



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عباس لغرور خنشلة



- نيابة العمادة للدراسات في التدرج.

- قسم الحقوق.

النظام القانوني لرخصة التجزئة.

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذين :

البروفيسور زواقري الطاهر
الدكتور تكواشت كمال

إعداد الطالبة:

بن عبید زینب

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الجامعة الأصلية	الصفة
حنان أوشن	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور-خنشلة-	رئيسا
الطاهر زواقري	أستاذ التعليم العالي	جامعة عباس لغرور-خنشلة-	مشرفا و مقورا
كمال تكواشت	أستاذ محاضر أ	جامعة عباس لغرور-خنشلة-	مشرفا مساعدا
بوزيد غلابي	أستاذ مساعد أ	جامعة عباس لغرور-خنشلة-	عضوا ممتحنا

السنة الجامعية: 2019/2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

والدي العزيزين أطال الله في عمرهما.

إلى من تربيت و كبرت بينهم إخوتي و أخواتي.

إلى الأهل و الأقارب.

إلى جميع الزملاء.

إلى كل شهداء الوطن.

إلى كل من علمني حرفاً.

شكر و عرفان

قال الرسول صلى الله عليه و سلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله".

أولاً و قبل كل شيء، الحمد لله الذي هدانا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله بإنجاز هذا العمل ليضاف إلى ميادين البحث العلمي، و الصلاة و السلام على من بعثه ربه رحمة للعالمين سيد المرسلين و إمام المتقين سيدنا محمد و على آله و أصحابه و من تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

يشرفني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى الأستاذان المشرفان: "زواقري الطاهر" و "تكواشت كمال" على قبولهما الإشراف على هاتاه المذكرة و دعمهما لي و على كل المساعدات و التوجيهات التي قدماها لي من أجل أن يكتمل هذا العمل.

و يطيب لي عرفانا بالجميل أن أتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى لجنة المناقشة التي قبلت الإشراف على مناقشة هذه المذكرة.

كما أتقدم بوافر التقدير و عظيم الامتنان إلى كل من ساهم عن قريب أو من بعيد على إنجاح هذه المذكرة سواء بتقديم النصائح أو بتشجيعي على متابعة و مواصلة إنجاز هذا العمل.

مقدمة

يعد العمران من المسائل المسلم بها والبديهية في أي مجتمع متحضر و أن سير حركة التعمير و البناء يكون وفق قواعد و أصول مرسومة و محددة و عدم تركها لحرية الأفراد، فالعمران يبق مستمرا ما دام الإنسان يعمر الأرض و يكشف خباياها، و المبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية و الذي يعتبر حق للفرد لا أحد يستطيع مسه، و هو الذي يعطي لصاحبه حق استعمال و استغلال ملكيته و التصرف فيها، وبالتالي مزولة كل نشاط عمراني.

لذا تعتبر التهيئة العمرانية نوع من أساليب و تقنيات التدخل المباشر، سواء بواسطة قرارات، أو بواسطة وسائل الدراسات ووسائل التنفيذ لتنظيم حركة العمران.

و لضمان المصلحة العامة جعل المشرع الجزائري يضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة، و التي كانت و سيكون لها الأثر المباشر على المحيط و على البيئة، و بالتالي و جب إيجاد قواعد و أحكام تتماشى و الأهداف المرجوة، هذا من جهة و من جهة أخرى إحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من تجزئة و تقسيم لضمان نجاعتها وتماشيا مع معايير المصلحة العامة العمرانية، و حفاظا على هذه الأخيرة تبنى المشرع الجزائري نظامين: أولهما النظام الوقائي تخضعه الإدارة إلى رقابة مسبقة من أجل تقادي المشاكل القانونية، و بالتالي يمنع التعدي قبل وقوعه، كما يمكن للإدارة اللجوء إلى النظام الثاني الردعي يخضع للرقابة البعدية التي تمارسها هيئات إدارية و قضائية.

تعتبر هاتين الوسيلتين الآلية الفعالة للمحافظة على المصلحة العامة العمرانية، و من بين أدوات التهيئة العمرانية التي جعلها المشرع أداة رقابية سابقة نجد رخصة التجزئة، والتي تعتبر أداة لاحترام قواعد العمران، فهي قرار متعلق بالتجزئة.

و من هنا باعتبار أن عند تقديم المعنيين طلب رخصة التجزئة و التقيد بالإجراءات المحددة قانونا للحصول على هذه الرخصة فتكون هنا الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات والمواعيد لمنح رخصة التجزئة، و في حال مخالفتها للشروط التقنية يحق للمعنيين قانونا منازعتها على ذلك لمخالفتها لمبدأ المشروعية.

- أهمية الموضوع:

تتمثل أهمية موضوع دراستنا في اهتمام المشرع الجزائري في وضع قوانين تبين الشروط و الإجراءات القانونية للحصول على رخصة التجزئة باعتبارها مرتبطة بالملكية العقارية التي تدخل ضمن ترتيبات المخططات العمرانية التي تساهم في تنظيم التطور العمراني، فهذه الرخصة تضمن صلاحية القطع الأرضية المجزأة و المحافظة عليها من أجل تشييد البنايات عليها، في ظل تحقيق التوافق بين أشغال التجزئة و مخططات التعمير.

- الإشكالية:

إن الجزائر على أبواب دخول مرحلة جديدة من البناء القائم على السكن الفردي بدل السكن العمومي (العمارات)، و الذي أنجزت من مئات الآلاف خلال العقدين الأخيرين وحصرت لذلك نص تنظيمي خاص و المتمثل في المرسوم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها؛ لذا فإن إشكالية البحث تدور حول: مدى فاعلية رخصة التجزئة كآلية تعميمية مناسبة في الحد من ظاهرة البناء المبعثر الغير متناسق من جهة، و المساهمة في إنشاء مجال سكني لائق ومنتظم مزود بكل وسائل الراحة و الرفاهية الضرورية التي تتطلبها الحياة العصرية من جهة أخرى.

الأمر الذي يجعلنا نتساءل عن إجراءات الحصول على رخصة التجزئة، هل هي سهلة وبسيطة أم هي على خلاف ذلك معقدة و ملتوية في شكل متاهة ترهق طالبها؟.

و كذا ما هي الآثار المترتبة عليها سواء بالنسبة للأفراد و الإدارة؟.

- أسباب اختيار الموضوع:

من أسبابا اختياري لهذا الموضوع ميولي لدراسة الرخص الإدارية و معرفة إجراءاتها ونظرا لأن رخصة التجزئة لم يسبق دراستها بصفة مفصلة و دقيقة، إذ أن الاهتمام في مجال الرخص ينصب على رخصة البناء و الهدم، و أيضا من أهم أسباب اختيار الموضوع كونه يمس جانب من حياتنا العملية باعتبار رخصة التجزئة من الرخص التي تتعلق بالملكية العقارية لا سيما و أن النصوص القانونية و التنظيمية الصادرة في هذا الإطار متغيرة.

- أهداف دراسة الموضوع:

يتمثل الهدف من دراسة هذا الموضوع، في تسليط الضوء على القوانين التي تناولت رخصة التجزئة، و معرفة ما جاء بها و أهمها: المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لتحضير عقود التعمير و تسليمها، و من جهة أخرى معرفة فعالية هذه الرخصة في تنظيم المجال العمراني.

- المنهج المتبع:

اعتمدنا المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص بغية الوقوف على ما شاب هذه النصوص من نقائص قانونية و غفل عنها المشرع الجزائري، إضافة إلى المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية و الإحاطة بجميع عناصرها.

تقسيم البحث

وللإجابة على الإشكالية المطروحة وضعنا تقسيما للموضوع محل الدراسة و المكون من ثلاث فصول: الفصل الأول بعنوان مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها ويتضمن

أربع مباحث: التعريف بالتجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها (المبحث الأول) وخصائص
التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها (المبحث الثاني)، و أهمية التجزئة و الرخصة التي
تنظمها (المبحث الثالث)، و أيضا التمييز بين التجزئة العقارية و المفاهيم القريبة منها
(المبحث الرابع)، و الفصل الثاني بعنوان إجراءات رخصة التجزئة و يتضمن ثلاث
مباحث: ملف رخصة التجزئة (المبحث الأول)، دراسة ملف رخصة التجزئة (المبحث الثاني)
والبت في طلب رخصة التجزئة (المبحث الثالث)، و الفصل الثالث بعنوان آثار و منازعات
رخصة التجزئة و يتضمن ثلاث مباحث: التزامات رخصة التجزئة (المبحث الأول)، و حقوق
رخصة التجزئة (المبحث الثاني)، و منازعات رخصة التجزئة (المبحث الثالث).

وفي الأخير نتوصل إل خلاصة شاملة للموضوع تضمنت مجموعة من النتائج
والتوصيات.

- الدراسات السابقة:

- تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل
شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016-
2017.

- زرقين علي، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة
مقدمة لنيل شهادة الماستر "ل.م.د" حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة،
الجزائر، 2016/2015.

- الصعوبات:

من الصعوبات التي واجهتنا هو النقص الكبير في المراجع المتخصصة، و خاصة في
التشريع الجزائري، إضافة إلى صعوبة الحصول على المراجع الأجنبية.

الفصل الأول

مفهوم التجزئة

العقارية و الرخصة

التي تنظمها

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

تمثل عملية التجزئة عملية تعميرية إلى جانب عمليات التعمير الأخرى التي تنظمها قوانين التعمير في الجزائر، و هي عملية تجزئة العقارات لتشييد البنايات عليها، و قد نظمها المشرع الجزائري بشكل يضمن حق الملكية، و هذا باعتبارها تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني، و بغرض ضبط مفهوم التجزئة كعملية تعميرية و الرخصة التي تنظمها وللإحاطة بها قسمنا هذا الفصل إلى اربعة (4) مباحث:

المبحث الأول: تعريف التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

المبحث الثاني: خصائص التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

المبحث الثالث: أهمية التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

المبحث الرابع: التمييز بين التجزئة العقارية و المفاهيم القريبة منها.

المبحث الأول: تعريف التجزئة العقارية والرخصة التي تنظمها

من الضروري الوقوف على تعريف التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها من أجل تحديد خصائصها وتمييزها عن باقي المصطلحات المشابهة لها.

تم الإحاطة بمعنى التجزئة العقارية و الرخصة الإدارية المتعلقة بها من خلال عدة تعاريف أعطيت لها منها تعاريف فقهية المطلب الأول، و تعاريف تشريعية المطلب الثاني وتعاريف إجرائية المطلب الأخير.

المطلب الأول: التعريف الفقهي للتجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها:

لقد تم دراسة التجزئة و الرخصة التي تنظمها من طرف العديد من الفقهاء، فقد تم تعريف التجزئة العقارية من قبل فقهاء غربيين و فقهاء عرب، من بين الفقهاء الغربيين " Benoist d'Etiveaud" في كتابه "النظام القانوني للتجزئات" سنة 1938 و عرف التجزئة على أنها: "تلك العملية التي تستهدف التقسيم الإداري لملكية عقارية عن طريق البيع والإيجار إلى قطع لخلق مساكن، حدائق أو مؤسسات صناعية و تجارية"¹.

و عرفها الفقيه "Patrick Gerard" على أنها: "التجزئة تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو إلى عدة قطع بغرض البناء عليها"².

و التجزئة حسب الفقيه "Henri Jacquot" هي تلك "العملية الرامية إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قطع أرضية لإقامة أبنية عليها"³.

1- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم و عادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016-2017، ص99.

2- عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017-2018، ص8.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 100.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

و من الفقهاء العرب تم تعريف التجزئة على أنها: "عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات"¹.

و تم تعريفهم لرخصة التجزئة على أنها:

هي القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أول أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.²

و عرفها حمدي باشا عمر: "هي تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بنايات جديدة و بالتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة"³.

و عرفتھا منصورى نورة أنها: "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية - غير مبنية - ترخص عملية التقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"⁴.

و عرفها حمدي باشا أيضا: هي رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بناءات عليها⁵.

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها - دراسة حالة في التشريع الجزائري مدعمة بأحد قرارات مجلس الدولة - دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 2005، ص 43.

2- المرجع نفسه، ص 09.

3- حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 350.

4- منصورى نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفقا للتشريع الجزائري، دار الهدى للنشر و التوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 58.

5- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحياة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 157.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

و من هذه التعريفات السابقة يمكننا تعريف رخصة التجزئة على أنها: " وثيقة إدارية تمنحها الجهة أو السلطة الإدارية المختصة لمالك القطعة الأرضية أو موكله قانونا، بهدف تقسيم العقار إلى قطعتين أو أكثر قصد البناء."

المطلب الثاني: التعريف التشريعي للتجزئة و الرخصة التي تنظمها

جاءت المادة 24 من القانون 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء و عرفت التجزئة على أنها: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصصها"¹.

و نجد القانون 29/90 نص في مادته 57 على أنه: "يشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها."²

و عرفها المشرع الجزائري أيضا في القانون 15/08 في مادته الثانية ب: "التجزئة: هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."³

و ما نلاحظه من تعريفات المشرع الجزائري أنه قبل الشروع في تجزئة قطعة أرضية واحدة أو عدة قطع أراضي متجاورة بهدف البناء أو البيع فيجب الحصول على إذن بالتجزئة أو ما يسمى برخصة التجزئة.

1- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر عدد 06.

2- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52.

3- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44، 2008.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

و عرف القانون الفرنسي المتعلق بالتعمير التجزئة على أنها: "عملية تهدف أو ينتج عنها تقسيم إداري على مدى عشر سنوات لملكية عقارية إلى أكثر من قطعتين، و ذلك بهدف إقامة عقارات"¹.

المطلب الثالث: التعريف الإجرائي للتجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها

سنتطرق في هذا المطلب إلى التعريف الإجرائي للتجزئة العقارية ثم تعريف رخصة التجزئة إجرائيا.

الفرع الأول: التعريف الإجرائي للتجزئة العقارية:

التجزئة العقارية هي تقطيع أو تقسيم إداري لملكية عقارية غير مبنية، حضارية أو ريفية، إلى قطع أرضية مهيأة صغيرة نوعا ما ذات مساحات متماثلة أو متفاوتة موجهة للبيع أو الإيجار بهدف إشباع حاجات معينة سواء في السكن أو في نشاطات أخرى تجارية أو صناعية أو حرفية أو متعددة الوظائف، وهذا بحسب موقع مشروع التجزئة من مركز المدينة و بحسب ما هو مخطط له أيضا في وثائق التعمير².

أي بمفهوم مختصر التجزئة هي تقسيم قطع أرضية و تكونمهيأة و موجهة إما للبناء أو الإيجار أو البيع.ومنه فإن الطبيعة القانونية للتجزئة هي عبارة عن ملكية مشتركة أفقية كما تعد عملية تعميرية بامتياز، تنظم وفق ازدواجية القانون، خاص و عام، و تهدف إلى التوفيق بين المصلحتين العام و الخاصة³.

الفرع الثاني: التعريف الإجرائي لرخصة التجزئة:

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 98.

2- المرجع نفسه، ص 100.

3- المرجع نفسه، ص 101.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

تم تعريفها على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية"¹.

إذن الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة هي عبارة عن قرار فردي وبحسب المادة 07 من المرسوم 19/15، فهي تسلم في شكل قرار إداري إنفرادي من قبل الإدارة وتصدره بسلطتها المنفردة، و هذه السلطات المختصة بإصدارها كما ذكرنا سابقا هي البلدية والولاية، و الوزارة المكلفة بالتعمير.

و لرخصة التجزئة آثار مزدوجة فهي تحدث آثار قانونية و أخرى مادية، الآثار المادية تتغير من خلالها الحدود و الأشكال الهندسية والآثار القانونية فيها تزول الوحدة العقارية القائمة، بإنشاء وحدتين أو أكثر².

1- المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المتضمن كفايات تحضير عقود

التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 101.

المبحث الثاني: خصائص رخصة التجزئة:

رخصة التجزئة هي من الرخص الإدارية التي يجب أن تراعى فيها الشروط التقنية والقانونية و التنظيمية و هو إجراء يقوم به صاحب الملكية، ولا بد من توافر مجموعة من الخصائص في قسمة قطعة أرضية لنقول أنها تجزئة، و تتعدد هذه الخصائص، و سنتطرق إلى كونها قرار إداري في المطلب الأول و كونها مرتبطة بملكية عقارية غير مبنية و قابلة للبناء في المطلب الثاني، و أنها وثيقة إدارية في المطلب الثالث، و أخيرا لها خصائص وظيفية نتطرق لها في المطلب الرابع.

المطلب الأول: رخصة التجزئة قرار إداري:

عند الحديث عن رخصة التجزئة نستنتج أن الرخصة هي قرار إداري، و بذلك يجب أن يكون نهائيا أي منتجا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية و تطبق على هذا الشق أحكام القانون الإداري لاستعمالها عن طريق التنازل (البيعوالكراء والتنازل) للغير لتشييد بنايات عليها، و في هذا الشق تطبق أحكام القانون الخاص.¹

أي أنه لا يمكن الحديث الترخيص بعلمية التجزئة إلا إذا اتخذت رخصة التجزئة بشكل قرار إداري إنفرادي.²

ويترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرارا فرديا وفي حالة النزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه¹، و يجب ان يصدر هذا القرار عن السلطة الإدارية المختصة.

1- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 11.

2- إقولي أولدراب صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف عضوية و وسائل قانونية -، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 167.

المطلب الثاني: رخصة التجزئة مرتبطة بملكية عقارية غير مبنية قابلة للبناء

تتطلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية لكن في نفس الوقت يجب أن تكون قابلة للبناء، و يظهر ذلك كونها ركيزة أساسية من أجل الحصول عليها، باعتبار أن موضوعها يقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة خصائص لإقامة مساكن².

و للإشارة، تكون رخصة التجزئة على وحدة عقارية و التي تعرف أنها: "مجموعة من الأملاك العقارية التابعة لمالك قانوني واحد، و بالتالي لا يفصل بين أجزائها عقار لشخص آخر أو طريق أو إتفاق، فلا يتصور طلب رخصة تجزئة محلها قطعتين منفصلتين تابعتين لنفس المالك و يفصل بينها قطعة أرض تابعة لمالك آخر فهنا يستحيل الحصول على رخصة التجزئة، بمعنى أنه رخصة التجزئة تمنح من أجل تقسيم وحدة عقارية أصلية إلى وحدات عقارية جديدة"³.

و رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فهي لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على الملكية، و طلبها محصور بين المالك و موكله فقط عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء⁴؛ كما أن رخصة التجزئة تشتهر في المحافظة العقارية، هذا لما لها من أثر قانوني المتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر⁵.

3- زرقين علي، النظار القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

ل. م. د، حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة الجزائر، 2015/2016، ص 12.

1- أدرار فتحة، آيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة مكملة لشهادة الماستر حقوق،

تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، جامعة بجاية، الجزائر، 2017، ص 20.

2- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 11، 12.

3- زرقين علي، المرجع السابق، ص 11، 12.

4- المادة 08/22 من المرسوم التنفيذي 19/15.

المطلب الثالث: رخصة التجزئة وثيقة إدارية:

و هذا حسب ما تضمنته المادة 22 من المرسوم 19/15 أنه: "تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة." فهي تعتبر وثيقة إدارية تصدر في شكر قرار إداري إنفرادي، لذا أوجب على المشرع على أن يصدر القرار المتضمن رخصة التجزئة ضمن أشكال معينة وتبعاً لإجراءات قانونية محددة، و تخلفها يعني أن القرار معيب، ولا يجوز تغطيتها بحكم جوهرها احتراماً لمبدأ المشروعية¹ و أيضاً ضماناً لحقوق الأفراد².

المطلب الرابع: الصفة التنظيمية لرخصة التجزئة:

تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقاً للقواعد القانونية التي تنظم التعمير و تنظيم البيئة³، و يتم إثارتها من القاضي تلقائياً من نفسه و في أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها و إلا تعرضت للطعن لعدم مشروعيتها أي أن رخصة التجزئة من النظام العام⁴.

و تعتبر أيضاً رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني و حماية البيئة و ذلك من خلال أن عملية تقسيم الأراضي من أجل تشييد البنايات عليها لم يعد عشوائياً بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة⁵.

1- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 13.

2- إقلولي أولدرابح صافية، المرجع السابق، ص 167.

3- زرقين علي، المرجع السابق، ص 13.

4- إقلولي أولدرابح صافية، المرجع السابق، ص 168.

5- منصوري نورة، المرجع السابق، ص 41.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

فهي وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم و منسجم مع النسيج العمراني و المدمج ضمن مخططات التوجيه و التهيئة العمرانية التي تقوم البلديات طريق وكالاتها بتهيئتها والإشراف على إنجازها¹.

و تتميز أيضا رخصة التجزئة بالصفة التقديرية التي تظهر من خلال دعم الإدارة طلب رخصة التجزئة و التأكيد على الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها، بمعنى أن الجهة المعنية بتسليم رخصة التجزئة هي التي تؤكد على المراكز القانونية².

1- حجوج كلثوم، رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة 02، 2015، ص 298.

2- زرقين علي، المرجع السابق، ص13.

المبحث الثالث: أهمية رخصة التجزئة

رخصة التجزئة من بين الرخص التي لها أهمية كبيرة نظرا لدورها في عمليات التهيئة والتعمير و تكمن أهمية رخصة التجزئة في أهمية التجزئة العقارية نفسها فهي تمس كل مجالات التعمير، من المحافظة على النسق العمراني، و تنظيم حركة العمران...

و في هذا المبحث سنتطرق إلى:

المطلب الأول: أهمية التجزئة للنسيج العمراني

المطلب الثاني: أهمية التجزئة في إنشاء مدن جديدة

المطلب الثالث: التجزئة و علاقتها بمخططات التعمير

المطلب الأول: أهمية التجزئة بالنسبة للنسيج العمراني

لا تعتبر التجزئة تقسيم للقطعة الأرضية فقط و حتى رخصة التجزئة لا تمنح للقيام بتقسيم قطعة أرض فقط، و إنما هي تعتبر مشروع بناء، و هذه التجزئات تعتبر من أهم الأنماط السكنية المشكلة للنسيج العمراني لغالبية المدن، فهي الوسيلة التي على أساسها تنشأ و تساهم في تشكيل نسيج عمراني متناسق منتظم و منسجم و غير مبعثر، فإنجاز التجزئات تدخل ضمن أهداف السياسة التعميرية المرسومة من قبل الدولة¹.

و بواسطة هذه التجزئات تنشأ أحياء جديدة و تتوسع و عن طريقها تكبر المدن القائمة و تترقى من رتبة إلى أخرى؛ و لأهمية التجزئة يجب أن يتم الحصول على الإذن المسبق من الجهات الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة، و يجب مراقبة أشغال التهيئة المنجزة قبل التصرف في القطع الأرضية بالبيع أو الكراء².

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 112.

2- المرجع نفسه.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

و ذكر المشرع في القانون 15/08 أنه يمنع إنشاء أي تجزئة قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة¹ و هذا يعني أنه في حالة غياب رخصة التجزئة تنشأ هكذا تجزئات مم قبل الخواص دون رقيب و هنا تدخل القانون من أجل وضع نظام لتسليم هذه الرخصة المتعلقة بتجزئة الأراضي و هذا بغرض تنمية المدن وجعلها متناسقة و متوازنة.

المطلب الثاني: أهمية التجزئة في إنجاز المدن الجديدة:

عند إنشاء مدن جديدة يخصص قسم كبير من مساحة هذه المدن لإنشاء تجزئات - البنايات الفردية - كمساهمة الأفراد في بناء المدينة، فلا يمكن أن تكون المدينة كلها بنايات تبنى من قبل الدولة يجب مساهمة الأفراد في ذلك، بل هناك حصة معتبرة تخصص للسكن الفردي في صيغة تجزئات.

كما نجد أن المشرع وضح في القانون 08/02 المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها أنه "ينشأ لكل مدينة جديدة مخطط يسمى مخطط تهيئة المدينة الجديدة"² و ذكر في المادة 11 من نفس القانون انه "تقوم هيئة المدينة الجديدة بتهيئة و إنجاز المنشآت القاعدية و التجهيزات لحساب الدولة و التنازل عليها بالبيع للمستعملين الآخرين وفقا للتشريع المعمول به"

و ذكر أيضا المشرع في هذا القانون أنه لا يجوز لهيئة المدينة الجديدة أن تتنازل عن قطع الأراضي المكتسبة في إطار أحكام المادة 11 أعلاه، إلا بعد إتمام التهيئة أو/أو الإنجاز حسب الكيفيات المحددة عن طريق التنظيم³.

1- المادة 03 من القانون رقم 15/08.

2- المادة 08 من القانون 08/02، المؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج ر ع 34، 2002.

3- المادة 12 من نفس القانون.

المطلب الثالث: التجزئة و علاقتها بمخططات التعمير:

وثائق التعمير عبارة عن تصورات و اختيارات حول كيفية استعمال المجال أو معطى من الأرض بشكل يؤدي إلى تنمية منسجمة و متناسقة للمنطقة المعنية اقتصاديا و اجتماعيا و التجزئة العقارية تعتبر الوسيلة العملية التي تمكن من تنفيذ التصورات و الاختيارات التي تحملها وثائق التعمير و ترجمتها لواقع ملموس على المستوى المكاني¹.

تخضع رخصة التجزئة لأحكام يحددها مخطط شغل الأراضي و ذلك حسب وفرة وقلة الأراضي الصالحة للتعمير، خاصة من حيث المساحات الموجهة للبناء، و تكفل هذه الرخصة للمواطنين حق البناء الذاتي من خلال توفير لهم عرض من القطع الأرضية المهيئة بجميع مرافق المدينة.

و نلاحظ أنه من خلال وثائق التعمير يتم الحصول على رصيد عقاري حضاري معتبر و خال من كل مظاهر النزاعات تحقيقا لما يسمى بالأمن العقاري، حيث أن أغلبية البناء الفوضوي يعود إلى قلة أو انعدام الرصيد العقاري في العديد من المناطق².

و تعتبر التجزئة آلية قانونية بواسطتها يتم تنمية المدن و تعميمها بشكل منتظم، و رخصة التجزئة تسمح بإجراء رقابة مدى مطابقة التجزئة مع أدوات التهيئة و التعمير باعتبارها آلية رقابية، كما تعتبر وسيلة إعلام الإدارة بالتحويلات التي تقع على الملكية العقارية³.

و للإشارة، يجب أن يكون مخطط التجزئة القديم متضمن في مخطط شغل الأراضي والجديد مستخرج منه.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص112.

2- المرجع نفسه، نفس الصفحة.

3- أدرار فتيحة، آيت عزوز يسمينة، المرجع السابق، ص 22.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

فالتجزئة تعد كتصميم مصغر لمخطط شغل الأراضي POS، ينجزه الخواص لكن باتفاق مع السلطات العمومية و تحت رقابتها¹.

المبحث الرابع: تمييز التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها من المصطلحات المشابهة

التجزئة العقارية تقوم بعدة وظائف و بالأخص الوظائف السكنية، فتقترن هذه العملية مع عمليات مشابهة إلى درجة الخلط و الالتباس بها، و بالتالي يجب تمييز رخصة التجزئة عن باقي العمليات المشابهة لها، سنوضح في أولها عملية التقسيم في المطلب الأول وعملية البناء في المطلب الثاني، و تجزئة الملكية في المطلب الأخير.

المطلب الأول: التمييز بين رخصة التجزئة العقارية و التقسيم:

شهادة التقسيم هي وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء²، و تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين أو عدة أقسام³، كما أن المشرع حسب ما جاء في القانون 29/90 و ما وضحته المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 اعتبارها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁴.

و للإشارة، المرسوم التنفيذي 19/15 ذكر شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة لي الفصل الثاني منه الخاص برخصة التجزئة في القسم الثالث، و هذا ما جاء به القانون 29/90.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص112

2- عزري الزين، المرجع السابق، ص 68.

3- المادة 59 من القانون 29/90.

4- عزري الزين، المرجع السابق، نفس الصفحة.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

و لكن حسب ما ذكره المشرع أنه "تسلم لمالك عقار مبني... " فالفرق هنا بين شهادة التقسيم و رخصة التجزئة يكمن في أن التقسيم يكون على عقار مبني بخلاف رخصة التجزئة التي تكون على عقار أو أرض شاغرة.

هناك من يرى أن الفرق يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا كانت القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة، و إذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم، إلا أنه العبرة هو شغور العقار فهي رخصة التجزئة، و إذا كان عقار مبني فهي شهادة تقسيم، و لهذا نجد المشرع استعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 90/29 تقسم إلى عدة قطع و عند التطرق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسmin أو عدة أقسام¹.

كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الاتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة التي ينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء².

المطلب الثاني: رخصة التجزئة ورخصة البناء :

أعطى المشرع السلطات الإدارية اختصاصات واسعة في مجال تنظيم أعمال تشييد البنايات و هذا الدور الذي تلعبه عملية البناء في مجال السكن وفي مجال تحديد معالم الأحياء و المدن، و لقد نص المشرع في القانون 29/90 على وجوب الحصول على ترخيص إداري قبل الشروع في الأشغال، بحيث ذكر في المادة 52 على أنه: "تتشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة، مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة، و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه، أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج." و تعتبر رخصة البناء هذه وسيلة لمراقبة المشاريع، و إطلاع الإدارة على مدى مطابقتها لمختلف القوانين و التنظيمات الجاري العمل بها.

1- زرقين علي، المرجع السابق، ص 09.

2- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص16.

الفصل الأول: مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

و نلاحظ أنه هناك اختلاف بين عملية البناء و عملية التجزئة، في التجزئة يتم تقسيم ملكية عقارية شاغرة إلى قطع يتم بيعها أو كرائها بهدف بنائها، لكن صاحب مشروع البناء يتكفل بإنجاز الأشغال بنفسه.

و رغم أن عملية البناء تكون عنصرا أساسيا في تعريف التجزئة إلا أنها تظل مختلفة عن أعمال التجزئة، و تخضع لغير التنظيمات التي نص عليها المرسوم 19/15 في الفصل الثاني منه¹.

و عند الملاحظة في ما جاء به القانون 15/08 نجد أن عقوبة إنشاء تجزئة بدون رخصة هي الغرامة المالية و الحبس، و عقوبة البناء بدون إذن هي الغرامة المالية فقط فعقوبة التجزئة بدون رخصة أشد من البناء بدون إذن، مما يعني مدى درجة الأهمية التي يعطيها المشرع للتجزئة، و مدى حذره من عدم نشوء تجزئات غير منظمة التي سيتولد عنها بناء فوضوي².

و للإشارة، لا يجوز بيع قطع الأرضية للتجزئة أو تشييد بنايات فوقها إلا بعد المصادقة على مشروع التجزئة و إنجاز كافة التجهيزات المنصوص عليها في مختلف التصاميم والحصول على قابلية الاستغلال³، إلا أن ذلك لا يعني إعفاء المستفيدين من الحصول على رخصة بناء، و لا يعني الجمع بين رخصة البناء و رخصة التجزئة بمجرد حصول المجرى على الترخيص الإداري الخاص بالتجزئة، فاعتبر المشرع العمليتين مستقلتين عن بعض لكنهما تساهمان معا في حمل الخواص على احترام مقتضيات القانون في مجال البناء والتعمير،

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص116.

2- المادتان 74 و 75 من القانون 15/08.

3- المادة 32 من المرسوم التنفيذي 19/15.

الفصل الأول:..... مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.

بحيث أن المستفيد لن يتمكن من الحصول على رخصة البناء في الحالات التي يقوم فيها المجزئ بإنجاز التجهيزات المتعلقة بالتجزئة¹.

يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال، فشهادة قابلية الاستغلال لا تسلم إلا عند توافر جميع منافع المدينة من غاز، كهرباء، طرق، مياه... ، بمعنى لا يمكن بيع قطعة أرضية مجزأة بدون هذه الشهادة لمستفيدين يعلمون جيدا بعدم إمكانية بناء قطع أرضية لا تستجيب لما جاء في المرسوم 19/15 و من توافر شبكات التوزيع الداخلية و الخارجية (شبكاتالمياه، التطهير، غازوهاتف، شبكة طرق...)².

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 116.

2- المادة 32 من المرسوم 19/15.

الفصل

الثاني جـ - إجراءات

رخصة التجرئة

الفصل الثاني:.....إجراءات رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة هي من بين أهم و أخطر الوسائل التي تستخدمها الإدارة لأنها تمس حقوق الأفراد، لذا وضع المشرع لها إجراءات كثيرة و معقدة نظماً له قانون التهيئة والتعمير لحماية مبدأ المشروعية إضافة إلى حماية حقوق الأفراد لذا على المعني بالأمر تقديم طلبه إلى الجهات المختصة في قرار رخصة التجزئة، و للإحاطة بالموضوع أكثر و التعرف على الإجراءات الواجب تتبعها لتخرج رخصة التجزئة في شكل قرار إداري، فقد قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة (3) مباحث:

➤ المبحث الأول: ملف رخصة التجزئة.

➤ المبحث الثاني: دراسة ملف رخصة التجزئة.

➤ المبحث الثالث: رخصة التجزئة.

المبحث الأول: ملف رخصة التجزئة:

في هذه المرحلة يتم التعرف على الأشخاص الذين خول لهم القانون طلب رخصة التجزئة (أولاً)، و يتم ضبط الوثائق المكونة للملف (ثانياً).

المطلب الأول: صاحب طلب رخصة التجزئة:

الفرع الأول: المالك:

تنص المادة 58 من القانون 29/90 على: "في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفاً يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز و بناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة..."

✚ أولاً: مبدأ تطبيق قاعدة إلزامية رخصة التجزئة: حسب المادة السابقة (م 58 من 29/90) و المادة 03 من القانون 15/08، حيث أن المجزئ أو طالب الرخصة قد يكون شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام¹.

✚ ثانياً: الاستثناء عن قاعدة إلزامية رخصة التجزئة: و هي تخص التجزئات العسكرية ذات البعد الأمني و التجزئات الاقتصادية ذات البعد الإستراتيجي و هذا ما تضمنته المادة الأولى من المرسوم 19/15.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 117.

الفرع الثاني: الوكيل:

أعطى القانون الوكيل حق استصدار رخصة التجزئة، و الوكيل هو الشخصالذي يفوضه المالك الأصلي لاستصدار الرخصة لحسابه و باسمه، و ذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري المواد من 73 إلى غاية 77، و ما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق¹

و عرف الأستاذ محمد صبري السعدي "الوكالة أو الإنابة بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه."²

و قد نص المشرع الجزائري على أنه ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و التوقيع عليها و يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

✚ بنسخة من عقد الملكية

✚ توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975...³

المطلب الثاني: وثائق رخصة التجزئة:

الفرع الأول: الوثائق الإدارية:و هي وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة و الطلب وأيضا سند الملكية، نذكر منها:

أولاً: الطلب:على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك أو وكيل وتكون في شكل نموذج موحد، و تنص إضافة إلى صفة الطالب و هويته معلومات عن القطعة

1- زرقين علي، المرجع السابق، ص 19.

2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، (مصادر الالتزام)، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، الجزء الأول، ص 138.

3- المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفصل الثاني: إجراءات رخصة التجزئة.....

الأرضية محل الطلب، بالإضافة إلى بيانات خاصة تحدد كيفية إنجاز الأشغال إما دفعة واحدة (بالجملة) أو على عدة مراحل¹.

ثانيا: سند الملكية:

من بين وثائق طلب رخصة التجزئة هو سند الملكية حسب المادة 08 من المرسوم 19/15 سواء كان السند في صورة عقد إداري، أو عقد توثيقي، أو حكم استحقاق أو شهادة حيازة،... المهم أن يكون السند مشهر بالمحافظة العقارية وفق القوانين المنظمة للشهر العقاري².

ثالثا: الوثائق الإضافية:

من بين وثائق طلب رخصة التجزئة هي الوكالة، و تكون في حالة إذا كان طالب الرخصة شخص آخر غير المالك الأصلي للأرض محل التجزئة، كما ذكرها المشرع: "نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا للأمر رقم 75-58"³.

الفرع الثاني: الوثائق التقنية:

أولا: الوثائق البيانية:

و تتمثل في حسب ما ذكر في المادة 09 من المرسوم 19/15:

1- مخطط يوضح الطبيعة الطبوغرافية لأرضية مشروع التجزئة، تعد من قبل مهندس طبوغرافي.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 118.

2- المرجع نفسه.

3- المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

- 2- مخططات التصور المعماري للتجزئة من حيث مكوناتها و اندماجها و تناسبها في الوسط الواقعة بداخله و كذا الشكل الهندسي للبيانات التي ستقام بها¹.
- 3- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية².
- 4- المخططات التقنية الخاصة و المتعلقة بطرق السيارات و طرق الراجلين و ملحقاتها من تصيف الأشجار و وضع الأثاث الحضاري و إنجاز المساحات الخضراء المكتملة و المدعمة لها و بالكيفية التي تجعل من الطرق و الشوارع و المساحات العامة هندسة معمارية و قيمة جمالية إضافية للمعطى الهندسي أو الشكلي للمدينة³.

ثانيا: الوثائق المكتوبة:

- دفتر الشروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأرض المجزئة⁴، على وجه الخصوص مختلف الارتفاقات التي تثقل العقار ولاسيما ما تفرضه منها مخططات التعمير مثل نوع المباني و حجمها و شروط إقامتها، و القواعد الخاصة بالمحافظة على المباني التاريخية و المواقع الطبيعية...⁵
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- ♣ طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة و الصناعية و جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 120.

2- المادة 02/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 121.

4- المادة 06/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

5- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 122.

♣ المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

♣ تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المخصصة للاستعمال الصناعي.

- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- ✓ قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
- ✓ نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- ✓ الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها.
- ✓ طبيعة الارتفاعات و الأضرار المحتملة.
- ✓ دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء.
- ✓ دراسة جيو تقنية، بعدها مخبر معتمد¹.

ثالثا: إيداع ملف طلب رخصة التجزئة:

يقوم صاحب الطلب بإيداع ملف رخصة التجزئة مقابل وصل بمقر إدارة البلدية التابع

لها موقع التجزئة، و تكون وثائق الملف عادة في خمسة (5) نسخ².

يتم تحديد تاريخ إيداع الطلب على وصل الإيداع و يتم تسليمه من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي³.

يجب أن يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل⁴.

1- المادة 04-03/09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 01/10 من المرسوم نفسه.

3- المادة 02/10 من المرسوم نفسه.

4- المادة 03/10 من المرسوم نفسه.

المبحث الثاني: دراسة ملف طلب رخصة التجزئة:

بعد مرحلة وضع ملف رخصة التجزئة لدى الجهات المختصة يتم دراسته عن طريق هيئات معينة، و على مستوى مرحلتين:

المطلب الأول: العمل السابق على عمل لجنة الشباك الوحيد.

المطلب الثاني: عمل لجنة الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف.

المطلب الأول: العمل السابق على عمل لجنة الشباك الوحيد:

ذكر المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 أن لجنة الشباك الوحيد للبلدية تختص بتحضير و دراسة ملفات طلبات رخصة التجزئة عندما يكون مشروع التجزئة في مساحة يغطيها مخطط شغل لأراضي مصادق عليه أو قيد الدراسة و متجاوزا مرحلة التحقيق العمومي¹.

و عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية و يكون ذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء²، ويعود الاختصاص في منح رخصة التجزئة إلى الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية³.

تتشكل لجنة الشباك الوحيد للبلدية من:

✓ أعضاء دائمين: يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي أو ممثله رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير، و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله،

1- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 15 من نفس المرسوم.

3- المادة 04/15 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: إجراءات رخصة التجزئة.

✓ الأعضاء المدعويين: يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكن، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز¹.

و في إطار التحضير الجزئي و المتتابع التقني و الإداري لملف طلب رخصة التجزئة يقوم الموظف المكلف بمكتب عقود التعمير للبلدية و هو في نفس الوقت الموظف المشرف على أمانة الشباك الوحيد بإفادة المصالح المعنية بإقامة المشروع بنسخة من الملف²، و هذا بغرض جمع الآراء و الموافقات³، و يرسل الملف إلى الهيئات الاستشارية و يتم ذلك من أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف من جهة، و من جهة أخرى يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة التجزئة في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداعها⁴ حيث تدرس هذه الهيئات الاستشارية التي يتم استشارتها في مشروع إحداث التجزئة من الزاوية التي يراها قطاعه تقنية كانت أو إدارية. و تتم في مسألتين جوهريتين حسب ما ذكرته المادة 11 من المرسوم 19/15⁵.

- 1- المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 123.
- 3- المادة 01/12 من المرسوم نفسه .
- 4- زرقين علي، المرجع السابق، ص 24.
- 5- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 123.

الفرع الأول: مسألة تخص الجانب التعميري و المعماري للمشروع:

و في هذه المرحلة يتم التحقق ما إذا كان مشروع التجزئة مطابق مع مخطط شغل الأراضي، و هنا فإن السلطة التقديرية للهيئات المستشارة في دراسة الملف تتقلص و تنقيد بما جاء في المخطط من أحكام، و في حالة انعدام مخطط التعمير التفصيلي تتم الدراسة والتحضير على أساس توجيهات مخطط التعمير العام بموجب القواعد العامة للتهيئة والتعمير.¹

و إضافة إلى مخطط التعمير العام التي تكون فيه السلطة التقديرية للهيئات المستشارة مفيدة، يجب الاستعانة إلى مخطط التعمير المفصل و هذا نظرا لدقة تفاصيل الوثائق البيانية، و هنا تتسع السلطة التقديرية للهيئات الاستشارية، و التي تعزز رأيها بالعديد من الاقتراحات من بينها الأمر بإجراء تحقيق عمومي. يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، و ذلك في إطار التشريع المعمول به.²

الفرع الثاني: مسألة تخص الجانب البيئي و الاقتصاد الحضري:

يتم في هذه المرحلة تقدير الآثار و الانعكاسات المترتبة على القيام بهذا المشروع، و مداها في الوسط أو البيئة الحاضنة في كل النقاط المتعلقة ب:³

✚ النظافة و الصحة البيئية.

✚ حماية و ترقية الموجدات في مادتي المناظر الطبيعية و الحضرية.

✚ قدرة السلطات العمومية على تلبية حاجات المشروع من منافع المدينة، بالإضافة إلى

تجهيزه و تدعيمه بالخدمات المختلفة.

✚ وسيلة النقل المقترحة و أثرها على حركة المرور بالمنطقة.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 123.

2- المادة 04/12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 124.

المطلب الثاني: عمل اللجنة للشباك الوحيد المكلف بدراسة الملفات:

يتم على مستوى لجنة الشباك الوحيد دراسة ملفات طلب رخصة التجزئة و ذلك بإعادة دراسة وثائق الملف، وكذا آراء و موافقات المصالح التقنية المختلفة و الجمعية على مستوى اللجنة في إطار نظرة شاملة من مختلف زوايا المشروع، فهذه الدراسة لا تكون بشكل منفصل، إذا قد تكون الدراسة في إطار الجزء لا تتوافق مع نتائج الدراسة في إطار الكل حيث تتضافر مجهودات العديد من القطاعات في الزمان و المكان من خلال تضيق فجوة الخلاف في صالح طالبي الرخصة إلى مستوى عدم رفض المشروع، أو الموافقة بتحفظات¹.

للجنة الشباك الوحيد في حالة ما إذا لم تكن الصورة واضحة كفاية للحكم عليها بالقبول أو الرفض، يمكن لها أن تطلب من طالب الرخصة استكمال بعض الوثائق أو المعلومات التي ينبغي عليه تقديمها، و هذا لاتخاذ اللجنة قرارها².

تسلم رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك³.

في حالة عدم توفر الشروط المذكورة أعلاه فإن نتائج عمل اللجنة يخضع إلى العديد من المحددات نذكر:

✓ وفق معطيات تقنية: و تقوم على مدى توافر العقار الحضري و استعداد المجزئين و المتعاملين العقاريين للاستثمار في مادة إنتاج القطع الأرضية الصالحة للبناء و مدى حاجة السوق إلى هذا النوع من المنتوجات.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 124.

2- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

3- المادة 01/17 من نفس المرسوم.

✓ معطيات إدارية: يتم قبول الطلب أو رفضه بحسب مدى توافق مشروع التجزئة مع السياسة العامة للتهيئة و التعمير في الفترة التي قدم فيها طلب رخصة التجزئة فقد يتم استصدار تعليمة شفوية أو كتابية من الوزارة الوصية إلى الإدارة المعنية بتحضير و تسليم رخصة التجزئة بعد تشجيع المبادرة في اتجاه إقامة أو توسيع التجزئات،أو تحرير قطاع الاستثمار العقاري في مادة التجزئات بتقديم العديد من الحوافز الإدارية و تسهيلات جبائية¹.

المبحث الثالث: منح رخصة التجزئة:

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 125.

الفصل الثاني: إجراءات رخصة التجزئة.

بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة فإن الجهات الإدارية المختصة لها أن تبت في الأمر بإصدار قرار متضمن الموافقة أو عدم الموافقة أو التأجيل و للإحاطة أكثر بالموضوع قسمنا هذا المبحث إلى المطالب التالية:

♣ المطالب الأول: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة

♣ المطالب الثاني: حالة الموافقة

♣ المطالب الثالث: حالي عدم الموافقة و التأجيل في منح رخصة التجزئة

المطلب الأول: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة:

تتوزع اختصاصات منح رخصة التجزئة على العديد من الهيئات:

الفرع الأول: الهيئات المحلية:

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

لقد نص القانون 19/15 على ما يلي: يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب و ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، و في غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى¹، كما ذكر القانون 29/90 أنه تسلم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي²، ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية و الدولة، و إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أما إذا كان مخطط

1- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 65 من القانون رقم 29/90.

الفصل الثاني:..... إجراءات رخصة التجزئة.

شغل الأراضي غير معد و بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد الاختصاص له باعتباراه ممثلا للدولة¹.

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بها².

و كما ذكر المشرع أن تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

ثانيا: الوالي:

يدخل في اختصاص الوالي تسليم رخصة التجزئة، في حالات مذكورة على سبيل الحصر ذكرها المشرع في القانون 29/90:

- ✓ البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
 - ✓ منشآت الإنتاج و النقل و توزيع الطاقة و المواد الإستراتيجية.
 - ✓ اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 إلى 49 من القانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.
- و نجد المشرع في المرسوم التنفيذي 19/15 أضاف أنه يدخل في اختصاص الوالي تسليم رخصة التجزئة في المشاريع ذات الأهمية المحلية⁴.

1- بوضياف عمار، شرح قانون البلدية، ط1، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 43.

2- المادة 95 من القانون رقم 11/10، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، ج ر عدد 37.

3- المادة 05/15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

4- المادة 03/15 من المرسوم نفسه.

الفرع الثاني: الهيئات المركزية:

يعود الاختصاص في تسليم رخصة التجزئة إلى الوزير المكلف بالتعمير "بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية"¹ فهو يختص بتسليم الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية و الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، أما في حالة تواجد مشروع التجزئة بين إقليم بلديتين أو أكثر تابعة لنفس الولاية، فالاختصاص يتعد إلى الوالي، بينما يتحول هذا الاختصاص إلى الوزير المكلف بالتعمير في حالة تواجد أرضية مشروع التجزئة بين إقليم بلديتين فأكثر غير تابعتين لنفس الولاية، و تدخل السلطة الإدارية العليا في هاتين الحالتين الأخيرتين هو بغاية التحكيم بين الآراء المتباينة التي يمكن أن تصدر عن الجماعات المعنية بمشروع التجزئة العقارية و كذا التنسيق في عمليات التهيئة التي يتم إنجازها².

الفرع الثالث: تبليغ قرار رخصة التجزئة:

يتم تبليغ قرار رخصة التجزئة إلى المعني بمشروع التجزئة و رفقة نسخة من الملف التقني بوثائقه البيانية و المكتوبة و المصادق عليه من قبل الشباك الوحيد و المتضمن تأشيرة على دفتر الشروط المخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و إقامة الأشكال العمرانية المبرمجة و طبيعتها من طرف:

✓ مصالح 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 طرف

الوالي

1- المادة 04/15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 126.

✓ المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالتعمير¹.

وعملية التبليغ إلى المعني تتم من قبل المصالح المذكورة أعلاه، إلا أنه وفق هذه الآلية فإن المعني برخصة التجزئة قد يضيع و يخطأ، مما يصعب عليه عملية تتبع ملفه وعدم معرفته في أي مرحلة يتواجد عليه، و من هي المصالح الإدارية المكلفة بمنح الرخصةو المشرع أيضا لم يوضح ذلك في النصوص المتعلقة بتحضير و تسليم رخصة التجزئة² وبالتالي لغرض تفعيل هذه الآلية؛ يجب بالضرورة إعادة تنظيم مرحلتي التحضير والاستصدار، من خلال العمل على تعويض الآلية الورقية بالرقمنة، و التي من خلالها يتمكن من تتبع الملف في أي مرحلة و في أي مصلحة يتواجد عليها، و كل المعلومات المتعلقة به من خلال ما يسمى "La traçabilité du dossier" و بدون جهد أو تضيق وقت³.

المطلب الثاني: حالة الموافقة:

يتم دراسة حالة الموافقة على رخصة التجزئة من خلال التطرق إلى عدة نقاط منها مبررات القبول، مضمون و آجال تسليم القرار، و صور الموافقة على المنح.

الفرع الأول: مبررات القبول:الأصل أنه لمنح الموافقة على إنجاز التجزئة يجب أن تتوافر في المشروع شروط وتكون مقررة في التشريع و التنظيم المعمول بهما، ولا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليها⁴.

1- المادة 03/22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المواد من 07 إلى غاية 32 من نفس المرسوم.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 128.

1- المادة 01/17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

فقرار لجنة الشباك الوحيد بقبول الطلب يعني أن الجهات المعنية بالدراسة قد وافقت على المشروع و أنه جاء متطابقا مع القوانين السارية المفعول في مادة أشغال شبكة منافع المدينة (ماء، كهرباء، غاز،...) بمنطقة إقامة مشروع التجزئة¹.

إلا أنه يمكن للإدارة، و عن طريق رأي لجنة الشباك الوحيد، قبول مشروع التجزئة كاستثناء على القاعدة المنصوص عليها في المادة 17 من المرسوم 19/15 و هذا في الحالات التالية:

1- إذا لم يكن هناك ما يبرر القيام بتلك الأشغال نظرا للعرض المعد له العقار المراد تجزئته أو موقعه، كما لو كانت تجزئة تتضمن عدد قليل من القطع الأرضية وتتواجد داخل نسيج عمراني لحي من أحياء المدينة و منصوص عليها في مخطط شغل الأراضي بأن تجزأ في إطار تكثيف المحيط، بالإضافة إلى جميع شبكات منافع المدينة محيطة بأرضية مشروع التجزئة، و بالتالي عملية الربط بها تستدعي أشغال خاصة.

2- إذا لم يكن في الإمكان إنجاز تلك الأشغال لأسباب تقنية كانهدام الشبكات الرئيسية اللازمة لربط الشبكات الداخلية بها: كحالة التجزئات الريفية أو التجزئات المعزولة في المناطق الجبلية².

الفرع الثاني: محتوى قرار رخصة التجزئة:

أولا: فيما يخص الأشغال:

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 128.

3- المرجع نفسه، ص 129 و 128.

الفصل الثاني: إجراءات رخصة التجزئة.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي 19/15 نجده نص على ما يلي: تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث مايلي:

✓ شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير والإضاءة العمومية و الطاقة و الهاتف.

✓ مساحة توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه.

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل¹، و هو نفس الحكم الوارد في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 176/91² و هذه التزامات قانونية التي تعكسها الأشغال، أما الالتزامات الإدارية و التي هي جوازية قد يتضمنها قرار رخصة التجزئة بناء على اقتراحات لجنة الشباك الوحيد انطلاقا من أهمية و حجم المشروع و موقعه من مركز المدينة و تتمثل في:³

✚ تخصيص بعض الجزيرات لإقامة بعض النشاطات المكملة و المدعمة لوظيفة السكن كالنشاط الإداري أو التجاري.

✚ دمج هذه النشاطات مع السكن في حد ذاته في إطار التنوع الوظيفي، بشرط التحقق من محدودية انعكاساتها السلبية على راحة و سلامة قاطني هذه التجزئة.

ويرفق القرار بنسخة من الملف، يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب الطلب و مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، و توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.

1- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة

التجزئة و شهادة التقييم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 07.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 129.

الفصل الثاني: إجراءات رخصة التجزئة.....

و تحفظ مجموعة رابعة بأرشفيف الولاية و تحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة¹.

كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، و ذلك على نفقة صاحب الطلب و طبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري².

ثانيا: آجال صلاحية رخصة التجزئة:

آجال صلاحية الرخصة، و بحسب المادة 30 من المرسوم 19/15 تحدد الإدارة المستصدرة لقرار الرخصة بناءا على تقديرها لمدة الإنجاز المقترحة على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، وفقا لجملة من المعطيات التقنية القائمة على تضاريس أرضية التجزئة و موقعها و مختلف أشغال التهيئة المراد إنجازها، علما أنه و في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال المحددة و المقررة للإنجاز المشار إليها تطبق على أشغال المراحل المختلفة³.

1- بن دوش قماري نضرة، واضح فاطمة، الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها،

مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2017، ص 239.

2- زرقين علي، المرجع السابق، ص، 30.

3- المادة 01/30 و 02 و 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفرع الثالث: آجال تسليم رخصة التجزئة:

- تسلم رخصة التجزئة في أجل شهرين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء بوجود أو غياب مخطط شغل الأراضي، و تسلم في أجل 03 أشهر من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير¹.
- و إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو بعد إجراء التحقيق².

الفرع الرابع: صور الموافقة على منح رخصة التجزئة: هناك موافقة بسيطة، و موافقة مشروطة

أولاً: الموافقة البسيطة:

و تكون هذه الموافقة في حالة تقديم الملف و الوثائق بحسب المعايير و الشكليات المطلوبة قانوناً، حسب المادة 17 من المرسوم 19/15 و الأصل أن تكون الموافقة صريحة³ و يمكن أن تتخذ صورة الموافقة الضمنية لكن ما جاء به المشرع في القانون 29/90 و المرسومين 176/91 و 19/15 أن الموافقة ظاهرة لأنه اعتبر سكوت الإدارة وعدم ردها على الطلب في الآجال المحددة قانوناً هو رفض ضمني أو رفض بقوة القانون⁴. و نشير أنه هذا النوع من

1- المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 02/16 من نفس المرسوم.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 132.

4- تكواشت كمال، المرجع نفسه.

الموافقة - الموافقة الضمنية - تخلى المشرع عنها في مرحلة إصدار الرخصة فقط، لكنه أبقى عليها في مرحلتي التحضير و التحقيق¹.

و تخلى المشرع عن الموافقة الضمنية للحفاظ على المناطق المعمرة و المناطق قيد التعمير و أبعادها عن الأخطار التي قد تنتج عن الرخصة الضمنية و ما ينجم عنها من المساس بالإطار المبني للنسيج الحضري، و كذلك تفشي ظاهرة عدم الوعي بالتعمير بين رؤساء البلديات و عدم تحكمهم في أدوات تنظيم و تنمية المدينة...²

ثانيا: الموافقة المشروطة:

تم إقرار مثل هذه الموافقة المشروطة لوجود بعض أو مجموعة من الملفات المقدمة للحصول على رخصة التجزئة ترفض في بعض الأحيان لأسباب ليس لها وقع كبير على المشروع، و تكون هذه الموافقة مبنية على شروط قانونية بشرط أن يعملوا بها و يستجيبوا لها.

للإدارة و هي السلطة المختصة بتسليم الرخصة أن تعلق إصدار هذه الرخصة على إدخال تعديلات على المشروع إذا رأت منفعة في ذلك، بأن تفرض على سبيل المثال:

✓ إنشاء ارتفاعات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن و الصحة و المرور والمتطلبات الجمالية كارتفاع منع البناء.

✓ تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها و ذلك لتحقيق تناسق بين الأشكال المبنية والحدود المرسومة و المحددة طبقا لوثائق التعمير³.

1- المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 132.

3- المرجع نفسه، ص 133.

المطلب الثالث: حالي عدم الموافقة و تأجيل منح رخصة التجزئة:

الفرع الأول: حالة عدم الموافقة على منح الرخصة:

و تكون هذه الحالة في حالة مخالفة صاحب طلب رخصة التجزئة لأحكام القانون 29/90 المعدل و المتمم، و الذي نص على: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أ الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"¹. و حسب المرسوم التنفيذي 19/15 فقد ذكر حالات الرفض على منح رخصة التجزئة² و نذكرها:

✓ حالة الملف غير المتضمن كل الوثائق و المستندات المنصوص عليها قانونا، أهمها غياب سند الملكية المشهر.

✓ حالة عدم مطابقة مشروع التجزئة مع أحكام وثائق التعمير، و قد حددت المواد 2 و 3 من المرسوم 176/91 حالات رفض تسليم الرخصة، حيث يكون وجوبيا إذا كان مشروع التجزئة جاء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي، و تكون جوازية إذا كان المخطط غير متلائم مع مخطط التعمير العام³.

✓ حالة عدم ربط قطع أرضية المشروع بمختلف شبكات الطرق و الصرف الصحي و توزيع الماء الصالح للشرب و الكهرباء⁴.

و بالتالي يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في حالة مخالفة المادة 17 من المرسوم 19/15، فعلى الإدارة أن تسبب قرار الرفض لأن التسبب يعتبر وسيلة للأفراد و القضاء لمراقبة مدى مشروعية القرار، فقد ألزمتها القانون بتعليل قرار رفضها للإذن بإحداث تجزئة

1- المادة 62 من القانون رقم 29/90.

2- المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

3- نفس المادة الفقرة 02 من نفس المرسوم.

4- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 135.

الفصل الثاني: إجراءات رخصة التجزئة.

عقارية.¹ و هذا التسبب هو الحجة القاطعة للالتزام الإدارة بقواعد القانون، و على أساسه تم محاسبتها و في حالة عدم اقتناع صاحب الطلب، يمكن له تقديم تظلم إداري، و في حالة سكوت الإدارة أو رفضها للتظلم يمكن لصاحبه الطلب أن يرفع دعوى إلغاء أمام الجهات القضائية المختصة² و هو ما نص عليه المرسوم 19/15 أيضا في المادة 31 منه، و في هذه الحالة يقدم صاحب الطلب طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، و يكون الرد خلال 15 يوم لتسليم الرخصة أو الرفض المبرر، و إذا لم ترد الولاية على الطعن خلال 15 يوما، يقدم صاحب الشأن طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، و تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير بالولاية بالرد على صاحب الطلب بالرفض المسبب أو بالإيجاب في أجل 15 يوما من تاريخ الطعن، و يمكن به أيضا اللجوء إلى الطعن القضائي.

الفرع الثاني: حالة تأجيل منح طلب رخصة التجزئة:

في هذه الحالة يمكن للإدارة أن تتوجّل قرار الفصل في منح رخصة التجزئة، و ذلك في حالة عدم توفرها على أس تصور شامل للقطاع الذي سينفذ فيه مشروع التجزئة (منطقة غير معمرة بعد) و هذا الموقف يهدف إلى تلافي إحداث تجزئات من شأنها أن تعرقل عملية التهيئة الشاملة، و أن تتنافر مع الأغراض المخصصة للقطاع. أي أن الإدارة تأجل منح رخصة التجزئة لتقادي عرقلة تنفيذ مخططات التعمير العامة، أي يجب أن يكون هذا القرار معللا في نطاق هذه المجالات أو الاعتبارات³. يصدر قرار التأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير، و لا يمكن أن يتجاوز آثاره سنة واحدة⁴. أي أن مدة التأجيل هي مدة سنة واحدة لا أكثر.

1- المادة 01/62 من القانون رقم 29/90.

2- المادة 63 من نفس القانون.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 136.

4- المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفصل الثالث:

آثار و منازعات

رخصة التجزئة

حرص المشرع الجزائري على احترام الالتزامات و الحقوق المفروضة في رخصة التجزئة قصد الحفاظ على النظام العام العمراني، من خلال ضبط النسيج العمراني من الفوضى العارمة و تشويه المناظر الطبيعية، و حتى لا يمس بسلامة المواطنين و أمنهم يترتب عن عملية إصدار رخصة التجزئة آثار جد هامة بالنسبة للإدارة و كذلك لصاحب الرخصة باعتباره المستفيد منها.

و باعتبار أن رخصة التجزئة من الرخص الإدارية و التي تعد قرارات إدارية تصدر من جهة إدارية في مجال التعمير، و هذا ما سيجعلها عرضة لعدة منازعات؛ و في هذا الفصل سنتطرق إلى دراسة:

المبحث الأول: التزامات رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: حقوق رخصة التجزئة.

المبحث الثالث: منازعات رخصة التجزئة.

المبحث الأول: التزامات رخصة التجزئة:

ينتج عن تسليم قرار رخصة التجزئة التزامات هامة جدا بالنسبة للإدارة و كذلك للمجزئ العقاري باعتباره صاحب الرخصة و المستفيد منها، و لهذا حرص المشرع على احترام هذه الالتزامات قصد الحفاظ على النظام العام العمراني، و عليه خصصنا هذا المبحث لدراسة التزامات رخصة التجزئة و قد قسمناه إلى:

- المطلب الأول: التزامات المجزئ العقاري (طالب الرخصة).
- المطلب الثاني: التزامات الإدارة في مادة التجزئة.

المطلب الأول: التزامات المجزئ العقاري:

عند تسليم رخصة التجزئة لطالبتها، تفرض عليه التزامات، و يكون عليه الامتثال لها وهذه الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب الرخصة تتمثل في: الالتزام بالإشهار (الفرع الأول)، الالتزام بالإنجاز (الفرع الثاني) و إضافة على التزامات أخرى الفرع الثالث).

الفرع الأول: الالتزام بالإشهار:

الإشهار هو مجموعة من الإجراءات التي يجب على المستفيد التقيد بها، بعضها تكون قبل الشروع في الأشغال و بعضها بعد تنفيذ و الانتهاء من هذه الأشغال¹.

و لكن عملية الإشهار لم تعد تخضع لمبدأ سلطان الإدارة و ما قد يترتب عليها من حالان الاحتيال بتضمين معلومات ناقصة أو خاطئة حول المشروع، فقد خل المشرع بغض تنظيمها و توجيهها بالنص على أن تتم عملية الإشهار في موقعين، الأول في مقر البلدية والثاني بورشة مشروع التجزئة بغرض تعزيز الشفافية².

أولاً: الإشهار بمقر البلدية:

يجب على صاحب رخصة التجزئة عند استلامه للرخصة أن يقوم بإشهار كل الوثائق المنصوص عليها في المادة 3/22 من المرسوم 19/15 بمقر إدارة البلدية مكان تواجد المشروع المتعلق بالتجزئة، و يجب أن تتضمن هذه الوثائق مراجع رخصة التجزئة من رقم وتاريخ و غيرها من المعطيات التي تقيد الغير على حقيقة و مشتملات المشروع، و دون أي تغيير من شأنه أن يؤدي إلى التدليس و التغيرير بالمستفيدين من مزايا مشروع التجزئة³.

1- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص18.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص138.

3- المرجع نفسه، ص138-139.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

و ما نلاحظه أن هذا الإجراء غير فعال في الحياة العملية، فمن له متسع من الوقت لقراءة كل الأوراق المتعلقة بمدخل البلدية لمعرفة الجديد في مادة رخصة التجزئة.

ثانيا: الإشهار بورشة التجزئة:

يتم الشهر هنا بالمكان المخصص لإقامة مشروع التجزئة بتعليق لافتة مستطيلة الكل و تكون مرئية خلال كل فترة خارج الورشة يكون بعدها 80 سنتيمتر¹، و تكون مكتوبة بحروف بارزة، تمكن الغير من قراءة محتوياتها من خارج الورشة بكل سهولة، في كل ما يخص المعلومات المتعلقة بمشروع التجزئة و الرخصة التي تنظمها و صاحب التجزئة والآجال المحتملة لانتهاء من الأشغال و مكتب الدراسات القائم بالتصميم و المتابعة والمقولة المكلفة بإنجاز الأشغال².

كان إجراء الإشهار على مستوى الورشة خاص بأشغال البناء فقط، لكن أعطى المرسوم 19/15، المكانة القانونية التي تستلزمها رخصة التجزئة و رفع من قيمتها إلى مستوى رخصة البناء.

و مما سبق نلاحظ أن الهدف من وضع اللافتة قيام المقول و المهندس بتنفيذ الأشغال على أحسن وجه، كذلك هو إجراء يطمئن له أصحاب التجزئات و بالتالي يتيح الفرصة للهيئات المختصة بالمراقبة في كل وقت³.

- 1- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص18
- 2- المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 3- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص19.

الفرع الثاني: الالتزام بالإنجاز:

مرحلة إنجاز و تجهيز التجزئة العقارية مرحلة مهمة لأنها تخرج مشروع التجزئة من مجرد أوراق بيانية ووثائق إلى حيز الوجود.

يجب على المالك أن ينفذ مقتضيات المشروع مطابقة بالوثائق البيانية و المكتوبة المرفقة برخصة التجزئة و المصادق عليها من الجهات المختصة.

أولاً: نوع أشغال الإنجاز:

يجب القيام بجملة من الأشغال المرتبطة بمختلف الشبكات و التهيئة و هذا لتحضير وتهيئة التجزئة، و تتمثل في¹ ما جاء به المشرع في القانون 15/08:

- أشغال الشبكات و الربط (و المتعلقة بأشغال طرق السيارات و طرق الراجلين وملحقاتها و شبكات التزويد بالماء الشروب و شبكة إخماد النار و قنوات التطهير وتجهيزات الكهرباء و الغاز و الهاتف).
- أشغال التهيئة (أشغال معالجة سطح الأراضي و تدعيم المنحدرات و غرس الأشجار و وضع أثاث حضري و إنجاز المساحات الخضراء و تشييد الجدران الداعمة والأسيجة).

ونلاحظ مما سبق، أن المشرع لم يذكر بعض المعطيات التقنية و الدقيقة كتحديد المسافة مثلاً بين حدود التجزئة و شبكات الكهرباء، و ترك المشرع هذه المعطيات التقنية الدقيقة لاجتهاد و سلطة الإدارة التقديرية.

وللإشارة فالتجهيز المسبق للتجزئة هو القاعدة والأصل و هذا بالنظر لإمكانيات صاحب الأرض المحدودة أو الحجم الكبير للملكية العقارية المراد تجزئتها.

1- المادة 02 من القانون رقم 15/08.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

و من هذه الصعوبات تتشكل حالات استثنائية من القاعدة، ولا يمكن العمل بهذه الاستثناءات إلا بعد أخذ موافقة لجنة الشباك الوحيد، و نطاق العمل بالاستثناءات ضيق ولا يمنح إلا¹:

- لأسباب تقنية كانهام الشبكة الرئيسية للطرقو الصرف الصحي و للماء الشروب والكهرباء.
- لأسباب تتعلق بالواقع الجغرافي للمشروع ويحدث هذا مثلا في المناطق الصحراوية أو الجبلية.
- أو لأسباب تتعلق بالغرض المقصود من التجزئة في الحالة التي يتعلق الأمر مثلا بتجزئة تضم قطع أرضية إلى بعضها.

ثانيا: آجال الإنجاز:

على المجزئ العقاري احترام الأحكام المتعلقة بآجال تنفيذ الأشغال التي تقدر حسب حجم الأشغال و تختلف من رخصة لأخرى و التي تسري من تاريخ التصريح بفتح الورشة.²

على المستفيد من رخصة التجزئة البدء في أشغال التهيئة في المدة المحددة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ، و في حالة ما إذا لم يتم احترام هذه المدة أو إذا لم يتم الانتهاء من الأشغال في الآجال المحددة في القرار الذي أعده مكتب الدراسات تعتبر رخصة التجزئة ملغاة بقوة القانون.³

للإشارة، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فتلك المدة المحددة تطبق على الأشغال بمراحلها المختلفة.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص140.

2- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص19.

3- المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

و نصت الفقرة الرابعة من المادة 30 من المرسوم 19/15: أنه "يعد تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء الصلاحية المحددة أعلاه"، و هنا نستنتج أنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إذا لم يتم الاستفيد من الرخصة بالشروع في الأشغال في آجال 3 سنوات، و أنه يجب عليه تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا¹.

الفرع الثالث: الالتزامات الأخرى للمجزئ العقاري:

إن المستفيد من رخصة التجزئة يتحمل التزامات أخرى تتمثل في:

أولاً: الأشغال خارج التجزئة:

مثلا يمكن أن تحتاج التجزئة ربط بالشبكات العامة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و الإنارة و الهاتف²، وفقا لما هو منصوص عليه في وثائق التعمير فيمكن للمستفيد من التجزئة و البلدية أن يتفقا على المقتضيات التي من شأنها أن تعمل على إيجاد حلول لهذه الوضعية، فيمكن للمجزئ أن يتحمل نفقات تجهيز هذا الطريق المنصوص عليه في وثائق التعمير و لكن يعوض عن هذه الأشغال التي قام بها خارج التجزئة³.

ثانياً: تحمل الارتفاقات القانونية:

يجوز للجهات المختصة بتسليم الإذن بإحداث التجزئة عند الاقتضاء أن تعلق تسليم الرخصة على إدخال تعديلات على مشروع التجزئة، و يمكن أن تلزم المجزئ جملة من الارتفاقات القانونية، كأن تلزمه بتخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وإقامة محلات

1- المادة 04/30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 01/19 من المرسوم نفسه.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص141.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

مهنية، و يمكن ترك بعض المساحات خضراء.... و هذا إذا رأت الجهات المختصة منفعة عامة في ذلك، و أن هذه التعديلات ل ينزعج منها السكان¹.

و للإشارة، فإن الإدارة غير ملزمة بتعويض المجزئ عن هذه الارتفاقات المفروضة عليه أثناء قيامه بعملية التجزئة، إلا إذا كانت هذه الارتفاقات أو المساحات المخصصة لها تزيد عن نسب معينة².

ثالثا: الالتزام بوضع نظام للأجزاء المشتركة للتجزئة:

تمثل الملكية المشتركة الأفقية في التجزئات حالة خاصة للملكية، فهي تجمع بين الملكية الخاصة بالنسبة للجزء العائد للمالك و الملكية الشائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار القابلة للاستعمال المشترك بين كل الملاك³، فهي بذلك تعتبر بلا شك عنصر الاستقرار الاجتماعي من خلال خلق إطار ملائم بالنسبة لمستعملي التجزئة.

و أوضح المشرع في المرسوم 19/15 أن صاحب التجزئة يجب أن يحدد الأجزاء المشتركة و يضع لها نظام خاص، و تبقى هذه الأجزاء المشتركة ضمن الملكية الخاصة لمالكي قطع أرضية للتجزئة، و هي بعض المساحات الحرة أو الخضراء و مساحات غير مبنية⁴.

وهدف المجزئ من تحديد هذه الأجزاء المشتركة ووضع لها نظام ليلزم الشركاء بضوابط الملكية المشتركة والمحافظة عليها و صيانتها⁵.

1- المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص142.

3- المرجع نفسه.

4- المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15.

5- تكواشت كمال، المرجع السابق، نفس الصفحة.

رابعاً: التصريح بالأشغال:

لم يتطرق المشرع في القانون 29/90 ولا في المرسوم 19/15 إلى إلزامية المستفيد من التجزئة بالتصريح ببداية أشغال التجهيز، لكن نجد في المرسوم 19/15 أُلزم المستفيد من التجزئة بالتصريح بانتهاء أشغال التجزئة كما نص: "يطلب من المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال و التهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها"¹.

المطلب الثاني: التزامات الإدارة في مادة رخصة التجزئة:

يترتب عن عملية إصدار رخصة التجزئة التزامات هامة بالنسبة للإدارة و سنتطرق إلى: الالتزام بالإشهار (الفرع الأول) و الالتزام بالتبليغ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزام بالإشهار:

جعل المشرع من ضمن التزامات الإدارة الشهر عن طريق المحافظة العقارية، إذ على السلطة مصدرة القرار بمنح رخصة التجزئة شهر الرخصة في المحافظة العقارية و على نفقة صاحب الطلب، و يكون خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه²، ويكون أيضا مرفقا بمخطط تجزئة مؤشر عليه من طرف لجنة الشباك الوحيد بصفتها جهة مختصة بالرقابة التقنية واستمارة تتضمن قائمة الأجزاء و أرقامها و مساحتها، إضافة لدفتر الشروط³.

و منه بعد القيام بالشهر في المحافظة العقارية؛ و الذي يعتبر ركيزة قانونية يسهل على أي مشتري التحقق من التجزئة إذا كانت قانونية و مصادق عليها، و يمكنه الإطلاع على دفتر

1- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 22 من المرسوم نفسه.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 137.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

الشروط المتعلقة بعمليات البيع و جميع الوثائق التي تمكن من معرفة مساحة القطعة وشكلها الخارجي.

الفرع الثاني: التزام الإدارة بالتبليغ:

تقوم الإدارة بتبليغ قرار رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب و إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، رفقة نسخة من الملف التقني، بوثائقه البيانية والمكتوبة والمصادق عليها و موضوع عليها تأشيرتها الخاصة بها¹.

وللإشارة، الأصل في قانون البلدية أن قرارات ومداولات البلدية يجب المصادقة عليها في الإدارة الوصية، إلا أنه فيما يخص قرارات رخص التعمير فالمشرع استبعد هذا الإجراء بسبب أن هذه القرارات كثيرة في الإدارة، و هذا لتتسم بالسرعة و عدم تعطيل صاحب القرار والإدارة الوصية أيضا.

1- المادة 03/22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

المبحث الثاني: حقوق رخصة التجزئة:

عند احترام الالتزامات المفروضة و القانونية الناتجة عن منح رخصة التجزئة، يخول المشرع الجزائري حقوق للمستفيد من رخصة التجزئة من خلال الاستفادة من المزايا التي يمكن الحصول عليها من الشيء، هذا لحماية المستفيد و أيضا لتحقيق أهداف النظام العام و لمراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بالأرض المجزأة، و كما وضع المشرع حقوق للإدارة تتمتع بها خلال منحها لرخصة التجزئة.

و عليه قسمنا هذا المبحث إلى:

- المطلب الأول: حقوق المستفيد من رخصة التجزئة.
- المطلب الثاني: حقوق الإدارة.

المطلب الأول: حقوق المستفيد من رخصة التجزئة:

يرتب منح رخصة التجزئة لصاحب الطلب حقوق في إطار قانون التعمير و مرسومه التطبيقي 19/15، و هي الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستغلال (الفرع الأول) والحق في التصرف في القطعة الأرضية (الفرع الثاني)، إضافة إلى حقوق أخرى (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستغلال:

الحصول على شهادة قابلية الاستعمال يعد حق لطالب الرخصة، و هو بالنسبة للإدارة التزام و يتم دراستها من خلال التطرق للتعريف و الإجراءات و الآثار.

أولاً: التعريف بشهادة قابلية الاستغلال:

تسبق هذه الشهادة عملية استلام الأشغال من قبل إدارة البلدية و التي تعرف ب "استلام الأشغال هي واقعة قانونية و عمل مادي في نفس الوقت"¹، و تعتبر وسيلة للتأكد من سلامة التجهيز، و التحقق من أن الطرق ومختلف الشبكات ليس بها عيب، و أنها تجزئاتتلاءم ومع القوانين المعمول بها.

أما شهادة قابلية الاستغلال فهي قرار إداري تثبت فيعه مطابقة الأشغال المنجزة، حسب المخططات المصادق عليها و المرفقة لرخصة التجزئة²، وهذه الهادة تتضمن جميع شكليات القرار الإداري العادية من حيث الرقم و البنود و التاريخ و الإمضاء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و الحيثيات³.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص144.

2- المرجع نفسه، ص 145.

3- أنظر الملحق رقم 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

أ- الملف:

و يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال ملف يتضمن وثيقتين أساسيتين:

- مخطط جرد: يبين وضعية الأشغال المنجزة بالدقة و حتى التي تم تعديلها، بهدف جعل التجزئة ذات فائدة عملية أكثر مما كان مخطط له.
- محضر استلام الأشغال: وثيقة لإثبات الحالة من قبل لجنة المعاينة¹.

ب-الجهة الإدارية التي يودع فيها الملف:

يودع طلب شهادة قابلية الاستغلال في البلدية، و ليس في الإدارة التي يتم فيها تسليم قرار منح رخصة التجزئة (والتي قد تكون البلدية أو الولاية أو الوزارة)²، و يرسل الملف الطلب و كذا الوثائق المرفقة به في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال³.

ج- دراسة الملف:

تتم دراسة طلب شهادة قابلية الاستغلال، من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال و إجراءات شهادة المطابقة⁴.

وهناك دراسة مكتبية، من خلال الاستشارة للمصالح التي لها علاقة بالموضوع ويتم التحقق من مدى مطابقة مخطط الجرد المرفق بملف طلب شهادة قابلية الاستغلال مع المخططات التقنية المصادق عليها، و أيضا بمدى توافر شرطي إتمام الأشغال هما:

1- المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص145.

3- المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15.

4- المادة 01/27 من المرسوم نفسه.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

- إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة من توزيع المياه و شبكة التطهير و الطاقة الكهربائية و الغاز، شبكة الهاتف....
 - يجب أن تكون التجزئة موصولة على الأقل بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير و الطاقة الكهربائية¹.
- و هناك دراسة ميدانية، و تكون من خلال زيادة التحقق مما جاء في وثائق ملف الطلب على أرض الواقع، و النتيجة تأخذ ثلاث احتمالات ممكنة:
- احتمال القبول بمنح المعني الشهادة المطلوبة، إذا كان المخطط مطابق المشروع المنجز.
 - احتمال عدم القبول أو القبول بتحفظ، إذا كان هناك اختلاف بين ما يجب أن يكون وبين ما هو منجز، أو بطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين يوماً، ابتداءً من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن².
- و للإشارة، مسألة التحقيق الميداني لأشغال التهيئة ليست بسيطة، فمعظمها تتضمن تجهيزات من قنوات و غيرها تتواجد في باطن الأرض، فكيف يتم التحقق من سلامتها وبالطريقة الصحيحة من خلال التفحص السطحي و من قبل أشخاص ليس لديهم الخبرة الكافية، و حتى التقنيين لا يمكنهم الجزم على سلامة الأشغال إلا بعد فترة زمنية مقدرة بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ الاستلام الأول للأشغال إلى التسليم النهائي لها³.

1- المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 02/27 من المرسوم نفسه.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص146.

د- شهادة قابلية الاستغلال الجزئية:

يمكن الحصول على شهادة قابلية الاستغلال على مراحل، أو شهادة قابلية الاستغلال الجزئية، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه وتسلم شهادة قابلية الاستغلال هنا بصورة جزئية حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة¹.

و رخصة التجزئة على مراحل أو رخصة التجزئة الجزئية تنجز فيها أشغال التهيئة بشكل جزئي، فهي تعد كاستثناء على رخصة التجزئة العادية التي يتم فيها إنجاز الأشغال بشكل كلي، فلا يتم في الرخصة الجزئية تسليم الأشغال نهائيا بل على عدة مراحل محددة إلى غاية الانتهاء كليا².

ثالثا: آثار شهادة قابلية الاستغلال:

يترتب على صدور شهادة قابلية الاستغلال عدة آثار قانونية تتجلى في:

- التعامل في القطع الأرضية للتجزئة: لولاها لبقيت مجمدة يمنع القانون من خلالها التعامل في أي قطعة من قطعها الأرضية.
- ربط ملحقات التجزئة بالملك العام، و ذلك من خلال إلحاق طرق التجزئة و شبكات الماء و المجاري و الكهرباء و المساحات غير المبنية المغروسة في شكل ممتلكات البلدية حتى يتم صيانتها و إدارتها و تدبير شؤونها ضمن مجموع أملاك البلدية³.

1- المادة 03/28 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص147.

3- المرجع نفسه، ص148.

- تسجيل الشهادة بالمحافظة العقارية، و تقوم الإدارة المانحة للرخصة بإجراءات الإيداع و الشهر لرخصة التجزئة خلال الشهر الموالي لتسليم قرار الرخصة¹.

الفرع الثاني: الحق في التصرف في القطع الأرضية:

عملية التصرف في القطع الأرضية المجزأة سواء ببيعها أو إيجارها تعد حق من حقوق المجزئ، إلا أنه لا يمكن الاستفادة منه إلا بعد القيام بالتزام إنجاز أشغال التهيئة و الحصول على شهادة قابلية الاستغلال²، و القرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة، و التي تعتبر تقسيم قطعة أرضية إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل تشييد بناية، و من هنا يتبين أن الملكية العقارية هي التي تقسم و ليس الحق على الملكية العقارية.

و يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية، فصاحب الحق له بذلك الشيء و حق التصرف فيه، كما يظهره حق المستفيد من خلال قدرته على الاستفادة من التوصيلات بالشبكات الخارجية المختلفة كالمياه، الكهرباء و الغاز³.

ولقد تطرق المشرع الجزائري إلى حق التصرف في القطعة الأرضية، فذكر القانون رقم 15/08 أن: "التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار، أو تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء، من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"⁴.

وتطرق لها أيضا في القسم الثاني من الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي 19/15، بعنوان الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة، من خلال ما نص عليه: "أنه يخضع

1- المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 148.

3- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 24.

4- المادة 08/02 من القانون رقم 15/08.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

بيع قطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، كما يجب أن يتضمن عقد البيع أو الكراء للقطعة الأرضية بيانات الشهادة² و التي تعد كشكلية جوهرية يتطلب النص عليها في كل العقود المتعلقة بالبيع (الناقلة للملكية) أو الكراء (لمدة طويلة بغرض إقامة)³.

وكقاعدة عامة، مالك العقار له حق التصرف في الملكية بصفة قانونية، سواء كان ذلك بالبيع أو الكراء أو عن طريق الهبة، كأن يمنح الملكية كلها أو جزئها، وبالتالي تنتقل الملكية إلى الغير أن يتصرف في البناء بتعليقه أو هدمه أو تغييره⁴.

و للإشارة، لا يعفي تسليم شهادة قابلية الاستغلال المستفيد من رخصة التجزئة، من مسؤوليته العقدية اتجاه المستفيدين من القطع الأرضية لاسيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال⁵.

الفرع الثالث: الحقوق الأخرى للمستفيد من رخصة التجزئة:

و تتمثل هذه الحقوق في:

أولاً: الحق في تجديد رخصة التجزئة:

أعطى المشرع حق إمكانية تجديد رخصة التجزئة للمستفيد من الرخصة، ويترتب هذا الحق إذا كانت رخصة التجزئة لم ترتب نتائجها في الآجال المحددة لها، فقد ذكر المشرع في المادة 30 من المرسوم 19/15 أنه تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- 1- المادة 01/32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 2- المادة 03/32 من المرسوم نفسه.
- 3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص149.
- 4- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص25.
- 5- المادة 04/32 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و تقييمها.

ونلاحظ، أن المشرع في هذا المرسوم أعطى مكنة ضبط و تقدير و تقييم مدة الإنجاز المقترحة من قبل المهندس للجنة الشباك الوحيد و هو ما نص عليه أن الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات يحدد مدة الإنجاز للأشغال¹.

و يطبق نفس الحكم على حالة إنجاز الأشغال على مراحل، و هذا بالنسبة للأجزاء التي لم يشرع فيها أو لم تنتهي بها الأشغال ضمن الآجال المحددة، فإنها تخرج من مربع الشرعية، و بالتالي يمنع القيام بأي نوع من الأشغال بها إلى غاية الحصول على رخصة التجزئة من جديد أو حين تجديدها وفق الإجراءات القانونية².

ولصاحب التجزئة الحق في طلب تجديد رخصة التجزئة بغرض مواصلة الأشغال المتوقفة أو الشروع فيها، و هذا لوجود أسباب قاهرة تخرج عن إرادته، و التي جعلت مشروع تهيئة التجزئة لا يحقق نتائج في نسبة تقدم الأشغال به أو لم تتطرق به على الإطلاق.

و بغرض تبسيط الإجراءات و بالأخص فيما يتعلق بالملف، فإن المرسوم 19/15، لم يلزم المعني بالرخصة الجديدة إعادة تقديم ملف جديد أو دراسته من جديد، بشرط أن تظل

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

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص150.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

الأحكام السارية في مادة التعمير بدون تغيير، أي لا يحدث تطور في قواعد التعمير، وأيضا شرط أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة¹.

ثانيا: الحق في تعديل دفتر شروط التجزئة:

من حق المستفيد من رخصة التجزئة التعديل في دفتر الشروط، و ذلك بعد النظر في مبررات تعديل دفتر الشروط، ثم في كلب التعديل، و بعد ذلك في إجراءات التعديل، و أيضا حالات التعديل:

أ- مبررات التعديل:

و تتمثل في:

- تعارض أحكام دفتر الشروط للتجزئة القديم مع أحكام مخطط شغل الأراضي قيد المصادقة (الجديد).

- تحقيق غايات جديدة، لم يعد دفتر الشروط بمعطياته الحالية قادر على تحقيقها².

و نظرا للصيغة المزدوجة لدفتر شروط التجزئة: التعاقدية و التنظيمية الإدارية في نفس الوقت، فإن فلسفة قانون التعمير تحرص على مبدأ استقرار الوضعيات القانونية واحترام إرادة المتعاقدين من جهة، و على مواكبة العمليات العمرانية و عمليات التعمير للتطور الذي تشهده المدن و المجتمعات السكنية من جهة أخرى؛ أي أن يقع العمل على التوفيق بين المصالح الخاصة لأصحاب التجزئة و المصلحة العامة المحددة في قواعد و مخططات التعمير³.

1- المادة 05/30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص151.

3- المرجع نفسه.

و نص المرسوم 19/15 أنه يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بالتجزئة، الذي حصل على ترخيص للأرض المجزأة قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض، بقرار من الوالي أو بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي، و إجراء تحقيق عمومي لإنجاز عمليات البناء طبقاً لأحكام المخطط المذكور¹.

ب- طلب التعديل:

نص المادة 21 من المرسوم 19/15 لم توضح من هم ذوي الحق في طلب تعديل دفتر الشروط؛ لكن من قانون التعمير الفرنسي، نجد أن هذه المسألة موضحة و بالدقة الممكنة فالتعديل يمكن أن يتم قبل أو بعد التصرف في القطع الأرضية بالبيع أو الكراء.

• حالة التعديل قبل البيع أو الكراء: يكون بطلب من المجزئ وحده، و في غياب أطراف أخرى المستفيدين من القطع الأرضية) بغرض إدخال تعديل جزئي أو كلي على مخطط التجزئة المصادق عليه، بشرط يكون التعديل المقترح ملائم لمخططات التعمير.

• حالة التعديل بعد البيع أو الكراء: تتم بطلب ملاك القطع الأرضية و على أساس توافر شرطين:

- الشرط الأول: يكون التعديل ملائم لأحكام التعمير الجاري العمل بها.
- الشرط الثاني: ألا يضر التعديل بالمصالح المباشرة لبقية المالكين².

1- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص151.

ج- إجراء التعديل:

- استصدار قرار تعديل دفتر الشروط ممضي من طرف الوالي¹، وهذا بعد إجراء تحقيق عمومي بهدف إعلام الغير الملاكين من مشروع التعديل، و هذا بتعليق نسخ من مشروع مخطط التجزئة المعدل بمقر البلدية، ويمكن نشره أيضا عن طريق استخدام وسائل الإعلام المسموعة أو المكتوبة، ويمكن خلال الشهر الموالي لتاريخ نشر الإعلان، الاستقصاء لكل من يهمه الأمر إيداع ملاحظاته بسجل الاستقصاء أو إيداع مذكرة اعتراض على مشروع التعديل، بواسطة رسالة مضمونة الوصول إلى رئيس البلدية².

و بحسب المادة 01/21 من المرسوم 19/15 فإنه بناء على ما جاء في التحقيق العمومي من نتائج، يجتمع المجلس الشعبي البلدي ويقرر بالموافقة أو بالرفض، و بالأخص إذا كانت التعديلات المنصوص عليها في دفتر الشروط الجديد للتجزئة، تتضمن أشغال يتطلب إنجازها، و رأي البلدية يكون في شكل مداولة تصادق عليها الإدارة الوصية أو الوالي.

- نشر قرار تعديل دفتر الشروط بالمحافظة العقارية؛ و الذي نص عليه المشرع في المرسوم 19/15 بذكره: "أنه ينشر لقرار المتضمن تعديل دفتر الشروط و نتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية، و ذلك طبقا للتشريع المعمول به المتعلق بالإشهار العقاري"³.

1- المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص152.

3- المادة 05/21 من المرسوم التنفيذي 19/15.

د- حالات التعديل:

يمكن أن تهدف عمليات التعديل إلى العديد من الغايات منها¹:

- توسيع دائرة التقسيم أو التجزئة بإضافة قطع جديدة إليه، غير أنه قد نعد هذه العملية تجزئة جديدة لا كتعديل تجزئة.
 - تغيير حدود بعض القطع الأرضية المجاورة، و هنا يجدر طلب الترخيص لأن البناء على القطع الأرضية المعدلة، سوف يكون له انعكاس على الكثافة البنائية و السكانية للتجزئة.
 - تجميع قطع أرضية لتكوين قطعة أرض واحدة.
 - تقسيم قطعة أرض، واضح أن يستوجب الترخيص ذلك حتى لا يقع تغيير بما يضر المظهر و بما قد يؤثر على البنية الأساسية.
 - تغيير مواقع بعض المرافق العامة و المساحات ذات الاستعمال العام في التجزئة بشرط أن لا يمس ذلك بحقوق الغير ولا بالمعايير و الضوابط المعتمدة في هذا.
- و للإشارة، بعد صدور قواعد عمرانية لاحقة، فإنه لو صدق على مخطط التعمير بعد صدور مخطط التجزئة، فيظل العمل بأحكام دفتر الشروط القديم للتجزئة بالنسبة للأشغال قيد الإنجاز إلى غاية نهايتها، و الحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء وشهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لمشاريع التهيئة².

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 152-153.

2- المادة 06/21 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

بينما يبقى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع الجديدة من مشاريع بناء أو التهيئة التابعة للتجزئة، و التي لم تتحصل على الرخصة أو تلك التي لم يباشر فيها بعد¹.

ثالثا: الحق في البناء:

للمستفيد من رخصة التجزئة الحق في البناء و قد منحه إياه المشرع الجزائري، باعتباره أحد أوجه حق ملكية الأرض، التي يقوم بها المال أو من له حق قانوني في ذلك، على أن لا يخالف القواعد القانونية أو التنظيمية المكرسة في قانون التعمير²، و هذا ما أكده المشرع الجزائري في القانون 29/90 بنصه على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض"³.

و منه عند استقاء جميع الوثائق و البيانات، و مطابقة الأشغال المراد القيام بها مع القواعد العامة المعمول بها في مجال البناء ينتج له حق في البناء، وبالتالي تقوم الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء، ليقوم المستفيد بمباشرة أشغال البناء، فلا يمكن للإدارة رفض منح الرخصة في حالة ما إذا كان الطلب قد استوفى جميع الشروط الشكلية والإجرائية⁴.

الحق في البناء يمنح حق استغلال البناء سواء في العلو أو العمق، فمالك القطعة الأرضية له أن يستغله بطريقة مباشرة كاستخدام أرضه لنشاط معين، و بالتالي يتحصل على الفائدة من خلالها أو يستغلها بطريقة غير مباشرة كأن يأجره للغير مقابل ذلك يتحصل على أجره، كما له إمكانية عدم استغلال ملكيته لا بالبيع ولا بالإيجار⁵.

1- المادة 06/21 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- أدرار فتيحة، آيت عزوز ياسمينة، المرجع السابق، ص46.

3- المادة 50 من القانون رقم 29/90.

4- أدرار فتيحة، آيت عزوز ياسمينة، المرجع السابق، ص47.

1- عبدلي عبد العزيز، المرجع السابق، ص25.

المطلب الثاني: حقوق الإدارة:

عندما تقوم الإدارة بمنح رخصة التجزئة لصاحب الطلب، تترتب لها حقوق، و تتمثل هذه الحقوق في: حق الإدارة في الرسم (الفرع الأول)، حق الإدارة في دمج ملحقات التجزئة (الفرع الثاني)، و حق الإدارة في المراقبة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: حق الإدارة في الرسم:

تؤسس لصالح البلديات رسم خاص في شكل طابع جبائي، عند تسليم عقود التعمير وذلك بحسب ما تنص عليه المادة 55 من القانون 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 والمتضمن قانون المالية لسنة 2010.

و تحدد تعريفه الرسم بالنسبة لرخصة البناء، بناءً على القيمة المالية المقدرة لإنشاء البناية وفق ما جاء في وثيقة الكشف الكمي، و الملحقة بالملف التقني للرخصة، وتكون قيمة الرسم تصاعدياً بحسب قيمة المبلغ النهائي المخصص بإنجاز البناية، كما تختلف قيمة الرسم بحسب ما إذا كانت البناية ذات طابع سكني أو ذات طابع نشايطي، بينما تعفى شريحة البنايات ذات الحجم الصغير، كما في حالة البناء الريفي من الرسم، و التي قيمة الأشغال بها لا تتجاوز عتبة 750.000 دج¹.

أما ما يخص الرسم الخاص برخصة التجزئة فيكون هو أيضا في شكل تصاعدي، و لكن على أساس المبلغ الإجمالي لأشغال التجزئة، أو على أساس مساحة أرضية التجزئة والمقدرة بالمتر المربع، بل على أساس أهمية التجزئة من حيث عدد القطع الأرضية، و ذلك بحسب الجدول التالي²:

جدول رقم 1: رسوم التجزئة حسب القطع الأرضية.

2- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص143.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص143.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

التعريف (دج)	عدد القطع الأرضية
2.000	من 2 إلى 10
50.000	من 11 إلى 50
70.000	من 51 إلى 150
100.000	من 151 إلى 250
200.000	أكثر من 250

بالنسبة للتجزئات ذات الاستعمال غير سكني (تجاري أو صناعي) فإن الرسم يحدد وفق الجدول الآتي¹:

جدول رقم 2: رسوم التجزئات ذات الاستعمال غير سكني.

التعريف (دج)	عدد القطع الأرضية
6.000	من 2 إلى 5
12.000	من 6 إلى 10
30.000	أكثر من 10

الفرع الثاني: حق الإدارة في دمج ملحقات التجزئة:

عند تسليم شهادة قابلية الاستغلال، فيترتب عن ذلك ربط ملحقات التجزئة بالملك العام، وذلك من خلال إلحاق الطرق و شبكات المياه و المجاري و الكهرباء و المساحات

2- المرجع نفسه، ص144.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

غير المبنية و المغروسة في شكل ممتلكات البلدية المعنية، و هنا لا يحق للمستفيد من رخصة التجزئة أو أي أحد من المشتريين أو المؤجرين الإدعاء الشخصي عليها بعد إضافتها ضمن ممتلكات البلدية.

و للإشارة، رئيس البلدية ملزم بقوة القانون بالمحافظة على الملحقات المضافة إلى بلديته، و التي تعد من الأملاك العامة للدولة، فهو ملزم في إطار حماية التراث المعماري وطبقا للتشريع المعمول به المتعلق بالسكن و التعمير، بحماية الأملاك العقارية الثقافية وللحفاظ على الانسجام الهندسي للتجمعات السكنية¹.

و أيضا يسهر رئيس البلدية على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأملاك العمومية للدولة².

1- المادة 116 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر عدد 37.

2- المادة 117 من نفس القانون.

الفرع الثالث: حق الإدارة في المراقبة:

عندما تقوم الإدارة بمنح رخصة التجزئة، فهنا تباشر رقابتها على الأشغال، وتكون هذه الرقابة على الأشغال المطبقة من بدايتها إلى غاية نهايتها.

و المراقبة عبارة عن إجراء تقوم به الجهات الإدارية المكلفة قانونا، بالتحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال، التي شرع فيها طالب الرخصة أو مطابقتها مع الوثائق المسلمة¹.

و لمعرفة الجهات الإدارية المكلفة بمراقبة الأشغال، قضت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين، للبحث عن مخلفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتها و كذلك إجراءات المراقبة ذكرت أنه: "يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة...."²، ومن خلال هذه المادة نستنتج أن عملية المراقبة عند قيام طالب الرخصة بتنفيذ الأشغال يقوم بها رئيس المجلس الشعبي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بقوة القانون.

و المراقبة تكون بمرحلتين: مراقبة أثناء و بعد تنفيذ الأشغال.

أولاً: المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال:

اشترط المشرع الجزائري على طالب الرخصة أن يقوم بإيداع الطلب يبين فيه تاريخ الورشة، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك عند بداية الأشغال، وهذا ما جاء به في

1- أدرار فتيحة، آيت عزوز ياسمينية، المرجع السابق، ص 48.

2- محمد الأمين كمال، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، مجلة المفكر، العدد 13،

جامعة محمد خيضر بسكرة، دون سنة، ص 520.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

القانون 15/08 بنصه: "يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع"¹.

و هو نفس ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 55/06، "أنه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة، أن يطلبوا من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء"²

ومما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري ألزم صاحب الرخصة بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي، و أن يضع خلال كل فترة عمل الورشة، لوحة مرئية من الخارج، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة، وكذا تاريخ افتتاح الورشة، و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، و كذا عليها اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات و اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة³.

وتكون هذه الرقابة بواسطة أدوات ووسائل تستخدمها الإدارة:

- الزيارة الميدانية: تتم المراقبة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن طريق الأعوان المؤهلين قانونا، و سواء يعلم المعني أو فجائية، وذلك لغرض معاينة انطلاق الأشغال و إتمام إنجازها⁴.
- طلب الوثائق التقنية: عند قيام الأعوان المؤهلين بمراقبة الأشغال، و مطابقتها للمستندات التقنية المتعلقة بها، وعليه يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي طلب

1- المادة 56 من القانون رقم 15/08.

2- محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص520.

3- المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

4- أدرار فتيحة، آيت عزوز ياسمينه، المرجع السابق، ص49.

مجموعة من الوثائق و المستندات من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع¹.

ثانيا: المراقبة بعد تنفيذ الأشغال:

المشروع ألزم صاحب رخصة التجزئة إعلام الإدارة بتاريخ الانتهاء من الأشغال، إضافة إلى أن على المستفيد من رخصة التجزئة أن يطلب عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال و إتمامها².

و عند الانتهاء من الأشغال، يقوم المستفيد من رخصة التجزئة بعد التصريح بانتهاء الأشغال، بطلب تسليمه شهادة قابلية الاستغلال، و التي تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها ويرسل هذا الطلب في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و بعد إجراء المعاينة يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال إما بتحفظ، أو يتم تسليمها بدون تحفظ أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب في أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية، ثم يبلغ القرار لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه³.

1- محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 520.

2- المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

3- أنظر المواد 25، 26، 27، 28 من المرسوم نفسه.

المبحث الثالث: منازعات رخصة التجزئة:

باعتبار أن الرخص الإدارية عبارة عن قرار إداري تتضمن تراخيص، فإنها في نفس الوقت ستكون موضوعا لعدة منازعات، و تأخذ منازعات التعمير طابع المنازعات المدنية والإدارية، وذلك بحسب موضوعها و إجراءاتها و أطرافها، وتتجسد المنازعة الإدارية في ما سنتطرق إليه في مبحثنا هذا و المتمثلة في:

- المطالب الأول: الحق في الطعن.
- المطالب الثاني: حالة إنجاز أشغال التجزئة بدون رخصة مسبقة.
- المطالب الثالث: حالة إبرام عقود غير قانونية.

المطلب الأول: الحق في الطعن:

منح المشرع الجزائري للمعني برخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال و لذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، إما بسكوت الإدارة ضمن الآجال القانونية أو برد الإدارة السلبي على طلبه، الحق في إيداع طعن في الولاية¹، على أن يكون الرد إيجابيا أو سلبيا بشرط أن يكون مغللا² خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطعون، و بهذا يتحول إجراء التعليل، إلى شكلية جوهرية للقرار³، حيث يتعرض للبطلان أي قرار لا يتضمن التعليل في حيثياته، ولا يغني عن ذلك مختلف الأسباب التي تدلي بها الإدارة لاحقا لقاضي الإلغاء بمناسبة جوابها على مقال الطعن.

1- المادة 01/31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 02/62 من القانون رقم 29/90.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص154.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

و تكون الإدارة ملزمة بالتعليل في حالة ما إذا نص القانون على ذلك صراحة، لذلك وجب أن يكون التعليل جديا وواضحا بما فيه الكفاية، و إذا تضمن القرار تعليلا عام و مبهم و غير واضح أو ناقص اعتبر القرار خاليا من الأسباب شكلا مما يعرضه للإلغاء.

للإشارة، فإن عملية التعليل تسهل عملية المراقبة القضائية، وتحقق الشفافية اللازمة للنشاط الإداري، فالتعليل هو الحجة القاطعة على التزام الإدارة بقواعد المشروعية و القانون وعلى أساسه تتم محاسبتها، كما أن عن طريق التعليل تقدم الإدارة وجهة نظرها الحقيقية والتعبير عنها بمقتضى وثيقة رسمية، وهذا الأمر يمكن القاضي و المتقاضي من الإطلاع عليها ومعرفة أسباب رفض الطالب وهذا ضمانا و حماية لحقوق المجزئين من تعسف وإجحاف السلطات الإدارية¹.

من خلال المادة 31 من المرسوم 19/15، نجد أن المشرع أعط لطالب الرخصة الغير راضي عن رد الإدارة الذي تم تبليغه به، آليتين إداريين، و هذا ما يعتبر كجديد ومستجد الذي يحتسب للمشرع الجزائري في ظل الإصلاحات و التطورات المتواصلة في مادة التعمير، فبعد ما كان قرار ضمني في القانون القديم رقم 02/82 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، و تم تعويضه بآليات إدارية تمكن طالب رخصة التجزئة من الحصول على قرار إداري صريح بالقبول أو الرفض².

- الآلية الأولى: تتمثل في تقديم طعن على مستوى الولاية، وهذا ما ذكرته المادة 01/31 من المرسوم 19/15.
- الآلية الثانية: إيداع طعن ثاني لدى الوزير المكلف بالتعمير في حالة استمرار الإدارة في السكوت و عدم الرد على الطعن الأول في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن بالولاية، (المادة 03/31 من المرسوم 19/15).

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص154.

2- المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

و فيه يطلب الطاعن إعادة دراسة طلبه من قبل السيد الوزير وفق ما يتضمنه الملف من وثائق، و في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية (مديرية التعمير)، على أساس هذه المعلومات، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن¹.

و نلاحظ، يمكن للوزير المكلف بالعمران إحالة سلطته في دراسة الملف إل مديرية التعمير على المستوى المحلي بغرض تقريب الإدارة للمواطنين، و هذا جديد جاء به المرسوم 19/15.

و أيضا، هناك آلية ثالثة و هو حق المعني في حالة ما إذا لم يكن راض عن إجابة الإدارة، التوجه إلى القضاء و رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة².

و ما نلاحظه من الطعن الإداري المذكور في المرسوم 19/15، غير واضح وبالكيفية اللازمة حيث لم ترسم الإجراءات الواجب إتباعها بدقة، وكذا المصالح أو المكاتب التي يتم التوجه إليها في إدارة الولاية، فيمكن تنظيمها عن طريق مناشير و تعليمات، إلا أن هذه الأخيرة أيضا لها عيوب منها أن الناس لا يمكنهم التعرف على محتواها أو الحصول على نسخ منها، فمن الأفضل التدخل بتدعيم نصوص المواد في المرسوم 19/15 فيما يخص بالطعن³.

1- المادة 04/31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

2- المادة 05/31 من المرسوم نفسه.

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص155.

المطلب الثاني: حالة إنجاز أشغال التجزئة دون رخصة تجزئة:

ذكر المشرع الجزائري أنه يتعرض كل مجزئ عقاري يقدم على إنجاز تجزئة عقارية دون الحصول المسبق لرخصة التجزئة لجزاء جزائي، وحدده بستة أشهر إلى سنتين (2) حبس و بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)¹، كما يمكن أن تأمر المحكمة صاحبة الاختصاص بهدم الأشغال و التجهيزات المنجزة على نفقة المخالف.

في حالة إقامة أشغال تجزئة على أرض يمنع فيها البناء أو أعمال التهيئة طبقا لما تنص عليه مخططات التعمير العامة أو المفصلة و السارية المفعول، ومهما كانت طبيعة هذه الأرض القانونية سواء ملك عام أو خاص، فإنه يجب على الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي العمل على وقف استمرار هذه الأشغال التي تعد غير قانونية، و الأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده².

و للإشارة، عند وقف الأشغال و إرجاع المال إل ما كان عليه فإنه لا يمنع من متابعة المخالف للقانون.

و نلاحظ أن المشرع في القانون رقم 15/08، وسع نطاق المسؤولية الجنائية، واعتبر كل من رب العمل أو صاحب المشروع، و المقاول المنجز للأشغال و المهندس المعماري والمهندس المختص في أشغال التهيئة، و المهندس الطبوغرافي و كل مشرف صدرت منه أوامر اعتبرتهم شركاء في المخالفة³، لأنه نص على: "تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75، على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة".

1- المادة 74 من القانون رقم 15/08.

2- المادة 73 من نفس القانون.

3- المادة 76 من نفس القانون.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

و من الملاحظ أن المشرع عمل بمبدأ ازدواجية العقوبة على نفس الفعل، و ألزم الإدارة باللجوء إلى الإجراءات الإدارية قبل اللجوء إلى الإجراءات القضائية، فقد خول للإدارة إزالة آثار المخالفة، و الذي هو مستبعد عن اختصاص الشرطة الإدارية، إذ أن قرار الهدم ذو طابع زجري أكثر منه ذو طابع وقائي، و في هذه الحالة على حساب السلطة القضائية بتحويل السلطة الإدارية وسيلة قانونية للتدخل المباشر لردع كل مخالفة¹.

و لمعرفة الأشخاص الذين خول لهم القانون متابعة أشغال التجزئة و تحريك المتابعة لضبط مخالفات التعمير، فقد حددهم المشرع الجزائري في القانون 29/90، و المتمثلين في²:

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به.
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، بالإضافة موظفي و مفتشي مديرية التعمير، مع العلم هؤلاء الموظفين يؤدون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة.
- و عمل هؤلاء الأشخاص يكون في فرق، فهي تقوم بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات، و تقوم ب:

- زيارة ورشات التجزئات المجموعات السكنية و البنايات.
- القيام بالفحص و التحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية³.

و قد أحسن المشرع صنعا بتوضيح الجهة المختصة بالمعاينة.

1- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص156.

2- المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90.

3- المادة 62 من القانون رقم 15/08.

المطلب الثالث: حالة إبرام عقود غير قانونية:

عند إبرام أي عقد خلافا للقانون فمآله البطلان، و قد رتب المشرع الجزائري زيادة على بطلان العقود المبرمة المخالفة للقانون المنظم للتعير، جزاء و الذي نص عليه في القانون 15/08: "يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة و بغرامة من (100.000 دج) إلى (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة غير مرخصة أو لم يتم استلام شهادة قابلية الاستغلال"¹.

و للإشارة، فقد نصت المادة 32 من المرسوم 19/15 على أنه عند بيع قطعة أرضية موجودة في الأراضي المجزأة أو كرائها يجب تسليم شهادة قابلية الاستغلال².

و ما نلاحظه أن المشرع في القانون 15/08 جرم العقد الابتدائي و النهائي للبيع أو الكراء المخالف للقانون.

بالنظر إلى الإجراءات و الجزاءات المترتبة على مخالفتها، أن المشرع توخى من ذلك سلامة العقود المبرمة بين المالك و المستفيدين، و ذلك بوضع حد للنزاعات المترتبة عن هذه العقود و الحفاظ على أموال المستفيدين، من خلال جعل هذه العقود تخضع للأحكام المنظمة في القانون المدني و في القوانين الخاصة³.

1- المادة 77 من القانون رقم 15/08.

2- المادة 32 من المرسوم التنفيذي 19/15: "يخضع بيع قطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي".

3- تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 157.

الفصل الثالث:..... آثار و منازعات رخصة التجزئة.

و أشار المشرع أنه عند العود و تكرار المخالفة نفسها، و المتمثل في إنشاء تجزئة دون رخصة أو أشغال التهيئة (المادة 02/74 من القانون 15/08) أو إعادة بيع أو كراء قطعة أرضية من تجزئة غير مرخصة (المادة 02/77 من القانون 15/08).

و ما نلاحظه أن المشرع لم يذكر أو يحدد عدد مرات البيع أو الكراء التي على أساسها يعتبر عود و جريمة تستحق التشديد، و لم يحدد كذا المجال الزمني الذي يدخل في نطاقه العمل كحالة عود.

خاتمة

خاتمة

و في ختام بحثنا نستخلص أن التجزئة العقارية هي العملية التي تتم بإرادة المجزئ وبترخيص السلطة العمومية، و بدراستنا للنظام القانوني لرخصة التجزئة و لما لها من أهمية بالغة في عقود التعمير لأنها تعتبر وسيلة في يد السلطات الإدارية لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء، فهي إجبارية في كل عملية تقسيم، و يترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة من التجزئة و كذا رفض طلب رخصة البناء على هذه القطع، و هذا لأنها تهدف إلى حماية المصلحة العامة العمرانية، فرخصة التجزئة تقضي على البناء الفوضوي و التحكم في التوسع العمراني و تحقق بذلك المصلحة العامة وتتضمن أيضا حقوق المتعاملين و حمايتهم و بذلك تحقق المصلحة الخاصة.

و في هذا السياق اعتبر المشرع الجزائري رخصة التجزئة هي قرار تتخذه الإدارة بعد دراسة المشروع الذي يتقدم له المجزئ، في شكل طلب إلى الإدارة المختصة، حيث لا يمكن لأي شخص مباشرة أعمال التجزئة إلا بعد موافقة الإدارة، كما وجدنا أن رخصة التجزئة إلزامية في الملف الإداري لرخصة البناء.

و مع هذا نجد في الواقع مخالفات كثيرة في مجال العمران، ونجد البناءات الفوضوية التي تتزايد مع مرور الوقت، و نظرا لقلة الوعي لدى المواطنين عن أهمية القوانين، ما دفع المشرع الجزائري إلى وضع جملة من العقوبات لمنع الخواص من إقامة تجزئات غير قانونية وتتضمن هذه العقوبات الحبس و الغرامات المالية.

- النتائج:

1. تتم دراسة ملف رخصة التجزئة بنفس الأشكال المكررة بنفس رخصة البناء على مستوى نفس الهيئتين المستحدثتين بموجب المرسوم 19/15 المتمثل في الشباك الوحيد للبلدية و الشباك الوحيد للولاية.

خاتمة

2. إجراءات الحصول على رخصة التجزئة هي من النظام العام و لا يجوز لأي كان مخالفتها و إلا أصبحت تجزئة غير قانونية.
3. بروز أهمية حصر الأشخاص المخول لهم طلب رخصة التجزئة في سلامة العقار من التعرض المادي أو القانوني.
4. المشرع الجزائري قد وسع من دائرة الحقوق المترتبة على رخصة التجزئة بالكيفية التي تلبي حاجات المعاملين بها سوا منتجين أو مستهلكين، و في المقابل حدد مجموعة من الالتزامات التي تعد ضرورة للتوازن بين المصلحتين العامة و الخاصة، و أن تتعايشا معا كعنصرين أو كمطلبين لفائدة المدينة و مواطنيها.
5. منح المشرع الجزائري سلطة منح رخصة التجزئة للإدارة المختصة تحت رقابة إدارية و رقابة قضائية.

- التوصيات:

1. ضرورة تقليص آجال منح رخصة التجزئة و تسهيل الإجراءات التي يجب إتباعها.
2. ضرورة وضع إجراءات جديدة تتماشى مع العوامل الجديدة القائمة على المعاملات الإلكترونية، و ذلك لتسهيل عملية تكوين و لإيداع الملف من قبل الملاك العقاريين.
3. السهر على رقابة التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من قبل الإدارة لأن المشكل المتواجد لدينا، ليس قلة النصوص القانونية أو كيفية تطبيقها، بل هو في عدم تطبيق هذه النصوص، فلو أن كل واحد منا يطبق القانون صحيحا فما احتجنا إلى رقابة إدارية و لا رقابة قضائية.

قائمة

المصادر والمراجع

I- المصادر:

أ- النصوص التشريعية:

1. القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر عدد 06 ، 1982.
2. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52 ، 1990.
3. القانون 02/08 المؤرخ في 08 ماي 2002، المتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها، ج ر ع 34، 2002.
4. القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر ع 44 ، 2008.
5. القانون رقم 10/11 ، المؤرخ في 22 يونيو 2011 ، المتضمن قانون البلدية ، ج ر ع 37 ، 2011.

ب- النصوص التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 07 ، 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر ع 07 ، 2015.

II- المراجع:

أ- الكتب:

قائمة المصادر و المراجع.

1. إقلوليا ولدرايح صافية، قانون العمران الجزائري - أهداف عضوية و وسائل قانونية -، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.
 2. بوضياف عمار، شرح قانون البلدية، ط1، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.
 3. حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، طبعة جديدة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2015.
 4. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، 2001.
 5. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها - دراسة حالة في التشريع الجزائري مدعمة بأحد قرارات مجلس الدولة - دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، مصر، 2005.
 6. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، (مصادر الالتزام)، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، الجزء الأول.
 7. منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفقا للتشريع الجزائري، دط، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- ب- الرسائل العلمية:**
- الأطروحات:**
1. تكواشت كمال، التعمير و البناء في التنظيم و إعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 1، الجزائر، 2016-2017.
- المذكرات:**
1. أدرار فتيحة، آيت عزوز يسمينة، النظام القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة مكملة لشهادة الماستر حقوق، تخصص الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية، جامعة بجاية، الجزائر، 2017.

2. عبدلي عبد العزيز، النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017-2018.
3. زرقين علي، النظر القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15/19، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر "ل. م. د"، حقوق، تخصص قانون إداري، جامعة تبسة الجزائر، 2015/2016.

د - المقالات:

1. بن دوش قماري نضرة، واضح فاطمة، الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2017.
2. حجوج كلثوم، رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي 15/19، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة 02، 2015.
3. محمد الأمينكمال، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، مجلة المفكر، العدد 13، جامعة محمد خيضر بسكرة.

قائمة المختصرات

المختصرات	المعنى
ط	الطبعة
د ط	دون طبعة
ج ر ع	جريدة رسمية عدد

فهرس

المحتويات

الصفحة	المحتوى
II	إهداء
III	شكر و عرفان
2	مقدمة
الفصل الأول: مفهوم التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.	
8	المبحث الأول: تعريف التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.....
8	المطلب الأول: التعريف الفقهي للتجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها...
10	المطلب الثاني: التعريف التشريعي للتجزئة و الرخصة التي تنظمها.....
11	المطلب الثالث: التعريف الإجرائي للتجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها.....
11	الفرع الأول: التعريف الإجرائي للتجزئة العقارية.....
12	الفرع الثاني: التعريف الإجرائي لرخصة التجزئة.....
13	المبحث الثاني: خصائص رخصة التجزئة.....
13	المطلب الأول: رخصة التجزئة قرار إداري.....
14	المطلب الثاني: رخصة التجزئة مرتبطة بملكية عقارية غير مبنية قابلة للبناء.....
15	المطلب الثالث: رخصة التجزئة وثيقة إدارية.....
15	المطلب الرابع: الصفة الوظيفية لرخصة التجزئة.....
17	المبحث الثالث: أهمية رخصة التجزئة.....
17	المطلب الأول: أهمية التجزئة بالنسبة للنسيج العمراني.....
18	المطلب الثاني: أهمية التجزئة في إنجاز المدن الجديدة.....
19	المطلب الثالث: التجزئة و علاقتها بمخططات التعمير.....
20	المبحث الرابع: تمييز التجزئة العقارية و الرخصة التي تنظمها من

المصطلحات المشابهة.....

- 20المطلب الأول: التمييز بين رخصة التجزئة العقارية و التقسيم.....
- 21المطلب الثاني: رخصة التجزئة و رخصة البناء.....

الفصل الثاني: إجراءات رخصة التجزئة.

26المبحث الأول: ملف رخصة التجزئة.....

26المطلب الأول: صاحب طلب رخصة التجزئة.....

26الفرع الأول: المالك.....

27الفرع الثاني: الوكيل.....

27المطلب الثاني: وثائق رخصة التجزئة.....

27الفرع الأول: الوثائق الإدارية.....

28الفرع الثاني: الوثائق التقنية.....

31المبحث الثاني: دراسة ملف طلب رخصة التجزئة.....

31المطلب الأول: العمال السابق عمل اللجنة الشباك الوحيد.....

33الفرع الأول: مسألة تخص الجانب التعميري المعماري للمشروع.....

33الفرع الثاني: مسألة تخص الجانب البيئي و الاقتصاد الحضري.....

34المطلب الثاني: عمل اللجنة للشباك الوحيد المكلف بدراسة الملفات.....

36المبحث الثالث: منح رخصة التجزئة.....

36المطلب الأول: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة.....

36الفرع الأول: الهيئات المحلية.....

38الفرع الثاني: الهيئات المركزية.....

38الفرع الثالث: تبليغ قرار رخصة التجزئة.....

39المطلب الثاني: حالة الموافقة.....

39	الفرع الأول: مبررات القبول.....
41	الفرع الثاني: محتوى قرار رخصة التجزئة.....
43	الفرع الثالث: آجال تسليم رخصة التجزئة.....
43	الفرع الرابع: صور الموافقة على منح رخصة التجزئة.....
45	المطلب الثالث: حالتي عدم الموافقة و تأجيل منح رخصة التجزئة.....
45	الفرع الأول: حالة عدم الموافقة على منح الرخصة.....
46	الفرع الثاني: حالة تأجيل منح طلب رخصة التجزئة.....

الفصل الثالث: آثار و منازعات رخصة التجزئة.

49	المبحث الأول: التزامات رخصة التجزئة.....
50	المطلب الأول: التزامات المجرى العقاري.....
50	الفرع الأول: الالتزام بالإشهار.....
53	الفرع الثاني: الالتزام بالإنجاز.....
54	الفرع الثالث: الالتزامات الأخرى للمجرى العقاري.....
56	المطلب الثاني: التزامات الإدارة في مادة رخصة التجزئة.....
56	الفرع الأول: الالتزام بالإشهار.....
57	الفرع الثاني: التزام الإدارة بالتبليغ.....
58	المبحث الثاني: حقوق رخصة التجزئة.....
59	المطلب الأول: حقوق المستفيد من رخصة التجزئة.....
59	الفرع الأول: الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستغلال.....
63	الفرع الثاني: الحق في التصرف في القطع الأرضية.....
64	الفرع الثالث: الحقوق الأخرى للمستفيد من رخصة التجزئة.....
71	المطلب الثاني: حقوق الإدارة.....
71	الفرع الأول: حق الإدارة في الرسم.....

فهرس المحتويات

73	الفرع الثاني: حق الإدارة في دمج ملحقات التجزئة.....
74	الفرع الثالث: حق الإدارة في المراقبة.....
77	المبحث الثالث: منازعات رخصة التجزئة.....
77	المطلب الأول: الحق في الطعن.....
80	المطلب الثاني: حالة إنجاز أشغال التجزئة دون رخصة تجزئة.....
82	المطلب الثالث: حالة إبرام عقود غير قانونية.....
85	الخاتمة
88	قائمة المصادر والمراجع
92	فهرس المحتويات

الملخص

الملخص

تعد التجزئة العقارية من أهم الأنماط السكنية المكلفة للنسيج العمراني إذ بواسطتها تنشأ أحياء و تجمعات سكنية، مع إمكانية تحول هذه الأخيرة إلى مدن كبيرة. لأن التجزئة و التي هي كعملية تعميمية و عقارية، تهدف إلى تقسيم ملكية كبير إلى قطع أرضية صغيرة بهدف تشييد بنايات بطريقة قانونية. لكن ذلك يتطلب الحصول المسبق على رخصة إدارية و التي هي رخصة التجزئة و ذلك قبل مباشرة أشغال التهيئة، و هذا بهدف حماية المصلحة الفردية و العامة للتعمير.

Résumé:

Le lotissement est considéré comme l'un de plus important des formes d'habitat constituant le tissu urbain, et par le biais de ces lotissements, des quartiers et des agglomérations se forment, avec une possibilité que ces derniers se transforment en grandes villes, parce que le lotissement comme une opération urbanistique et foncière, vise à diviser une grande propriété aux petites parcelles de terrain, dans le but de construire des habitations légalement. Mais cela nécessite toutefois l'accusation préalable d'une autorisation administrative qu'est le permis de lotir avant tout travaux de viabilisation, afin de préserver les intérêts individuels et publics de l'urbanisme.