أولاً) و المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية (ثانياً)
أولاً : المنازعات المتعلقة بالعقود

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع كل من رخصة التجزئة العقارية و كذا شهادة قابلية الاستغلال و هذا تبعا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19 : ((.... كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال , أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها , يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة . لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه , المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية , لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال)) . (1)
ألزم المشرع أن تتضمن عقود البيع أو الكراء مراجع كل من رخصة التجزئة العقارية و شهادة قابلية الاستغلال , و عدم وجودها يعد تخلف ركن من أركان العقد , مما ينتج عنه بطلان هذا العقد بطلانا مطلقا .
كما يحق لكل ذي مصلحة , حق التمسك به لأنه من النظام العام , و يبقى الحق في رفع دعوى البطلان قائما من وقت إبرام العقد إلى غاية انقضاء 15 عاما .
إضافة إلى أن وجود شهادة قابلية الاستغلال لا تعني بالضرورة عدم وجود تجاوزات أثناء تنفيذ الأشغال .

في حال وجود تجاوزات يتحمل صاحب التجزئة مسؤولية تجاه الأشخاص المستفيدين من عقد البيع أو الإيجار للقطع الناتجة عن التجزئة (2)

1 - المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19

2 للمادة 102 من القانون المدني 75-58 العدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 الصادر بالجريدة الرسمية العدد 31 , بتاريخ : 2007/05/13 .

خول القانون للمتضررين رفع دعوى قضائية تجاه صاحب التجزئة العقارية , لكن بعد أذاره المتضمن المطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض إن اقتضى الحال . يجوز للقاضي أن يمنح أجلا حسب الظروف لصاحب التجزئة لإتمام الأشغال . (1) ترفق عقود بيع أو إيجار القطع الناتجة عن التجزئة العقارية بدفتر الشروط الذي يعد أداة هامة تحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة , التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند تنفيذ عمليات التجزئة , إضافة إلى الشروط التي تتجز بموجبها البنائات , و يلزم كل مستفيد من الأراضي المجزأة باحترام بنود هذا الدفتر (2) كما سبق و ذكرنا فان قرار منح رخصة البناء يخضع للأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة .

أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه , فان أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار (3) أي أن المستفيد من الأرض الناتجة عن التجزئة العقارية قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي , له الحق أن يطالب صاحب التجزئة بتنفيذ مستلزمات من خلال تعديل دفتر الشروط المتعلق برخصة التجزئة العقارية , و هذا بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي الذي تقع ضمنه التجزئة .

كما يحق للمستفيد أن يطالبه بتنفيذ أشغال التهيئة الجديدة المفروضة عليه مع تحمله لجميع المصاريف التي تنتج عن تنفيذ هذه الأشغال , و له أن يطالب أيضا بفسخ العقد و كذا التعويض العادل و المنصف للضرر إن اقتضى الأمر ذلك . (4)

1- المادة 119 من الأمر رقم 58-75

2- كمال تكواشت , مرجع سابق , ص 430

3- المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19

4- سموهوي نور الهدى , مرجع سابق , ص 197

في حال لم يقم صاحب التجزئة بتعديل دفتر الشروط المتعلق برخصة التجزئة فهذا يسمى بالتدليس وهو عملية الخداع و التلاعب بالمعلومات بشكل غير مشروع , يهدف إلى إيهام الآخرين بما هو مخالف للواقع , و طبقاً لأحكام المادة 101 من القانون المدني يمكن للمستفيد رفع دعوى قضائية ضد صاحب التجزئة بغرض إبطال العقد بسبب اللجوء للاحتيال , و الأجل هي 05 سنوات منذ اكتشاف التدليس و 10 سنوات من وقت إبرام العقد .(1)

ثانياً : المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية

إن المسؤولية التقصيرية تجد مصدرها في الإخلال بالتزام قانوني , حيث اعتبرت

المسؤولية من أهم ركائز القانون المدني و المسؤولية التقصيرية خاصة هي الأصل و الشريعة العامة . و هي التي تؤسس بناء على فكرة التعويض و جبر الضرر و لا يكون قيامها إلا بقيام أركانها الثلاثة : الخطأ , الضرر و العلاقة السببية . (2)

و تبعاً للمادة 124 من القانون المدني التي نصت على :

((كل فعل أيا كان , يرتكبه الشخص بخطئه , و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض)) (3)

و كذا المادة 124 مكرر من القانون المدني التي تنص على :

((يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ لا سيما في الحالات الآتية :

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير

- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير

- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة)) (4)

1 -المادة 101 من القانون 75-58

2 -بلمختار سعاد , المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء , مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون , تخصص قانون العقود و المسؤولية , جامعة تلمسان , 2008/2009 , ص 87 .

3 -المادة 124 من القانون 75-58

4 -المادة 124 مكرر من القانون 75-58

أي أن التعسف في استخدام الحق يعتبر خطأ ، يتطلب التعويض عنه ، حيث أن صاحب التجزئة لا يجب أن يتعسف في استعمال حقه أثناء تنفيذه لأشغال التهيئة ، و ذلك على حساب الملكيات المجاورة .

فالتعسف في استعمال الحق يعتبر خطأ قد يسبب الضرر للجوار ، وهو ما يخول لأصحاب الملكيات المجاورة الحق في رفع دعاوى قضائية للمطالبة بإزالة الضرر و التعويض عنه مع مراعاة آجال سقوط دعوى التعويض بانقضاء 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار . (1) و قد أكدت كل من المادة 690 و 691 على ما جاءت به المادة 124 مكرر ، في حالة التجزئة التي تم إسقاطها على محتوى المادة 124 من القانون المدني و اللتان تتصان على مضار الجوار (2)

أما بالرجوع إلى كل من المواد : 74 ، 75 ، 77 من القانون 08-15 ، فإن العقوبات الموقعة على صاحب التجزئة في حال إنشاء تجزئة دون رخصة ، أو البناء داخل تجزئة غير مرخصة ، أو التصرف في الأراضي دون شهادة قابلية الاستغلال . فإن المحكمة الجزائرية تجرم هاته الأفعال ، غير أن المتضرر منها ، له الحق في رفع دعوى مدنية للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن هاته الجرائم ، و يتوقف الحكم المدني إلى حين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية ، و يسقط الحق في المطالبة بالتعويض بانقضاء 15 سنة من يوم وقوع الجريمة التي أدت للضرر . (3)

1- شوقي بناسي ، التعسف في استعمال الحق في ضوء المادة 124 مكرر المستحدثة بموجب القانون 05-10 المعدل للقانون المدني ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، العدد 03 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر ، 15-09-2009 ، ص 187

2- المادة 690 و 691 من القانون 75-58

3- المواد 74-75-77 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، أنظر كذلك المادة 02 و 04 من قانون الاجراءات الجزائية .

الفرع الثاني : الدعاوى التي يختص بها القسم العقاري

لقد أنشأ القسم العقاري بموجب المادة 05 مكرر من القرار المؤرخ في 1994/04/01 المتمم للقرار المؤرخ في : 1990 /09/25 , الذي يحدد عدد أقسام المحاكم , وهذا القسم ينظر و يفصل في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية بموجب نص المادة 511 و 512 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , لا سيما القضايا الآتية :

- في حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى و التأمينات العينية
 - في الحيازة و التقادم و حق الانتفاع و حق الاستعمال و حق الاستغلال و السكن
 - في نشاط الترقية العقارية
 - في الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع
 - في إثبات الملكية
 - في الشفعة.....إلى غير ذلك من القضايا المنصوص عليها في المادتين أعلاه .
- و بما أن موضوعنا يتمحور حول رخصة التجزئة العقارية فإننا سنتطرق إلى المنازعات و الدعاوى المتعلقة برخصة التجزئة العقارية . التي يؤول فيها الاختصاص للقاضي العقاري . حيث يفصل القاضي العقاري في هاته الدعاوى باعتباره قاضي موضوع , أو باعتباره قاضي استعجال (1)

1 - عدو عبد القادر , الأحكام الخاصة بالقسم العقاري بالمحكمة , قسم الحقوق جامعة أدرار , بدون تاريخ نشر

أولاً : اختصاص القاضي العقاري في دعوى الموضوع

طبقاً لأحكام المادة 124 و 709 وما يليها من القانون المدني ، حيث يكون اختصاص قاضي الموضوع على أساس انتهاك القواعد العامة للتعمير ، مما يلحق ضرراً شخصياً و مباشراً بالغير .

وهنا يجب الإشارة إلى أن قاضي الموضوع غير مؤهل لمناقشة مدى شرعية رخصة التجزئة العقارية .

لأن المبدأ العام هو أن الرخص التي تمنح في إطار عقود التعمير ، تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير و الحفاظ عليها . (1)

إن دعوى الإقرار بحق الارتفاق ترفع في حالة وجود نزاع سواء بين صاحب التجزئة أو المستفيدين من الأجزاء أنفسهم (2)

1 الدعوى المرفوعة بين أصحاب الأرض المجزأة و أصحاب الملكيات المجاورة :

قد يتضمن مشروع التجزئة تخصيص جزء من الأرض لإقامة بناية يتحدد موقعها فوق قنوات التوصيل بشبكات المنفعة العمومية ، إلا أنها مقررة لصاحب الأرض المجاورة فلا يجوز لصاحب التجزئة أن يعمل شيئاً يؤدي إلى الإنقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة ، كما لا يجوز له تغيير موضعه إلى موضع آخر ، إلا إذا كان الموضع الذي عين أصلاً قد يزيد في عبء الارتفاق ، أو أصبح الارتفاق مانعاً لإحداث تحسينات في العقار المرتفق به . حيث يحق لصاحب التجزئة المطالبة بنقل هذا الارتفاق إلى موضع آخر (3)

1 - عدو عبد القادر ، المرجع السابق ، ص 119

2 - مصطفى صباح نوري ابراهيم ، مجلة القانون العقاري و البيئية ، المجلد 11، العدد 02، جامعة الفلوجة ، العراق

، 2023-01-25 ، ص 17

3 - موهوبي نور الهدى ، المرجع السابق ، ص 203

و في حالة بيع أو إيجار القطع الناتجة عن التجزئة , فإن كافة الأحكام السابقة تقع على المستفيدين من هاته القطع .

و في حالة إعاقة حق الارتفاق , بسبب صاحب التجزئة أو المستفيدين من هذه الأجزاء , وجب عليهم الالتزام بإعادة الحال إلى ماكان عليه مع التعويض عن الضرر إن اقتضى الأمر (1)

2 المدعى المرفوعة فيما بين المستفيدين من القطع الناتجة عن التجزئة أنفسهم :

تطبيقا لأحكام المادة 870 من القانون المدني , و التي تنص على :
((إذا جزئ العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقا لكل جزء منه , ما لم يزد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به .

غير أنه اذا كان الارتفاق لا يفيد في الواقع إلا جزءا من هذه الأجزاء جاز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب زوال هذا الارتفاق عن الأجزاء الأخرى)) (2)

فان نطاق حق الارتفاق يظل كما هو عند تجزئة العقار المرتفق به , حيث يعتبر مستحقا لكل جزء من أجزاء العقار و بما أن تجزئته يترتب عليها تعدد الأجزاء و قد يترتب عليها أيضا تعدد المستفيدين من هذه الأجزاء , فان استعمال حق الارتفاق فيها يكون مشتركا بين هؤلاء المستفيدين من هذه الأجزاء

فإذا تعرض أحد المستفيدين من القطع لآخر بمنعه من استعمال حق الارتفاق أو الانتقاص من حقه فيه , أو الاستحواذ عليه أو أي تعدي يقوم به فيخول القانون لباقي المستفيدين من الأجزاء إمكانية رفع دعوى قضائية للمطالبة بإزالة الضرر الملحق بهم مع إمكانية المطالبة بالتعويض . (3)

1 - انظر المادة 875 من القانون 75-58

2 -المادة 870 من القانون 75-58

3 -مصطفى صباح نوري ابراهيم , المرجع السابق , ص 38

ثانيا : اختصاص القاضي العقاري في دعوى الاستعجال

على الرغم من وجود القسم الاستعجالي على مستوى المحكمة العادية و الذي له صلاحيات النظر في الدعاوى الاستعجالية , إلا إذا كانت هذه الدعاوى الاستعجالية ذات طابع عقاري فترفع هاته الأخيرة أمام القاضي العقاري الذي يتخذ طريق الاستعجال و التدابير التحفظية اللازمة , و التي تهدف إلى دفع الضرر و حماية أصل الحق , لتبقى السلطة التقديرية للقاضي في تقدير مدى توافر الاستعجال في الدعوى .

على هذا الأساس سنتطرق إلى دعاوى الاستعجال ذات الصلة بالارتفاقات و التي تطبق بشأنها دعاوى الحيازة و المتمثلة في دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة (1)

1 - دعوى منع التعرض :

نظم المشرع دعوى منع التعرض ضمن أحكام المادة 820 من القانون المدني , كما أشار لها في مضمون المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية , و التي تهدف إلى حماية الحيازة في حد ذاتها , كما أنها ترفع في كل صور التعرض الموجه ضد الحيازة إذا توافرت شروطها .

إن دعوى منع التعرض ترفع بين المستفيدين من الأجزاء الناتجة عن التجزئة العقارية و أصحاب الأملاك المجاورة التي تقرر لها حق ارتفاق على الأرض المجزأة , كما يمكن أن ترفع بين المستفيدين من الأجزاء الناتجة عن التجزئة فيما بينهم . و سبب رفع دعوى منع التعرض يكمن في الاعتداء الحاصل على القطعة الناتجة عن التجزئة و ماهية التعرض الذي يبيح رفع دعوى منع التعرض , وهو عمل قانوني من شأنه أن يعرقل انتفاع المستفيد من قطعه الأرضية الناتجة عن التجزئة . (2)

1 - فريجة رمزي بهاء الدين , اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء و النصوص

القانونية الخاصة , مجلة التعمير و البناء , المجلد 3 , العدد 3 . العدد التسلسلي 11 , مخبر تشريعات حماية النظام البيئي , جامعة تيارت , سبتمبر 2019 . ص 8 الى 10 .

2 - العربي شحط أمينة , حل منازعات الحيازة في القانون المدني , مجلة القانون العقاري , مجلد 10 , العدد 01 , كلية الحقوق سعيد حمدين , جامعة الجزائر 1 , بتاريخ : 2024/01/07 , ص 68 الى 70 .

و يكون ذلك خلال سنة يبدأ سريانها من تاريخ التعرض و إذا لم ترفع خلال هذه المدة
فلن تقبل أمام القضاء لاعتبارين اثنين هما :

- أن سكوت المتعرض له لمدة سنة يفترض فيه أنه يعترف بأحقية المتعرض في تعرضه ,
و أنه تنازل عن الحماية التي يمنحها له القانون .

- استمرار حالة التعرض أي وضع يد المتعرض مدة سنة كاملة على العقار وضعا هادئا
مقرونا بنسبة التملك ينشئ له حيازة جديدة بالحماية , تزول بها حيازة الحائز الأول .

اذ أن مدة سنة في هذه الحالة تعد مدة سقوط لا مدة تقادم و تسري على ناقص الأهلية
و الغائب و لا توقف و لا تنقطع (1)

2 - دعوى وقف تنفيذ الأعمال الجديدة :

تتميز دعوى وقف الأعمال الجديدة عن دعوى منع التعرض في كونها وقائية , حيث يرفعها
أصحاب الأملاك المجاورة ضد صاحب التجزئة العقارية , الذي شرع في أعمال جديدة بحيث
لو تمت هذه الأعمال لأصبحت تعرضا للحيازة , و خلافا لدعوى منع التعرض فإنه يجوز
للقاضي الاستعجال في الفصل في دعاوى وقف الأعمال الجديدة بشرط إثبات توافر عنصر
الاستعجال , و متى توافرت شروط هذه الدعوى في حد ذاتها :

- من كون الحيازة للقطعة الأرضية المجاورة للتجزئة العقارية قانونية

- و أن يقع عليها الاعتداء بسبب أشغال التجزئة

- و أن ترفع خلال سنة من تاريخ هذا الاعتداء

- و أن تكون الحيازة سابقة على الاعتداء بمدة سنة من تاريخ وقوعه

انعقد الاختصاص لقاضي الاستعجال العقاري , حيث أن الفصل في الدعوى يقتصر

على الأمر بوقف الأعمال دون الأمر بإزالتها كون ذلك يمس بأصل الحق .

كما يمكن أن ترفع كل من دعوى منع التعرض و دعوى وقف الأعمال الجديدة بين المستفيدين

من الأجزاء الناتجة عن التجزئة بإنشاء بناية على أرض أحدهم و محاولته توسيعها

على حساب الأجزاء الجماعية كالمساحات الخضراء و مواقف السيارات (2)

1 - العربي شحط أمينة , المرجع السابق , ص 70

2 - فريجة رمزي بهاء الدين , المرجع السابق , ص 09

المطلب الثاني :الدعاوى ذات الطابع الجزائي

بالرغم من الاهتمام الذي أولاه المشرع الجزائري لمجال العقار و التعمير إلا أن هذا لم يكن كافيا للوقوف في وجه الجرائم مما دفع الجهاز القضائي نحو آليات الردع لمنع تنامي ظاهرة الجريمة العمرانية ، لان انتهاك قواعد التهيئة و التعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص و هذا لأنها قواعد قانونية من النظام العام وجوهريّة مقترنة بجزاء لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة .

فالقاضي الجزائي يلعب دورا هاما وحاسما في مهمة الردع و قمع جرائم التعمير و هذا من اجل احترام اكبر قواعد التهيئة و التعمير لذا سنتطرق إلى المتعلقة برخصة التجزئة العقارية و كذا العقوبات المقررة لها .

الفرع الأول : الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة العقارية

نص المشرع على الجرائم المتعلقة بالتجزئات العقارية من خلال المواد 77.76.75.74 من القانون 15-08 . كما يجدر بنا ان نشير إلى أن المشرع قد وصف هاته الجرائم المتعلقة بالتجزئات العقارية بالمخالفات و هو الأمر الذي يوضحه عبر حديثه عن إجراءات معاينة هاته الجرائم ، إلا انه و بالنظر إلى العقوبات المقررة لها فقد صنفها المشرع على أنها جنح و ليست مخالفات (م 328-329) من قانون الإجراءات الجزائية و كذا المادة 05 من قانون العقوبات (1)

أولا : جريمة إنشاء تجزئة عقارية بدون رخصة

تبعا لنص المادة 74 من القانون 15-08 فقد جرم المشرع عملية انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ، حيث تقوم الجريمة بقيام أركانها (الركن الشرعي ، الركن المعنوي و الركن المادي) .

1 - موهوبي نور الهدى ، المرجع السابق ص 208 .

1 - بالنسبة للركن الشرعي :

تنص المادة 77 من قانون 90-29 > يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، و يمكن الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود <

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجريمة إنشاء تجزئة عقارية بدون رخصة ، إلا أن هذا النص جاء بصفة عامة لكافة جرائم التعمير ، لكن المادة 74 من القانون 08-15 جاءت بصفة خاصة لتحديد جريمة إنشاء تجزئة او مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة. (1)

2 بالنسبة للركن المعنوي :

الركن المعنوي للجريمة هو العنصر الذي يعبر عن إرادة مرتكب الجريمة و يتمثل في علمه بعناصر الجريمة و قصده لارتكابها و يعرف القصد الجنائي على انه توافر الإرادة لدى الجاني لارتكاب الفعل المعاقب عليه و تحقيق النتيجة المطلوبة أي أن يصدر الفعل عن إرادة صاحب الأرض المعنية بالتجزئة ، و لا يشترط القانون توفر القصد لديه و إنما بمجرد ارتكاب المهني لهذا الفعل و بإرادته يترتب عليه وقوع الجريمة . (2)

3 الركن المادي :

و يمثل الركن المادي صلب كل جريمة لان المشرع لا يجرم على مجرد التفكير في الجريمة و إنما يستلزم أن تظهر هاته العوامل النفسية في صورة واقعية مادية تتمثل في إنشاء تجزئة عقارية او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة . (2)

1 -المادة 77 من القانون 90-29 و المادة 74 من القانون رقم 08-15

2 -موهوبي نور الهدى ، المرجع السابق ، ص 212

3 -رؤوف عبيد ، المرجع السابق ، ص 228

ثانيا : جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة

بناءا على نص المادة 75 من القانون رقم 08-15 فان اركان الجريمة تتمثل فيما يلي :

○ الركن الشرعي :

إضافة إلى المادة 77 من القانون 90-29 ، جاءت المادة 75 من القانون 08-15 باعتبارها الركن الشرعي لجريمة تشييد بناية لم يتحصل على رخصة التجزئة بحيث تقع العقوبة على صاحب البناء سواء كان صاحب التجزئة أو كل من انتقلت له ملكية جزء من الأجزاء الناتجة عن التجزئة و قام هو بتشيد بناية. كما أشارت المادة 76 من القانون 08-15 ان العقوبات تقع أيضا على كافة المتدخلين في تنفيذ أشغال التهيئة و البناء كمقاوله الإنجاز أو المهندس المعماري و كل من أعطى أية أوامر ساهمت في قيام الجريمة. (1)

○ الركن المعنوي :

و يتوفر الركن المعنوي لقيام جريمة تشييد بناء على تجزئة غير مرخصة ، على افتراض أن الشخص على علم بان أعمال التهيئة و البناء تخضع لضرورة الحصول على تراخيص إدارية مسبقة من قبل الجهات الإدارية المختصة .
و كما سبق و ذكرنا فالقصد الجنائي قائم حتى لو لم يشترطه المشرع. (2)

○ الركن المادي :

يتمثل الركن المادي لهاته الجريمة في انشاء بناية على ارض مجزاة بدون رخصة التجزئة العقارية حيث تقوم الجريمة بقيام أركانها مع فلا يمكن ان تكون هناك جريمة دون تجسيدها في ارض الواقع . و البناء بدون رخصة تجزئة في هذه الحالة هو التصرف الإيجابي الذي يقوم به الشخص مرتكب الجريمة. (3)

¹: المادة 75-76 من القانون 08-15

²: موهوبي نور الهدى ، المرجع السابق ص 212.

³: رؤوف عبيد ، مرجع سابق ص 228 .

الفرع الثاني : العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة العقارية

نظرا لتناسي ظاهرة الجرائم العمرانية و اتخاذه أشكالاً منظمة تتجاوز أشكالها البسيطة و تتعداها إلى أشكال جسيمة تضر النسيج العمراني و تخذش جماليته .

جاء دور القضاء الجزائي لمحاربة ظاهرة البناء العشوائي و كل مخالفات قوانين التعمير بهدف الحد من هذه الظاهرة عن طريق آلية العقاب و الردع .

و عليه سنتطرق للعقوبات المقررة للجرائم التي تم التطرق لها في الفرع الأول علما أن جرائم رخصة التجزئة العقارية قد تتجاوز هاته الجرائم إنما قمنا بتناول الجريمتين الأكثر تداولاً في هذا المجال .

أولاً : العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة

إن العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة ، بموجب القانون 29-90 تتمثل في عقوبة الغرامة دون الحبس التي تتراوح بين ثلاثين ألف دينار جزائري (30.000 دج) إلى ثلاثة مائة ألف دينار (300.000 دج)¹ و في حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة تتراوح من شهر إلى 6 أشهر لوحدتها أو مع الغرامة المالية الواردة أعلاه .

أما بموجب المادة 74 من القانون 15-08 فقد تمثلت العقوبة في الحبس من 6 أشهر إلى سنتين مع دفع غرامة مالية مقدرة من مائة ألف دينار (100.00 دج) إلى مليون دينار (1000.000 دج) و في حالة العود تضاعف العقوبة .لتصبح مدة الحبس تتراوح من سنة إلى أربع سنوات و غرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف دينار جزائري (200.00 دج) إلى مليوني دينار (2000.000 دج)² .

¹: المادة 30 من القانون 29-90

²: المادة 74 من القانون 15-08 .

ثانيا : العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة

إن العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة تقدر بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000دج) إلى مليون دينار (1000.000دج) .

و في حالة العود تضاعف الغرامة و تتراوح من مائتي ألف دينار¹ (200.000دج) إلى مليوني دينار (2000.000دج) . حيث ان العقوبة المقررة لهاته الجريمة اقتصرت على الغرامة المالية دون الحبس كما هو مقرر في عقوبة جريمة إنشاء تجزئة عقارية دون رخصة .

يتم تحريك الدعوى العمومية ضد المخالفين لأحكام قوانين التهيئة و التعمير ، بعد الزيارات الميدانية لورشات التجزئة حيث تتم معاينة الأشغال و تحرير محاضر من طرف الجهات المختصة التي تقوم بدورها بإرسال هاته المحاضر المتضمنة المخالفات إلى الجهات القضائية من اجل تحريك الدعوى العمومية ، و ذلك بان بمطابقة الأشغال وفق الرخص المسلمة أو بإزالة هذه الأشغال و إعادتها لحالتها الأصلية السابقة مع المتابعة القضائية.⁽²⁾

¹: المادة 75 من القانون 08-15 .

²: بن زكري راضية ، الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، الجزائر، 2010، ص 285-286.

المبحث الثاني : تنظيم المجال العمراني عن طريق المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة العقارية

يتولد عن تطبيق قواعد قانون التعمير منازعات مختلفة الأنواع ، المضمون و الآثار ، تتميز كل واحدة منها بالنظر إلى طبيعتها المتصلة ذاتها بأطراف المنازعة و موضوعها ، فالمنازعة الإدارية تنشأ من الأعمال الصادرة من الفاعلين و القائمين على شؤون التعمير و المخاطبين بها و تتعلق بالمنازعات الطارئة حول أدوات التعمير أو ميدان الرخص كرخصة التجزئة العقارية حيث يؤول الاختصاص للقضاء الإداري .

غير أن المشرع الجزائري في مجال النزاعات المتولدة عن تطبيق قانون التعمير لم يقدّم بتفصيل المسائل العامة بل اكتفى بمواد قليلة جدا لحل هذه المنازعات .

فقد جاءت المواد 63.62.61 من قانون التعمير 90-29 في مجال رفض الرخص منها رخصة التجزئة ، مقتضية بحيث تمنح للمرفوض طلبه ، حق اللجوء أمام الجهة القضائية المختصة فقط دون تحديد أو تفصيل بما طبعاً على القواعد العامة الإجرائية .⁽¹⁾

إن رخصة التجزئة العقارية باعتبارها قرار إداري صادراً عن جهة مختصة و الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال التجزئة فإنه من الطبيعي أي أن نزاع يتعلق برفض منح الرخصة أو منعها بطرق مخالفة للقانون أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر ، فإن النزاع يكون إدارياً يختص به القاضي الإداري طبقاً لقواعد العامة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و تطبيقاً للمعيار العضوي المنصوص عليه بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المحاكم الادراية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الادراية .

تختص في الفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلديّ أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفاً فيها .⁽²⁾

¹:بودريوة عبد الكريم ، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات التعمير دراسة خاصة لدعوى إلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استناداً لاعتبارات بيئية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، الجزائر ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، 2013، ص 1.

²: المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 13/22 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022 ، الصادر بالجريدة

الرسمية ، العدد 48 بتاريخ : 2022/07/17

و عليه يحق للمتضرر مع القرار المتعلق برخصة التجزئة العقارية أو ما يترتب عليها اللجوء إلى القضاء الإداري لرفع دعوى فحواها المطالبة بإلغاء القرار أو التعويض عن الأضرار المتسبب بها خبراء القرار الإداري الصادر في هذا الشأن.
هذا الذي سنتطرق إليه في هذا المبحث كما يلي :

-المطلب الأول : دعوى إلغاء قرار رخصة التجزئة العقارية

-المطلب الثاني : دعوى التعويض عن القرار المتعلق برخصة التجزئة العقارية .

المطلب الأول : دعوى إلغاء قرار رخصة التجزئة العقارية

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة و محددة قانونا ، تتميز بطابعها العيني او الموضوعي .
انطلاقا من أنها تهدف إلى مهاجمة القرار الإداري لا ضد مصدر هذا القرار أيا كانت درجته الإدارية .

لذا فان سلطات القاضي المختص فيها تنحصر في البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه و هو الذي يحكم بإلغاء هذا القرار في حال تم التأكد من عدم مشروعيته . ويتم ذلك عن طريق مطابقة هذا القرار الإداري للمعايير ا لازمة باحترام الجانب الشكلي و الموضوعي بمعنى إصدار قرار رخصة التجزئة العقارية ضمن الأشكال القانونية و المواعيد المحددة بموجب القانون إذ أن مخالفة هذا الجانب يعرض القرار إلى الطعن على أساس عيب الشكل و الإجراءات أو عدم الاختصاص أو تجاوز السلطة إذا ماتعلق الأمر بالجهة المصدرة للقرار.⁽¹⁾

¹: عمار بوضياف ، المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية ، جسور للنشر و التوزيع ، ط1 ، الجزائر 2013 ، ص 10-16.

و هو ماستعرض إليه في هذا المطلب من خلال : دراسة الشروط الشكلية لقبول دعوى إلغاء القرار المتعلق بالترخيص للتجزئة ضمن الفرع الأول و الشروط الموضوعية لقبول دعوى إلغاء القرار المتعلق بالترخيص للتجزئة في الفرع الثاني.

هي مجموعة من الشروط لا بد من توافرها حتى يستطيع المتضرر من القرار المتعلق بالترخيص بالتجزئة العقارية لان يرفع الدعوى الرامية إلى إلغاء هذا القرار حيث تتضمن شروطا شكلية عامة تشترك فيها مع باقي الدعاوى و أخرى خاصة تتفرد بها عن غيرها من الدعاوى و شروطها الموضوعية .⁽¹⁾

و هذا ما سنتطرق إليه فيما يتعلق بالشروط الشكلية العامة و الخاصة أولا ثم الشروط الموضوعية ثانيا .

الفرع الأول : الشروط الشكلية لقبول دعوى إلغاء قرار المتعلق بالترخيص بالتجزئة العقارية.

أولا: الشروط العامة :

الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء هي قواعد نص عليها القانون الإجراءات المدنية و الإدارية فهي شروط لا بد و أن تتوفر في جميع الدعاوى و كذلك تسري على جميع الطعون و تتمثل في :

1 الشروط المتعلقة بالشكل و الإجراءات :

يشترط لقبول دعوى الإلغاء أمام هيئات القضاء الإداري تقديم عريضة مكتوبة ، نسخة من القرار الإداري محل الطعن و إيصال الرسم القضائي.

¹: عزري الزين ، الأعمال الإدارية و منازعاتها، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي و اثره على حركة التشريع ، كلية الحقوق و العلوم الساسية ، جامعة بسكرة الجزائر، 2010، ص 80-81 .

أ. عريضة افتتاح الدعوى :

تمتاز إجراءات الدعوى الإدارية بعدة خصائص أهمها خاصية الكتابة وأول تطبيق لهاته الخاصية هي العريضة التي نصت عليها المادة 815 من قانون الإجراءات المالية والإدارية وفيما يتعلق بالشكليات العامة والخاصة بعريضة افتتاح الدعوى فقد أحالتنا المادة 816 من القانون أعلاه على الأحكام العامة المتعلقة برفع الدعوى أمام المحاكم العادية وهي الشكليات المنصوص عليها في المادة 15، حيث تتضمن العريضة تحت طائلة عدم قبولها شكلا جميع البيانات المتعلقة بالأطراف وعرضا موجزا للوقائع والطلبات والمستندات التي تؤسس عليها الدعوى.⁽¹⁾

ب. نسخة من القرار الإداري المطعون فيه المتعلق بالتجزئة العقارية

حتى يتسنى لقاضي الإلغاء فحص وجه أو أوجه الإلغاء المثارة من طرف الطاعن، توجب على الطاعن أن يرفق عريضة افتتاح الدعوى بنسخة من القرار الإداري المتعلق بالتجزئة العقارية وهذا طبقا لنص المادة 819 وكذا نص المادة 904 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

ج. إيصال الرسم القضائي:

يشترط أيضا لقبول دعوى الإلغاء تقديم إيصال يثبت دفع الرسم القضائي لقانون المالية حيث يختلف المبلغ باختلاف درجة الهيئة القضائية المختصة، وهذا طبقا لنص المادة 821 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

¹. عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، ط1، عمان، المملكة الأردنية الهاشمية، 2011، ص 84.

². عزري الزين، المرجع السابق، ص 85.

³. المادة 821 من القانون 09/08

2. الشروط العامة المتعلقة بالطاعة

ميز المشرع من خلال المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بين الشروط الشكلية والموضوعية لقبول الدعوى حيث أبقى على الشرطين الشكليين وهما الصفة والمصلحة بينما أحال الأهلية بوصفها شرطاً لصحة الإجراءات إلى المادة 64 من نفس القانون.

أ. الصفة والمصلحة:

إن دعوى الإلغاء التي ترفع بغرض إلغاء قرار الترخيص بالتجزئة العقارية، ترفع مباشرة من طرف صاحب التجزئة فهو صاحب الصفة والمصلحة الشخصية في إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة، وقد يكون هو من قام بإجراءات طلب الحصول على رخصة التجزئة شخصياً أو قد يكون المستفيد منها الذي انتقلت إليه الملكية نتيجة وفاة صاحب التجزئة على سبيل المثال. وذلك لتمتع رخصة التجزئة بخاصية العينية.¹

إلا أنه يمكن لغير صاحب المصلحة المشروعة رفع هاته الدعوى أمام القضاء الإداري عندما يتم المساس بحقوقه طبقاً للمادتين 690 و 691² من القانون المدني، كأن يتعسف صاحب التجزئة في استعمال حقه على حساب الملكيات المجاورة له، ففي هذه الحالة يحق لصاحب الملكية المجاورة المتضرر من القرار المطالبة بإلغاء القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة.³

ب. الأهلية:

الأهلية ليست شرطاً لقبول الدعوى إنما هي شرط لصحة إجراءات الخصومة، فإذا باشر الدعوى من ليس أهلاً لمباشرتها كانت دعواه مقبولة ولكن إجراءات الخصومة فيها هي التي يمكن أن يلحقها البطلان والواقع أن الدعوى تظل مقبولة ولو فقد رافعها أهليته أثناء سيرها إلا أن الخصومة تنقطع إلى أن يستأنف السير فيها من يقوم مقامه.⁴

¹. محمد وليد العبادي، القضاء الإداري في الأنظمة المقارنة، الوراق للنشر والتوزيع، ط1، الأردن، 2008، ص 347-348.

². المواد 690 و 691 من القانون 75-58.

³. مرهوبي نور الهدى، المرجع السابق، ص 228.

⁴. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، 2007، ص 109.

وعادة ما يميز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، بالنسبة للشخص الطبيعي بينتها المادة 4 من القانون المدني حيث تنص على: كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية، ولم يحجز عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية وسن الرشد 19 تسعة عشر سنة كاملة".⁽¹⁾

أما بالنسبة للشخص المعنوي العام أو الخاص طبقاً للمادة 50 من القانون المدني فإن الشخص الاعتباري (المعنوي) مهما كان نوعه يتمتع بحق التقاضي، كما تنص المادة أيضاً على تعيين نائب يعبر عن إرادته.⁽²⁾

ثانياً : الشروط الخاصة

هي تلك الشروط التي تتميز دعوى الإلغاء عن غيرها من الدعاوى الإدارية و المتمثلة في القرار الإداري محل الطعن ، الميعاد أما التظلم الإداري المسبق ، فلم يعد شرط لقبول دعوى الإلغاء و هذا تبعاً للقانون 03/22 المعدل و المتمم للقانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية.

1. الشرط المتعلق بالقرار الإداري للترخيص بالتجزئة العقارية :

إن القرار المتعلق بالترخيص بالتجزئة العقارية هو عمل قانوني صادر من جانب واحد بإرادة الجهة الإدارية المختصة في إصدار هذا القرار ليحدث أثراً قانونياً على المركز القانوني للمخاطبين به.⁽³⁾

2. شرط الميعاد:

خلافاً للدعوى المدنية التي لم تحدد القانون كأصل عام مدة معينة لرفعها مادام الحق قائماً و لم يسقط بالتقادم فإن دعوى إلغاء مقيدة بنطاق زمني ضيق حرصاً على استقرار

¹. أنظر المواد 40، 41، 42، 43، 44 من القانون 58-75

². مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، ط5، الجزائر، 2009، ص 322.

³: عمار بوضياف ، المرجع بالمنازعات الإدارية ، المرجع السابق ، ص 19.

القرارات الإدارية فيشترط قبولها أن ترفع خلال المدة التي حددها القانون و يعد من تلقاء نفسه ، كما يمكن إثارته في أي مرحلة كان عليها النزاع .⁽¹⁾

كما سبق و ذكرنا فان المشرع وضع أمام المعنيين آلية التظلم الإداري المسبق سبيلا لتسوية النزاع فعل اللجوء إلى القضاء و بعد ماكان إلزاميا في ظل القانون 08-09 ، أصبح الآن جوازيا في جميع المنازعات العامة إلا ما استنتج منها بموجب القانون و ذلك بالنظر للإجراءات المعقدة التي يتطلبها ، فجعل المشرع التظلم اختياريا يتوقف اللجوء إليه إلى مدى رغبة المعني في رفعه أمام الإدارة و عليه نذكر انه في حال تقدم صاحب التجزئة العقارية بالطعن ، فسيكون عليه الانتظار مدة 15 خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمه للطعن فإذا لم يتم تسليمه الرخصة أو التبليغ بالرفض المعلل بعد هذه الأجال يمكنه تقديم طعن ثاني و انتظار نفس المدة المحددة سابقا .⁽²⁾

و طبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي نصت على مايلي : يحدد اجل الطعن أما المحكمة الإدارية بأربعة أشهر (04) ، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي او من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي . و عليه فان أجال الطعن القضائي حدد بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ الرسمي بنسخة من القرار المتعلق بالتجزئة العقارية بالنسبة لصاحب التجزئة الذي اختار ان يسلك الطريق القضائي مباشرة .⁽³⁾

أما بالنسبة للغير (أي أن يكون رافع الدعوى شخص غير صاحب التجزئة العقارية) فيحدد اجل الطعن من يوم فتح عمل ورشة التجزئة إلى غاية الانتهاء و المدة المحددة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي بمنح القرار تمتد من 6 سنوات في حالة أشغال المراحل المختلفة .

¹: بو الشعور وفاء ، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الإداري كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عنابة ، 2010-2011 ، ص37.

²: كمون حسين ، مدى فعالية التظلم الإداري كإجراء للتسوية الودية للمنازعة الإدارية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين الخاصة ، مجلة الحقوق و الحريات ، العدد 6 ، جامعة البويرة ، الجزائر ، 2018 ، ص4.

³:المادة 829 من القانون 08-09

الفرع الثاني : الشروط الموضوعية لقبول دعوى الغاء القرار المتعلق بالتجزئة العقارية

إن توافر الشروط التي سبق و تطرقنا لها فان القاضي الإداري يقبل الدعوى من الناحية

الشكائية ، لينتقل بعد ذلك للبحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية للحكم على مشروعية الترخيص بأشغال التجزئة من عدمها. ¹ علما أن أوجه إلغاء قرار الترخيص بالتجزئة هي ذات العيوب التي يمكن أن القرار الإداري بصفة عامة. و تتمثل في عدم مشروعية الخارجية لقرار الترخيص بالتجزئة الذي تظهر صوره في مخافة قواعد الاختصاص و مخالفة قواعد الشكل و الإجراءات ، أما عدم المشروعية الداخلية فتظهر من خلال مخالفة القاعدة القانونية و الانحراف في استعمال السلطة. (2)

أولاً: عدم المشروعية الخارجية لقرار الترخيص بالتجزئة

إن عدم المشروعية الخارجية لقرار الترخيص بالتجزئة تتجسد في صورتين و هما :

- أن يصدر القرار من جهة غير مختصة .

- أن يصدر مخالفا للشكل و الإجراءات المحددة في قانون التهيئة و التعمير .

1. عيب عدم الاختصاص

يقصد بعيب عدم الاختصاص عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص شخص آخر ، و يكون القرار الإداري منسوبا بعيب عدم الاختصاص إذا كان صادرا على هيئة إدارية أو شخص لم يخول القانون سلطة إصداره و هو أول أوجه الإلغاء ظهور و يأخذ عيب عدم الاختصاص صورتين. (3)

أ - عيب عدم الاختصاص الجسيم :

و هو أن يقوم الشخص لا صلة له بالإدارة إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة العقارية و قد يتجسد هذا الاغتصاب لسلطة إصدار القرار المتعلق بالترخيص بالتجزئة او اعتداء سلطة تنفيذية على اختصاص سلطة قضائية أو تشريعية. ⁴

¹: المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

²: كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ، 2015 ، ص54.

³: لحسن بن الشيخ اث ملويا ، دعوى تجاوز السلطة ، دار الريحانة للكتاب ، الجزائر ، 2004، ص60.

⁴، عزز الزين ، المرجع السابق ، ص92.

ب - عيب عدم الاختصاص البسيط :

و يقوم على أساس مخالفة قاعدة توزيع الاختصاص بين الهيئات الإدارية و يقوم على أساس مخالفة قاعدة توزيع الاختصاص بين الهيئات الإدارية المكونة للسلطة السابقة و ينقسم بدوره إلى :

ج - عيب عدم الاختصاص الموضوعي :

كان يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة تجزئة لقطعة ارض لا تقع في البلدية التي يمثلها .

د - عيب عدم الاختصاص الزماني :

فلا يمكن مثلا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو وزير السكن و العمران و المدينة أن يصدر قرار قبل توليه المنصب الذي يخول له ذلك أو بعد تركه لهذا المنصب لأي سبب كان .

هـ - عيب عدم اختصاص المكاني :

و هو نادر الحدوث اذ ان السلطات الإدارية في الدولة تعرف جيدا حدود اختصاصها الإقليمي⁽¹⁾.

2- عيب الشكل و الإجراءات :

هو مخالفة الإدارة للقواعد و الإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها و هذا باعتباره ضمانات أساسية لازمة لحساب الأفراد .
قواعد الشكل و الإجراءات ليس مجرد روتين إنما هي ضمانات للإدارة تمنعها من التبرع أو تهديد حقوق الأفراد⁽²⁾.

حالة عيب الشكل و الإجراءات :

مخالفة الإجراءات السابقة على اتخاذ القرار ، و المتعلقة بتحضير ملف طلب رخصة التجزئة سواء فيما يتعلق بالآجال المحددة من اجل إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة او رفضها⁽³⁾.

¹: بو الشعور وفاء ، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر ، مرجع سابق ، ص 46-49.

² : عزري الزين ، الاعمال الإدارية و منازعاتها ، مرجع سابق ص93 .

³: احميد هنية ، عيوب القرار الإداري (حالات تجاوز السلطة) ، مجلة المنتدى القانوني ، عدد 5 جامعة بسكرة ، ص53.

ثانيا : عدم مشروعية الداخلية لقرار الترخيص بالتجزئة

نكون أمام عدم المشروعية الداخلية إذا أثبت أمام القاضي الإداري مسائل تتعلق بمجال القرار الإداري المطعون فيه .

1 عيب انعدام السبب :

يتحقق عندما تعتمد الجهة المختصة في إصدار قرار رفض منح رخصة التجزئة على أساس ان الأرض المعنية بالتجزئة تقع في منطقة لا يغطيها مخطط شغل الأراضي ، ثم يثبت انعدام وجود هذا السبب أي أن الأرض تقع في منطقة يغطيها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه .⁽¹⁾

2 عيب مخالفة القانون :

ان يصدر القرار المتعلق بالترخيص بالتجزئة مخالفا لقواعد قانون التهيئة و التعمير .⁽²⁾

3 عيب انحراف السلطة :

تتحرف الإدارة العامة بالسلطة عندما تسيء استعمال الامتيازات كان تصدر الجهات المعنية قرار بمنح رخصة تجزئة في حي سكني لا تتوفر فيه الظروف البيئية .⁽³⁾

يترتب عن رفع دعوى الغاء القرار المتعلق بالتجزئة العقارية مايلي :

- صدور الحكم بتأييد القرار سواء كان بالمنح أو الرفض أو التأجيل أو الفصل في هذا الطلب في حالة التأكد من صحة و مشروعية القرار .
 - صدور حكم الإلغاء إذا تم التأكد من أن قرار منسوب بعيب من العيوب السابق ذكرها .
- الحكم بوقت تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي رئيسيا يتم الفصل في دعوى الإلغاء

¹: محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء) مرجع سابق ،ص288.

²: نفس المرجع السابق ص 289-290

³:أحميد هنية ، مرجع سابق ص 56.

المطلب الثاني : دعوى التعويض عن القرار المتعلق برخصة التجزئة العقارية

تعتبر الأعمال القانونية للإدارة من أهم موضوعات القانون الإداري , ولما كان من الطبيعي وقوع الإدارة في مخالفات قانونية , تلحق الضرر بالمتعامل معها كان للمتضرر من تلك الأعمال الحق في اللجوء إلى القضاء المختص , الذي له الحق في الرقابة على أعمال الإدارة عن طريق رفع دعوى التعويض , حيث يتولى القاضي الإداري مسألة البحث عن الأساس الذي يمكن الاستناد عليه لتحديد مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير , لا سيما فيما يخص رخصة التجزئة العقارية التي تصدرها الجهات الإدارية. (1)

إن الأصل العام لعدم مشروعية القرار الإداري يمثل خطأ يستوجب المسؤولية , إذا كان لها وجه وتوافر عنصر الضرر و علاقة السببية بينهما , فالخطأ هو مناط مسؤولية الإدارة. (2)

و عليه سنتطرق فيما يلي إلى المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في الفرع الأول والمسؤولية الإدارية بدون خطأ في الفرع الثاني .

الفرع الأول : المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ

تعد المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ الأكثر شيوعاً في مجال دعاوى مسؤولية الإدارة لتعويض الأضرار المترتبة عن قرارات الإدارة في مادة التعمير والتي لا يمكن جبرها بمجرد إلغاء القرار غير المشروع من ثم فهذا النوع من المسؤولية يخضع للقواعد العامة للمسؤولية الإدارية مع بعض الخصوصيات المتعلقة بمجال العمران , و تظهر صور المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ من خلال منح الإدارة لرخصة التجزئة غير المشروعة (أولاً) أو تعطيل منحها بدون مبرر قانوني (ثانياً) . (3)

-
- 1 -علي همدان طاهر محمد , مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة و تمييزها عن دعوى الإلغاء مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية , العدد 6 , رقم 1 , جامعة أفلو , الجزائر , 2018 , ص 857
 - 2 -عزري الزين , المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية , مجلة المفكر , العدد 1 , جامعة بسكرة 2006 . ص 10 .
 - 3 -ميمونة سعاد , أسس المسؤولية الادارية و التعويض عن الأضرار في مجال التعمير و البناء , مجلة التعمير و البناء , المجلد 3 , العدد 3 , العدد التسلسلي 11 , جامعة تلمسان , الجزائر , سبتمبر 2019 , ص 5

أولاً : المنح غير المشروع لرخصة التجزئة العقارية :

تتقرر مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في حالة منح رخصة التجزئة العقارية غير المشروعة نتيجة مخالفتها لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون التهيئة و التعمير , كما تتقرر المسؤولية في حالة وقف أشغال التجزئة دون مراعاة الإجراءات القانونية المعمول بها , أو عدم قيام الإدارة بدورها في معاينة و مراقبة أشغال تنفيذ التجزئة العقارية و ضمان مطابقتها للنصوص التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير (1) و عليه فان للمتضرر من تصرف الإدارة الناتج عن المنح غير المشروع لرخصة التجزئة العقارية أن يقوم برفع دعوى التعويض في مواجهة الإدارة لجبر الضرر و هذا بناء على الخطأ الصادر عنها و المتمثل في :

1 الخطأ في حالة منح رخصة التجزئة العقارية نتيجة مخالفتها لقواعد مخطط شغل

الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير :

طبقاً للمادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادقة عليها و المحتوى المتعلق بها .

2 الخطأ في حالة عدم ضمان مطابقة أشغال التجزئة للنصوص التشريعية

في مجال التهيئة و التعمير :

من هذا الجانب تلتزم الإدارة بمنح شهادة قابلية الاستغلال عند انتهاء صاحب التجزئة من أشغال التجزئة العقارية , و هذا من أجل تمكينه من التصرف القانوني بها , كالبيع أو الإيجار إلى غير ذلك . (2)

1 -كمال محمد الأمين , الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء , أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه

في القانون العام , كلية الحقوق و العلوم السياسية , جامعة تلمسان , 2015-2016 , ص 110

2 -المرجع نفسه , ص 111

ثانيا : تعطيل منح رخصة التجزئة العقارية بدون مبرر قانوني

إن التعطيل صورة من صور امتناع الإدارة عن أداء واجب من واجباتها , و التزام قانوني من التزاماتها وهو ما يتسبب في إلحاق الضرر بالغير و يكون التعطيل في صور مختلفة نذكرها كما يلي :

1 التعطيل في حالة امتناع الإدارة عن القيام بالسلطات المخولة لها قانونا و رفضها إتمام التزاماتها :

إن عدم قيام الإدارة مثلا بانجاز الطريق الواجب مراعاتها في رخصة التجزئة العقاري يعد امتناعا يرتب مسؤوليتها .

2 التعطيل في حالة عدم رد الإدارة على طالب رخصة التجزئة العقارية دون مبرر قانوني :

حيث أن عدم رد الإدارة على طالبي رخصة التجزئة العقارية بالرغم من انقضاء الآجال القانونية يعد امتناعا قد يرتب مسؤوليتها إذا نتج عن ذلك ضرر وهو ما نصت عنه المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير , التي تفرض التزاما على الإدارة في حال الرفض أو التحفظ أن تبلغ المعني بذلك تبليغا معللا حيث جاء بها : " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من هذا القانون , و في حالة الرفض أو التحفظ , يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا "

3 التعطيل في حالة السحب غير القانوني لرخصة التجزئة العقارية :

خول القانون للإدارة في حالات معينة سحب رخصة التجزئة التي قامت بإصدارها وذلك في الآجال المقررة في هذا الصدد , فلا يمكن لصاحب التجزئة المطالبة بالتعويض إلا في حالة عدم احترام شروط السحب بعد إثباته لخطأ الإدارة و الضرر و العلاقة السببية بينهما . (2)

1 - عيشوبة عمار , أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير و البناء , مجلة تشريعات التعمير و البناء , جامعة تيارت , العدد 2 , الجزائر , جوان 2017 , ص 150

2 - كمال محمد الأمين , مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير و البناء مجلة الدراسات القانونية و السياسية , مجلة علمية دورية تصدرها كلية الحقوق و العلوم السياسية , جامعة الأغواط , العدد 2 , الجزائر 2015 . ص 389

الفرع الثاني : المسؤولية الإدارية بدون خطأ

إن مسؤولية الإدارة بدون خطأ هي بصفة عامة ذات مجال ضيق , لتضيق أكثر في مجال التهيئة و التعمير مما يدل على الصبغة الخاصة لهاته المسؤولية , حيث يكفي أن يحصل ضرر نتج عن عمل الإدارة لكي تلتزم بالتعويض دون الحاجة إلى إثبات وقوع خطأ منها وهو الأمر الذي يصعب معه تأسيس هاته المسؤولية .

إن الأساس الذي تقوم عليه مسؤولية الإدارة بدون خطأ هو أن نشاط الإدارة يزداد و يستمر و تزداد تبعاً لذلك المخاطر التي يتعرض لها الأفراد بسبب هذا النشاط , فيكون من الضروري تعويض هؤلاء الأفراد عما يصيبهم من الأضرار .

كما وقد تقوم تلك المسؤولية على أساس فكرة مساواة الأفراد أمام الأعباء العامة , أي أن يتحمل الأفراد الضرر الناتج عن نشاط الإدارة في سبيل المصلحة العامة غير أنه اذا كان الضرر استثنائياً و على قدر من الجسامة فمن العدالة أن يتم تعويض المتضرر رغم نشاط الإدارة القانوني و المشروع (1)

أولاً : المسؤولية على أساس نظرية المخاطر

تشمل نظرية المخاطر الأشغال التي تسبب أضراراً للمجاورين للأرض المجزأة , في هذا الصدد اعتمد المشرع معيار صفة المتضرر , فميز بين المشارك في الأشغال المتعلقة بالتجزئة العقارية و المرتفق و الغير و ذلك من أجل تحديد نوع المسؤولية .

ان نظام المسؤولية عن مخاطر أشغال التجزئة العقارية التي تشرف عليها الإدارة عن طريق المعاينة بصفة دورية , قد تسبب أضراراً للأفراد تهدد حياتهم أو ممتلكاتهم و هو ما يخول للمتضررين رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري لمطالبة الإدارة بالتعويض العادل و المنصف . (2)

1 - عيشوية عمار , المرجع السابق , ص 154

2 - ميمونة سعاد , المرجع السابق , ص 18

ثانيا : المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة .

بموجب هذا المبدأ , لا يمكن تحميل أفراد معينين أعباء عامة أكثر من غيرهم , و بالتالي ينبغي على الإدارة توزيع هاته الأعباء بالتساوي على بقية الأفراد , و ينظر من زاوية هذه النظرية إلى الأضرار و الحوادث التي تسببها الإدارة للأفراد كأعباء عامة و من بين تطبيقات مسؤولية الإدارة عملا بهذا الأساس في مادة التعمير و البناء , حالة عدم فرض احترام قواعد القانون على كل من يقوم بأعمال تجزئة غير قانونية , بحيث تتخذ الإدارة سلوكا سلبيا بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات اللازمة في مواجهة التجزئات غير المشروعة , و هنا لا وجود للخطأ و لا يمكن اعتبار هذا الموقف السلبي خطأ , طالما أن أمر القيام بهذا الإجراء من عدمه من قبيل السلطة التقديرية للإدارة , لكن المسؤولية دون خطأ تظل قائمة بسبب عدم اتخاذ الإجراءات الضرورية التي تفرض احترام قواعد قانون التهيئة و التعمير و التي توجب التعويض إذا ما وجدت أطراف قد تضررت جراء هذا التقاعس .(1)

إن السلطة التي خولها المشرع للإدارة في بعض الحالات تعطيها الحق في فرض إرادتها على الأفراد و إلزامهم بها , وهو ما يتسبب في أضرار للأفراد , كتأخر أو تعطيل منح رخصة التجزئة العقارية أو الامتناع عن التزاماتها القانونية فتقوم مسؤوليتها على أساس الخطأ المرتكب و في بعض الأحيان تقوم مسؤوليتها بدون خطأ وهو الأمر الذي يوفر ضمانات أكثر للأفراد في مواجهة السلطات الواسعة للإدارة في مجال التهيئة و التعمير من خلال اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة و المطالبة بإلغائها وحتى التعدي إلى المطالبة بالتعويض عن الضرر الحاصل إزاء تصرف الإدارة .

و من أجل تمكين الأفراد من ذلك لا بد من توفر شرط الخطأ و تحديد الجهة التي تسببت فيه و شرط الضرر و تحديد نوعه و مدى قابليته للتعويض , و من ثم إثبات العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر .(2)

1 - عيشوية عمار , مرجع سابق ص 153

2 - قهار كميلا , مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران , مجلة تشريعات التعمير و البناء , العدد 2

جامعة تيارت , الجزائر , 2019 , ص 89

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال ما تم التطرق إليه , نجد أن دور القضاء في تنظيم المجال العمراني باستعمال رخصة التجزئة العقارية , لا يقل أهمية عن الدور الذي تقوم به الإدارة , باعتبارها الجهة المصدرة للقرارات المتعلقة برخصة التجزئة العقارية , إذ أن وجود أو انعدام هاته الرخصة يثير منازعات تتنوع بين ما يختص به القاضي العادي و ما يختص به القاضي الإداري حيث ينظر القاضي العادي في الدعاوى ذات الطابع المدني التي تهدف إلى تعويض كل متضرر و الدعاوى ذات الطابع الجزائي التي يتم فيها توقيع عقوبات جزائية على صاحب التجزئة العقارية الذي يرتكب مخالفات من أجل فرض احترام قواعد قانون التهيئة و التعمير من قبل الأفراد , بهدف تنظيم المجال العمراني .

في حين أن القاضي الإداري يختص بالدعاوى التي تكون الإدارة طرفا فيها , و التي ترفع على مستوى المحاكم الإدارية من كل ذي صفة و مصلحة و تتمثل في دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة العقارية أو دعوى التعويض التي ترفع للمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن تصرف الإدارة .

الخاتمة

الخاتمة

لقد جعل المشرع الجزائري من رخصة التجزئة العقارية آلية لتنظيم المجال العمراني بحيث منح للإدارة الدور الأساسي في عملية إصدار القرارات المتعلقة برخصة التجزئة العقارية و متابعة تنفيذ أشغالها وصولاً إلى منح صاحب الرخصة شهادة قابلية الاستغلال , و بالرغم من الصلاحيات التي منحها للإدارة في هذا المجال إلا أن للقضاء مكانته في ضمان تطبيق قواعد القانون و حماية حقوق جميع الأطراف .

إذ ينعكس ذلك من خلال المنازعات التي يختص بها القضاء العادي من هذا المجال و كذا المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري .

من خلال دراستنا هاته خلصنا إلى جملة من النتائج المتمثلة في :

1 إن رخصة التجزئة العقارية هي القاعدة الأساسية التي تركز عليها رخصة البناء و كافة التصرفات القانونية من بيع أو كراء , فلا يمكن لصاحب التجزئة أو المستفيد من القطع الناتجة عنها , أن يتصرف فيها أو يعمرها دون مراجع رخصة التجزئة العقارية .

2 فيما يتعلق بالإدارة باعتبارها الجهة المختصة في إصدار القرارات المتعلقة برخصة التجزئة العقارية

ضبط المشرع الجزائري إجراءات المنح و حدد آجاله و آجال تنفيذ الأشغال و ربطها بشهادة قابلية الاستغلال , كإقرار من الإدارة بأن صاحب التجزئة العقارية قد أنجز الأشغال كما هو مدرج ضمن بنود دفتر الشروط المتعلقة بالتجزئة .

3 بالرغم من الصلاحيات الممنوحة للإدارة إلا أنها لا تزال غير قادرة على ضبط و تنظيم المجال العمراني و هذا ما توضحه التجزئات غير القانونية التي تنتشر عبر ربوع الوطن أمام سكوت الإدارة و موقفها السلبي إزاء اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد قانون التهيئة و التعمير , فالقضاء لا يمكنه التدخل دون طلب من الإدارة التي ترفع محاضرتها للقضاء .

4 يعتبر القضاء الرقيب و الضابط الفعلي لكل ما يهدد المجال العمراني من تعدييات و ما يطال الأفراد من هاته التعدييات , باعتبار الفرد عنصرا رئيسيا في المجال العمراني فهو المؤثر فيه و المتأثر به .

5 ينظم القضاء العادي العلاقات بين الأفراد في المجال العمراني و ينظم القضاء الإداري العلاقة بين الإدارة و الأفراد في المجال العمراني , فيضبط هاته العلاقات و يحمي الحقوق و يعاقب المخالفين لقواعد قانون التهيئة و التعمير و كل ما يمس بالنظام العام و المصلحة العامة .

6 أن من مظاهر تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية التي هي نتيجة لأداء كل من الإدارة و القضاء لدورهما هو حماية البيئة .
حيث ألزم المشرع إرفاق الملف المتضمن طلب رخصة التجزئة العقارية بوثائق تقنية تبين مدة احترام البعد البيئي من خلال الاشتراطات الصحية و حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء التي تشكل في مجملها البيئة بشقيها المبني و الطبيعي .
7 يظهر تنظيم المجال العمراني أيضا في الطابع الجمالي الذي تضيفه التجزئات القانونية على المدن وهو الأمر الذي لا زلنا نفتقره في بلادنا
و عليه نقترح ما يلي :

1 أن يفرض المشرع الجزائري عقوبات لكل مسؤول مباشر عن التصرف السلبي للإدارة المعبر عنه بامتناعها عن التدخل للحد من إنشاء و انتشار التجزئات غير القانونية و إلزام الإدارة باستخدام صلاحياتها في هذا المجال .

2 فرض عقوبات أشد على المخالفين لقواعد قانون التهيئة و التعمير من أجل زرع احترامها في الأفراد .

3 مراجعة الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة التجزئة العقارية من حيث الآجال و الأعباء المالية التي تقع على عاتق صاحب الطلب و التي تعد من أسباب لجوء الأفراد إلى التجزئات غير القانونية .

على الرغم من النقائص القانونية المتعلقة بالنظام القانوني لرخصة التجزئة العقارية كآلية لتنظيم المجال العمراني ، إلا أنها تبقى ذات دور فعال في المحافظة على البيئة و حماية النسيج العمراني و التطور الحضاري للمدن و تنميتها بصورة متناسقة تعكس الطابع الجمالي للبلاد . و نحن نتطلع لتفعيلها بصفة أعمق سواء فيما يتعلق بالإدارة أو القضاء من أجل مجال عمراني منظم .

قائمة المصادر و المراجع

أولا : المصادر

• القوانين :

- 1 4 الأمر رقم 58-75 المؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المدن المعدل و المتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 , الصادر بالجريدة الرسمية العدد 31 , بتاريخ : 2007/05/13 .
- 2 -القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير , الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 52 بتاريخ : 1990/12/02
- 3 القانون 91-10 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف, الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 21 بتاريخ : 1991/05/08
- 4 القانون رقم 03-03 مؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق ل 17 فبراير سنة 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية , الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 11 بتاريخ : 2003/02/19.
- 5 القانون 08-14 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتمم القانون 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 27 أبريل سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية , الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 44 بتاريخ : 2008/08/03 .
- 6 القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها , , الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 44 بتاريخ : 2008/08/03 .
- 7 القانون رقم 11-10 مؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق ل يونيو سنة 2011، يتعلق بالبلدية. الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 37 بتاريخ : 2011/07/03 .
- 8 4 الأمر رقم 02/15 المؤرخ في 23 جويلية 2015 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية الصادر بالجريدة الرسمية , العدد 40 بتاريخ : 2015/07/23 .

9 القانون رقم 11-17 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 76 بتاريخ : 2017/12/28 .

10 - القانون 09/08 المؤرخ 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية ، المعدل والمتمم بالقانون 13/22 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022 ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 48 بتاريخ : 2022/07/17

• المراسيم التنفيذية :

1 المرسوم التنفيذي رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الصادر بللجريدة الرسمية، العدد 49، بتاريخ : 2008/08/03.

2 المرسوم التنفيذي رقم 98-381 مؤرخ في 12 شعبان عام 1419 الموافق أول ديسمبر سنة 1998، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 90 بتاريخ : 1998/12/02 .

3 المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الصادر بالجريدة الرسمية ، العدد 07 بتاريخ : 2015/02/12

ثانيا : المراجع :

• الكتب :

1 احسن بوسقعة ، الوجيز في القانون الجزائري العام ، دار هومة ط 19 الجزائر ، 2021

2 إقنولي أولدرج صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار الهوية، الجزائر، 2015

3 بن الشيخ اث ملويا ، دعوى تجاوز السلطة ، دار الريحانة للكتاب ، الجزائر ، 2004

4 رؤوف عبيد ، مبادئ القسم العام من التشريع العقابي ، دار الفكر العربي بدون سنة

- 5 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
- 6 ----- ، الأعمال الإدارية و منازعاتها ، مطبوعات مخبر الاجتهاد القضائي
و اثره على حركة التشريع ، كلية الحقوق و العلوم الساسية ، جامعة بسكرة الجزائر
2006
- 7 عمار بوضياف ، الوسيط في قضاء الإلغاء ، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 1، عمان
المملكة الأردنية الهاشمية، 2011
- 8 ----- ، المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الثاني- الجوانب التطبيقية
للمنازعة الإدارية جسور للنشر و التوزيع ، ط 1 ، الجزائر 2013
- 9 محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر والتوزيع،
الحجار عنابة، 2007
- 10 - محمد وليد العبادي، القضاء الإداري في الأنظمة المقارنة ، الوراق للنشر والتوزيع
ط1، الأردن 2008
- 11 - مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية
ط5، الجزائر، 2009
- الأطروحات :
- 1 بو الشعور وفاء ، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر ، مذكرة لنيل
شهادة الدكتوراه في القانون الإداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عنابة
2010-2011
- 2 حجوج كلثوم، "الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري" ، أطروحة
دكتوراه، القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو
2018/12/18
- 3 كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، أطروحة لنيل
شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تلمسان ،
2015-2016

4 موهوبي نور الهدى، "رخصة التجزئة في التشريع الجزائري"، رساله مقدمة لنيل درجة دكتوراه ل.م.د. في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، سنة 2018-2019

● مذكرات الماجستير :

1 بلمختار سعاد ، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقال البناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص قانون العقود و المسؤولية ، جامعة تلمسان ، 2009/2008

2 بن زكري راضية ، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2010

● المقالات :

1 احمد هنية ، عيوب القرار الإداري (حالات تجاوز السلطة) ، مجلة المنتدى القانوني ، عدد 5 جامعة بسكرة

2 إقنولي ولدرايح صافية، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي في ظل قانون 90-29، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، كلية الحقوق جامعة تيزي وزو

3 العربي شحط أمينة ، حل منازعات الحيازة في القانون المدني ، مجلة القانون العقاري مجلد 10 ، العدد 01 ، كلية الحقوق سعيد حمدين ، جامعة الجزائر 1 ، بتاريخ 2024/01/07

4 بفضل محمد، " أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري "، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 08 العدد 14، مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة تيارت، 2020/01/09

5 بفضل محمد ، التخطيط العمراني و البيئة (من أجل ترقية المدينة و اطار الحياة داخل التجمعات الحضرية) ، جامعة تيارت ، بدون تاريخ

6 بن زيان سعادة ، الشهر العقاري اجراء وجوبي لانتقال الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، المجلد 01 ، جامعة معسكر ، 2022 .

- 7 بوردريوة عبد الكريم ، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات التعمير دراسة خاصة لدعوى إلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا لاعتبارات بيئية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، الجزائر ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، 2013
- 8 جمال دوبي بونوة، " الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء، الجزائري ، " مجلة التعمير والبناء، المجلد 02، العدد 04 المركز الجامعي غليزان الجزائري، ديسمبر 2018
- 9 حجوج كلثوم ، " رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها " مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة 02
- 10 - حمشة مكي، " الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19" مجلة المفكر، العدد الخامس عشر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامع محمد خيضر بسكرة
- 11 - خديجة حرمل ، نفاذ القرار الإداري ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، العدد الأول ، جامعة خميس مليانة ، جانفي 2017 .
- 12 - شوقي بناسي ، التعسف في إستعمال الحق في ضوء المادة 124 مكرر المستحدثة بموجب القانون 05-10 المعدل للقانون المدني ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، العدد 03 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجزائر 2009-09-15
- 13 - دهلوك زبيدة، " ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة مستغانم، سبتمبر 2017
- 14 - عدو عبد القادر ، الأحكام الخاصة بالقسم العقاري بالمحكمة ، قسم الحقوق جامعة أدرار ، بدون تاريخ نشر
- 15 - عزري الزين ، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية مجلة المفكر ، العدد 1 ، جامعة بسكرة ، 2006

- 16 - علاق عبد القادر ، الايجار المدني في التشريع الجزائري ، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، المجلد 01 ، العدد 03 ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي تيسمسيلت ، الجزائر 2018 .
- 17 - علي همدان طاهر محمد ، مفهوم دعوى التعويض عن الأعمال القانونية للإدارة و تمييزها عن دعوى الإلغاء ، مجلة البحوث القانونية و الاقتصادية ، العدد 6 رقم 1 جامعة أفلو ، الجزائر ، 2018
- 18 - عمارة صليحة ، نظام الشهر العقاري الجزائري ، مجلة القانون و العلوم السياسية العدد الرابع ، جامعة مستغانم ، جوان 2016 .
- 19 - عيشوية عمار ، أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير و البناء ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، جامعة تيارت ، العدد 2 ، الجزائر ، جوان 2017
- 20 - غنية سطوطح ، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية ، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية، العدد الثالث، معهد الحقوق والعلوم السياسي المركز الجامعي عبد الله مرسلي بتيبازة سبتمبر 2017
- 21 - فريجة رمزي بهاء الدين ، اختصاص قاضي الاستعجال في المادة العقارية بموجب قوانين العمران والبناء و النصوص القانونية الخاصة ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 3 ، العدد 3 . العدد التسلسلي 11 ، مخبر تشريعات حماية النظام البيئي جامعة تيارت ، سبتمبر 2019
- 22 - قاسي نجاة، "قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15 - 19- المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة القانون المجتمع والسلطة، جامعة وهران 2
- 23 - قماري نضرة بن ددوش- واضح فاطمة، "الإجراءات القانونية لإستصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها " ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثالث، جامعة مستغانم، سبتمبر 2017
- 24 - قهار كميلا ، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران ، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، العدد 2 ، جامعة تيارت ، الجزائر ، 2019
- 25 - قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية" ، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04 جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2020

- 26 - كمال تكواشت، " رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار "، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، جامعة باتنة، 2006
- 27 - كمال تكواشت، " رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة الحاج لخضر باتنة . بدون سنة
- 28 - كمال محمد الأمين ، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مادة التعمير و البناء مجلة الدراسات القانونية و السياسية ، مجلة علمية دورية تصدرها كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الأغواط ، العدد 2 ، الجزائر 2015
- 29 - كمون حسين ، مدى فعالية التظلم الإداري كإجراء للتسوية الودية للمنازعة الإدارية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و القوانين الخاصة ، مجلة الحقوق و الحريات العدد 6 ، جامعة البويرة ، الجزائر ، 2018،
- 30 - مصطفى عايدة و شريف هنية ، دور الرسوم على عقود التعمير في رفع مداخل البلديات ، مجلة القانون العقاري ، جامعة البليدة 2 ، 2018 .
- 31 - مصطفى صباح نوري ابراهيم ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، المجلد 11 العدد 02 ، جامعة الفلوجة ، العراق ، 25-01-2023
- 32 - ميمونة سعاد ، أسس المسؤولية الادارية و التعويض عن الأضرار في مجال التعمير و البناء ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 3 ، العدد 3 ، العدد التسلسلي 11 جامعة تلمسان ، الجزائر ، سبتمبر 2019
- 33 - نوارى فتيحة - زدهدور كوثر، "إجراء الشهر العقاري والآثار المترتبة عنه " مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 10، العدد 01، جامعة مستغانم، الجزائر، 2022

الفهرس

الصفحة	العنوان	الرقم
1	مقدمة	1
5	الفصل الأول : دور الإدارة في تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية	2
5	تمهيد	3
6	المبحث الأول : تنظيم المجال العمراني قبل منح رخصة التجزئة العقارية	4
6	المطلب الأول : نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية	5
7	الفرع الأول : نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية من حيث الأشخاص و الموضوع	6
7	أولا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية من حيث الأشخاص	7
10	ثانيا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية من حيث الموضوع	8
12	الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية من حيث المكان و الزمان	9
12	أولا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية من حيث المكان	10
14	ثانيا : نطاق تطبيق رخصة التجزئة العقارية من حيث الزمان	11
16	المطلب الثاني : إجراءات منح رخصة التجزئة العقارية	12
16	الفرع الأول : ملف رخصة التجزئة العقارية	13
16	أولا : صاحب طلب رخصة التجزئة العقارية	14
17	ثانيا : وثائق ملف رخصة التجزئة العقارية	15
19	الفرع الثاني : دراسة طلب رخصة التجزئة العقارية	16
20	أولا : العمل السابق لعمل لجنة الشباك الوحيد	17
20	ثانيا : عمل اللجنة للشباك الوحيد المكلف بدراسة الملفات	18
21	الفرع الثالث : منح رخصة التجزئة العقارية	19
21	أولا : الجهات المختصة في إصدار قرار رخصة التجزئة العقارية	20
22	ثانيا : مضمون القرار المتضمن رخصة التجزئة العقارية	21
24	المبحث الثاني : تنظيم المجال العمراني بعد منح رخصة التجزئة العقارية	22
24	المطلب الأول : الالتزامات المترتبة عن منح رخصة التجزئة العقارية	23
25	الفرع الأول : التزامات الإدارة	24
25	أولا : الالتزام بالشهر	25
27	ثانيا : الالتزام بالتبليغ	26
29	الفرع الثاني : التزامات صاحب التجزئة العقارية	27
29	أولا : الالتزام بالأشهر	28
30	ثانيا : الالتزام بالانجاز	29
31	المطلب الثاني : الحقوق المكتسبة من منح رخصة التجزئة العقارية	30
31	الفرع الأول : حقوق الإدارة	31
32	أولا : حق الإدارة في الرسم	32
34	ثانيا : حق الإدارة في دمج ملحقات التجزئة	33
35	الفرع الثاني : حقوق صاحب التجزئة العقارية	34
35	أولا : الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستغلال	35
37	ثانيا : الحق في بيع أو إيجار القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة العقارية	36
39	87	37
	خلاصة الفصل الأول	

41	الفصل الثاني : دور القضاء في تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية	38
41	تمهيد	39
42	المبحث الأول : تنظيم المجال العمراني عن طريق المنازعات التي يختص بها القضاء العادي المتعلقة أحكامها برخصة التجزئة العقارية	40
43	المطلب الأول : الدعاوى ذات الطابع المدني	41
44	الفرع الأول : الدعاوى التي يختص بها القسم المدني	42
44	أولا : المنازعات المتعلقة بالعقود	43
46	ثانيا : المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية	44
48	الفرع الثاني : الدعاوى التي يختص بها القسم العقاري	45
49	أولا : اختصاص القاضي العقاري في دعوى الموضوع	46
51	ثانيا : اختصاص القاضي العقاري في دعوى الاستعجال	47
53	المطلب الثاني : الدعاوى ذات الطابع الجزائي	48
53	الفرع الأول : الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة العقارية	49
53	أولا : جريمة انشاء تجزئة عقارية بدون رخصة	50
55	ثانيا : جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة	51
56	الفرع الثاني : العقوبات المقررة للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة العقارية	52
56	أولا : العقوبة المقررة لجريمة انشاء تجزئة عقارية بدون رخصة	53
57	ثانيا : العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة	54
58	المبحث الثاني : تنظيم المجال العمراني عن طريق المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري المتعلقة أحكامها برخصة التجزئة العقارية	55
59	المطلب الأول : دعوى الغاء قرار رخصة التجزئة العقارية	56
60	الفرع الأول : الشروط الشكلية لقبول دعوى الغاء قرار رخصة التجزئة العقارية	57
60	أولا : الشروط العامة	58
63	ثانيا : الشروط الخاصة	59
65	الفرع الثاني : الشروط الموضوعية لقبول دعوى الغاء قرار رخصة التجزئة العقارية	60
65	أولا : عدم المشروعية الخارجية لقرار رخصة التجزئة العقارية	61
67	ثانيا : عدم المشروعية الداخلية لقرار رخصة التجزئة العقارية	62
68	المطلب الثاني : دعوى التعويض عن القرار المتعلق برخصة التجزئة العقارية	63
68	الفرع الأول : المسؤولية الادارية على أساس خطأ الادارة	64
69	أولا : المنح غير المشروع لرخصة التجزئة العقارية	65
70	ثانيا : تعطيل منح رخصة التجزئة العقارية بدون مبرر قانوني	66
71	الفرع الثاني : المسؤولية الادارية بدون خطأ	67
71	أولا : المسؤولية على أساس نظرية المخاطر	68
72	ثانيا : المسؤولية بسبب الاخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة	69
73	خلاصة الفصل الثاني	70
75	الخاتمة	71
78	قائمة المصادر و المراجع	72
86	الفهرس	73
89	الملخص	73

المخلص

إن تنظيم المجال العمراني يهدف إلى إعطاء نظام معين للمدينة ، كما تعبر كلمة العمران عن ظاهرة التوسع المستمر الذي تشهده المدينة بشكل متواصل مع مرور الزمن ، فقد ظهر العمران كاختصاصات نظرية وتطبيقية في مجال تنظيم المدينة ويحدد بدقة جميع المتدخلين الفاعلين في مجال الحضري وينظم العلاقات بينهم ، وعلى هذا الأساس ينتظم واقع المدينة عن طريق أدوات واليات تتماشى مع أدوات التهيئة العمرانية .

نجد أن المشرع الجزائري قد أولاه اهتماما بالغا و خصها بجملة من القوانين ، نذكر من بينها القانون رقم : 29/90 الصادر بتاريخ : 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، و الذي يتضمن القواعد العامة للتهيئة و التعمير و المخططات العمرانية و قرارات التعمير ، كلها وسائل أتاحها المشرع من أجل الحفاظ على النسيج العمراني و الجانب الجمالي للمدينة ، و لعل من أهم هاته الوسائل هي رخصة التجزئة العقارية ، التي تعد من سبل الرقابة على عملية التهيئة و التنظيم العمراني ، كما أنها أداء لحماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني للمدن .

ان عملية تنظيم المجال العمراني عن طريق رخصة التجزئة العقارية تتم من خلال هيكلين أساسيين هما الإدارة بصفتها الجهة المصدرة للقرار المتعلق برخصة التجزئة العقارية و ذلك من خلال مرحلتين هما المرحلة التي تسبق منح رخصة التجزئة العقارية و المرحلة التي تلي منح رخصة التجزئة العقارية . أما فيما يتعلق بالرقابة على مدى احترام قواعد قانون التهيئة و التعمير سواء فيما يتعلق بقرار منح هاته الرخصة أو في تنفيذ أشغالها فالقضاء هو الذي يشرف على الرقابة التي تعد وسيلة جبرية لفرض احترام قواعد القانون في مجال العمران و بالتالي تنظيم المجال العمراني ، وتتم الرقابة عن طريق القضاء العادي في الدعاوى ذات الطابع المدني و كذا الدعاوى ذات الطابع الجزائي أما القضاء الإداري فيختص بدعوى الغاء قرار رخصة التجزئة العقارية و دعوى التعويض . كلها تنعكس على المجال العمراني بمظاهر تنظيمية تتجسد في الجانب الجمالي و الحماية البيئية التي تؤثر بدورها على النسيج العمراني و بالتالي التطور الحضري للمدن و ضواحيها .

الكلمات المفتاحية :

رخصة التجزئة العقارية ، المجال العمراني ، التعمير ، منازعات التعمير

Résumé :

L'organisation de l'espace urbain vise à donner un système spécifique à la ville. Le terme "urbanisation" exprime le phénomène d'expansion continue que les villes connaissent au fil du temps. L'urbanisation est apparue comme des spécialités théoriques et pratiques dans le domaine de l'urbanisme, définissant précisément toutes les parties prenantes impliquées dans l'urbanisme et régulant leurs relations. Sur cette base, la réalité de la ville est organisée à travers des outils et des mécanismes qui s'alignent sur les outils d'urbanisme.

Le législateur algérien a montré un grand intérêt pour l'urbanisme, en consacrant une série de lois à ce sujet, notamment la loi n° 90/29 du 01/12/1990, concernant la planification et le développement. Cette loi comprend les règles générales de planification et de développement, les plans urbains et les décisions de développement, tous étant des moyens fournis par le législateur pour préserver le tissu urbain et l'aspect esthétique de la ville. L'un des moyens les plus importants est la licence de division de propriété, qui est un moyen de contrôler le processus de planification et d'organisation urbaine et également un outil de protection de l'environnement contre les effets de l'expansion urbaine.

Le processus d'organisation de l'espace urbain à travers la licence de division de propriété est réalisé à travers deux structures principales : l'administration en tant qu'autorité émettrice de la décision liée à la licence de division de propriété, à travers deux étapes : l'étape précédant l'octroi de la licence de division de propriété et l'étape suivant l'octroi de la licence de division de propriété. En ce qui concerne le contrôle du respect des règles de la loi sur la planification et le développement, que ce soit concernant la décision d'octroyer cette licence ou dans son exécution, le pouvoir judiciaire surveille le contrôle, qui est un moyen coercitif d'appliquer les règles de la loi dans le domaine de l'urbanisme et ainsi d'organiser l'espace urbain. Le contrôle est effectué par le pouvoir judiciaire ordinaire dans les affaires civiles et pénales, tandis que le pouvoir judiciaire administratif a compétence sur les litiges pour annuler la décision de la licence de division de propriété et les litiges pour indemnisation. Tout cela se reflète sur l'espace urbain sous forme d'aspects organisationnels manifestés dans l'aspect esthétique et la protection de l'environnement, qui à leur tour affectent le tissu urbain et donc le développement culturel des villes et de leurs banlieues.

Mots Clés :

Permis de lotir, espace urbain , urbanisme , contentieux de l'urbanisme

الحمد لله رب العالمين