

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة -

كلية الحقوق

الرقم الترتيب 58/D3C/2019

الرقم التسلسلي 06/Dpr/2019

رخصة التجزئة في التشريع الجزائري

رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل.م.د في القانون الخاص

تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف:

أ.د/ بوغناقة السعيد

إعداد الطالبة:

موهوبي نور الهدى

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	3 قسنطينة	جامعة صالح بوبنيدر	أ.د بوبنيدر عبد الرزاق
عضوا مشرفا	1 قسنطينة	جامعة الإخوة منتوري	أ.د بوغناقة السعيد
عضوا	1 قسنطينة	جامعة الإخوة منتوري	أ.د عياشي شعبان
عضوا	1 قسنطينة	جامعة الإخوة منتوري	أ.د بن شعبان علي
عضوا	1 قسنطينة	جامعة الإخوة منتوري	د. خوادجية سميحة حنان
عضوا	باتنة	جامعة الحاج لخضر	د. قصوري فهيمة

السنة الجامعية 2018 - 2019

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تَعَلَّمْ، فَلْيَسِّرْهُ لِمَنْ يُؤَلِّمُكَ عَلَيْهِ

الامام الشافعي

** كلمة شكر و عرفان **

الحمد لله العلي القدير الذي وفقني لإنجاز هذه الأطروحة، وأشكره على نعمه التي أنعم عليّ،

اعترافاً مني لأهل الفضل وتعبيراً عن امتناني أتقدم بجزيل الشكر إلى:

* الأستاذ المشرف الدكتور بوعناقة السعيد على قبوله الإشراف على هذه الأطروحة

وعلى كل تشجيعاته، ملاحظاته، نصائحه وتوجيهاته العلمية.

* السادة الأساتذة أعضاء لجنة المناقشة.

* كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو بعيد سواء أكان من الأساتذة الكرام

أو الأقارب أو الأصدقاء.

**** إهداء ****

أهدي ثمرة جهدي هذا:

* إلى أعز ما وهبني الله في الوجود، أبي وأمي حفظهما الله وأعانني على برهما،

* إلى سندي في الحياة زوجي،

* إلى قرّة عيني إخوتي،

* إلى رفيقات دربي،

* إلى روح جدتي وجدتي رحمهما الله،

* إلى كل من أمدني بالدعم والتشجيع.

مقدمة

مقدمة:

قصد تحقيق تسيير جيد للأراضي وتنظيم محكم لعملية البناء والتعمير والحفاظ على البيئة بشكل فعال أصدر المشرع الجزائري منظومة قانونية متكاملة مسايرة للتطور العمراني والتوسع الحضري، بداية من الاستقلال إلى سنة 1990 أين استقر على القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ بكل مراسيمه التطبيقية لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.⁽²⁾

إن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تضمن مجموعة من القواعد والوسائل لتنظيم النشاط العمراني، تتمثل في القواعد العامة للتهيئة والتعمير والمخططات العمرانية (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي) وقرارات التعمير (شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم) والتي تصدر طبقاً لتوجيهات وأحكام المخططات العمرانية المطبقة في تلك المنطقة.

كل قرار من قرارات التعمير وله أهمية خاصة وهذه الأهمية ترتبط ارتباطاً وثيقاً بحماية النسيج العمراني والحفاظ على النظام العام والمصلحة العامة وكذا حماية البيئة، حتى ولو كان الأبرز فيها رخصة البناء والتي يستلزم الحصول عليها عند كل عملية تشييد بناية، إلا أن هذه الرخصة غير كافية لضبط النشاط العمراني والحفاظ على البيئة وإنما ترتبط بتاريخيس سابقة وأخرى لاحقة لها، ولعل أهم رخصة سابقة لها والتي تضمنها وتحميها أكثر تتمثل في رخصة التجزئة والتي تعتبر أداة فعالة في متابعة أشغال التهيئة ومراقبتها قبل الشروع في عملية البناء.

تعتبر رخصة التجزئة من أهم وسائل الرقابة المسبقة على عملية التهيئة والتعمير، تتجلى هذه الرقابة من خلال تنظيم الوعاء العقاري وتهيئته لمختلف النشاطات التعميرية من جهة، وحماية النظام العام العمراني والجمالي للمدن والتحكم في النشاط الفردي حفاظاً على المصلحة العامة من جهة أخرى، كما أنها تعتبر أداة قبلية وقائية لحماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني العشوائي للمدن والاستهلاك غير العقلاني للعقار وهذا تطبيقاً لقاعدة "الوقاية خير من العلاج".

(1) القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

كما أن عملية البناء لا تتم أساسا إلا بعد القيام بعملية التجزئة والتي يقصد بها تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية مهما كان الغرض من إنشائها، وتتيح لصاحبها حرية التصرف فيها ببيعها أو إيجارها، ويتضح ذلك من خلال اشتراط المشرع لمراجع رخصة التجزئة في ملف طلب الحصول على رخصة البناء تحت طائلة رفضه مع التأكد من تهيئة الملكية العقارية من خلال تنفيذ أشغال التجزئة وربطها بمختلف الشبكات الحيوية وذات المنفعة العامة والتي تثبت بتسليم شهادة قابلية الاستغلال، كما تظهر أهمية رخصة التجزئة من خلال جمع المشرع بينها وبين رخصة البناء في العديد من الأحكام القانونية كما ميزها ببعض الخصوصيات.

كما تكمن أهمية هذا الموضوع في أن وجود رخصة التجزئة يهدف لتنمية المحيط العمراني وحماية المحيط الطبيعي ولوضع حد لفوضى العمران، وتثبت قيمتها من خلال انتشار ظاهرة إنشاء بنايات غير مرخصة واستحداث تجزئات عشوائية غير قانونية وما سببته من تشوهات في انسجام المدينة الجزائرية وجمالها الموجودة حاليا، فكم من عقار تمت تجزئته كان محل نزاع نتيجة نقص الوعي القانوني لدى الأفراد بأهمية أدوات التهيئة والتعمير بصفة عامة وعدم احترامهم لأحكام القواعد الأساسية للعمران بداية من المخططات العمرانية إلى الرخص والشهادات وأبرزها رخصة التجزئة، كما ينتج عنه عدم تحقيق تنظيم إيجابي للمدينة العمرانية أو ما يعرف بالمدينة النموذجية مقارنة مع المدن الكبرى للدول المجاورة والتي تملك نماذج حقيقية في العمران.

أما عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فنفرق بين الذاتية منها والموضوعية والتي يمكن تلخيصها فيما يلي:

- قناعة شخصية لمعالجة زاوية من زوايا مادة التعمير والبناء المتعددة خاصة وأن هذا الموضوع من المواضيع المهمة التي لم تحض بالاهتمام اللازم والدراسة الكافية من الناحية القانونية.
- حداثة الموضوع من حيث المعالجة بهذه الطريقة في الجزائر حيث أنها نابعة من أهمية الموضوع الوارد ذكرها أعلاه.
- قلة الدراسات القانونية المتعلقة بالموضوع، خاصة وأن التجزئة كعملية تعمرية تعتبر من المواضيع الحساسة والمهمة التي لم تتل قسطا مهما من البحث والكتابة مقارنة مع ما حظيت به رخصة البناء.

نحاول من خلال دراسة هذا الموضوع معرفة مدى تطبيق النظام القانوني المتعلق بالتجزئة على أرض الواقع مع الوقوف على مدى فعالية هذه الرخصة في تنظيم المجال العمراني من خلال ما يلي:

- تحليل نصوص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية وكذا القوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير والبناء.
- إبراز أهمية رخصة التجزئة في القضاء على التشوهات العمرانية التي تعيشها معظم المدن الجزائرية، مع تبيان دورها في حماية البيئة العمرانية من خلال تنظيم عملية التجزئة طبقا لمقتضيات حماية البيئة.
- تقديم مفهوم شامل لرخصة التجزئة من خلال التطرق لتعريف هذه الرخصة ونطاق تطبيقها وإجراءات إصدار القرار المتعلق بها مع تبيان المنازعات التي قد تنتج عنها والتي يختص بها القضاء الإداري والقضاء العادي.
- دراسة الجانب التقني لعملية التجزئة، من خلال تبيان الآثار المترتبة عن الحصول على رخصة التجزئة وهذا بتوضيح كيفية تنفيذ أشغال التهيئة المفروضة على المجزئ في الميدان وكذا تبيان كيفية تسليم الشهادة الإدارية التي تثبت حسن تنفيذ الأشغال على مستوى ورشة التجزئة ومطابقتها لأحكام رخصة التجزئة المسلمة.

لقد تعددت الدراسات المتعلقة بقانون التهيئة والتعمير ولكن جل تركيزها ينصب على المخططات العمرانية وعلى الرخص والتمثلة في رخصتي البناء والهدم باعتبارها الأكثر تطبيقا في الواقع، إلا أن موضوع رخصة التجزئة يعتبر من المواضيع التي تمت دراستها دراسة سطحية خالية من التحليل والتفصيل، ومتناولة في سطور قليلة وهذا من خلال بعض المؤلفات المتخصصة والدراسات الأكاديمية. ولدراسة هذا الموضوع انطلقنا من الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم رخصة التجزئة كأداة وقائية لضبط عملية البناء والتعمير؟.

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على مناهج متعددة يخدم كل منها جانب من جوانب الموضوع، فقد جمعنا بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي من خلال عرض جملة من النصوص القانونية المرتبطة بالموضوع وتحليلها بدراستها من الناحيتين القانونية والتقنية مع الإشارة إلى أهم النقائص أو الثغرات القانونية أو باقتراح حلول من أجل تداركها، كما استعنا بالمنهج التاريخي من خلال تبيان ما مرت به المنظومة التشريعية من تطورات وتغيرات في مجال التهيئة والتعمير.

أما بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا في موضوع رخصة التجزئة في التشريع الجزائري فهي عديدة أبرزها نقص واضح في الدراسات والمراجع القانونية المتخصصة والتي تمس التشريع الجزائري، فمعظم المراجع الموجودة عامة تتضمن إما التطرق لجميع أدوات التهيئة والتعمير أو لرخصة البناء، أما موضوع رخصة التجزئة فلم يتم التعمق والتفصيل فيه من فقهاء القانون إلا في فقرات قليلة في كتب أو بحوث أو مقالات علمية غير كافية للطرح الذي يستحقه الموضوع.

إضافة لغياب المختصين القانونيين في مجال التهيئة والتعمير على مستوى مصالح التعمير مما صعب علينا إجراء مقابلات معهم للحصول على المعلومات اللازمة والتي تثري الموضوع وإن وجدوا فإنه يتم تقديم معلومات سطحية مقروءة حرفيا من نص القانون.

كما أن الموضوع يعاني من ندرة في الأحكام والاجتهادات القضائية لكون عدم بروز منازعات أمام القضاء الجزائري، وعليه فإننا لا ننكر وجود نقائص في هذا الموضوع إلا أننا حاولنا أن نبذل قصارى جهدنا من أجل تقديم عمل يفيد المكتبة الوطنية.

ولإيلاء موضوع البحث حقه من الدراسة والتحليل، وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه ارتأينا تقسيم الدراسة وفقا للخطة التالية:

الباب الأول: الإطار القانوني لرخصة التجزئة

الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة

الباب الثاني : الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة

الفصل الأول : تنفيذ أشغال التجزئة

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة

الباب الأول:

**الإطار القانوني لرخصة
التجزئة**

الباب الأول: الإطار القانوني لرخصة التجزئة

من أجل تحقيق رقابة فعالة لعمليات تقسيم الأراضي وبنائها داخل المناطق العمرانية المعمرة والقابلة للتعمير كان لزاما على المشرع التدخل وفرضه لإلزامية الحصول على ترخيص مسبق قبل القيام بأية عملية تجزئة، طالما أن عملية التجزئة العقارية تتدخل فيها عدة اعتبارات تتعلق بالمصلحتين العامة والخاصة.⁽¹⁾

إن رخصة التجزئة تعتبر من أهم قرارات العمران الفردية، حيث تستمد خطوطها العريضة من المخططات العمرانية والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، كما أنها تعد من أكثر الوسائل القانونية ذات فعالية في فرض الرقابة والتحكم في النشاط الفردي المتعلق بمادة التهيئة والتعمير وضمان الاستغلال العقلاني للعقار وتنظيم حركة التعمير والبناء، بحيث تمارس الجهة الإدارية المختصة بالتعمير من خلالها الرقابة القبلية التي تسبق عمليات التجزئة والبناء، كما تسعى من خلالها إلى الحفاظ على الطابع العمراني للمدينة الجزائرية من كل أشكال التدهور والفوضى العمرانية، وكذا حماية النظام العام والبيئة.

تشتترط هذه الرخصة عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع قصد تشييد بناية فوقها من طرف كل من له الصفة والمصلحة في طلبها، وإن الوجود الفعلي لهذه الأجزاء لا يتحقق إلا بتنفيذ أشغال التهيئة وإتمامها وفقا لما تقتضيه رخصة التجزئة والوثائق الإدارية، التقنية والبيانية المرفقة بها، والحصول على شهادة تثبت ذلك وهي شهادة قابلية الاستغلال، وعلى الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بالتجزئة أن تراعي مدى توافقها مع أحكام مخطط شغل الأراضي المطبق في المنطقة وعند انعدامها مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

كما تخضع رخصة التجزئة كغيرها من التراخيص الإدارية إلى مجموعة من الإجراءات القانونية المحددة بموجب قوانين التهيئة والتعمير بداية من إعداد ملف الطلب وإيداعه لدى مقر البلدية المختصة مروراً بدراسة الطلب و التحقيق فيه خلال الآجال المحددة قانوناً لتنتهي بإصدار القرار من قبل الجهات المختصة بذلك ويكون سواء بمنح رخصة التجزئة أو رفضها أو تأجيل البت فيها.

(1) فالمصلحة العامة تتحقق بتفادي العشوائية في البناء والتحكم في إتساع العمران مع ما يتطلبه ذلك من ارتفاقات تستجيب لما تقتضيه متطلبات الأمن العام والصحة والمرور والمتطلبات الجمالية وتكوين مساحات احتياطية تخصص للتجهيزات الجماعية والمنشآت ذات المصلحة العامة، أما المصلحة الخاصة فتتحقق من خلال ضمان حقوق المتعاملين وحمايتهم من الغش والتدليس . أنظر: أحمد مالكي: **التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب**، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، وجدة، المغرب، 2007، 2008، ص110.

بعد صدور قرار منح الرخصة تكون هذه الرخصة خاضعة لإلزامية نشرها على مستوى البلدية من أجل إعلام الغير بمحتواها وتمكين أي شخص متضرر من هذا القرار من تقديم شكاويه وإيداع الطعن للمطالبة بإلغائه، كما تخضع للشهر فهي وثيقة من الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.

وبعد حصول صاحب التجزئة على الرخصة يكون مجبرا على تنفيذ أشغال التهيئة المفروضة في رخصة التجزئة المسلمة له وهذا بالقيام بتجهيز الأرض وربطها بمختلف شبكات المنفعة العمومية كشبكة الطرق، شبكة الماء الصالح للشرب، شبكة التطهير، الكهرباء والغاز، وكذا تهيئة أجزاء من الأرض وتخصيصها كالمساحات الخضراء أو مساحات لتوقف السيارات أو مساحات للترفيه، وتكون مصاريف تنفيذ هذه الأشغال على عاتقه، على أن تنجز هذه الأشغال خلال الآجال الممنوحة لها وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة تستوجب إعادة تقديم طلب جديد للحصول عليها.

وعليه سنتناول في هذا الباب مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها مع تبيان الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على هذه الرخصة لتمكين صاحبها من التصرف في ملكيته العقارية بالبناء عليها أو بيعها أو إيجارها، وهذا بتقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، يتضمن الفصل الأول ماهية رخصة التجزئة، ويتضمن الفصل الثاني إجراءات منح رخصة التجزئة.

الفصل الأول:

ماهية رخصة التجزئة

الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة

ليست كل عملية تقسيم هي تجزئة، وإنما هناك مجموعة من المقاييس والقواعد المنظمة التي تضبط عملية التجزئة العقارية والتي تكون خاضعة لرخصة التجزئة، والتي نص عليها المشرع من خلال المادتين 57، 58 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمواد 2، 3، 4، 5، 62، 68، 72، 73، 74، 75، 76، 77 من القانون رقم 08-15 المحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمواد من 7 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وبالرغم أن المشرع من خلال تعريفه لرخصة التجزئة نجد أنه عمم جميع الأراضي الخاضعة لهذه الرخصة، إلا أنه لا يمكن خضوع كل عمليات تقسيم الأراضي لهذه الرخصة وإنما تخرج بعض الأراضي من نطاق تطبيقها ومثالها الأراضي المخصصة لوزارة الدفاع الوطني والتي تحتمي بالسرية فلا يمكن تقسيمها وفقا لرخصة التجزئة.

وعليه فحتى تكون الملكية العقارية خاضعة لأحكام رخصة التجزئة لا بد أن تقع هذه الأرض داخل المحيط العمراني كأصل عام والتي يريد صاحبها سواء كان شخص طبيعي أو معنوي أن يقوم بتقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية فوقها، أو أن يستعمل القطع الناتجة عن هذه التجزئة للاستعمال الذاتي كبيعها أو كرائها.

إن إصدار هذه الرخصة يكون في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية محددة قانونا، وقبول منحها أو رفضها مرهون بمدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المطبق في المنطقة وفي غيابها لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتتمتع هذه الرخصة بمدة صلاحية محددة قانونا تكون ملغاة إذا لم يقم صاحب التجزئة بتنفيذ الأشغال المفروضة عليه بموجبها.

ولضبط مفهوم رخصة التجزئة وجب الإحاطة بها من عدة جوانب وهذا بدءا بتبيان معنى التجزئة العقارية كعملية تعمرية في التشريع الجزائري ثم إلى توضيح معنى رخصة التجزئة وتبيان نطاقها القانوني، وعليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول مفهوم رخصة التجزئة، ونتناول في المبحث الثاني مجال تطبيق رخصة التجزئة.

المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة

إن لرخصة التجزئة أهمية بالغة في تنظيم وتناسق البناءات وحماية الطابع الجمالي للمحيط العمراني، فقد اشترطها المشرع الجزائري لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها (1)، وعليه فهي تصدر في شكل قرار إداري عن جهات إدارية معينة و هذا بعد التحقق من مدى تطابقها مع أدوات التعمير التنظيمي وعند انعدامها مع القواعد العامة للتهيئة والتعمير . وعليه سنحاول في هذا المبحث التعرف على القواعد القانونية والمنظمة لرخصة التجزئة، وهذا بتبيان تعريفها في المطلب الأول، ثم تبيان علاقتها بأدوات التعمير الجماعي والفردى وكذا تمييزها عما يشابهها من الوسائل الإدارية الأخرى في المطلب الثاني .

المطلب الأول : تعريف رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أهم قرارات العمران الفردية لما لها من أهمية في تنظيم المجال العمراني، فقد أولاهها المشرع عناية خاصة من خلال تبيان أحكام تطبيقها وإجراءات الحصول عليها وهذا بموجب القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19، لكن باستقراء مواد هذا التنظيم يتضح أن المشرع لم يقم بتحديد مفهومها وعليه من الضروري الوقوف عند تعريف هذه الرخصة، وهذا بتحديد المقصود بالتجزئة بصفة عامة (فرع أول)، ثم التطرق لتعريف رخصة التجزئة وتحديد طبيعتها القانونية (فرع ثانٍ).

الفرع الأول : المقصود بالتجزئة

لقد اختلفت التسميات وتنوعت المصطلحات وتعددت التعريفات المتعلقة بالتجزئة، وعليه سأطرق إلى معنى التجزئة (أولاً)، ثم نبين مختلف أنواع التجزئات (ثانياً)، لنتطرق بعد ذلك لمعايير التجزئة (ثالثاً).

أولاً : تعريف التجزئة

سنبين في هذا الجزء مختلف التعاريف الفقهية، القانونية والاقتصادية التي تمكننا من معرفة معنى مصطلح التجزئة بصفة عامة.

1-التعريف اللغوي للتجزئة

عرف الأديب فؤاد أفرام البستاني التجزئة (2) بأنها : التجزئة: من جزأ- (جزأ-جزأ) الشيء: قسمه أجزاء، أخذ منه جزء. (وتجزأ واجتزأ) بالشيء: اكتفى (جزأ تجزئة وتجزئاً) الشيء (فتجزأ) قسمه فانقسم. (جزأه أجزاء) بالشيء: أفنعه. "أجزأ عنه" أغنى. (الجزء) المصدر بمعنى بعض الشيء والجمع أجزاء.

(1) المادة 57 من القانون رقم 90-29 .

(2) فؤاد أفرام البستاني: **منجد الطلاب**، دار المشرق، بيروت، الطبعة السابعة والعشرون، 1983، ص 82 .

ويقال أيضا: جزأً تجزئةً وتجزئاً. 1- الشيء: قسمه أجزاء. 2- الشيء: أخذ منه جزءاً. 3- بيت الشعر: حذف الجزء الأخير من كل شطريه. 4- بالشيء: قنع به واكتفى. 5- الشيء: شدّه. (1)

و"التجزئة": تقسيم أرض و توزيعها قطعاً عديدة: "تجزئة ملك"... وتجزأ: إنقسم أجزاء: تجزئات قطع صغيرة'. (2)

2- التعريف الاصطلاحي للتجزئة

عرفت التجزئة من قبل العديد من الفقهاء، فقد عرفت (3) على أنها "الإفراز والتقسيم، أي تجزئة الملك لبيع أو ليؤجر أقساماً، وتخضع إجراءات الفرز لشروط فنية وإدارية يقتضي مراعاتها". كما عرفها آخر على أنها "تقسيم الملكية إلى قطع بغرض البناء عليها" (4)، كما عرفت بأنها "عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع لاستقبال بنايات عليها" (5)، كما عرفت أيضاً على أنها "عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى عدة أقسام موجهة لاستقبال بنايات" (6).

3- التعريف الاقتصادي والاجتماعي للتجزئة

يطلق على مصطلح التجزئة مصطلح آخر وهو التخصيص، ويعتبر علماء الإقتصاد أن التخصيص عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة (vente d'un terrain en detail) وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك. (7)

أما اجتماعياً، فهي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية، وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي، على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين والتوصيات ذات طابع عمراني ومعماري، منصوص عليها

(1) جبران مسعود: الرائد، معجم لغوي عصري، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، الطبعة السابعة، 1992، ص 274.

(2) المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 2001، ص 197.

(3) أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري ودار الكتاب اللبناني، مصر، لبنان، 2003.

(4) patrick Gérard: **pratique du droit de l'urbanisme**, urabnisme réglementaire individuel et opérationnel, EYROLLES, 4^{ème} édition, paris, France, 2003, p220.

(5) Henri Jacquot , François Priet : **Droit de l'urbanisme** : Dalloz, Delta , 3^{ème} édition, Paris, France, 1998, p 415 .

(6) Jacqueline Morand-Deville : **Droit de l'urbanisme** , dalloz, 5^e Edition, Paris, France, 2001, p 113.

(7) بوشلوش عبد الغني: التخصيصات السكنية في مدن فرجيو، ميله والقرارم، الإطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والجغرافية والتهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2008، 2009، ص 9.

في دفتر الشروط الخاص بالتحصيص، من أجل ضمان خصوصية كل أسرة وتوطيد العلاقات الاجتماعية.⁽¹⁾

4- التعريف القانوني للتجزئة

إن مختلف التشريعات العربية والأجنبية قد قامت بتعريف مصطلح التجزئة، ولتبيان معنى التجزئة وفق التشريع سنتطرق للتعريف الوارد في التشريع الجزائري، المصري، المغربي، الفرنسي، الأردني واللبناني.

أ- تعريف المشرع الجزائري للتجزئة

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 تخصيصها ".⁽²⁾
كما عرفت أيضا : " 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⁾

ب- تعريف المشرع المصري

عرف المشرع المصري التجزئة من خلال قانون البناء الموحد بحيث يقصد بتقسيم⁽⁴⁾ الأرض: " كل تجزئة لقطعة أرض إلى أكثر من قطعة واحدة. "⁽⁵⁾

كما عرفها بأنها : " كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين ،وفقا لأحكام قانون التخطيط العمراني، ويعتبر تقسيما إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة الأرض، سواء كانت متصلة أو منفصلة. "⁽⁶⁾

أو هو قيام السلطات باعتماد تقسيم الأرض الفضاء المعدة للبناء بما يتمشى مع تخطيط المدن، وإنشاء الطرق العامة والخاصة بعروض ومساحات مناسبة، وتزويدها بالمرافق والخدمات العامة، والتحكم

(1) بوشلوش عبد الغني: المرجع السابق، ص9.

(2) المادة 24 من القانون رقم 82-02، المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 09 فيفري 1982 .

(3) المادة 02 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.

(4) يطلق المشرع المصري على التجزئة مصطلح التقسيم أو بما يسميها تقسيم الأراضي المعدة للبناء .

(5) المادة 2 من القانون رقم 119 لسنة 2008، المتعلق بقانون البناء الموحد ، الجريدة الرسمية عدد 19 مكرر (أ) ، الصادرة في 11 ماي 2008.

(6) المادة 11 من القانون رقم 3 لسنة 1982 ، المتعلق باصدار القانون التخطيط العمراني المصري .

في الكثافة البنائية والسكانية بها عن طريق معرفة نسبة المسافة الذي يشغلها المبني الذي سيقام على قطعة الأرض، وفقا لأحكام قانون التخطيط العمراني و ما تقتضيه مقتضيات الأمن والصحة العامة . (1)

ج- تعريف المشرع الفرنسي للتجزئة

عرفت التجزئة طبقا للقانون الفرنسي كالآتي:

" Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis . (2)

بمعنى أن التجزئة هي التقسيم إلى ملكية أو التمتع بملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات متجاورة هدفها إنشاء قطعة أو أكثر من أجل بنائها.

بناء على التعاريف السابقة يتبين أن معظم إن لم نقل كل التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالبناء والتعمير سواء التشريع الجزائري أو التشريعات الأجنبية قد اهتمت بتنظيم تجزئة الأراضي الموجهة للبناء ، فقد اتفقت كلها في تعريفها بأن التجزئة هي تقسيم لقطعة أرض واحدة إلى قطعتين أو إلى عدة قطع من أجل تشييد بناية فوقها، وهذا التقسيم يخضع وجوبا لضرورة الحصول المسبق على رخصة إدارية تمنحها الإدارة المختصة بالتعمير التي تسمح بإنجاز الأشغال والتهيئة المطلوبة لإقامة البناء، والتي تعتبر أداة لممارسة الرقابة السابقة على أعمال البناء والتي تسعى من خلالها الإدارة المختصة لحماية الملكيات العقارية والأراضي مهما كان نوعها في الحدود المقررة قانونا.

ثانيا: أنواع التجزئة

لقد صنفت التخصيصات السكنية (التجزئات) إلى عدة أنواع وهذا على حسب الدور الذي تؤديه أو الوظيفة الموكلة إليها، بحيث تتمثل في التجزئات السكنية، التجزئات الحداثية، التجزئات الصناعية والتجزئات اللاشعرية.

(1) أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم ، دار النهضة العربية، دون ذكر رقم الطبعة، القاهرة، مصر، 2002 ، ص 280.

(2) **Code de l'urbanisme** , chapitre 2, dispositions applicables au lotissements, 1442-1 , **droit.org** , edition :25/11/2015.

1- التجزئات السكنية

هي عبارة عن فضاء مخصص للحياة اليومية للأفراد، تستعمل في مختلف النشاطات الخاصة والراحة والترفيه والعمل و الحياة العائلية وامتداداتها من أنشطة عمومية وجماعية، يشغل مساحة من الأرض مزودة ببعض المرافق والخدمات اللازمة للحياة الاجتماعية والصحية بالإضافة إلى التجهيزات الضرورية للحياة اليومية من مؤسسات تعليمية و دينية ..، أي أن التجزئات السكنية عبارة عن مجال للمبادلات الاجتماعية و استعمال التجهيزات واستهلاك الخدمات .

ويمكن تقسيم هذه التجزئات إلى قسمين ، تجزئات عمومية وتجزئات خاصة .

التجزئات السكنية العمومية وتتمثل في التجزئات المنجزة من قبل البلدية، وهي ذات طابع إجتماعي، وتجزئات الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري التي تقوم بإنجاز تجزئات اجتماعية موجهة للفئة الاجتماعية محدودة الدخل، والتجزئات الترقية الموجهة لفئة الدخل المرتفع .

أما التجزئات السكنية التابعة للخواص فهي تلك التجزئات التي تكون عن طريق الترقية العقارية للأراضي وهنا يكون دور المتعاملين الخواص هو القيام بإنجاز مختلف الأشغال المتعلقة بالأرضية انطلاقا من عملية التجزئة مرورا بمختلف عمليات التهيئة والتعمير من تسطیح الطرق ومد مختلف الشبكات، بالإضافة إلى التجزئات التي تكون عن طريق الترقية العقارية السكنية وهي العملية التي تمتد إلى إنجاز المباني بنمط راقى وجذاب على شكل فيلات ويقوم بهذه العملية إما مستثمرون خواص أو تعاونيات عقارية.

2- تجزئات حدائقية

هي الأمكنة المخصصة للفضاء الأخضر(مساحات خضراء)، يمكن استغلالها للغرض السكني إذا كانت ضمن منطقة مخصصة للسكن، حسب ما تملیه الوثائق التعميرية .

3- تجزئات صناعية

و هي عبارة عن تجزئات مخصصة للمناطق الصناعية أو مناطق النشاط التجاري والحرفي وعادة ما تتوضع في مناطق بعيدة عن المناطق السكنية . (1)

(1) بوشلوش عبد الغني : المرجع السابق ، ص 9.

4- تجزئات اللاشعرية : lotissements non réglementaire

وهي تجزئات مخالفة يقوم بإنجازها بعض ملاك الأراضي دون القيام بالإجراءات الإدارية والقانونية المرافقة لها، من رخصة التجزئة ورخصة البناء، حيث يعتمد هؤلاء القيام بتقسيم القطعة الأرضية وتوزيعها دون القيام بعمليات التهيئة من تسطیح الطرق ومد مختلف الشبكات. (1)

بعدما تطرقنا إلى المقصود بالتجزئة في الفرع الأول سنتناول فيما يلي المقصود برخصة التجزئة.

الفرع الثاني: المقصود برخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من أهم الرخص العمرانية باعتبارها تسمح لصاحبها بتجزئة ملكيته العقارية من أجل البناء عليها، فلها دور محوري في التوسع العمراني وهذا ما أدى بالمشرع الجزائري أن يهتم بها ويوليها عناية خاصة.

ولتحديد المقصود برخصة التجزئة سأطرق في هذا الفرع إلى مفهوم هذه الرخصة (أولاً)، تبيان طبيعتها القانونية (ثانياً)، تطورها التشريعي (ثالثاً)، شروط التجزئة (رابعاً)، خصائص رخصة التجزئة (خامساً).

أولاً: مدلول رخصة التجزئة

بعد تبيان مدلول التجزئة في الفرع الأول، سنتطرق فيما يلي إلى تعريف رخصة التجزئة مع توضيح أهم الخصوصيات التي تميزها عن الوثائق والرخص الإدارية الأخرى، لنتناول بعد ذلك التطور التشريعي الذي عرفته هذه الرخصة في الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا.

1- معنى رخصة التجزئة

للوصول إلى تعريف سليم وكافي لرخصة التجزئة لا بد من الوقوف عند كل من التعريف اللغوي، الاصطلاحي، الفقهي والقانوني .

أ- التعريف اللغوي والاصطلاحي لرخصة التجزئة

لتحديد مفهوم رخصة التجزئة لا بد أن نقوم بتعريف كل من الرخصة والتجزئة كمصطلحين منفصلين، لنجمع بينهما بعد ذلك للتوصل إلى المقصود برخصة التجزئة .

أ-1 تعريف الرخصة

سنبين معنى الرخصة من جانبين، الجانب اللغوي والجانب الاصطلاحي.

(1) بوشلوش عبد الغني : المرجع السابق ، ص 9 ، 10 ، 30 ، 31 ، 32 و 33.

أ-1-1 المدلول اللغوي للرخصة

الرخصة كلمة لها عدة معاني، فيقصد بها: " الفرصة والزفصة بمعنى واحد، ورخص له في الأمر: أذن له فيه بعد النهي عنه ... " (1)

كما يقال : " إذن تبيح به الحكومة لحامله ممارسة عمل ما أو استعمال شيء ما، إجازة: 'رخصة البناء'، 'رخصة الصيد'، 'رخصة قيادة'..."، ورخص: خفض: رخص في الأسعار، - رخص له في: أجاز، سهل، يسر: 'رخص لفلان في الإفطار في أيام الصوم' أعطاه رخصة، إجازة رسمية : رخص لفلان بحمل السلاح " (2)

كما يقصد بالترخيص: إذن رسمي لممارسة عمل، إجازة : 'ترخيص قانوني' ، 'ترخيص في الدخول'، 'ترخيص بالإستيراد'

كما يقال أن: " الرخصة من رخص ترخيصا: 1- السعر: جعله رخيصا، 2- له في الأمر: سهله، 3- له كذا أو في كذا : أذن له فيه (رخصت الحكومة في الصيد). " (3)

أ-1-2 المدلول الإصطلاحي للرخصة

الترخيص أو الرخصة تقابلها في اللغة الفرنسية ثلاث كلمات أو مفردات تتمثل في : permission، autorisation، permis، وتعد هذه المفردات هي الكلمات الأكثر استعمالا للدلالة على المعنى الاصطلاحي لكلمة ترخيص أو رخصة في اللغة العربية في كل من التشريع والفقهاء والقضاء الإداري في كثير من الدول كمصر والجزائر والمغرب، فهي وسيلة أو تقنية قانونية إدارية في يد السلطة الإدارية في مجال تنظيم ممارسة بعض الأنشطة التي تستوجب الحصول على إذن مسبق من الإدارة المختصة حسب

(1) العلامة ابن المنظور: لسان العرب، المجلد السادس، دار صادر، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2000، ص128 .

(2) المنجد في اللغة العربية المعاصرة ، المرجع السابق ، ص 541 .

(3) كما يقال أن الرخصة هي: 1- التسهيل في الأمر 2- التوبة في الشرب 3- الإذن: رخصة الصيد" ، أنظر في ذلك جبران مسعود : الرائد، المرجع السابق، ص 388.

قطاع النشاط الذي تشرف عليه أو الموضوع الذي يتعلق به الترخيص الإداري . (1)

وهناك من عرف الرخصة بأنها: " الإذن الصادر من الإدارة المختصة لممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن (2)، وتقوم الإدارة بمنح الترخيص إذا توفرت الشروط اللازمة التي يحددها القانون، وتكاد تقتصر سلطتها التقديرية على التحقق من مدى توفر هذه الشروط واختيار الوقت المناسب لإصدار الترخيص، والتراخيص الإدارية من حيث طبيعتها تعد قرارات إدارية أي أنها تصرفات إدارية إنفرادية. (3)

كما عرف الترخيص (4) بأنه إذن مسبق يسمح للأفراد بممارسة حرياتهم، شريطة الحصول على موافقة وإذن الإدارة مسبقا وإلا كان ذلك مخالفا للقانون ومعاقبا عليه، ومثال ذلك ضرورة الحصول على ترخيص من الوالي للقيام بمظاهرة عمومية طبقا للقانون المتعلق بالمظاهرات العمومية.

أ-2 تعريف التجزئة

لقد تطرقنا فيما سبق للمعنى اللغوي والاصطلاحي للتجزئة ، وبناءا على ما سبق وبعد الجمع بين المصطلحين -رخصة و تجزئة- يمكن القول أن رخصة التجزئة هي عبارة عن إذن مسبق صادر عن جهة إدارية مختصة قانونا تسمح من خلاله لصاحب العقار غير المبني بتقسيم ملكيته إلى عدة أقسام من أجل إقامة بناء عليها.

ب- التعريف الفقهي لرخصة التجزئة

عرفت رخصة التجزئة من طرف العديد من الأساتذة المختصين في مجال قانون العمران والتهيئة العمرانية، وعليه سنتطرق لبعض التعريفات المتعلقة بها.

(1) عبد الرحمان عزاوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007، ص 158.

(2) ماجد راغب الحلو: قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة ، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، دون ذكر رقم الطبعة، 2007، ص 136 .

(3) حسونة عبد الغني: الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر، 2012، 2013، ص 42، 43.

(4) محمد الصغير بعلي: القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم، عنابة، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، 2004، ص 282.

هناك من عرف رخصة التجزئة بأنها: " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية ". (1)

كما عرفت على أنها: " قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة لصاحب الملكية العقارية المراد تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل القيام بعملية البناء عليها ". (2)

وعرفت أيضا : " وثيقة إدارية ،تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية و هذا مهما يكن موقعها ". (3)

كما عرفت على أنها: " الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية -غير مبنية- ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير، تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار أو الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع الوطني ". (4)

وبناء على التعريفات السابقة يتضح اتفاق الفقهاء في تبيان معنى رخصة التجزئة، بحيث تم تعريفها على أنها وثيقة إدارية تسمح من خلالها الجهة الإدارية المختصة قانونا لصاحب الأرض بتقسيم ملكيته العقارية إلى قسمين أو عدة أقسام قصد تشييد بناية عليها.

(1) عزري الزين: قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث

قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2005 ، ص43.

(2) عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014، 2015 ، ص 181.

(3) إقلولي أولاد رابح صافية: قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014، ص 157، 156.

(4) منصور نورة : قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، دون ذكر رقم الطبعة، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 58، 59.

ج- التعريف القانوني لرخصة التجزئة

تعرض المشرع الجزائري لرخصة التجزئة من خلال القانون رقم 82-02 وهذا بموجب نص المادة 24 منه والتي جاء نصها كالآتي :

" ... تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها . "

كما تطرق لها المشرع من خلال المادة 57 من القانون رقم 90-29 ، والتي نصت على ما يلي:
" تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ... " .

كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:
" ... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية. "

من خلال نصوص المواد السابقة يتبين أن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف صريح لرخصة التجزئة وإنما عرف المقصود بالتجزئة دون الإشارة إلى الرخصة المتعلقة بها، وهو ما تطرق له المشرع الفرنسي من خلال قانون التعمير الفرنسي⁽¹⁾ بحيث اكتفى بتعريف عملية التجزئة وهذا ما سبق وأن تطرقنا إليه سابقا من خلال التعريف الاصطلاحي للتجزئة .

وبناء على ما سبق فإن رخصة التجزئة يجب أن تأخذ صورة القرار الإداري⁽¹⁾ وبالتالي فهي وثيقة لها علاقة مباشرة بحق الملكية على العقار المعني بأعمال البناء، ويتعلق الأمر خاصة بمساحة الأرض المعنية بالبناء وتعيين حدودها وموقعها من بين عدة عقارات مجاورة لها، كما قد يكون القائم بالتجزئة شخصا خاصا أو جماعة أو مؤسسة عمومية كما هي الحال مثلا بالنسبة للوكالات العقارية المحلية المستحدثة في النظام القانوني الجزائري على مستوى البلديات في بداية التسعينات المكلفة بتنظيم وتسيير الاحتياطات العقارية الحضرية.⁽²⁾

واستنادا لنص المادة 02 من القانون رقم 15-08⁽³⁾ يلاحظ أن المشرع الجزائري عرف صراحة التجزئة حتى يقوم بإزالة اللبس الذي كان واضحا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم و تسليم ذلك، كما وسع أيضا من هدف رخصة التجزئة والتي اعتبرها كل تقسيم لملكية عقارية من أجل بيعها أو إيجارها .

كما عرفت أيضا المذكرة رقم المذكرة 1479/2000 المؤرخة في 28 مارس 2000 تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء على أنها : " وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية، (تعود ملكيتها لشخص طبيعي أو معنوي، عام أو خاص، أو مملوكة في الشياخ) إلى وحدتين عقاريتين أو أكثر." ⁽⁴⁾

كما يفهم من خلال نص المادة أعلاه أن المشرع قد ربط تسليم رخصة التجزئة بإلزامية تشييد بناية، وبمفهوم المخالفة فإنه لا تمنح هذه الرخصة إلا إذا كان الهدف من التجزئة إقامة بناية جديدة أو مجموعة من البنايات مهما كان غرضها (سكني، تجاري، صناعي...).

(1) الصادق بن عزة: دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة

الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011، 2012، ص101 .

(2) عبد الرحمان عزاوي: المرجع السابق، ص 611، 612.

(3) نصت المادة 2 الفقرة 8 من القانون رقم 15-08، المتعلق بقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها على ما يلي: " التجزئة : 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 ."

(4) المذكرة رقم 1479، المؤرخة في 28 مارس 2000، المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، الصادرة عن وزارة المالية.

وعليه يمكننا القول أن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل إقامة بناية عليها، أو من أجل بيعها أو إيجارها، وبالتالي فهذه الرخصة تقوم بإنشاء حقوق بناء جديدة لكل قطعة من القطع المجزأة .

ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

من خلال هذا الجزء سنحاول دراسة الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة باعتبارها عمل إداري. (1)
واستنادا لنص المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن إصدار رخصة التجزئة يكون من قبل جهات إدارية محددة قانونا والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران.
كما أن المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أشارت صراحة إلى أن رخصة التجزئة هي عبارة عن قرار وهذا بنصها : "تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة."
وبقراءة مضمون المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإننا معنون ب: "كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وبالتالي يلاحظ أن المشرع أطلق على الرخص والشهادات العمرانية مصطلح "عقود" وبالتالي هل يمكن اعتبار رخصة التجزئة عقد إداري ؟

(1) يعرف العمل الإداري بأنه: "كل عمل قانوني أو مادي يصدر من عضو أو أكثر من أعضاء السلطة الإدارية أو من عامل أو أكثر من عمال هذه السلطة في مباشرتهم للوظيفة الإدارية . " فقد تكون هذه الأعمال ، أعمال مادية *des actes matériels* أو أعمال قانونية *des actes juridiques*.
وتنقسم هذه الأعمال إلى نوعين:
- العمل الإداري الإنفرادي : القرار الإداري .
- العمل الإداري الإتفاقي ، التعاقدية : العقد الإداري ، أنظر ناصر لباد: *الوجيز في القانون الإداري*، دار المجدد، الطبعة الرابعة ، سطيف، الجزائر، 2010، ص 241.

لقد عرف سليمان الطماوي العقد الإداري بأنه: " العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر في نية الإدارة الأخذ بأحكام القانون العام، وآية ذلك أن يتضمن شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص أو يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام ".⁽¹⁾، كما عرف على أنه: " العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه. "⁽²⁾

ويعرف القرار الإداري على أنه: " إفصاح عن إرادة منفردة يصدر عن سلطة إدارية بسند قانوني ويرتب آثارا قانونية. "⁽³⁾، كما يعرف بأنه: " عمل قانوني يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة بهدف إحداث أثر قانوني "⁽⁴⁾، كما عرف أيضا بأنه: "عمل قانوني صادر بإرادة انفرادية من سلطة إدارية، الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوق والتزامات. "⁽⁵⁾

وبالتالي فإن شروط وخصائص القرار الإداري تتمثل في صدوره من سلطة إدارية مختصة، وإرادتها المنفردة، وأن يرتب آثارا قانونية .

وبناء عليه يتبين أن خصائص القرار الإداري تنطبق على خصائص رخصة التجزئة، بحيث تعتبر هذه الأخيرة بمثابة عمل قانوني صادر بإرادة منفردة للجهة الإدارية المختصة وهذا بهدف إحداث أثر قانوني ألا وهو تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى قسمين أو أكثر من أجل إقامة بناية عليها، ومنه فإن رخصة التجزئة تعتبر قرارا إداريا.

(1) نقلا عن، مازن ليلو راضي : النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، منشأة المعارف، دون ذكر رقم الطبعة، الإسكندرية، مصر، 2012، ص 96.

(2) ناصر لباد: المرجع السابق ، ص 274.

(3) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، وسائل القضاء الإداري، قضاء الإلغاء- قضاء التعويض- قضاء التأديب- قضاء التسوية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2010، ص26.

(4) مازن ليلو راضي: المرجع السابق، ص 24.

(5) ناصر لباد: المرجع السابق، ص 246.

إن اعتبار رخصة التجزئة من القرارات الإدارية ذلك أنها تتخذ كمظهر من مظاهر تقييد النشاط الفردي، أي كقيد على إحدى الحريات الفردية صيانة للنظام العام، وحفاظا على المصلحة العامة من أي اعتداء، مما يبرر فرضها وضرورتها وجودها على اعتبار " الوقاية خير من العلاج".⁽¹⁾ كما يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرارا إداريا ما يلي :

أ- من حيث التكوين

تعتبر رخصة التجزئة قرارا مركبا⁽²⁾، بحيث تمر بعدة مراحل متعددة وتصاحبها أعمال قانونية إدارية أخرى، وهذا عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق الإدارية، البيانية والتقنية أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها⁽³⁾، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي.

ب- من حيث آثارها

تعتبر رخصة التجزئة من القرارات المنشئة والتي يترتب عليها إنشاء مراكز قانونية جديدة أو إحداث تغيير في المراكز القانونية القائمة تعديلا أو إلغاء⁽⁴⁾، بحيث يترتب عليها تحويل قطعة أرض واحدة إلى وحدتين أو أكثر، فلها أثرين، أثر قانوني يتمثل في اختفاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدتين عقاريتين أو أكثر، وأثر مادي يتمثل في تغيير الحدود والشكل والمساحات⁽⁵⁾، كما أنها من الوثائق الخاضعة للشهر لا تترتب آثارها إلا بعد أن يتم شهرها على مستوى المحافظة العقارية.⁽⁶⁾

ج- من حيث رقابة القضاء

تعد رخصة التجزئة من القرارات الخاضعة لرقابة القضاء الإداري سواء بإلغاء هذه القرار أو التعويض عنه، فأى نزاع يقع بخصوص القرار المتعلق برخصة التجزئة مع الجهة الإدارية المحددة قانونا بإصداره فإن القاضي الإداري هو المختص بالفصل فيه.

(1) أحمد مرجان: المرجع السابق، ص 95.

(2) القرارات المركبة هي تلك القرارات التي تدخل في عملية قانونية مركبة تتم من عدة مراحل ومن هذه القرارات قرار نزع الملكية للمنفعة العامة وقرار إرساء المزداد، فمثلا القرار الإداري الصادر بنزع الملكية للمنفعة العامة تصاحبه أعمال إدارية أخرى قد تكون سابقة أو معاصرة أو لاحقة له وتتم على مراحل متعددة تبدأ بتقرير المنفعة العامة للعقار موضوع نزع الملكية ثم إعداد كشوف الحصر لها وأخيرا صدور قرار نقل الملكية أو تقرير المنفعة العامة، أنظر: مازن ليلو راضي: المرجع السابق، ص 38.

(3) المادتين 9، 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) مازن ليلو راضي: المرجع السابق، ص 40.

(5) حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2015، ص 132، أنظر أيضا المذكرة رقم 1479، المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، السابقة الذكر.

(6) الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثالثا : التطور التشريعي لرخصة التجزئة

قبل التطرق للتطور التشريعي لرخصة التجزئة وجب التطرق لأول من أتى بفكرة التجزئة، وعليه فإن فكرة التجزئة العقارية تنسب إلى المهندس المعماري البريطاني ريموند يونين – (Raymond Unwin) الذي أتى بنظرية المدينة التابعة أو مدينة الضواحي – Satellite towns⁽¹⁾ والتي تهدف إلى إنشاء أحياء ومدن جديدة حول المدن الرئيسية وربطها بالشبكات الحيوية تحت إشراف الدولة وهذا نتيجة توسع التجمعات السكانية وازدهار اقتصاد المدينة وتطور عوامل الجذب الاقتصادية، الثقافية والترفيهية. وتطورت هذه الفكرة بعد الحرب العالمية الأولى ليتم تبنيها في فرنسا بموجب قانون 12 جويلية 1924 والذي ينص على إلزامية الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل القيام بأية عملية التجزئة وذلك للتأكد من أن مشروع التجزئة يندرج ضمن مشاريع تنمية التجمعات السكانية وكذا التأكد من أن القطع المقترحة من قبل المجزئ مجهزة وصالحة لتشييد بنايات.⁽²⁾

⁽¹⁾ ريموند يونين يعتبر من أهم رواد الإسكان صاحب نظرية الضواحي الحدائقية، ظهرت نظريته في عام 1922 أين طالب بضرورة الاقتصاد في عدد الشوارع التي لا لزوم لها وتوفير الأماكن الفضاء والحدائق العامة والملاعب، واقترح ضرورة الإشراف على استغلال الأراضي الحضرية استغلالا فعالا وذلك عن طريق تملك الدولة للأرض، كما اقترح فكرة إنشاء ضواحي حول المدن فكل ضاحية يتراوح حجمها بين 12 و18 ألف نسمة بحيث ترتبط بالمدينة الأم بواسطة شبكة موصلات سريعة، وبمعنى آخر فإن هذه النموذج يتكون من نواة مركزية محاطة من جميع الجهات بالضواحي التي تمثل مجموعات سكنية ومهنية بحيث تكون حياة اجتماعية شبه مستقلة لكل منها مركزها الخاص بها الذي يضم المباني الإدارية والعامة والترفيهية وغيرها ويفصل بينهم الحدائق العامة والغابات، ويؤكد في نظريته على التخطيط السليم الذي يوفر أكبر قدر من الخدمات بأقل تكلفة والاقتصاد في الشوارع وضرورة إشراف الدولة على أرض المدينة، وقد طبقت هذه النظرية في إنجلترا وغيرها من الدول بعد الحرب العالمية الثانية.

ناهد نجا عباس الأبياري: **النمو العمراني للمدن المصرية وتأثيره على المناطق الأثرية**، أطروحة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة طنطا، مصر، 2006، ص 36، أنظر أيضا، مجموعة باحثين تحت إشراف الدكتور علاء العيشي: **نظريات تخطيط المدن**، ص 33، نشرت من طرف المهندس فؤاد النصيري، في 30 مارس 2013،

<https://issuu.com/47473/docs/d27>

[32c16e235cb/34](https://issuu.com/47473/docs/d27)

⁽²⁾ Isabelle Savarit–Bourgeois: **l'essentiel du droit de l'urbanisme**, Gualino éditeur, 2^{eme} edition, Paris, France, 2004, p131 ; Henri Jacquot , François Priet : **Droit de l'urbanisme**: Dalloz, Delta, 3^{eme} édition, Paris, France, 1998, p 415 .

يقصد بالتجزئة تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع من أجل تشييد بنايات عليها، حيث كان المشرع الفرنسي يعتبر حق تجزئة الأرض من خصائص حق الملكية، بل إن هذه العملية تعتبر في أصلها عملية خاصة بحتة تتيح للمالك حرية التصرف فيها، لكن بعد الحرب العالمية الأولى نتج عن هذه العملية عدة تجاوزات كبيع المجزئ لقطع أرضية صالحة للبناء غير مجهزة، هذا ما استوجب تدخل المشرع لتنظيم هذه العملية.⁽¹⁾

وعليه فكان أول قانون صدر في فرنسا وينص على رخصة التجزئة هو قانون كورنودي "Cornudet" المؤرخ في 14 مارس 1919 الذي نص على ضرورة أن تغطي التجزئات بمخطط التهيئة العمرانية، إلا أن مقتضيات هذا القانون ظلت حبرا على ورق لعدم توقيعه لجزاءات على مخالفيها.⁽²⁾ ليعتبر بعد ذلك قانون 12 جويلية 1924 أول تنظيم قانوني حقيقي ينظم التجزئة العقارية⁽³⁾، حيث تم إلزام المجزئ لأول مرة بضرورة الحصول على ترخيص إداري مسبق قبل القيام بعملية التجزئة وذلك للتأكد من كون مشروع التجزئة العقارية يندرج ضمن مشاريع تنمية التجمعات السكانية من جهة، والتأكد من أن القطع المقترحة من قبل المجزئ مجهزة ومعدة للبناء وذلك قبل بيعها من جهة أخرى.⁽⁴⁾

وتلى ذلك صدور عدة قوانين تكميلية ومراسيم تطبيقية منها القانون المؤرخ في 15 مارس 1928 والمرسوم المؤرخ في 18 أوت 1935، ليأتي بعد ذلك قانون التعمير المؤرخ في 15 جوان 1943 والذي يعد أهم إصلاح، والذي نسخ أحكام القوانين السابقة وبين مجال تطبيق قانون التجزئات العقارية وحدد مضمونها والذي تلاه المرسوم المؤرخ في 31 ديسمبر 1958 والمرسوم المؤرخ في 29 جويلية 1959⁽⁵⁾،

(1) Henri Jacquot, François Priet: op-cit , p 415.

(2) Henri Jacquot, François Priet: IDEM.

(3) Isabelle Savarit– Bourgeois: **op-cit**, p131.

(4) Henri Jacquot, François Priet: op-cit, p415.

(5) IDEM, p416.

والذي دخل حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم رقم 60-650 المؤرخ في 06 سبتمبر 1960⁽¹⁾، واستمر العمل به بعد الاستقلال⁽²⁾ إلى غاية سنة 1975 وهذا حتى صدور الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ، وهذا بعد موجة التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر في تلك الفترة .⁽³⁾

وعليه، فإن أول وأهم نص تنظيمي تضمن رخصة التجزئة كان بموجب الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء وهذا من خلال الباب الثاني منه و المعنون برخصة التجزئة⁽⁴⁾ ، إذ نجد المادة 13 من هذا الأمر تنص على وجوب توفر رخصة التجزئة لكل عملية ترمي إلى قسمة جزأين أو عدة أجزاء من الملكيات العقارية مهما كانت الأسباب التي أدت إلى ذلك قصد إنشاء مساكن ومؤسسات إدارية صناعية أو تجارية، أما فيما يخص كيفية تحضير رخصة التجزئة وكيفية تسليمها فقد نظمت بموجب المرسوم رقم 75-109 المتضمن تحديد كيفية تطبيق الأمر رقم 75-67 وكذا المرسوم رقم 75-110 المتضمن تنظيم البناء التابعة للأمر رقم 75-67 السابق الذكر .

ليأتي بعد ذلك القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء ومراسيمه التنفيذية، المرسوم رقم 82-304 المحدد كيفية تطبيق القانون رقم 82-02 ، والمرسوم رقم 82-305 المتضمن تنظيم البناء الخاضعة للقانون 82-02 السابق الذكر .

ليصدر بعد ذلك الأمر رقم 85-01 المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها⁽⁵⁾، ليصدر بعدها القانون المطبق حاليا وهو القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05⁽⁶⁾، الذي حاول من خلاله المشرع الجزائري التحكم في العملية العمرانية أكثر وتنظيم المجال العمراني وذلك مساهمة للتطورات التي شهدتها الجزائر في مجال العمران،

(1) عربي باي يزيد: المرجع السابق، ص 53.

(2) في هذا الشأن يمكن التذكير بأن بعد استقلال الجزائر عملت الدولة الجزائرية على تمديد التطبيق بالتشريع الفرنسي إلى وقت لاحق إلا في الأحكام المخالفة للسيادة الوطنية ، أنظر الأمر رقم 62-157 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري.

(3) الأمر رقم 75-67 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 18 أكتوبر 1975 .

(4) أنظر المواد من 13 إلى 32 من الأمر رقم 75-67 ، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء .

(5) الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34 ، المؤرخة في 14 أوت 1985 .

(6) القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51 ، المؤرخة في 15 أوت 2004 .

والذي ألغى جميع أحكام القوانين السابقة ولتظهر بعد سنة من صدوره مراسيمه التطبيقية⁽¹⁾ ، ومن بينها المرسوم الذي تطرق لكيفيات تحضير رخصة التجزئة وإجراءات تسليمها وهو المرسوم رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، والذي ألغى سنة 2015 وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

من خلال ما سبق يتضح أن المشرع الجزائري عمل على سن ترسانة من النصوص القانونية الخاصة بتنظيم البناء والتعمير بصفة عامة و بتحديد كيفية تحضير وتسليم رخصة التجزئة بصفة خاصة، كل هذا من أجل تدارك الأخطاء والثغرات القانونية التي تظهر بعد التطبيق الميداني والعملي لهذه النصوص القانونية .

رابعا : شروط التجزئة

تخضع عملية تقسيم الملكية العقارية للنظام القانوني الخاص بالتجزئة العقارية بعد توافر مجموعة من المقاييس والقواعد التنظيمية، والتي يؤدي تخلف أي قاعدة منها إلى عدم خضوع هذه الملكية للنظام القانوني للتجزئة، وتتمثل هذه المقاييس في المعيار الموضوعي، المعيار الغائي، المعيار الكمي، المعيار الزمني.⁽²⁾

1- المعيار الموضوعي

يجب أن يكون هناك توافق مادي وقانوني حتى نكون أمام عملية تجزئة قانونية، فلا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها قطعة واحدة ومملوكة لشخص واحد (المجزئ)، وعليه لتحقق هذا المعيار لا بد من توفر شرطين، شرط الوحدة العقارية وشرط وحدة المالك.⁽³⁾

-
- (1) تتمثل المراسيم التنفيذية الخاصة بالقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير في:
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991 .
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، جريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991 .
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ، جريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991 .
 - المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991 .

(2) Pierre Soler Couteaux: **Droit de l'urbanisme**, 3^{eme} edition, Dalloz, Paris, France, 2000, 382.

(3) Isabelle Savarit-Bourgeois: op-cit, p 132.

أ- شرط الوحدة العقارية

يجب أن تشكل الملكية العقارية المراد تجزئتها وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو بملكيات مجاورة مملوكة للغير، ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بحيث يتشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة عقارية واحدة.

فإذا كانت الملكية العقارية عبارة عن مجموعة أراضي متجاورة لكن لا تشكل وحدة واحدة وكانت مفصولة بعناصر طبيعية كمجاري المياه أو بطريق عمومي أو بمسلك ريفي ويفصلها بعد ثلاث أمتار⁽¹⁾، فإذا أراد المجزئ بيع إحدى هذه القطع مثلا فإنه يقوم بتقديم طلب رخصة التجزئة لكل قطعة على حدة، باعتبارها لا تشكل وحدة عقارية واحدة⁽²⁾، أما إذا كانت هذه الأراضي مفصولة بطريق خاص مملوك لنفس الشخص فتكون خاضعة لرخصة تجزئة واحدة.⁽³⁾

ب- شرط وحدة المالك

يتمثل هذا الشرط في أن تكون الوحدة العقارية مملوكة من طرف شخص واحد ويستوي أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا⁽⁴⁾، فمثلا نفترض زوجين يملكان قطعتين أرضيتين متلاصقتين وكل قطعة تمثل ملكا مفرزا وخصا بأحدهما، ففي هذه الحالة فإن تلاصق هاتين القطعتين لا يمثل وحدة عقارية، وإنما تعتبر كل قطعة وحدة عقارية مستقلة عن الأخرى وبالتالي فإنه يجب تقديم طلب ترخيص بالتجزئة لكل قطعة على حدة.⁽⁵⁾

2- المعيار الغائي

حتى نكون أمام عملية تجزئة خاضعة لرخصة التجزئة يجب أن يكون الهدف من تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر هو إقامة بناية أو مجموعة بنايات فوقها⁽⁶⁾ تكون للاستعمال السكني أو

(1) Djilali Adja, Bernard Drobenko : **droit de l'urbanisme**, Berti, sans édition, Alger, 2007, p179.

(2) Henri Jacquot, François Priet: op-cit, p418.

(3) Pierre Soler Couteaux: op-cit, p 383.

(4) Fernard Bouyssou, Jean Hugot : **lotissement et divisions foncière**, sans édition, Paris, France, 1982, p 42, 43, Isabelle Savarit-Bourgeois: op-cit, p 132.

(5) Henri Jacquot, François Priet: op-cit, p418.

(6) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنظر أيضا،

Armel pécheul: **droit de l'urbanisme**, ellipse, sans édition, france, 2003, p136.

التجهيزي أو الصناعي أو التجاري أو الخدماتي أو الفلاحي. (1)

فبالنسبة لأشغال توسيع العقارات الموجودة ذات الأهمية لا تشكل إنجاز عمارات وبالتالي لا تخضع لرخصة التجزئة، وكذلك الأمر بالنسبة لأشغال التجديد المتعلقة بالطابع الخارجي للبناء القائمة أو إصلاحها أو تسويرها أو تسييجها. (2)

كما يمكن أن يكون تقسيم الأرض من أجل بيعها أو إيجارها (3) إلا أنه يجب أن يكون استعمال القطعة الناتجة عن التجزئة المخصصة للبيع أو الإيجار مخصصا لتشييد بناية أو عدة بنايات. وتجدر الإشارة إلى أن عملية التجزئة هي عملية تقسيم ارض وليس تقسيم فضاء (4)، ومنه فإنه يستبعد من نطاق تطبيق النظام القانوني للتجزئة عمليات التقسيم التي تتم بين الأرض وباطن الأرض. وجدير بالذكر أيضا أن الأراضي الخاضعة لرخصة التجزئة هي الأراضي العمرانية، فليست كل الأراضي خاضعة لرخصة التجزئة، فمثلا تجزئة الأراضي الفلاحية لا تخضع لهذه الرخصة وإنما تخضع لرخصة التقسيم المنظمة بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية. (5)

3- المعيار الكمي

حتى نكون أمام تجزئة خاضعة لرخصة التجزئة يجب أن يكون عدد القطع المحصل عليها بعد عملية التجزئة هي قطعتين أو أكثر وهذا حسب المادة 57 من القانون رقم 90-29 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وتجدر الإشارة إلى المشرع الفرنسي اشترط لخضوع تقسيم الأرض للنظام القانوني للتجزئة أن تكون عدد القطع المحصل عليها بعد عملية التقسيم تفوق القطعتين (أي ثلاثة قطع) وهذا في حالة التقسيم العادي، وأن تفوق أربع قطع (أي خمسة قطع) وهذا في حالة قسمة ميراث أو التصرفات المشابهة مثل قسمة هبة شائعة. (6)

(1) Bernard Drobenko: **droit de l'urbanisme**, gualino éditeur, 2^{eme} edition, Paris, France, p 149.

(2) Djilali Adja, Bernard Drobenko : op-cit, p 179.

(3) المادة 2 من القانون رقم 08-15.

(4) Armel pécheul: op-cit, p 136.

(5) المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 21 ديسمبر 1997.

(6) Bernard Drobenko : op-cit, p 149.

4- المعيار الزمني

حسب هذا المعيار حتى نكون بصدد عملية تجزئة خاضعة للنظام القانوني لرخصة التجزئة لا بد أن تتم عملية التجزئة خلال مدة لا تتعدى ثلاث سنوات، وهذا بالنسبة للتقسيم العادي أما إذا كان تنفيذ هذه العملية يتم على مراحل فإن هذه الآجال تطبق على أشغال المراحل المختلفة وبحسب ذلك من يوم التبليغ بالترخيص بمنح رخصة التجزئة. (1)

خامسا: خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة ببعض الخصائص نلخصها فيما يلي :

- الهدف من الحصول على رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى جزأين أو أكثر وهذا من أجل إقامة بناية أو عدة بنايات على هذه الأراضي المجزأة .
- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر عن جهة إدارية مختصة وبالتالي فهي تخضع لأحكام القانون الإداري، وأي نزاع يتعلق بها فالقضاء الإداري هو المختص.
- تعتبر رخصة التجزئة قرارا إداريا فرديا وهذا بالنظر للجهة الإدارية المختصة المصدرة لها (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي المختص إقليميا، الوزير المكلف بالعمران) ، فقد ألزم المشرع الجزائري على الإدارة أن تصدر هذا القرار في شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية، لذلك وجب إصدارها للقرار في شكل الذي يقره القانون فإن خرجت الإدارة عن ذلك أصبح قرارها غير مشروع. (2)
- ترتبط رخصة التجزئة بملكية الأرض (3) وبالتالي فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي صاحب الملكية العقارية أو موكله. (4)
- تعد رخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر العقاري (5)، وهذا ما سنفصل فيه لاحقا في الفصل الثاني من الباب الأول من هذه الأطروحة.

(1) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنظر أيضا

Djilali Adja, Bernard Drobenko : op-cit, p 180, 181.

(2) حجوج كلثوم : النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، جامعة

سعد دحلب، البلية، الجزائر، 2010، ص 44 ، أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(3) وهذا تطبيقا لنص المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي نصت على ما يلي :

" حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم ."

(4) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(5) المادة 22 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

- لا تمنح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة مطابقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك⁽¹⁾، والامتناع عن منح الرخصة يعتبر من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست لها سلطة تقديرية وبعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.⁽²⁾

بعدما تطرقنا في المطلب الأول لمعنى رخصة التجزئة وتبيان طبيعتها القانونية، سنتطرق في المطلب الثاني إلى علاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير وتمييزها عما يشابهها .

المطلب الثاني : علاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير وتمييزها عما يشابهها

سنتناول في هذا المطلب إلى كيفية تجسيد هذه الرخصة للأحكام الواردة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير والمخططات العمرانية، وكذا توضيح علاقة هذه الرخصة بعقود التعمير الأخرى، كما سنحاول تمييز رخصة التجزئة عن ما يشابهها من مصطلحات قانونية والتي سندرس كل منها بفرع مستقل .

الفرع الأول : علاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير

من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن وهندستها، وتوحيد الهندسة المعمارية مع المحيط الاجتماعي والبيئي جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بجملة من الضوابط والميكانيزمات الهدف منها وضع حد للاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء .⁽³⁾

فقد استحدث المشرع الجزائري أدوات التهيئة والتعمير من أجل فرض رقابة مسبقة على عمليات البناء وحماية المجال العمراني، بحيث قسمها إلى قسمين: تتمثل الأولى في الوسائل الجماعية أو ما يطلق عليها التعمير التنظيمي وتتمثل في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حال غيابها يتم إعمال القواعد العامة لتهيئة والتعمير والبناء، أما الثانية فتتمثل في الوسائل الفردية أو ما يطلق عليها التعمير الفردي وتتمثل في عقود التعمير .

وعليه سنتطرق لعلاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير التنظيمية (أولا) ثم إلى علاقة رخصة التجزئة بعقود التعمير (ثانيا).

(1) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(2) عزري الزين: المرجع السابق ، ص 44 .

(3) حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2014، ص 107.

أولا : علاقة رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير التنظيمية

استنادا للفقرة الأولى من المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء نصها كالاتي:
" يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به..."
فإن رخصة التجزئة تصدر وفقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة إنعدامها يتم تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وعليه سنحاول في هذا الجزء تبيان العلاقة التي تربط رخصة التجزئة بأدوات التهيئة والتعمير، وهذا من خلال تعريف كل أداة منها، تحديد موضوعها، تبيان محتواها وذكر أهدافها.

1- علاقة رخصة التجزئة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء

نصت المادة 03 من القانون رقم 90-29 على مايلي:

" مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل." (1)

إن دور قواعد التهيئة والتعمير يكمن في تحديد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء تطبيقا لأحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا تطبيقا لنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .
لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، إلا أن الفقه (2) عرفها كالاتي:
" هي مجموعة القواعد العامة والوطنية، التي تطبق عند غياب أدوات التهيئة والتعمير والمتضمنة للشروط الواجب توافرها في مشاريع البناء، بهدف تحقيق توسع عمراني يسمح بإبراز قيمة المناطق التي تتوفر على منجزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية، وكذا حماية الأراضي الفلاحية والغابات والمساحات الخضراء وغيرها من المناطق ذات المميزات البارزة، كما تهتم هذه القواعد بتنظيم البناء، والأعمال المتعلقة به وموقعه والهندسة المعتمدة في تشييده وطريقة التسييج، وتهيئة المناطق على نحو يسمح بحمايتها وتنميتها."

(1) إن قواعد التهيئة والتعمير نظمت بصفة عامة بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهذا ابتداء من المادة 03 إلى المادة 09 من الفصل الثاني المعنون ب: القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما نظمت بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .
(2) مجاجي منصور: المرجع السابق ، ص124، 125.

إن قرار منح رخصة التجزئة أو رفض منحها مرتبط بمدى مطابقتها للشروط المنصوص عليها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، والمتمثلة في القواعد العامة المتعلقة بالصحة والأمن العمومي، وتطبيقا لمواد المرسوم رقم 91-175 فإن من بين أهم الأسباب التي تؤدي لرفض منح رخصة التجزئة ما يلي:

- إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها. (1)
 - إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف. (2)
 - إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها وحجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة. (3)
 - إذا كانت البناءات ذات الاستعمال السكني يجب تزويد هذه البناءات بالماء الصالح للشرب والتطهير بواسطة الضغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة، كما يجب التزود بالإضاءة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحرائق. (4)
- كما لا بد أن نشير إلى أن فرض المشرع لضرورة مطابقة ملف طلب التجزئة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حال غياب أدوات التهيئة والتعمير يعتبر حالة استثنائية حسب رأينا لأن من المفروض أن كل إقليم الوطن تم تغطيته بمخططات التهيئة والتعمير (مخطط شغل الأراضي، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير) منذ صدور القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير سنة 1990 حيث أوجب المشرع جميع رؤساء البلديات بضرورة تغطية الإقليم بجميع المخططات العمرانية. (5)

(1) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 .

(2) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 .

(3) المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 .

(4) المواد 9 ، 13 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 .

(5) المادتين 24 و 34 من القانون رقم 90-29.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها ، جريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 01 جوان 1991 ، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04 أبريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21.

2- علاقة رخصة التجزئة بمخطط شغل الأراضي

يخضع مخطط شغل الأراضي (POS) le plan d'occupation des sols إلى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها. (6)

فقد عرفته المادة 31 من القانون رقم 90-29 بأنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء.

وعليه فإن مخطط شغل الأراضي يعتبر أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة من خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكذا تبيان كيفية استعمالها، لا سيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها وحجمها ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأراضي، والارتفاعات المقررة عليها، والنشاطات المسموح بها، إلى غيرها من التوجيهات الأساسية، علما أن هذه التوجيهات لا بد أن تتطابق من أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (1)

إن منح رخصة التجزئة أو رفضها مرهون بمدى مطابقة ملف الطلب للشروط المحددة في مخطط شغل الأراضي وهي التي تحدد أوجه العلاقة بين رخصة التجزئة ومخطط شغل الأراضي وهذا من خلال ما أشارت له المادة 31 في فقرتها الثانية من القانون رقم 90-29 بنصها أن مخطط شغل الأراضي يحدد ما يلي:

- بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو بالمتر المكعب من الأحجام، وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها.
- القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات.
- المساحة العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- الارتفاعات.
- الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها.
- مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

(1) منصور مجاجي: أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد الأول، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، الجزائر، نوفمبر 2007، ص13.

3- علاقة رخصة التجزئة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

نظمت أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المحدد للإجراءات الخاصة بإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والموافقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به وفقا للقانون رقم 90-29.⁽¹⁾

لقد عرف المشرع⁽²⁾ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما يلي:

" أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ". ، وعليه فهو أداة تخطيط ويعتبر مرجع أساسي لمخطط شغل الأراضي .
واستنادا لنص المادة 18 من القانون رقم 90-29 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد مايلي:

- التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
 - توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
 - مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها . " ،
ومن ثم يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أداة توجيه وأداة قانونية يخضع لها أي نوع من أنواع استعمال الأرض يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير ولا يجب مخالفة توجيهاته تحت طائل المخالفة القانونية والإجراءات الردعية⁽³⁾، كما أن الهدف الأساسي للمخطط يكمن في تحديد المناطق الممكن تعميمها وكذا تحديد المناطق الواجب حمايتها كالأراضي الفلاحية، الغابية والمناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي...
- يعمل هذا المخطط على تقسيم الإقليم أو أراضي البلدية إلى مجموعة من القطاعات محددة كما يلي:⁽⁴⁾

(1) المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 .

(2) المادة 16 من القانون رقم 90-29 .

(3) عربي باي يزيد : المرجع السابق، ص 77.

(4) أنظر المواد من 19 إلى 23 من القانون رقم 90-29.

- القطاعات المعمرة، وتشمل كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها، كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية، كما تشمل هذه القطاعات أيضا كل المناطق الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها.
 - القطاعات المبرمجة للتعمير، وتشمل القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - قطاعات التعمير المستقبلية، وتشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة، حسب الأجل المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
 - القطاعات غير القابلة للتعمير، وهي القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء منصوصا عليها محددة بدقة وينسب تتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات .
- تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن اعتماد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتطبيقه على أرض الواقع إلا بعد إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية حددتها المواد من 25 إلى 30 من القانون رقم 90-29 ، ومن المادة 2 إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-177. (1)
- وبناء على ما سبق يتضح أن علاقة رخصة التجزئة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تكمن في أن إصدار قرار رخصة التجزئة يرتبط بالقطاع الذي تنتمي له الأرض المراد تجزئتها من أجل البناء عليها فهل تنتمي للقطاعات المعمرة، المبرمجة للتعمير، المبرمجة للتعمير المستقبلي أو غير القابلة للتعمير؟ ، وهل تصنف هذه الأرض المعنية بالتجزئة ضمن الأراضي الفلاحية، الغابية أو العمرانية أو إلى الأراضي الواجب حمايتها أو غيرها؟، كما تكمن العلاقة في مدى تهيئة الأرض ومدى توفرها على التجهيزات العمومية والهياكل الأساسية، وعليه فإن صدور رخصة التجزئة تكون خاضعة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهذا في حال غياب مخطط شغل الأراضي .

(1) * إن إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تنطلق بإجراء مداولة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمخطط، وتبلغها للوالي المختص إقليميا مع نشرها في البلدية لمدة شهر، ليصدر قرار بعد ذلك من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يحدد فيه محيط وموقع الرقعة الجغرافية التي يمتد عليها المخطط، لتبلغ بعد ذلك المؤسسات والشركاء الاجتماعيين في إعداد هذا المخطط مع منحهم مهلة 15 يوم لإبداء آرائهم ورغبتهم في المشاركة في إعداد المخطط، تمنح مدة 60 يوم للشركاء الاجتماعيين الذي أبدوا رغبتهم في المشاركة وهذا بإبداء رأيهم وملاحظاتهم حول مشروع المخطط ، ليخضع المشروع بعد ذلك للتحقيق العمومي لمدة 45 يوم وهذا بقرار صريح من الوالي يحدد فيه مكان الشروع في تطبيق المخطط ويعين المفوض المحقق ويحدد تاريخ بداية التحقيق ونهايته ويتم نشر القرار بمقر البلدية مع فتح سجل التحقيق لتسجيل جميع الاعتراضات المبلغة من قبل الملاك المعنيين، ليحول بعد ذلك مشروع المخطط وسجل التحقيق إلى الوالي المختص إقليميا من أجل المصادقة النهائية على المخطط وهذا باختلاف الكثافة السكانية لكل بلدية شملها المخطط وتبليغه رسميا لجميع المؤسسات والشركاء الاجتماعيين .

استنادا لما سبق ذكره فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يحدد التفاصيل الكبرى لتخصيص الأراضي والتجهيزات العمومية الموجودة بينما تحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير التفاصيل الدقيقة الواجب احترامها أثناء تشييد البناء، وتطبيقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن تطبيق هذه القواعد يكون في حال انعدام مخطط شغل الأراضي وإن وجود المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يغني عن تطبيق هذه القواعد .

وتطبيقا لنص المادة 18 من المرسوم رقم 15-19 فيمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة قرار محل تأجيل يتم الفصل فيه بعد سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، وعليه يتضح أن المشرع قد ربط منح إصدار الترخيص بالتجزئة بمدى توافقها مع توجيهات المحددة بموجب المخططات العمرانية المطبقة في المنطقة وفي غيابها للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ثانيا: علاقة رخصة التجزئة بعقود التعمير

من أجل تنظيم المجال العمراني وحمايته أقر المشرع الجزائري عقود التعمير والمتمثلة في الرخص والمتمثلة في رخصة البناء، رخصة التجزئة ورخصة الهدم، والشهادات والتي تتمثل في شهادة التعمير، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة.

حدد المشرع هذه الرخص والشهادات الإدارية والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير أو تعطي معلومات للمالك حول حقوق البناء في العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه. (1)
عرفت عقود التعمير (2) بأنها: " عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به تبرم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران قصد البناء أو التجزئة أو التقسيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم والأخذ بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم .

سننظر في هذا الجزء إلى تبيان العلاقة التي تربط رخصة التجزئة برخصة البناء وشهادة المطابقة.

(1) حمدي باشا عمر: المرجع السابق ، 108.

(2) بدرة لعور: دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العمراني الجزائري، مجلة الإجتهد القضائي، العدد الثاني عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016، ص 120.

1- علاقة رخصة التجزئة برخصة البناء

عرفت رخصة البناء "le permis de construire" بأنها: " رخصة وإجراء سابق للبناء يؤدي منحها إلى إحترام قواعد التعمير والصحة والأمن العموميين ...".⁽¹⁾ ، كما عرفت بأنها: " رخصة البناء هي قرار إداري فردي ترخص بموجبه السلطة الإدارية أشغال البناء أو إنجاز بناية، على أن يحترم مشروع البناء قواعد التعمير المعمول بها بتلك المنطقة.".⁽²⁾ ، كما عرفت أيضا: ⁽³⁾ " رخصة البناء هي أداة تطرح وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال قوانين التعمير ."

وعرفت أيضا: " هي عبارة عن ترخيص إداري يشترط لتشييد أو إنجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه جدران الإحاطة أو أي تعديل في بناية يتعلق بالمظهر الخارجي." ، وقد ربطت المادة 50 من القانون رقم 90-29 مسألة حق البناء بملكية الأرض ، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يقوم بتشييد مبنى بدون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء.⁽⁴⁾

وعليه وتطبيقا للمادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإن رخصة البناء تشترط لكل من يريد إقامة بناية أو تعليتها أو إعادة بناءها وهذا بتقديم طلب الحصول على رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المختصة التي تمنح له ذلك، وكل من يقوم بإحدى هذه الأشغال دون الحصول المسبق على الرخصة يتعرض لعقوبات محددة بموجب القانون رقم 90-29.

وجدير بالذكر أن الحصول على رخصة البناء يستوجب إتباع مجموعة من الإجراءات محددة بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهذا من المادة 41 إلى المادة 62، وهذا بدءا بتحضير ملف الطلب الذي يتكون من مجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية والذي يتم إيداعه لدى مكتب رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض أو البناية، ليتم بعد ذلك دراسة ملف الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية أو للولاية وهذا على حسب الجهة المختصة بمنح القرار المتعلق بالترخيص بالبناء (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران)، لتنتهي هذه الإجراءات بصدور قرار منح الرخصة أو رفض منحها أو تأجيل الفصل فيها.

(1) Patrick Gérard : Op-cit. P 81.

(2) Djilali Adja, Bernard Drobenko : op-cit , P 190.

(3) Hyam Mallat : **le droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement et de l'Eau au Liban**, Bruylant, Delta et L.G.D.J, 1997, P 36.

(4) حمدي باشا عمر: المرجع السابق، حماية الملكية العقارية الخاصة، ص 109، أنظر أيضا: حمدي باشا عمر: **نقل الملكية العقارية**، المرجع السابق، ص 130.

وبناء على ما سبق ذكره، يمكن القول أن العلاقة التي تربط رخصة التجزئة برخصة البناء تكمن في أن الهدف من طلب رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة أقسام لغرض إنشاء بناية جديدة (أيا كان تخصيصها) على هذه الأرض المجزأة، ولإقامة هذه البناية على هذه الأرض المجزأة لابد من الحصول مسبقاً على رخصة البناء، وللحصول على هذه الأخيرة لابد من وجود رخصة التجزئة محصل عليها سابقاً التي تتضح من خلالها حدود ومساحة القطعة الأرضية المراد البناء عليها.

ذلك أن المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هي التي توضح أكثر العلاقة بين رخصتي التجزئة والبناء من خلال الوثائق المرفقة بملف طلب رخصة البناء والمتمثلة أساساً في:

- مراجع رخصة التجزئة وهذا بالنسبة للبنىات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر،
- شهادة قابلية الإستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة.

وتجدر الإشارة إلى أن شهادة قابلية الاستغلال تسلم عند إتمام أشغال التهيئة المحددة في رخصة التجزئة وموافقتها لجميع الوثائق التي سلمت من أجلها هذه الأخيرة.

وعليه، فإن العلاقة الموجودة بين رخصة التجزئة ورخصة البناء هي علاقة تكاملية فلا تتم عملية البناء إلا بعد القيام بعملية التجزئة، بحيث لا يتم قبول منح رخصة البناء إلا بوجود رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال التي تستخرج بعد الانتهاء من تنفيذ أشغال التهيئة ومطابقتها للأحكام الواردة في رخصة التجزئة المسلمة، وبغياب هذه الأخيرة يتم رفض منح رخصة البناء.

كما أنه لا تسلم رخصة البناء إذا كانت التجزئة غير قانونية، وفي هذا الشأن نجد قرار مدير التعمير والبناء والذي تضمن أن صاحب تجزئة عقارية قام بتقديم طلب للحصول على رخصة البناء لإحدى القطع المجزأة، حيث تعتبر هذه التجزئة غير قانونية بحيث كان قرار مدير التعمير والبناء بتجميد كل صب لرخص البناء للقطع الموجودة في هذه التجزئة إلى غاية تسوية هذه التجزئة⁽¹⁾، وعليه فإن رخصة البناء ترتبط ارتباطاً وثيقاً برخصة التجزئة باعتبارها أهم رخصة سابقة لها أكثر ضمان وحماية لها، كما يمكن القول أن رخصة التجزئة هي أساس رخصة البناء .

(1) نموذج قرار رفض رخصة البناء، أنظر الملحق رقم 01.

2- علاقة رخصة التجزئة بشهادة المطابقة

إن الحصول على رخصة البناء يعني الترخيص بإقامة البناية أو البنايات على قطعة الأرض المحددة بناء على الأحكام القانونية والوثائق المسلمة بمناسبة إيداع ملف طلب رخصة البناء، لكن هذا لا يعني أن البناية القائمة أنجزت وفق الشروط والمعايير الواردة في ملف الطلب والتي سلمت على أساسها هذه الرخصة.

ولتأكد الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناية المنجزة مع المعايير التقنية والمستندات الإدارية المقدمة في ملف الطلب والتي منحت على أساسها رخصة البناء، فقد ألزم المشرع⁽¹⁾ على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة أن يستخرج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، بما يتوافق مع أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

تعتبر شهادة المطابقة "certificat de conformité" رخصة سكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة⁽²⁾، فقد عرفت هذه الشهادة على أنها: " تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها

العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة.⁽³⁾

نظمت أحكام شهادة المطابقة بموجب المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وتحديدا في القسم الثاني من الفصل الثالث منه تحت عنوان: "دراسة شهادة المطابقة"، بحيث يتطلب الحصول على هذه الشهادة تقديم تصريح خلال أجل 30 يوم ابتداء من يوم انتهاء أشغال البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص لمكان وجود البناء، وفي حالة عدم إيداع التصريح بانتهاء الأشغال من قبل المستفيد من رخصة البناء حسب الآجال المطلوبة فتجرى عملية مطابقة البناية وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا ما يوضح أنها تعتبر أداة رقابية وقائية تسعى من خلالها الجهة الإدارية المختصة بالتعمير العمل على تحقيق مطابقة البنايات

(1) المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) عزاوي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص 657.

للأشغال والتصاميم المرخص بها ضمن رخصة البناء، كما أنها تقوم باتخاذ التدابير الوقائية اللازمة أثناء مخالفة إنجاز البناء وعدم مطابقته للتصاميم المصادق عليها وفق رخص البناء كالأمر بوقف الأشغال أو الأمر بالهدم أو التعرض لعقوبات المحددة بموجب القانون رقم 90-29 والقانون رقم 08-15⁽¹⁾.

وعليه فإن العلاقة بين رخصة التجزئة وشهادة المطابقة تتمحور في أن الحصول على شهادة المطابقة تثبت مدى مطابقة أشغال البناء للأحكام و التصاميم الواردة ضمن القرار المتعلق برخصة البناء.

وعليه نقول أن هناك علاقة تكاملية بين هاتين الوسيلتين، فلا يمكن الوصول لمرحلة طلب شهادة المطابقة لولا أن كانت رخصة التجزئة موجودة ومسلمة سابقا، ولولا مطابقة البناء للأحكام والتصاميم الواردة ضمن القرار المتعلق برخصة البناء المسلمة لما تم تسليم شهادة المطابقة.

الفرع الثاني : تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها

تتشابه رخصة التجزئة مع عدة مصطلحات قانونية مماثلة تلك المتعلقة بمصطلح التجزئة وأخرى متعلقة بمصطلح الترخيص وهذا ما يؤدي إلى الخلط فيما بينها وبالتالي وجب تمييزها عما يشابهها، وعليه سنتطرق للتمييز بين مفهوم التجزئة عن المفاهيم القريبة والعمليات المشابهة لها (أولا)، لتنتقل بعد ذلك لتمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم والوسائل الإدارية المشابهة لها (ثانيا).

أولا: تمييز التجزئة عن المفاهيم القريبة منها

سنتطرق في هذا الفرع إلى تمييز التجزئة عما يلتبس بها من العمليات (عملية القسمة) والمصطلحات المشابهة لها (المجموعة السكنية).

⁽¹⁾ تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري اهتم أكثر بتنظيم النشاط العمراني وسعى لوضع حد لظاهرة البناء العشوائي (الفوضوي) وهذا بسبب الظهور المستمر للبنىات المشيدة غير المكتملة وغير القانونية على مستوى الإقليم الوطني ، حيث قام سنة 2008 بإصدار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، والذي يمكن اعتباره بمثابة تعديل وتنظيم للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث أتى بجملة من الضوابط الجديدة المتعلقة بأعمال التهيئة والبناء مع استحداث جزاءات وعقوبات لم تكن موجودة في القوانين السابقة المتعلقة بالتهيئة والتعمير، أنظر أيضا المواد 76، 77، 78 من القانون رقم 90-29 ، والمواد من 81 إلى 88 من القانون رقم 08-15.

1- التجزئة و القسمة

القسمة ترد على الملكية الشائعة (1) فتزيل الشيوخ وتعطي كل شريك حصة مفرزة عينية أو نقدية يستثمرها ويستغلها ويتصرف فيها بحرية، بوصفه مالكا مستقلا عن شركائه، لا سلطة لهم على إرادته (2)، فالشيوخ مهما طالمت مدته، فهو حالة مؤقتة تنتهي إما باستقلال أحد الشركاء أو الغير بالمال الشائع، وإما بتحول حق كل شريك إلى ملكية مفرزة من خلال قسمة المال الشائع (3).

وبناء على الأحكام الخاصة بالملكية الشائعة في القانون المدني (4) يلاحظ أن المشرع لم يشترط أي إجراءات أو شكلية إدارية خاصة تلك المتعلقة بالخروج من حالة الشيوخ، فقد منح لكل شريك في الشيوخ الحق في الخروج من حالة الشيوخ وهذا بقسمة (5) المال الشائع، وللشركاء في الشيوخ أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة المناسبة التي يرونها ، أما إذا وجد بينهم شريك ناقص الأهلية وجب مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون (6)، في حين إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فيمكن لمن يريد الخروج من حالة الشيوخ أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، لتقوم هذه الأخيرة بتعيين خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته.

(1) يقصد بالملكية الشائعة أو المشاعة : إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد، بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم، يقال للملك أنه شائع ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوخ، أو مشاع أو شريك في الملك، أنظر حمدي باشا عمر: **نقل الملكية العقارية**، المرجع السابق، ص 23.

(2) محمد عليان فندي العزام: **القسمة المنهية للشيوخ**، دراسة مقارنة بين القانونية الأردنية والمصري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2011، ص 05.

(3) عبد المجيد رحابي: **أحكام قسمة الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائري**، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، ص 19.

(4) المواد من 713 إلى 742 من القانون المدني .

(5) إن للقسمة عدة طرق وإجراءات تختلف حسب طريقة القسمة، فقد قسمها الفقه إلى قسمين: قسمة مؤقتة و قسمة نهائية، بحيث تنقسم هذه الأخيرة إلى قسمة إتفاقية أو قسمة قضائية و سواء أكانت قسمة كلية أو قسمة جزئية، قسمة عينية أو قسمة تصفية وسميت بهذا الاسم لأنها قسمة ملك دائمة لا تزول ما لم تكن معلقة على شرط فاسخ أو قائم ، في حين تنقسم الأولى إلى قسمة المهايأة الزمانية أو المكانية وسميت بهذا الاسم لأنها قسمة منفعة لا قسمة ملك وتبقى لمدة زمنية محددة ، لتوضيح أكثر راجع : محمد عليان فندي العزام: المرجع السابق، ص 15 وما بعدها .

(6) أنظر المادة 88 من القانون رقم 84-11 ، المتضمن قانون الأسرة، والتي نصت كالآتي:
" على الولي أن يتصرف في أموال القاصر تصرف الرجل الحريص ويكون مسؤولاً طبقاً لمقتضيات القانون العام.

و عليه أن يستأذن القاضي في التصرفات التالية:

بيع العقار ، وقسمته، ورهنه، وإجراء المصالحة... " ،

أنظر أيضا المادة 181 من نفس القانون التي نصت كما يلي:

" يراعي في قسمة التركات أحكام المادتين (109 و 173) من هذا القانون وما ورد في القانون المدني فيما يتعلق بالملكية الشائعة.

وفي حالة وجود قاصر بين الورثة يجب أن تكون القسمة عن طريق القضاء."

واستنادا لما تم ذكره سابقا بخصوص مفهوم التجزئة فإنه يمكن القول أن التجزئة تختلف تماما عن القسمة، فالقسمة هي عملية تقسيم العقار المملوك على الشيوع بهدف الخروج من حالة الشيوع أما التجزئة هي عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى قسمين أو أكثر من أجل تشييد بناية على التقسيمات الجديدة. كما أن قسمة الأملاك الشائعة (القسمة الإتفاقية) تنظم بموجب عقد رسمي مدني يطلق عليه: عقد القسمة والغرض منه هو التقسيم أو فرز الحصص بين الملاك على الشيوع ولم يقيدده المشرع بأي إجراءات أو شكليات معينة فهو لا يحتاج إلى الموافقة المسبقة من طرف الجهة الإدارية المختصة بالعمران، والقانون الذي ينظم الأحكام المتعلقة بها هو القانون المدني، أما عملية التجزئة فهي تخضع لترخيص إداري (رخصة التجزئة) من قبل الجهة الإدارية المختصة كما يستلزم الحصول عليها إتباع إجراءات إدارية محددة بموجب القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما أن الغرض من الحصول على رخصة التجزئة هو تهيئة العقار المعد للبناء وتجهيزه ووصله بمختلف شبكات المنفعة العمومية .

إن القسمة تكون بطريقة رضائية أو قضائية أما رخصة التجزئة تكون بناء على إرادة المالك في تقسيم ملكيته العقارية من أجل إقامة بناية عليها، كما تطلب هذه الأخيرة إلا في العقارات غير المبنية والمخصصة لاستقبال البناء أما الأولى فقد تكون على العقارات المبنية أو غير المبنية.

واستنادا لنص المادة 22 من المرسوم رقم 15-19 والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني فإن عقد القسمة ينتشابه مع رخصة التجزئة في خضوعه لأحكام الشهر العقاري ، إلا أنهما تختلفان من حيث الهدف ، فشهر عقد القسمة يهدف إلى شهر الحقوق العينية الأصلية الواردة على كل جزء مفرز، إلا أن رخصة التجزئة يحدث شهرها أثرا قانونيا يتمثل في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة وبالتالي يكون الهدف منها إنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة من الوحدات الجديدة لكن الملكية العقارية تبقى على الشيوع .

2- التجزئة والمجموعة السكنية

لقد عرف المشرع الجزائري المجموعة السكنية ⁽¹⁾ بنصه كالآتي:

" مجموعة سكنية: تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف الملاك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية." .

(1) الفقرة 9 من المادة 2 من القانون رقم 15-08.

وبالرجوع لتعريف التجزئة الوارد في القانون رقم 08-15⁽¹⁾، فإنه يلاحظ أن مفهوم التجزئة يتشابه مع مفهوم المجموعة السكنية من حيث إقامة بناية سكنية على هذه الأرض العارية، كما أخضعهما المشرع لنفس النص القانوني ألا وهي المادة 2 من القانون رقم 08-15.

ومن خلال المادة 03 من القانون رقم 08-15 التي نصت على:

" يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما.

يمنع أيضا تشييد كل بناية في تجزئة غير مرخصة."

يلاحظ أن المشرع قد ذكر المصطلحين (التجزئة والمجموعة السكنية) بصفة مستقلة عن بعضهما إلا أنه أخضع كلا منهما لضرورة الحصول على الترخيص المسبق والمتمثل في رخصة التجزئة.

ولعل اهتمام المشرع بهما على نفس المستوى يكمن فيما لهما من تأثير على المجال السكني والمعماري للمدينة وما تحتاجان إليه من تجهيزات ضرورية قبل مباشرة عمليات البيع أو الكراء إلى الغير، فالمالك كما لا يمكنه أن يجزئ ملكيته كما يريد لا يمكنه كذلك إحداث مجموعة سكنية كما يرغب، إذ يتطلب الأمر الحصول المسبق على ترخيص من الإدارة والالتزام بمجموعة من الالتزامات مقابل التمتع بعدة حقوق، ولعل هذا ما دفع بـ A.Grillet إلى تشبيه المجموعات السكنية بالتجزئات ذلك أن بيع مختلف العمارات التي تحتوي عليها المجموعة بالتقسيم يعني بالضرورة تقسيم الأرض، وبهذا تعتبر المجموعة السكنية إلى حد ما تجزئة.⁽²⁾

إلا أنهما تختلفان في كون أن التجزئة هي عملية تقسيم لملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل بيعها أو إيجارها إلى الغير قصد إقامة بنايات سكنية أو تجارية، صناعية...، في حين أن المجموعة السكنية هي إقامة مجموعة من البنايات فردية أو جماعية ذات طبيعة سكنية فقط يمكن إنشاؤها دون اللجوء لعملية التجزئة.

ومن خلال نص المادة السابقة الذكر⁽³⁾ والتي أكدت على ضرورة خضوع الأرض المجزأة والمجموعة السكنية لرخصة التجزئة يمكن طرح التساؤل حول مجموعة البنايات أو العمارات المخصصة للاستعمال الصناعي أو التجاري أو الخدماتي أو غيرها المقامة على قطعة أرضية واحدة أو على عدة قطع متلاصقة

(1) المادة 2 من القانون رقم 08-15.

(2) كمال تكواشت: رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 6، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2016، ص 158، 159.

(3) المادة 3 من القانون رقم 08-15.

أو متجاورة فيما بينها، فهل تخضع هذه المجموعة لرخصة التجزئة أم لا؟ وهل هي معنية أو غير معنية بالتهنية؟.

ثانيا: تمييز رخصة التجزئة عن الوسائل الإدارية الأخرى المشابهة لها

سنتناول في هذا الجزء تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم من حيث الشروط والإجراءات، ثم نتطرق إلى تمييز رخصة التجزئة عن الوسائل الإدارية الأخرى المشابهة لها والممثلة في الإجازة ، الإخطار، الإذن و التسامح الإداري .

1- تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم

لقد مكن المشرع الجزائري مالكي العقار المبني من تقسيم عقاراتهم إلى قسمين أو أكثر وهذا بالحصول مسبقا على شهادة التقسيم وهذا بعد المرور بشروط لا بد من توافرها وإجراءات شكلية جوهرية ، وعليه سنقوم بتحديد مفهوم شهادة التقسيم ثم نبين شروط و كفايات تسليمها .

أ - مفهوم شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة على تقسيم العقارات المبنية وان حصر تطبيقها في مجال محدد (1) ، نص المشرع الجزائري على شهادة التقسيم في القسم الثالث من الفصل الثالث من القانون رقم 29-90 (2) بصفة عامة، وقد حدد كفايات تحضيرها وتسليمها في القسم الثالث من الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (3).

عرفت شهادة التقسيم بموجب المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأنها:

" تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ... "

كما عرفت بأنها: " تعتبر وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية." (4) ، وعرفت أيضا: " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية." (5)

(1) عربي باي يزيد : المرجع السابق ، ص212.

(2) المادة 59 من القانون رقم 29-90 .

(3) المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(4) عزري الزين : المرجع السابق ، ص 68.

(5) عابدة ديرم: الرقابة الإدارية على أشغال التهنية والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، دون ذكر رقم

الطبعة، باتنة، الجزائر، 2011، ص 101.

وعليه، يمكن تعريف شهادة التقسيم بأنها وثيقة إدارية تمكن مالك العقار من تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر.

تتميز هذه الشهادة بمجموعة من الخصائص يمكن تبيانها فيما يلي:

- تعتبر شهادة التقسيم سند اسمي.
 - تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطات الإدارية فهي كاشفة للحق و ليست منشئة له لأنها لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لأن العقار أساسا مبني .
 - تمنح شهادة التقسيم لصاحب الحق في حالة تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو عدة أقسام. (1)
- و للحصول على شهادة التقسيم يجب توافر مجموعة من الشروط القانونية في صاحب الطلب وفي العقار محل القسمة، كما يجب إتباع إجراءات معينة واردة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فبالنسبة للشروط الخاصة بصاحب الطلب فقد حددتها المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذ نصت كالاتي:
- " ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

ويجب على المعني أن يدعم طلبه:

- إما بنسخة من عقد الملكية،
 - وإما بالتوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،
 - وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا .
- وعليه فإن المشرع قصر الحق في طلب شهادة التقسيم على شخصين، المالك الأصلي أو وكيله القانوني، على أن يثبت معه صفته كمالك وهذا بتقديم نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام القانون المدني أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان الشخص معنوي .
- أما بالنسبة للشروط الخاصة بالعقار فقد نصت عليها المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والشرط الأساسي والمهم أن يكون العقار مبني ليس في شكل طبقات لأن العقار المبني في شكل طبقات يطلب الجدول الوصفي للتقسيم وليس شهادة التقسيم . (2)

(1) حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 74.

(2) المرجع نفسه، ص 77.

كما أُلزم المشرع أن يرفق ملف طلب شهادة التقسيم بمجموعة من الوثائق التقنية والتي يعدها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، وهي كالاتي⁽¹⁾ :

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية⁽²⁾:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها
- مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،
- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم .

وبناء على ما سبق ولدراسة ملف الطلب المتعلق بشهادة التقسيم يقوم صاحب طلب شهادة التقسيم بإرسال الطلب والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل تواجد البناية، وبعد إيداع ملف الطلب وتأكيد رئيس المجلس الشعبي البلدي من توافر جميع الوثائق الضرورية يقوم هذا الأخير بتسليم وصل مفصل ومؤرخ لصاحب الطلب يتضمن جميع الوثائق المقدمة في ملف الطلب.⁽³⁾

وبعد إيداع ملف طلب شهادة التقسيم يتم دراسة الملف وتحضيره من قبل الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء⁽⁴⁾ ومنه يلاحظ أن المشرع أحال إجراءات دراسة طلب شهادة التقسيم وتسليمها من طرف الجهة المختصة بمنح رخصة البناء و عليه فهي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي والوزير المكلف بالعمران .

وعليه فإن مضمون القرار المتعلق بشهادة التقسيم إما القبول أو الرفض، فإذا صدر القرار بمنح شهادة التقسيم فإن تبليغ القرار لصاحب الطلب يكون خلال شهر من يوم إيداع الطلب وتحدد مدة

(1) المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) خطأ كتابي مطبوعي في الجريدة الرسمية : الأيئة في عوض الآتية .

(3) المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

صلاحية هذه الشهادة بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها⁽¹⁾ وهذا استنادا للمادتين 38 و 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

وفي حالة رفض منح شهادة التقسيم وعدم رضا صاحب الطلب الذي تم تبليغه بقرار الرفض وفي حالة سكوت الجهة المختصة وعدم ردها لا بالقبول أو الرفض رغم مرور أجل شهر من تاريخ التبليغ⁽²⁾ فهنا يمكن لصاحب الطلب الطعن لدى الولاية وتسلم له الشهادة أو ترفض ثانية وهذا خلال أجل 15 يوم من تاريخ تقديم الطلب .

وإذا انتهت مدة 15 يوم ولم تصدر الجهة المختصة قرارها يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثانٍ على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على صاحب الطلب بالموافقة أو إخطاره بالرفض المسبب وهذا خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ إيداع الطعن ، كما يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة وهذا بنفس الأشكال التي وردت في رخصة التجزئة .⁽³⁾

ب- المقارنة بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم

تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم ، بحيث ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة ، فشهادة التقسيم تشترط لعمليات تقسيم العقارات المبنية دون قطع الأراضي، بينما تشترط رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر لأجل إقامة البناء⁽⁴⁾ ، وعليه فإن الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم هو شغور العقار أو وجود بناء عليه، ففي هذه الأخيرة يشترط المشرع أن يكون العقار مبني، أما في الأولى يشترط أن يكون العقار أو الأرض شاغرة .

كما أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار بينما رخصة التجزئة تهدف لتجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر قصد إنجاز بنايات جديدة عليها، وعليه فإن شهادة التقسيم لا تغير في حجم العقار المبني نفسه وإنما تقسمه إلى جزأين أو عدة أجزاء فهي بذلك لا تمس أصل الحق وإنما تغير في البناء فقط .⁽⁵⁾

(1) من خلال المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يلاحظ أن المشرع قد مدد المشرع في مدة صلاحية شهادة التقسيم من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات من تاريخ تبليغها وهذا عكس ما كان واردا بموجب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى .

(2) لقد قلص المشرع الجزائري في أجل تبليغ قرار منح شهادة التقسيم أو رفضها من (2) شهرين إلى (1) شهر واحد فقط ، أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى .

(3) المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

(4) عزري الزين : المرجع السابق، ص 45 و 68.

(5) عربي باي يزيد: المرجع السابق ، ص 214.

واستنادا للمادة 59 لقانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه يتبين أن شهادة التقسيم أدرجت ضمن القسم الثالث من الفصل الثاني المعنون ب: رخصة التجزئة، فكيف يمكن للمشرع الجزائري أن يصنف شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة باعتبار أن الأولى تختلف عن الثانية من حيث الطبيعة القانونية ونطاق تطبيقها، وعليه يمكن القول أنه كان لزاما على المشرع وضع فصل خاص تحت عنوان: شهادة التقسيم -التحضير والتسليم-.

2- تمييز رخصة التجزئة عن الوسائل الإدارية المشابهة لها

يختلف المفهوم اللغوي والقانوني للتراخيص الإدارية بصفة عامة ومنها رخصة البناء⁽¹⁾ بصفة خاصة عن الوسائل الإدارية المختلفة كالموافقة الإدارية والحظر والنظام الوقائي والإخطار الإداري والإذن والتسامح الإداري والتصريح... وغيرها⁽²⁾، وقد تتشابه هذه التراخيص الإدارية مع غيرها من هذه الوسائل الإدارية في المفهوم اللغوي مما يوحي بأنها تتفق معها في طبيعتها ونوعها، ولكنها في حقيقة الأمر تختلف عنها من حيث الطبيعة القانونية والأحكام المنظمة لها، وعليه من بين هذه الوسائل نجد:

أ- الإجازة la license

ويقصد بها: " ترخيص إداري مؤقت، سابق ولازم يقوم ذوي الشأن بطلبه من الجهات المختصة في الدولة من أجل ممارسة نشاط محدد سلفا." وكثيرا ما تستخدم للتعبير عن الترخيص الإداري في مجالات معينة عادة، ما تتمثل في الأنشطة التجارية والصناعية والتي تستخدم بمقابل نقدي أو مالي .⁽³⁾

ب- الإذن المادي l'autorisation ou permis matérialisme

قد يتشابه الإذن المادي مع الترخيص الإداري القانوني إذ فيه معنى الإباحة والترخيص كالإذن لشخص ما بدخول أحد أبنية المصالح والوزارات المحظور دخول الأفراد فيها أصلا لصفحتها السرية ولأهميتها الحربية أو العسكرية أو الفنية كالمناطق العسكرية، ولا يترتب على هذا الإذن أثر قانوني معين ولا ينهي مركزا قانونيا قائما، لأنه ليس قييدا على حرية ولا تنظيما وقائيا لممارسة حق فردي.

ج- التسامح الإداري la tolérance administrative

يختلف الترخيص الإداري عن التسامح الإداري والتي لا تترخص جهة الجهة الإدارة فيه بالعمل وإنما تتسامح فقط فيه فقط ما بسكوته عن مطالبة الأفراد بالحصول على الترخيص المقرر قانونا، أو أن ظروف الحال وغيرها من الظروف السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية هي التي دفعتها لهذا التسامح وليس

(1) رخصة البناء كغيرها من الرخص التعميرية الأخرى (رخصة التجزئة ورخصة الهدم).

(2) نقلا عن، السيد أحمد مرجان : المرجع السابق ، ص 88 .

(3) المرجع نفسه، ص 93.

في هذا مخالفة للقانون، أو إساءة لاستعمال السلطة، ولا غنى عن ضرورة الحصول على الترخيص مهما طالّت مدة التسامح ، فرفض جهة الإدارة استخدام الوسائل المتاحة لمواجهة الخروج على القانون لا يعد رخصة بمعناها الفني الدقيق، وإنما تلبية لحاجات التطور الذي قد يتطلب منها أحيانا عدم التقيد بالنصوص القانونية الجامدة أو التمسك بحرفيته.

د- الإخطار أو الإبلاغ *communication ou le préavis*

يختلف الترخيص الإداري عن الإخطار أو الإبلاغ والذي قد يشترطه المشرع أحيانا في بعض القوانين المنظمة للممارسة للحقوق والحريات، إذ قد يبيح القانون للأفراد القيام بأعمال معينة، شريطة إبلاغ السلطات الإدارية المختصة، وإخطارها بالعمل المزمع القيام به، سواء حصل على رخصة كما في المباني أم لم يحصل عليها كالإبلاغ عن موعد نقل المواد الخطرة والطرق التي تمر من خلالها نقطة الانطلاق إلى نقطة الوصول، والإخطار قد يكون سابقا أو لاحقا على ممارسة النشاط.

مما سبق يتضح أن الوسائل الإدارية السالفة الذكر قد تتفق في المفهوم اللغوي المراد للترخيص ولكنها في حقيقة الأمر تختلف عنه من حيث الطبيعة القانونية "التكليف القانوني" والأحكام المتعلقة به، وعليه يمكن القول بأن معيار التفارقة بين كل هذه الوسائل الإدارية التي لا صلة لها بالترخيص يكمن في حقيقة المعنى المراد من الوسيلة المقرر استخدامها، فالعبرة بالمعاني والمقاصد وليست بالألفاظ والمباني، فضلا عن كونها تمثل قيودا على ممارسة النشاط أم لا ، ومدى تعلقها بالنظام العام وهو ما يجعل معيار التمييز يختلف بحسب كل حالة على حدة وفق المعنى المراد .⁽¹⁾

بعدها وضحا معنى رخصة التجزئة في المبحث الأول، سنقوم بتبيان النطاق القانوني لتطبيق هذه الرخصة وهذا من خلال المبحث الثاني والمعنون ب: مجال تطبيق رخصة التجزئة .

(1) نقلا عن، السيد أحمد مرجان : المرجع السابق ، ص93 و94.

المبحث الثاني : مجال تطبيق رخصة التجزئة

أُشترطت رخصة التجزئة على كل شخص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا عندما يريد تقسيم ملكيته العقارية إلى أجزاء قصد تشييد بناية فوقها مهما كان استعمالها، أو بالتصرف فيها ببيعها أو إيجارها، ولدراسة هذه الرخصة باعتبارها وسيلة قانونية لتقسيم ملكية عقارية يقتضي بنا تحديد نطاق تطبيقها سواء كان ذلك من حيث الأشخاص المخول لهم قانونا حق الحصول عليها، موضوعها ، مكان وزمان تطبيقها.

فطبقا لنص المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع قد عم كل عمليات تقسيم الأراضي إلى ضرورة الخضوع لاستصدار رخصة التجزئة، إلا أنه لا يمكن أن تخضع كل الأراضي لها وإنما تخرج بعض التجزئات من نطاق تطبيقها كتقسيم الأراضي غير القابلة للبناء أو الأراضي الفلاحية، العقارات المبنية والأراضي المخصصة لوزارة الدفاع الوطني والتي تحتمي بالسرية، وكذا الأراضي التي سبق تجزئتها وفق مخططات خاصة وغيرها، كما أن هذه الرخصة تخضع لآجال محددة قانونا وهذا من أجل تنفيذ عملية التجزئة من خلال القيام بجميع الأشغال المفروضة بموجبها وإلا أصبحت هذه الرخصة ملغاة.

بناء عليه، سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول إلى مجال تطبيق الرخصة من حيث الأشخاص والموضوع، ونتطرق في المطلب الثاني إلى مجال تطبيق الرخصة من حيث المكان والزمان.

المطلب الأول: مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص والموضوع

طبقا لنص المادتين 7 و8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع اشترط رخصة التجزئة على كل شخص عند تقسيمه لعقاره فيمكن أن يكون هذا الشخص هو المالك نفسه أو موكله أو أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا، كامل الأهلية أو قاصرا، صاحب ملكية خاصة أو ملكية وطنية أو ملكية وقفية.

كما يكون الهدف من عملية التجزئة هو تقسيم الملكية العقارية من أجل إقامة بناية أو مجموعة بنايات فوقها وسواء كانت هذه البناية ذات طبيعة سكنية، صناعية، تجارية، خدماتية أو غير ذلك، كما يمكن لصاحب التجزئة التصرف فيها عن طريق عمليات بيع أو إيجار القطع الناتجة عن التجزئة، بشرط أن تتم هذه العمليات لتشييد بنايات لاحقا.

وهو ما سنتطرق له في هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص، ونتناول في الفرع الثاني مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع.

الفرع الأول : مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص

نصت المادة 58 من القانون رقم 90-29 على ما يلي :

" في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة..."، وما يلاحظ هنا أن المشرع لم يحدد المركز القانوني لطالب الترخيص بل اكتفى بلفظ "طالب التقسيم" وبالتالي لم يبين الأشخاص المعنيين الذين لهم الحق في طلب الحصول على رخصة التجزئة. كما يلاحظ من المادة السابقة أن المشرع قد أطلق مصطلح "طالب التقسيم" على المعني الذي له الحق في طلب رخصة التجزئة لكن من الأحسن لو أطلق عليه إحدى المصطلحات "طالب التجزئة أو طالب الترخيص أو المجزئ" وهذا الأخير هو المعنى الأقرب والأصح وهذا طبقا لما استعمله المشرع في نفس نص المادة باللغة الفرنسية ⁽¹⁾ والتي أطلق عليه مصطلح "le Lotisseur" والذي يقصد به المجزئ.

(1) ورد نص المادة 58 من القانون رقم 90-29 باللغة الفرنسية كالآتي:

"le lotisseur présente a l'appui de sa demande de permis de lotir , un dossier incluant un cahier des charges définissant les travaux éventuels d'équipement et de viabilisation que le ou les propriétaires s'engage ..."

وتطبيقا للمادة 50 من القانون رقم 90-29 فإن حق البناء مرتبط بحق ملكية الأرض وبالتالي فلا يجوز لغير المالك صاحب الأرض أن يحصل على الرخص العمرانية : رخصة البناء، التجزئة أو الهدم ، وعليه يلاحظ أن المشرع قصر الحق في طلب الحصول على رخصة التجزئة على المالك (1) فقط. إلا أنه واستنادا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على ما يلي:

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

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية،

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

والمذكور أعلاه،

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا مغنويا ."

وبناء على نص هذه المادة يتضح أن المشرع قد أضاف شخصا آخر منحه الحق في طلب رخصة التجزئة ألا وهو الوكيل باعتبار أنه استمد هذا الحق له من قبل المالك الأصلي للأرض محل التجزئة .

وبالنظر إلى الأشخاص المخول لهم قانونا لتقديم طلب الحصول على رخصة البناء (2) والمتمثل في: المالك، الحائز، الوكيل، المستأجر المرخص له قانونا، والهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية، فإنه يلاحظ أن المشرع لم يوسع نطاق الحق في طلب رخصة التجزئة وإنما قصر الحق في طلبها على المالك والوكيل فقط .

(1) المالك أو صاحب الملكية يعني أن يكون شخصا طبيعيا أو مغنويا، خاصا أو عاما، شخصا يتمتع بالأهلية الكاملة أو عديم الأهلية وفي هذه الأخيرة يقوم بالإجراءات نائبه القانوني سواء الولي أو الوصي أو المقدم ، راجع المادة 40 من الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، راجع أيضا المادة 81 وما بعدها من القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984، المعدل والمتمم.

(2) أنظر المادة 42 ، 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

إلا أنه واستنادا لنص المادة 43 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري (1) والتي وضحت أنه يحق للمستفيد من شهادة الحيازة (الحائز) أن يتصرف تصرف المالك الأصلي للعقار باستثناء تحويل الملكية مجانا أو بمقابل مالي، ولنص المادة 44 من نفس القانون التي مكنت الحائز من رهن العقار ضمانا للحصول على القروض المتوسطة وطويلة الأمد، وأيضا لنص المادة (2) التي نصت صراحة على حق الحائز في طلب الحصول على رخصة البناء وباعتبار أن رخصة التجزئة سابقة لرخصة البناء من أجل تهيئة الأرض محل إقامة البناء فاستحسن لو أن المشرع أضاف الحائز إلى الأشخاص المخول لهم طلب الحصول على رخصة التجزئة.

وجدير بالذكر أن المشرع وأثناء اشتراطه للوثائق التي وجب إيداعها من قبل صاحب الملكية أو موكله فقد أوجب نسخة من عقد الملكية وهنا نلاحظ أنه من الأحسن لو استعمل المشرع تسمية سند الملكية عوض عقد الملكية، باعتبار أن مصطلح سند الملكية هو مصطلح عام وواسع ويشمل جميع الوثائق التي تثبت الملكية (3) ومن بين هذه الوثائق عقد الملكية.

كما اشترط المشرع من خلال نص المادة السابق ذكرها (4) نسخة من عقد الملكية إذا كان صاحب الطلب المالك الحقيقي للملكية العقارية أو نسخة من عقد الوكالة إذا كان صاحب الطلب الوكيل الذي أوكله المالك الحقيقي، ومنه نلاحظ أنه كان على المشرع أثناء تبيانه للوثائق الواجب إرفاقها بالملف أن يجمع بين عقد الملكية وعقد الوكالة بالنسبة للوكيل، لأن هذا الأخير يثبت المركز القانوني للشخص

(1) نصت المادة 43 من القانون رقم 90-25 على مايلي:

"لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني، غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء المختص غير ذلك".

(2) الفقرة 2 المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(3) يطلق على سند الملكية بالفرنسية "Titre de propriété" و هو يشمل عقد الملكية ، شهادة الحيازة، الشهادة التوثيقية، عقد الشهرة، عقد الوقف، قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ...

(4) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الموكل ولا يثبت عقد الملكية (1)، وهذا ما يثبتته ميدان العمل بحيث إذا تقدم الوكيل بطلب الحصول على رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من عقد الوكالة فقط يطلب منه تقديم نسخة من عقد الملكية .

وجدير بالذكر أن المشرع قد صنف الملكية العقارية إلى ثلاثة أصناف: الملكية الخاصة، الملكية الوطنية والملكية الوقفية (2)، وعليه فإن صاحب الملكية (المالك) يمكن أن يكون صاحب ملكية خاصة أو صاحب ملكية وطنية أو صاحب ملك وقفي.

فإذا كان طالب التجزئة صاحب ملكية خاصة فإن طلب الحصول على الرخصة والقيام بأشغال التجزئة تكون من قبل الشخص الطبيعي (المالك أو الوكيل) أو الشخص المعنوي (ممثله القانوني أو الإتفاقي).

أما بالنسبة للملكية الوطنية والتي تتكون من أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة، أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية وأملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية، وطبقا للتعريف المتعلقة بالأملاك الوطنية والمعايير المعتمدة من قبل المشرع لتمييز الأملاك الوطنية العمومية عن الأملاك الوطنية الخاصة والمتمثلة في عدم قابلية الأملاك العمومية للتملك الخاص، وتخصيصها للاستعمال الجماعي إما مباشرة أو عن طريق المرافق العامة، يتبين لنا للوهلة الأولى (3) أن الأملاك الوطنية العمومية تخرج من نطاق تطبيق رخصة التجزئة خاصة وأن هذه الرخصة تعتبر أداة لتقسيم ملكية عقارية وتهيئتها من أجل البناء، إلا أنه واستنادا لنص المادتين 12 و 17 من نفس القانون ونص المادة 73 من القانون رقم 08-15 يتضح أن هذه الأملاك تخضع لرخصة التجزئة مثلها مثل الأملاك الوطنية الخاصة. (4)

ووفقا لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين (4) وتنظيم ذلك والتي ورد نصها كالآتي:

" يتعين على المجالس الشعبية البلدية والمجالس الشعبية الولائية، وحدها أو بالتعاون فيما بينها، إنشاء مؤسسات تكلف بتسيير سنداتها العقارية الحضرية وذلك تطبيقا لأحكام المادة 73 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وتدعى المؤسسة المسماة (بالوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين). "

(1) راجع أحكام الوكالة في القانون المدني ، من خلال المواد من 571 إلى 589 .

(2) أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-25 ،

(3) المادتين 3 ، 4 من القانون رقم 90-30.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة في 26 ديسمبر 1990.

وعليه فإن كل تصرف تباشره الجماعات المحلية لا يكون لفائدة شخص من أشخاص القانون العام يعد باطلاً وعديم الأثر، كون أسندت هذه المهمة إلى الوكالات العقارية بصفقتها وكيل قانوني للجماعات المحلية لإتمام عملية تسيير سنداتها العقارية⁽¹⁾، وعليه فإن المشرع أوكل صلاحية التصرف في المحفظة العقارية التابعة للجماعات المحلية إلى الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁽²⁾، وبالتالي فإن الولاية والبلدية لا يخول لهما تجزئة الأراضي التابعة لها مباشرة بصفقتها الطرف المالك لها وإنما تلجأ لوكيلها القانوني والمتمثل في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المختصة إقليمياً.

كما أنه واستناداً لنص المادة 66 من القانون رقم 90-29 يتضح أنه تمنح رخصة التجزئة بالنسبة للمناطق والأراضي التابعة للدولة من قبل الوالي المختص إقليمياً، والذي يقوم بدوره بتكليف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين للقيام بأشغال التهيئة وإنجاز التجزئة، باعتبارها مرقياً عقارياً⁽³⁾ وهذا تطبيقاً لنص المادتين 3 و4 المرسوم التنفيذي رقم 90-405، والفقرة 10 من المادة 3 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن المرقى العقاري يعتبر الشخص الأول الذي تعتمد عليه الدولة لتنفيذ عمليات البناء ومن أجل ذلك يجب عليه تكوين عدة علاقات مع مختلف الأشخاص المختصين في الشؤون التقنية والقانونية ولا سيما الجهات الإدارية المعنية بتسليم الرخص الإدارية اللازمة، وطبقاً للمادة 11 من القانون رقم 11-04 التي نصت على مايلي: "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة...". يتبين أن المشرع قد ربط نشاط المرقى العقاري بضرورة احترامه للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، المخططات العمرانية وعقود التعمير، وضرورة مراعاته للقوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال البناء والتعمير.⁽⁴⁾

(1) مسكر سهام: التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 36.

(2) لقد تم تغيير تسمية "الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين" إلى "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين" وهذا بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405.

(3) المرقى العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، أنظر الفقرة الأخيرة المادة 03 من القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011.

(4) نور الهدى موهوبي: مداخلة بعنوان الضوابط العمرانية الواجب احترامها من طرف المرقى العقاري، ملتقى دولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن، رهانات وتحديات، يومي 01 و 02 مارس 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 علي لونيبي، الجزائر، ص 3.

واستنادا للملحق الأول والملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 13-134⁽¹⁾، يتبين أن رخصة التجزئة واردة في الوثائق المرجعية الواجب إرفاقها بعقد حفظ الحق وبعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية، وعليه فإن المرقى العقاري ملزم بإنجاز الأشغال المتعلقة بتقسيم الأرض وتجهيزها وإيصالها بشبكات التوزيع الداخلية والخارجية.⁽²⁾

لكن الإشكال المطروح هنا، هل تمنح رخصة التجزئة للمستفيد من الامتياز في حال استثمار الأملاك الوطنية الخاصة؟، حيث نصت المادة 11 من الأمر رقم 08-04 المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية⁽³⁾ على مايلي: " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء...".

كما نصت المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على مايلي: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية أو المعترف لمنفعتها العمومية أو كل الجمعيات...، ويعطى المنح المذكور باعتبار الفترتين السابقتين للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقا للتشريع الساري المفعول."

نلاحظ من استقراءنا لنصوص المواد السابقة أن صاحب الامتياز له الحق في استخراج رخص التعمير، فالمشرع خرج عن القاعدة العامة في منح رخصة البناء رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية، وما ينطبق على رخصة البناء ينطبق كذلك على رخصة التجزئة⁽⁴⁾.

أما بالنسبة للأملاك الوقفية والتي عرفها المشرع على أنها⁽⁵⁾ : "الأملاك العقارية التي حبسها مالكاها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما تنتفع به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فوريا أو عند وفاة الموصين الوستاء الذين يعينهم المالك المذكور." ويخضع تكوينها وتسييرها للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف، إن الوقف ليس ملكا للأشخاص الطبيعيين ولا

(1) المرسوم التنفيذي رقم 13-134، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013 .

(2) نور الهدى موهوبي: المرجع السابق، ص 7 .

(3) الأمر رقم 08-04 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكفاءات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

(4) حجوج كلثوم: المرجع السابق ، ص 68.

(5) المادة 31 من القانون رقم 90-25.

الاعتباريين ويتمتع بالشخصية المعنوية، وتسهر الدولة على احترام إرادة الواقف وتنفيذها (1) ، بحيث نص
المشرع صراحة على أن الوقف يعتبر شخصا معنويا وبالتالي يتمتع بالشخصية المعنوية وهذا طبقا لنص
المادة 49 من القانون المدني. (2)

وطبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 (3) التي نصت على مايلي :
" يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته، و يتولى على الخصوص المهام
التالية: ... 5- السهر على صيانة الملك الوقفي المبني وترميمه و إعادة بنائه، عند الاقتضاء. ..."،
وعليه فإذا تعلق طلب رخصة التجزئة بأرض موقوفة فإن ناظر الوقف أو وكيله من يقوم بإيداع ملف
الطلب و القيام بجميع الإجراءات اللازمة للحصول على الرخصة تلك الواردة في القانون رقم 90-29
المتعلق بالتهيئة والتعمير. (4)

أما بالنسبة للملكية الشائعة، وفي حالة اتفاق الملاك على الشيوخ على تجزئة أرضهم من أجل إقامة
بناية عليها مع بقاء (الأرض والبناء) على الشيوخ فهنا يتم تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة من
طرف جميع الملاك على الشيوخ بصفاتهم، أو من طرف أحد الملاك بصفته أصيلا عن نفسه، وبصفته
وكيلا عن شركائه في الشيوخ. (5)

نخلص في الأخير إلى القول أن جميع الأشخاص الوارد ذكرهم سابقا (مالك العقار أو موكله،
الحائز، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، المرقي العقاري، صاحب الإمتياز، ناظر

(1) المادة 5 من القانون رقم 91-10.

(2) عدلت وتمت المادة 49 من القانون المدني بموجب المادة 21 من القانون رقم 05-10، المؤرخ في 20 يونيو
2005، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ، بحيث نصت المادة على ما يلي:

" الأشخاص الاعتبارية هي: - الدولية، الولاية، البلدية- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، - الشركات
المدنية والتجارية، - الجمعيات والمؤسسات، - الوقف، ..."

(3) المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية
وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.

(4) فيما يخص أعمال البناء والتعمير فإن الأملاك الوقفية تخضع لنفس الأحكام الواردة في القانون رقم 90-29
المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا ما نصت عليه المواد 26 مكرر 3 ، 26 مكرر 4 من القانون رقم 01-07 ،
المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 29، المؤرخة في 23 ماي 2001، المعدل والمتمم للقانون
رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08
ماي 1991.

(5) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنظر أيضا: القرار رقم 140-196140، المؤرخ في 28 جوان
2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، العدد 2، ص186 والذي نص على ما يلي:

" الشريك الذي يدير المال الشائع دون اعتراض باقي الشركاء يعد وكيلا عنهم." نقلا عن: حمدي باشا عمر:
القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار
هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة عشر، 2015، ص124.

الوقف أو موكله) لهم الصفة القانونية التي تمكنهم من التقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بالتهيئة والتعمير بطلبهم المتمثل في الحصول على رخصة التجزئة.

كما لاحظنا أن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يحق لهم طلب الحصول على رخصة التجزئة ولم يتم حصرها فقط على المالك الحقيقي للعقار، وعليه حبذا لو أن المشرع نص صراحة على هؤلاء الأشخاص وهذا من خلال المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

بعدما بينا الأشخاص الذين يحق لهم طلب الحصول على رخصة التجزئة في الفرع الأول، فسننتقل إلى موضوع رخصة التجزئة وهو ما سنتناوله في الفرع الموالي.

الفرع الثاني : مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع

لقد خالصنا فيما سبق إلى أن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل تشييد بناية عليها، أو من أجل بيعها أو إيجارها، وهذا تطبيقاً للمادة 57 من القانون رقم 90-29، والمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والمادة 8 من القانون رقم 08-15. وبناء على المواد المذكورة أعلاه فإن موضوع رخصة التجزئة يتمثل في تقسيم الملكية من أجل البناء أو البيع أو الإيجار.

أولاً: البناء

عرف المشرع البناء على أنه كل عملية تشييد بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات⁽¹⁾، وعليه فإن إقامة بناية جديدة أو مجموعة من البنايات تعتبر من قبيل التجزئة واشتراط لإقامتها ضرورة الحصول على رخصة التجزئة.

ثانياً: البيع والإيجار

اعتبر المشرع تجزئة الأرض من أجل بيعها أو إيجارها من قبيل التجزئة ، فلا يجوز بيع جزء من الملكية أو إيجاره من أجل البناء فيه إلا بعد استخراج رخصة التجزئة، وهذا ما يتضح من خلال نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على ما يلي:

" يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي..."، كما جاء نص المادة 2 من القانون رقم 08-15 كالاتي: "التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار...".

(1) المادة 2 من القانون رقم 08-15.

وتجدر الإشارة أيضا إلى أن عملية قسمة المال الشائع لا تخضع لرخصة التجزئة وهذا طبقا للمشرع الجزائري، على عكس المشرع الفرنسي الذي اعتبر عملية قسمة المال الشائع لأكثر من أربعة أجزاء من قبيل التجزئة⁽¹⁾ ويمكن القول أن هذا الأخير قد أحسن بقيده لضرورة الحصول على رخصة التجزئة من أجل قسمة المال الشائع وهذا ضمانا لتهيئة جميع القطع المفردة الناتجة عن عملية القسمة، وهذا ما يفسر على سعيه في القضاء على الأراضي المحصورة وغير المربوطة بالشبكات الحيوية وذات المنفعة العمومية.

إلا أنه وتطبيقا للحكم رقم 09-259 الصادر بتاريخ 27 ديسمبر 2008 عن مجلس قضاء قسنطينة، والذي صدر بموجب عريضة افتتاح دعوى يلتمس المدعي من خلالها الحكم بتعيين خبير لإجراء قسمة للعقار الواقع على قطعة أرضية الحاملة لرقم 02 من مخطط تخصيص التعاونية العقارية الاستقلال وتحديد نصيب كل مالك على الشيوخ مع مراعاة الأوضاع القائمة ومستظهرها بنسخة من عقد بيع رسمي.

حيث باستقراء المحكمة لأوراق ملف الدعوى ولا سيما النسخة من عقد البيع الرسمي...، فمن الثابت أن القطعة الأرضية المشتراة من طرف أطراف الدعوى المراد إجراء مشروع قسمة لها تدخل ضمن تخصيص التعاونية العقارية الاستقلال تحمل رقم 02، وهي موجودة ضمن أراضي مجزأة.

حيث أنه طبقا للمادة 57 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

حيث ومادام المدعي لم يقدم للمحكمة رخصة التجزئة فإن طلبه القضائي بإجراء مشروع قسمة للقطعة الأرضية محل عقد البيع ترفضه المحكمة لسبق أوانه.⁽²⁾

(1) Bernard Drobencko: op-cit, p149 , Henri Jacquot, François Priet: op-cit, p421.

(2) تم نقل الحكم حرفيا عن: عبد المجيد رحابي: المرجع السابق، ص 220.

ومن خلال الحكم المذكور أعلاه يثور التساؤل حول شروط رفع دعوى القسمة فهل تعتبر رخصة التجزئة شرط لرفع دعوى القسمة ؟ ، ولإجابة عن هذا التساؤل نستند إلى محاضرة الأستاذ عمر حمدي باشا التي ألقاها من خلال يوم دراسي تحت عنوان إشكالات الحفظ العقاري الذي انعقد بكلية الحقوق جامعة بجاية⁽¹⁾، حيث نص صراحة أن رخصة التجزئة لا تعتبر قيودا على رفع دعوى القسمة، وأشار إلى أن بعض القضاة يعتبرون عقود التعمير من رخصة البناء و شهادة المطابقة وشهادة التقسيم و رخصة التجزئة كقيود على رفع دعوى القسمة إلا أن المحكمة العليا قد نصت على أنه لا يجوز للقاضي أن يخلق قيد على رفع الدعوى لم ينص عليها المشرع.

علما أن شروط قبول رفع دعوى القسمة منصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ ولا تعتبر رخصة التجزئة ولا عقود التعمير الأخرى كشرط من شروط رفع دعوى القسمة.

وعليه فمن المفروض لما القاضي يقوم بتعيين خبير ولا تكون في ملف الدعوى رخصة التجزئة يقوم بتحديد مهامه بضرورة مراعاة قواعد التهيئة والتعمير وذلك بالتنسيق مع المصالح التقنية للبلدية عند قسمة الأرض العارية، لكن فرضا أنه قد صدر الحكم القضائي والخبير لم يحترم هذه القواعد ففي هذه الحالة نجد المذكرة رقم 689 المؤرخة في 12 فيفري 1995 المتعلقة بالإشهار العقاري⁽³⁾ التي صدرت من أجل تسهيل إشهار الأحكام القضائية والتي نصت على أنه:

" ... بالنسبة للأحكام القضائية المتعلقة بقسمة الأراضي العارية التي يعتمد فيها القاضي على مخطط وتقرير الخبير، فإنه من المفترض أن مخطط الخبير مبني على أساس رخصة تجزئة مسلمة من طرف الجهة المختصة، كما يفترض أن تلك التجزئة لا تتناقض وقواعد العمران، وقد ينص الحكم القضائي على مراجع رخصة التجزئة، ومهما يكن من أمر فإن الأحكام القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء

(1) عمر حمدي باشا : مداخلة بعنوان إشكاليات إيداع الأحكام القضائية للإشهار، يوم دراسي حول إشكاليات الشهر العقاري، يوم 11 ماي 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، <http://webtv.univ-bejaia.dz/index.php/2017/05/conferences-sur-la-journee-de-lordre-des-notaires-11-mai-2017-partie-01> ، تاريخ زيارة الموقع 01 جانفي 2018، على الساعة 15:00.

(2) نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:
" لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.
يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه.
كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."

(3) المذكرة رقم 689 ، المؤرخة في 12 فيفري 1995، المتعلقة بالإشهار العقاري ، الصادرة عن وزارة المالية.

المقضي فيه واجبة التنفيذ، ولذا فإن المحافظ العقاري ملزم بإشهار تلك الأحكام والقرارات دون أن يطلب رخصة التجزئة... (1)

وعليه فإن رأينا يؤكد رأي الأستاذ عمر حمدي باشا باعتبار أن رخصة التجزئة لا تعتبر كقيد من قيود رفع دعوى القسمة وعليه فعلى القاضي عدم فرض هذه الرخص والشهادات العمرانية في ملف دعوى القسمة.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان والمكان

لا تخضع كل الأراضي أثناء تجزئتها لرخصة التجزئة، وإنما هناك أراضي تخضع لها لكن مقيدة بأحكام قانونية خاصة، وهناك أراضي تستبعد من نطاق تطبيقها وتخضع لتراخيص إدارية أخرى وهذا على حسب طبيعة الأرض المراد تقسيمها والهدف من جراء هذا التقسيم، وتتمثل هذه التقسيمات في القطاعات غير القابلة للتعمير والمتمثلة في العقارات الريفية (الأراضي الفلاحية والغابات) والعقارات السياحية (المساحات والمواقع المحمية، المناطق السياحية)، وكذا تقسيمات الأراضي التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعا استراتيجيا والعقارات المبنية.

إن رخصة التجزئة محددة بآجال قانونية، فلصاحب التجزئة المتحصل عليها أن يقوم بتنفيذ أشغال تجزئة الأرض المفروضة فيها خلال هذه الآجال، فإذا انتهت الآجال ولم يتم بتنفيذ الأشغال أو لم ينتهي منها فتصبح هذه الرخصة ملغاة.

وتفصيلا لذلك سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتطرق في الفرع الأول إلى نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان، ونتطرق في الفرع الثاني إلى نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان.

الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان

ترتبط رخصة التجزئة بمهلة زمنية محددة قانونا والتي بعد انقضائها تصبح ملغاة وعديمة الأثر القانوني.

واستنادا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على ما يلي:

" تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.

(1) المذكرة رقم 689 ، المؤرخة في 12 فيفري 1995، المتعلقة بالإشهار العقاري ، الصادرة عن وزارة المالية.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار ..."

يتضح لنا أن المشرع حدد صلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي بمنح الترخيص بالتجزئة، فعلى المستفيد من رخصة التجزئة الشروع في تنفيذ أشغال التجزئة خلال هذه المدة (ثلاث سنوات) وإلا اعتبرت هذه الرخصة ملغاة، كما تعتبر الرخصة ملغاة إذا بدأ صاحب التجزئة في تنفيذ الأشغال إلا أنه يتوقف ولم يكمل تنفيذ الأشغال خلال هذه المدة.

إلا أنه وفي حالة الترخيص بالتجزئة على مراحل فإن هذه المدة تطبق على أشغال المراحل المختلفة⁽¹⁾، وهنا يتبين أن المشرع لم يوضح صراحة ما إذا تم تمديد صلاحية رخصة التجزئة عكس ما عمل به سابقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾ والذي أقر صراحة بجواز تمديد مدة صلاحية رخصة التجزئة إلى ثلاث سنوات أخرى لانجاز أشغال المراحل الأخرى وبالتالي فإن مدة صلاحيتها قد تصل إلى ستة سنوات، ولا يمكن الاستمرار في هذه الأشغال إلا بعد إعادة تقديم طلب جديد من أجل بدء الأشغال أو استئنافها، على أن يتم إعداد الرخصة بدون دراسة جديد لملف الطلب، وتعتبر الأشغال المنجزة بعد انتهاء الآجال القانونية من قبيل الأعمال غير المرخصة والمعاقب عليها قانونا وهذا من خلال المواد من 74 إلى 77 من القانون رقم 08-15.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يوضح مدى صلاحية هذه الرخصة بعد قيام صاحب التجزئة بتنفيذ أشغال التهيئة وحصوله على شهادة قابلية الاستغلال، وعليه يثور التساؤل بخصوص بقاء صلاحية رخصة التجزئة أو زوالها أو إلغائها، فهل تبقى صلاحية هذه الرخصة إلى أجل غير مسمى؟ أم تسقط إذا لم يتقدم صاحب التجزئة بطلب رخصة البناء خلال أجل محدد؟، وعليه استحسن على المشرع لو وضع مادة قانونية عالج فيها هذه المسألة نظرا للأهمية التي تكتسيها رخصة التجزئة.

بعدما بينا الآجال القانونية لصلاحية رخصة التجزئة في هذا الفرع، سنقوم بتوضيح الوعاءات العقارية التي تخضع في تقسيمها لرخصة التجزئة وهذا من خلال الفرع الثاني والمعنون ب: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان.

(1) المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

(2) وبالرجوع لقانون العمران الفرنسي فإنه يلاحظ أن المشرع حدد مدة صلاحية رخصة التجزئة سواء كانت أعمال التجزئة نفذت دفعة واحدة أو على مراحل بأجل لا يتعدى العشر (10) سنوات وإلا سقطت صلاحية الرخصة وبالتالي إعادة تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة، أنظر :

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان

لا تخضع جميع الأراضي إلى رخصة التجزئة، فهناك أراضي تخضع لأحكام خاصة ولا تدخل في نطاق تطبيق هذه الرخصة وإنما تخضع لأدوات قانونية أخرى، وعليه سنتطرق للوعاءات العقارية التي تعتبر من قبيل التجزئة الخاضعة للترخيص (أولاً)، ثم نتطرق إلى الوعاءات العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة المقيدة بشروط خاصة (ثانياً)، ثم إلى الوعاءات العقارية غير الخاضعة لرخصة التجزئة (ثالثاً).

أولاً: الوعاءات العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة

إن نطاق تطبيق رخصة التجزئة هي الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير⁽¹⁾، وهذا طبقاً لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بحيث عرفت هذه الأراضي بموجب المادتين 20 و 21 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

حيث نصت المادة 20 من القانون رقم 90-25 على أن: "الأرض العامرة في مفهوم هذا القانون، هي كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية وفي مشتملات تجهيزاتها وأنشطتها، ولو كانت هذه القطعة الأرضية غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أو مساحات خضراء أو حدائق أو تجمع بنايات."

كما نصت المادة 21 من نفس القانون على ما يلي:

"الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون، هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير."

وبناء على نص المادة 19 من القانون رقم 90-29 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقوم بتقسيم المناطق إلى مناطق عمرانية ومناطق غير قابلة للتعمير، وقد حددها في أربع قطاعات⁽²⁾: القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية، القطاعات غير القابلة للتعمير.

(1) طبقاً لنص المادة 03 من القانون رقم 90-25 فإن الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير صنفت ضمن القوام التقني في الأملاك العقارية (زيادة على الأملاك العمومية الطبيعية) إلى جانب: الأراضي الفلاحية والأراضي ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الرعوية والأراضي ذات الوجهة الرعوية، الأراضي الغابية والأراضي ذات الوجهة الغابية، الأراضي الحلقائية، الأراضي الصحراوية، المساحات والمواقع المحمية.

(2) عرف المشرع القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضي لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة لقطاعات التعمير (القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المستقبلية)، أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 19 من القانون رقم 90-29.

وعليه فإن قطاعات التعمير تتمثل في الأصناف الثلاثة الأولى، القطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير و قطاعات التعمير المستقبلية.

وتشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي حتى وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحوزات التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابة الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المجتمعة، كما تشمل أيضا الأجزاء من المنطقة المعمرة الواجب تجديدها وإصلاحها وحمايتها. (1)

كما تشمل القطاعات المبرمجة للتعمير القطاعات المخصصة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات حسب جدول من الأولويات المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. (2)

أما قطاعات التعمير المستقبلية فهي تشمل الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد، في آفاق عشرين سنة وهذا حسب الآجال المنصوص عليها في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكل الأراضي المتواجدة في قطاعات التعمير المستقبلية خاضعة مؤقتا للإرتفاق بعدم البناء، ولا يرفع هذا الإرتفاق في الآجال المنصوص عليها، إلا بالنسبة للأراضي التي تدخل في حيز تطبيق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه. (3)

ومن خلال ما سبق ذكره فيما يخص قطاعات التعمير فإنه يلاحظ أن الأراضي القابلة للبناء والتي تخضع لرخصة التجزئة تتمثل في الأراضي الواقعة في القطاعات المعمرة والقطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق عشر (10) سنوات والتي تكون مشمولة بمخططات التهيئة والتعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي)، أما بالنسبة للأراضي الواقعة في قطاعات التعمير المستقبلية فهي تخضع للإرتفاق بعدم البناء والذي يعتبر قيد على حق البناء أي عدم إمكانية البناء وبالتالي عدم خضوعها لرخصة التجزئة.

(1) المادة 20 من القانون رقم 29-90.

(2) المادة 21 من القانون رقم 29-90.

(3) المادة 22 من القانون رقم 29-90.

أما بالنسبة للأراضي الواقعة خارج قطاعات التعمير والتي لم تشملها مخططات التهيئة والتعمير، فإنه يتم تطبيق القواعد العامة للتهيئة والتعمير في تحديد مدى قابلية هذه الأراضي البناء عليها⁽¹⁾، فإن كانت هذه الأراضي صالحة للبناء فوجب خضوعها لرخصة التجزئة.

تخضع بعض التقسيمات إلى رخصة التجزئة إذا كان البناء فوقها من قبيل التجزئة إلا أن المشرع اشترط لها ضرورة الحصول المسبق على الترخيص من طرف الوزارة المكلفة التي تنتمي لها هذه القطاعات أو من طرف الهيئات الإدارية المهيئة و المسيرة لها، ويمكن حصرها في القطاعات غير القابلة للتعمير والمتمثلة في العقارات الريفية (العقار الفلاحي والعقار الغابي) والعقارات السياحية (المساحات والمواقع المحمية، المناطق السياحية) وهو ما سنتناوله فيما يلي.

ثانيا: الوعاءات العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة المقيدة بشروط خاصة

إن القطاعات غير القابلة للتعمير هي التي تكون فيها حقوق البناء محددة بدقة وبنسب تتلاءم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، ومثالها مناطق الثروات الطبيعية المحمية، والمناطق التي لا يسمح بها إلا للمنشأة الفلاحية والمناطق المعرضة للظواهر الطبيعية والتي قد تشكل خطورة في حالة تعميرها.⁽²⁾

تتمثل القطاعات غير القابلة للتعمير في العقارات الريفية والمتمثلة في العقار الفلاحي والعقار الغابي، والعقارات السياحية والمتمثلة في المساحات والمواقع المحمية والمناطق السياحية، حيث أن هذه العقارات لا تدخل ضمن الأراضي المعنية بالتجزئة، فقد اشترط المشرع للبناء عليها ضرورة الحصول على وسائل إدارية محددة قانونا، إلا أن هناك بعض الأراضي لم يقيد المشرع بضرورة الحصول على إحدى هذه الوسائل وإنما منع البناء عليها بصفة مطلقة.

(1) نصت المادة 4 من القانون رقم 29-90 المعدلة والمتممة بموجب المادة 2 من القانون رقم 04-05، على ما يلي:

" لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي:

- تراعي الاقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية،
- تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلال الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية،
- تكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية،

- تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية،

- تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية".

(2) سماعتين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، 2003، ص 181، 182، أنظر أيضا، المادة 23 من القانون رقم 29-90 .

يتمثل العقار الفلاحي في الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، فقد عرفه المشرع في نص المادة 04 من القانون رقم 25-90 على أنه: " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله."، كما صنف المشرع الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جداً، أراضي خصبة ومتوسطة الخصب وضعيفة الخصب، تبعا لضوابط علم التربة والانحدار والمناخ والسقي⁽¹⁾، كما ألزم القانون رقم 25-90 مالك العقار الفلاحي بضرورة استثمار هذه الأراضي والمحافظة عليها وعدم تغيير وجهتها الفلاحية، وكذا عدم تجزئتها بحيث تتعارض مع المقاييس المحددة للمساحة المرجعية.⁽²⁾

لا تطلب رخصة التجزئة في العقارات الفلاحية⁽³⁾، وإنما تخضع لرخصة تقسيم الأرض الفلاحية (Autorisation De Morcellement) المطبقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية⁽⁴⁾ والذي يخضع تقسيم هذه الأراضي إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمر الفلاحي القائمة عليها.

حيث أن المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97-490 تضمنت جدولاً يبين المساحة المرجعية لتقسيم الأراضي الفلاحية، والتي ألزم المشرع احترامها عند كل معاملة عقارية تتمثل في نقل ملكية هذه الأراضي سواء كان ذلك بمقابل أو بدون مقابل، أو قسمة تركة والخروج من حالة الشيوخ أو إيجار.. إلخ، وأساس هذا التقسيم يتمثل في: المنطقة، إمكانية الري من عدمها وطبيعة الزراعة الممارسة عليها⁽⁵⁾، وكل معاملة تمت بخرق وعدم احترام المساحة المرجعية لتقسيم هذه الأراضي تعتبر باطلة وعديمة الأثر⁽⁶⁾.

وعليه فإن عملية تقسيم الأراضي الفلاحية وتغيير طبيعتها المادية يجب أن تتم بترخيص صريح يسلم من طرف الهيئة المختصة، وصحة هذا الترخيص وقابلية إظهاره تتوقف على شرط مطابقته لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 والقانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي⁽⁷⁾.

(1) المادة من 5 من القانون رقم 25-90.

(2) حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 115، راجع أيضا المواد 48، 49 و55 من القانون رقم 25-90.

(3) حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 131.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 21 ديسمبر 1997.

(5) سماعين شامة: المرجع السابق، ص 187، 189.

(6) راجع المادتين 55، 56 من القانون رقم 25-90.

(7) المذكرة العامة رقم 4319، المؤرخة في 18 مارس 2009، التنازل على الأراضي الفلاحية - تطبيق أحكام القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي-، الصادرة عن وزارة المالية.

ومن خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية فإنه لا يقصد بتجزئة العقار الفلاحي تلك التجزئة المطبقة في التهيئة والتعمير والتي يقصد بها تقسيم الأرض إلى قطعتين أو أكثر من أجل بنائها أو التصرف فيها بالبيع أو الكراء وإنما يقصد بها تقسيم الأرض الفلاحية أي القسمة في الشيوخ ، وعليه يتضح أن هناك إشكال في الجانب المتعلق بالمحيط الطبيعي ومنها العقارات الفلاحية في تقسيم الأراضي في حد ذاتها .

إلا أن وباستقراء المادة 49 من القانون رقم 90-29 والتي نصت على:

"يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة ترخيص بـ:

- البنايات والمنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.

- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

التعديلات في البنايات الموجودة..."

وما يلاحظ من نص المادة أعلاه أن المشرع قد سمح بتشديد بناء أو منشأة على أرض فلاحية، وسواء أكان تشييد هذا البناء للاستغلال الفلاحي أو ذا مصلحة وطنية أو لازم للتجهيزات الجماعية، وتجزئة الأرض في هذه الحالة تخضع لشهادة التعمير التي يتمثل دورها في تبيان مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية المعنية، وكذا الارتفاقات المدخلة على هذه القطعة والمواصفات التقنية الخاصة بها ، وكذا مدى قابلية هذه الأرض لإقامة بناية عليها وعدم تعرضها للأخطار الطبيعية⁽¹⁾، كما يخضع البناء في هذه الحالة للأحكام الواردة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ 13 سبتمبر 1992 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني⁽²⁾ الذي يحدد القواعد الخاصة التي يسمح بها لإنجاز المنشآت والبنايات المذكورة سابقا.

وقد نصت المادة 66 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة: ... - اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحهما مخطط شغل الأراضي مصادق عليه."، وعليه يتضح أن المشرع نص صراحة على خضوع البنايات والمنشآت الواقعة في الأراضي الفلاحية

(1) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(2) القرار الوزاري المشترك، المؤرخ 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني، الجريدة الرسمية عدد 86، المؤرخة في 06 ديسمبر 1992.

والأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي إلى رخصة التجزئة ويكون تسليمها من قبل الوالي المختص إقليمياً.

وتجدر الإشارة إلى أن السماح بتشييد بنايات على الأراضي الفلاحية يؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية، وفقدان طبيعتها الفلاحية يؤدي إلى تحويل هذه الأراضي من أراضي فلاحية إلى أراضي قابلة للتعمير والتي تخضع لأدوات التهيئة والتعمير وبالتالي تخضع لأحكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وهذا تطبيقاً لنص المادة 3 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25. (1)

وفي الأخير يمكن القول أن تجزئة الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية لا تخضع لرخصة التجزئة وإنما تخضع لرخصة تقسيم الأرض الفلاحية، أما إذا تعلق الأمر بإنجاز بناية على جزء من هذه الأرض الفلاحية والتي يكون الهدف من تشييدها خدمة الأرض وتحسين مردودها الفلاحي أو لها مصلحة وطنية ففي هذه الحالة تخضع الأرضية المعنية بالبناء لرخصة التجزئة.

وتجدر الإشارة إلى أنه عند التقدم لمصلحة التعمير لطلب رخصة التجزئة لأرض فلاحية فإنه يتم رفض الطلب وعدم منحها بحجة أن رخصة التجزئة مفروضة في المناطق العمرانية فقط، إلا أنه لا يوجد نص قانوني يثبت أن رخصة التجزئة لا تستعمل في تجزئة العقارات الفلاحية، فكيف لرخصة البناء أن تفرض في العقار الفلاحي ورخصة التجزئة غير مفروضة فالسؤال المطروح هنا كيف يمكن تجزئة العقار الفلاحي من أجل البناء وعلى أي أساس تتم التجزئة وهذا ما يعتبر فراغاً قانونياً.

كما أن من الناحية التطبيقية يتضح أن عملية البناء تتم دون القيام بعملية التجزئة وهذا ما يؤدي لاستهلاك للأراضي الفلاحية، فالقرار الوزاري المشترك المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية يوضح كيفية البناء فقط فلم يوضح مساحة الأرض المسموحة للبناء وغيرها.

وعليه الأجدر لو وضع المشرع كمرحلة أولى شهادة التعمير التي توضح إرتفاقات الأرض والتأكد من وجود إرتفاقات من عدمها وصلاحياتها لتشييد بناية من عدمها، ثم فرض رخصة التجزئة كمرحلة ثانية

(1) المادة 3 من الأمر رقم 95-26، المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1995، نصت على مايلي:
" ... تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية في الحالات التالية:
عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء.
عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً..."

والتي تسمح بتقسيم هذه الأرض إلى قطعتين أو أكثر وتجهيزتها من خلال ربطها بالشبكات العمومية، وعليه من الأحسن لو تم تطبيق رخصة التجزئة في العقارات الفلاحية تطبيقا صريحا على أرض الواقع.

أما بالنسبة للعقار الغابي والمتمثل في الغابات⁽¹⁾، الأراضي ذات الطابع الغابي⁽²⁾ والتكوينات الغابية الأخرى⁽³⁾، فهي خاضعة للقانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات والمراسيم المطبقة له⁽⁴⁾، وقد أدخلها المشرع ضمن القوام التقني للأملاك العقارية⁽⁵⁾، وقد عرفت الأراضي الغابية من خلال قانون التوجيه العقاري⁽⁶⁾ بأنها: "... كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة".

-
- (1) يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية ، ويقصد بهذه الأخيرة كل تجمع يحتوي على الأقل:
- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة،
 - ثلاث مائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وسبه الرطبة." أنظر المادتين 8، 9 من القانون رقم 84-12 ، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26 ، المؤرخة في 26 جوان 1984.
- (2) عرفت الأراضي ذات الطابع الغابي بموجب المادة 10 من القانون رقم 84-12 ، وهذا بنصها الآتي:
- "يقصد بالأراضي ذات الطابع الغابي:
- جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 8 و 9 من هذا القانون،
 - جميع الأراضي التي لأسباب بيئية واقتصادية، يركز استعمالها الأفضل على إقامة غابة بها."
- (3) عرفت التكوينات الغابية الأخرى بأنها: " كل النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار وشرائط ومصدات للرياح وحواجز مهما كانت حالتها." ، أنظر المادة 11 من القانون رقم 84-12.
- (4) يهدف القانون المتضمن النظام العام للغابات إلى: حماية الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية الأخرى وتنميتها وتوسيعها وتسييرها واستغلالها، كما يهدف إلى الحفاظ على الأراضي ومكافحة كل أشكال الانجراف." ، أنظر المادة الأولى من القانون رقم 84-12.
- (5) المادة 2 من القانون رقم 84-12 ، كما أن المادة 15 من القانون رقم 84-12 صنفتم الأملاك الغابية ضمن الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية وهذا بنصها:
- " تشتمل الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية خصوصا على ما يأتي: ... - ... الثروات الغابية الواقعة في كامل المجالات البرية والبحرية من التراب الوطني في سطحه أو جوفه و/أو الجرف القاري ..."
- (6) المادة 13 من القانون رقم 84-12.

يتم تهيئة وتسيير الأراضي الغابية من طرف إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة، وعليه فإن ممارسة أي نشاط يتعلق بالبناء داخل هذه الأراضي لا بد له من ترخيص مسبق من طرف إدارة الغابات المختصة إقليمياً⁽¹⁾، وهذا تطبيقاً للمواد من 27 إلى 31 من القانون رقم 84-12⁽²⁾ والتي نصت كل منها بالترتيب على ما يلي:

" لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركم أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل."

"لا يجوز إقامة أي فرن للجير أو الجبس أو مصنع للآجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدراً للحرائق داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كلم واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل."

" لا يجوز إقامة أية خيمة أو خص أو كوخ أو حظيرة أو مساحة لتخزين الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية وعلى بعد أقل من 500 متر منها بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة إدارة الغابات طبقاً للتنظيم الجاري به العمل."

" لا يجوز إقامة أي مصنع لنشر الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن كلمتين (2) منها من دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل."

" يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقاً للتنظيم الجاري به العمل."

كما يلاحظ من نصوص المواد أعلاه أن الترخيص المقدم من طرف وزارة الغابات يعتبر رخصة مؤقتة ولا يمكن إعتبارها رخصة بناء، ولكن في حالة البناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن ونقصد هنا بالبنائات المقامة فوق الأراضي الغابية لغرض خدمة الإحتياجات الخاصة بالثروة الغابية، وعلى سبيل

(1) نصر الدين هنوني: الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون ذكر رقم طبعة، 2001، ص 62.

(2) لقد خصص المشرع فصل خاص بالأحكام المطبقة في حالة الترخيص بالبناء على الأراضي الغابية ألا وهو الفصل الخامس المعنون ب: البناء في الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها، وهذا ما يوضح حرص المشرع و سعيه الدائم على استمرارية الأراضي الغابية وحمايتها من كل أشكال التدهور تلك المتعلقة بأشغال البناء العشوائي فوقها سواء للاستعمال السكني أو الخدماتي المتعلقة بتحسين الثروة الغابية.

المثال البناءات المخصصة للإدارات التي تحمي الغابة أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة وبالتالي يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص مسبق من الوزارة المكلفة بالغابات وفي هذه الحالة يتم منح الرخصة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 سواء بالنسبة رخصة البناء أو رخصة التجزئة، لأنه لا يمكن الاستغناء عن الرخصتين باعتبارهما من الوسائل الهامة في حماية الطبيعة عموما والغابات خصوصا لا سيما عندما تكون مشاريع البناء ذات حجم هام. (1)

ولكن الإشكال المطروح هو تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية فهنا صعبة المنال من الأفضل أن تمنح من قبل الوالي الذي تساعده المصالح التقنية الولائية للغابات، وبهذه الكيفية نضمن سرعة و نجاعة في البث والفصل بالإضافة إلى أمور أخرى تكون أشمل وأعم. (2)

وعليه فإن رأينا يؤكد الرأي الوارد أعلاه، والمتمثل في أن الترخيص بأعمال البناء داخل الأراضي الغابية أو بالقرب منها يخضع وجوبا لترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات، وبعد موافقة هذه الأخيرة بإمكانية تشييد بناية على هذه الأرض والتي تهدف إلى تحسين خدماتها واستغلال جيد لمواردها الطبيعية، ففي هذه الحالة تخضع البناية المرخص لها من قبل الوزارة المكلفة بالغابات للتنظيم المتعلق برخصة التجزئة وإتباع جميع الإجراءات المتعلقة بها طبقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

وقبل التطرق لرخصة التجزئة في العقار السياحي تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد تطرق صراحة لإمكانية التجزئة في العقار الريفي وهذا من خلال التعليمات الوزارية رقم 03 المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي (3) والتي جاءت لتمكين المواطنين من الحصول على السكن الريفي في التجمعات السكنية التي تشمل أقل من 5.000 نسمة بحيث يتم إنجاز هذه التجزئات إلا على مستوى ولايات الجنوب وكذا البلديات الخاضعة لصندوق الهضاب العليا المحدد قائمتها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-486 المحدد لكيفية سير التخصيص الخاص رقم 116-302 تحت عنوان " الصندوق الخاص للتنمية الاقتصادية للهضاب العليا". (4)

(1) نصر الدين هونوي: المرجع السابق، ص 63، 185، 186.

(2) حجوج كلثوم : المرجع السابق، ص 64، 65.

(3) التعليمات الوزارية المشتركة رقم 03، المؤرخة في 06 أكتوبر 2016، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي، المعدلة والمتممة للتعليمات الوزارية المشتركة رقم 02، المؤرخة في 26 جانفي 2012.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 06-486، المؤرخ في 23 ديسمبر 2006، المحدد لكيفيات تسيير حساب التخصيص الخاص رقم 116-302 الذي عنوانه " الصندوق الخاص بالتنمية الاقتصادية للهضاب العليا"، الجريدة الرسمية عدد 84 ، المؤرخة في 24 ديسمبر 2006.

وقد أوضحت هذه التعليلة (1) جميع شروط وكيفيات إنشاء الأراضي المجزأة في الوسط الريفي قصد تمكين المواطنين من الحصول على السكن الريفي داخل التجمعات السكنية الصغيرة لا سيما أن تجزئة هذه الأراضي تكون لحساب الدولة بحيث يتم التنازل عنها في شكل قطع مهيأة موجهة للبناء الذاتي وأن الترخيص لإنشاء التجزئة والتنازل عن القطع الأرضية المنشأة لفائدة المستفيدين يكون بقرار ولائي على أن توكل دراسات وإنجاز أشغال تهيئة هذه الأراضي إلى مرقى عقاري عمومي (وكالة عقارية ولائية أو أي مرقى عقاري أو مهيبى ذو قانون أساسي عمومي) ويتمويل من موارد ميزانية الدولة. (2)

أما فيما يخص العقارات السياحية (3) والمتمثلة في مناطق التوسع السياحي، المواقع السياحية والمناطق المحمية (4) والتي حدد المشرع نظامها القانوني والأحكام المتعلقة بها بموجب القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية (5).

فقد تضمنت المادة 20 من القانون رقم 03-03 مكونات العقار السياحي القابل للبناء والتي جاء نصها كالآتي: " يتشكل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحدد لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية، ويضم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص. " ، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية (6) ، فإن مخطط التهيئة السياحية يهتم بكيفية تهيئة وتنظيم وتسيير مناطق

(1) التعليلة الوزارية المشتركة رقم 03 المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي.

(2) لمعلومات أكثر أنظر التعليلة الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 07 جويلية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.

(3) لم يورد المشرع مصطلح العقار السياحي في القانون رقم 90-25 لما حدد القوام التقني للأماكن العقارية وإنما أطلق عليها تسمية: "المساحات والمواقع المحمية" ، إلا أنه أورده بموجب المادة 20 من القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003.

(4) ويهدف هذا القانون إلى:

- الاستعمال العقلاني والمنسجم للفضاءات والموارد السياحية قصد ضمان التنمية المستدامة للسياحة،
- إدراج مناطق التوسع والمواقع السياحية وكذا منشآت تنمية النشاطات السياحية في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم،

- حماية المقومات الطبيعية للسياحة،

(5) القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003.

(6) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86، المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-87، المؤرخ في 2 مارس 2015، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 8 مارس 2015.

التوسع والمواقع السياحية والممثلة بالعقار السياحي. (1)

واستنادا للمادة 13 من القانون رقم 03-03، التي تنص على:

" يندرج مخطط التهيئة السياحية المذكور في المادة 12 أعلاه، في إطار أدوات أدوات تهيئة الإقليم والعمران.

وفي هذا الصدد، يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة تجزئة للأجزاء القابلة للبناء... " ،
والمادة 15 من نفس القانون التي نصت على ما يلي:

" يهدف مخطط التهيئة السياحية، لا سيما إلى:

- تحديد المناطق القابلة للتعمير والبناء، ..
- تحديد التهيئات البنيوية المزمع إنجازها،
- إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك.

ينضمن مخطط التهيئة السياحية:

- نظاما يتعلق بحقوق البناء والارتفاقات،
- مخططات تقنية للتهيئة والمنشآت القاعدية ."

يلاحظ أن مخطط التهيئة السياحية يعادل رخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء (2) وعليه يفهم أن العقار السياحي لا يخضع لرخصة التجزئة مادام أن المشرع استحدث المخطط التوجيهي للتهيئة السياحية التي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة والمصادق عليه عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 07-86، وإنما تخضع تجزئة العقار السياحي لترخيص مسبق ووسيلة قانونية أخرى تمنحها الإدارة المكلفة بالسياحة .

إلا أنه وتطبيقا لنص المادة 24 من القانون رقم 03-03 والتنظيم المطبق لأحكامها والمتمثل في التنفيذي رقم 04-421 المحدد لكيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية والذي تضمن استشارة مسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة في تسليم رخصة البناء والتي حددت مدة إستشارتها ومنح آراءها المتعلقة باحترام مخطط التهيئة السياحية وهذا خلال أجل شهرين ابتداء من تاريخ استلام الطلب، ومنه يفهم فإن المشرع رخص

(1) المادتين 12 ، 13 من القانون رقم 03-01 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فيفري 2003، أنظر أيضا المادة 12 من القانون رقم 03-03.

(2) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 المعدل والمتمم تعادل المادة 13 من القانون رقم 03-03 .

بالبناء ضمن العقار السياحي وأخضعه لرخصة البناء وهذا بعد استشارة وجوبية للإدارة المكلفة بالسياحة والثقافة، لكنه لم يتطرق لرخصة التجزئة التي تعتبر سابقة للبناء وواجبة لتهيئة هذا الوعاء قبل بنائه.

لكن بالرجوع للمادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-78 المعدلة للمادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-86 والتي نصت على:

"... غير أنه يمكن أن يكون موضوع قرار تأجيل الفصل في كل الطلبات المنبثقة عن رخصة البناء والتجزئة وطلبات الترخيص التي يكون موضوعها أشغال تعديل وتهيئة وإعادة تهيئة كل أو جزء من البنايات المدرجة في الجزء القابل للتهيئة من المنطقة..."

يتضح أن المشرع تضمن صراحة رخصة التجزئة رفقة رخصة البناء وبالتالي نقول أن العقار السياحي يخضع لرخصة التجزئة بشرط الحصول على الموافقة المسبقة للوزارة المكلفة بالسياحة بالنسبة المشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وبالحصول على الموافقة المسبقة من الوزارة المكلفة بالثقافة بالنسبة لمناطق التوسع والمواقع السياحية التي تضم المواقع الثقافية المصنفة⁽¹⁾ والمقصودة بالمواقع المحمية وهذا ما أكدته المواد 23، 31 و32 من القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.⁽²⁾

(1) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-421، المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، المحدد كفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 26 ديسمبر 2004،

(2) نصت المادة 23 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 جوان 1998 على ما يلي: " إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه، أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقتة المحمية، الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة..."، كما نصت المادة 31 من نفس القانون على: " تخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها المبينة أدناه، ضمن حدود الموقع أو منطقتة المحمية لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ... - مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها، يسلم الترخيص المسبق خلال مهلة لا تتجاوز شهرا واحدا (1) بالنسبة إلى الأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء، وشهرين (2) كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، بانقضاء هذه المهلة، يعد عدم رد الإدارة موافقة."

أما بالنسبة للعقار الصناعي والذي يعرف على أنه تلك الأراضي أو المساحات العقارية المخصصة لاستقبال المشاريع الصناعية أو الخدماتية أو هو العقارات الموجهة للاستثمار واستيعاب وحدات إنتاج ثروة أو خدمات ، وبعبارة أخرى فإن العقاري الصناعي هو مجموعة الأراضي المعمرة أو القابلة للتعمير الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية الصناعية. (1)

واستنادا لنص المادتين 17 و 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، نجد أن المشرع تطرق للتجزئة الصناعية وكذلك رخصة التجزئة الصناعية أو رخصة بناء مؤسسات صناعية، كما نص من خلال المادة 66 من قانون التهيئة والتعمير على أن الوالي هو الذي يسلم رخصة التجزئة أو البناء في حالة منشآت الإنتاج، كما حددت المادة 43 من المرسوم رقم 15-19 فيما يخص مرفقات ملف طلب رخصة البناء على إلزام إرفاق الطلب بقرار من الوالي الذي يرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وعليه يتضح أن العقار الصناعي يخضع لرخصة التجزئة.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد خصص الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة الموجهة لانجاز المشاريع الاستثمارية والتي تشكل الجزء الهام للحفاظ على العقارية أو وعاء العقار الصناعي بصفة خاصة والاستثمار بصفة عامة، بالإضافة إلى الأراضي المتوفرة من أراضي المناطق الصناعية ومناطق النشاطات والتي تعتبر أراضيها داخلية في إطار أراضي التابعة لأملاك الخاصة للجماعات المحلية، وقد كرس المشرع عقود الامتياز لاستغلال هذه الأراضي. (2)

وقد أكدت المذكرة 4979 المؤرخة في 12 ماي 2014 والمتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيئة موجهة للاستثمار (3) إلى أن رخصة التجزئة لازمة في المناطق الصناعية ومناطق النشاطات ومن المستحسن عدم منح الامتيازات إلى حين التهيئة الكلية للقطعة الأرضية وتجزئتها، إلا أنه عندما تكون القطعة الأرضية التابعة للمنطقة قد خضعت للمسح العام فمن الممكن عدم اللجوء التلقائي لرخصة التجزئة والاكتفاء بوثائق المسح المعدة طبقا للإجراءات المعتادة والمصادق عليها من طرف المصالح المؤهلة لمسح الأراضي وذلك بهدف تخفيف الإجراءات وتقليص أجال وضع تحت التصرف للعقار المعني.

(1) تناولت فاطمة : المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، 2015، ص 3، 4.

(2) ساسي سليم: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، 2009، ص 5، 7، 8، أنظر أيضا الأمر 04-08، السابق الذكر.

(3) المذكرة رقم 4979، المؤرخة في 12 ماي 2014، المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهيئة موجهة للاستثمار، الصادرة عن وزارة المالية.

إلا أننا نرى أنه حبذا لو أكدت المذكرة السابق ذكرها على إلزامية رخصة التجزئة لتهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموجهة للاستثمار والتي خضعت للمسح العام، فلا يعقل منح قطعة أرض ذات 40 أو 50 هكتار في منطقة ممسوحة بدون التهيئة الكلية لهذه الأرض أي بعدم الحصول على رخصة التجزئة والتي يكمن هدفها في تهيئة الأرض وربطها بمختلف الشبكات الحيوية وذات المنفعة العمومية.

ثالثا: الوعاءات العقارية غير الخاضعة لرخصة التجزئة

تستبعد من تطبيق رخصة التجزئة بعض التقسيمات العقارية والتي خصها المشرع بأحكام قانونية خاصة وأخضعها لوسائل إدارية أخرى، والمتمثلة في: القطاعات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعا استراتيجيا، القطاعات المبنية.

1- القطاعات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعا استراتيجيا

لقد نص المشرع الجزائري صراحة على عدم خضوع القطاعات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعا استراتيجيا لأدوات التهيئة والتعمير الفردية ، باعتبار أن هذه القطاعات تتعلق بأمن الدولة وتكتسي بطابع السرية⁽¹⁾ ، وهذا من خلال المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي تنص على ما يلي:

"تخص أحكام هذا المرسوم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبنية في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها لمن يطلبها.

ولا تعنى هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

تحدد كليات تطبيق هذه المادة عند الحاجة بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا استراتيجيا خاصا."

(1) عابدة ديرم: المرجع السابق، ص 67.

ومن خلال المادة السابقة يلاحظ أن هذه المادة تمس بشكل خطير بقواعد التهيئة العمران، كيف لا وهي تعفي أي هيئة ذات طابع استراتيجي من الدرجة الأولى والتابع لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من الحصول على الترخيص، كما لم تبين بالتحديد المقصود من: الهياكل ذات الطابع الاستراتيجي، ولم توضح طبيعة الهيئات أو المؤسسات التي تكون تابعة لها أو المعنية بالنص المذكور؟ مما يفتح المجال للسلطة التنفيذية تأويله كما تشاء .⁽¹⁾

كما استثنيت هذه القطاعات من الخضوع على الترخيص بالتجزئة بموجب القانون رقم 90-29 وفق المادة 53 التي نصت على: " لا تخضع لرخصة البناء البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء."، وعليه نقول أن النص المطبق على رخصة البناء يتم تطبيقه على رخصة التجزئة وهذا باعتبار أن هذه الأخيرة سابقة للأولى والتي تهدف لتهيئة الأرض من أجل بنائها .

كما أكد المشرع على عدم خضوع هذه القطاعات لرخصة التجزئة من خلال القانون رقم 08-15 وهذا بنصه: " لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنائات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها."⁽²⁾

2- القطاعات المبنية

نقصد بالقطاعات المبنية تلك العقارات المبنية سواء تلك المتعلقة بالبنائات الفردية أو بالبنائات التي تكون في شكل طوابق والمتمثلة في الملكية المشتركة⁽³⁾.

إن البنائات الفردية تخضع في تقسيمها لشهادة التقسيم⁽⁴⁾ وهذا طبقا للمادة 59 من القانون رقم 90-29 و المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أما البنائات القائمة في الملكية المشتركة والتي تعتبر وسط بين الملكية الفردية والملكية على الشيوخ فهناك أجزاء خاصة لكل مالك بغرض استعمال شخصي وخاص، وهناك أجزاء مشتركة يملكها كافة المالكين المشتركة على الشيوخ بالنسبة لنصيب كل واحد منهم، ومثالها العمارة فهي تحتوي أجزاء خاصة

(1) تم نقل الرأي من طرف الأستاذة: أمال يعيش تمام: التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الإجتهد القضائي، العدد الثاني عشر، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016.

(2) المادة 13 من القانون رقم 08-15.

(3) عرف المشرع الملكية المشتركة في العقارات المبنية من خلال المادة 743 من القانون المدني وهذا بنصه بأنها: " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.".

(4) لقد تطرقنا سابقا لمفهوم شهادة التقسيم من خلال الفرع الثاني من المبحث الأول من هذه الأطروحة .

وعامة (1) ، فهي تخضع للجدول الوصفي للتقسيم فقط (L' ETAT DESCRIPTIF) دون الحاجة لشهادة التقسيم والذي يحدد بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك، ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، والذي يتم إعداده من طرف خبير يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة طبقا للقرار الصادر في 17 جويلية 1976 الذي يحدد الكيفيات والأشخاص المؤهلين لإعداد المخطط المرفق بالجدول الوصفي للتقسيم الخاص بالملكية المشتركة. (2)

(1) مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2014، ص 103 ، أنظر أيضا: حجوج كلثوم : المرجع السابق، ص 92، راجع أيضا نص المادتين 744، 745 من القانون المدني الذي حدد المشرع من خلالها جميع الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

(2) حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص134.

الفصل الثاني:
إجراءات منح رخصة
التجزئة

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة

استنادا لنص المادتين 8 و 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتضح أن المشرع أقر بأن لكل من له الحق في طلب تجزئة أرضه من أجل البناء عليها بأن يتقدم بطلبه للحصول على رخصة التجزئة، كما يجب أن يرفق هذا الطلب بمجموعة من الوثائق الضرورية الإدارية منها التي تثبت الهوية والصفة القانونية لصاحب الطلب، والتقنية التي توضح تنفيذ أشغال تجهيز الأرض وربطها مع مختلف شبكات المنفعة العمومية والمتمثلة في مجموعة من المخططات والتصاميم ، وبرنامج تنفيذ الأشغال وكذا دفتر الشروط الذي يحدد التزامات وارتفاقات البناء على الأرض المعنية بالتجزئة .

بعد تقديم ملف طلب رخصة التجزئة للجهة الإدارية المختصة، تقوم هذه الأخيرة بدراسة الملف من خلال مطابقة الوثائق المقدمة للأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير، مع إستشارة جهات إدارية أخرى لإبداء آرائها بموافقتها أو رفضها بخصوص مدى مطابقة الأرض المعنية بالتجزئة لأحكام التعمير المطبقة في المنطقة الواقعة فيها.

ليصدر بعد ذلك القرار المتعلق بالتجزئة من قبل الجهة المخول لها قانونا والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران على حسب طبيعة المشروع المعني بالتجزئة، وهذا بمنح رخصة التجزئة أو رفضها أو تأجيل البت فيها أو سكوت الجهة الإدارية وعدم إصدارها لإحدى القرارات السابقة، فإذا صدر القرار بالموافقة بمنح رخصة التجزئة فهنا تخضع هذه الرخصة للإشهار العقاري والإداري وبالتالي ينطلق صاحب الطلب بأشغال التجزئة خلال الآجال القانونية المحددة قانونا وإلا أصبحت هذه الرخصة ملغاة وديمة الأثر القانوني.

وعليه سنتطرق من خلال هذا الفصل إلى إجراءات إعداد رخصة التجزئة وكيفية تسليمها، وهذا من خلال قسمته إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ونتناول في المبحث الثاني إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

المبحث الأول: كفاءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

استوجب المشرع للحصول على الترخيص بالتجزئة إتباع مجموعة من الإجراءات القانونية حددها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد اعتبرها من النظام العام، فعلى كل من خول له القانون تجزئة أرضية من أجل بناءها أن يظهر إرادته في الحصول على هذه الرخصة، وذلك بأن يتقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية المختصة والتي تقع الأرض المعنية بالتجزئة في دائرة اختصاصها، والتي تقوم بدورها بفحص ملف الطلب والتحقق فيه ودراسة مدى مطابقته لأحكام الوسائل الجماعية للتهيئة والتعمير المطبقة في المنطقة وهذا في الآجال القانونية المحددة قانوناً.

سنتطرق في هذا المبحث إلى دراسة ملف الطلب المتعلق بالتجزئة ودراسته والتحقق فيه من خلال تقسيمه إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول الشروط المتعلقة بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة ونتناول في المطلب الثاني التحقق في ملف طلب رخصة التجزئة.

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة

تبدأ إجراءات منح رخصة التجزئة بإيداع ملف الطلب إلى الجهة الإدارية والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، لتقوم بعد ذلك المصلحة المكلفة بالتعمير بفحص الملف والتحقق فيه واستشارة عدة مصالح إدارية لأخذ آرائها فيما يخص توافق مكونات ملف الطلب مع القواعد العمرانية المطبقة في المنطقة.

سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، نتناول صفة من له الحق لتقديم طلب رخصة التجزئة في الفرع الأول، ثم نتعرف على الوثائق المكونة لملف الطلب في الفرع الثاني، ثم نتطرق إلى مكان إيداع ملف الطلب في الفرع الثالث.

الفرع الأول: صفة صاحب ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة

لقد حددنا فيما سبق مجموعة الأشخاص المخول لهم قانوناً التقدم بطلب الحصول على رخصة التجزئة، وإيداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا من خلال الفرع الأول من المطلب الأول من المبحث الثاني من هذه الأطروحة، والذي تم تحديدهم في: مالك العقار أو موكله، الحائز، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، المرقي العقاري، صاحب الامتياز، ناظر الوقف أو موكله.⁽¹⁾

(1) راجع الصفحة من 56 إلى الصفحة 62 من هذه الأطروحة.

الفرع الثاني: محتوى ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة

يتكون ملف طلب رخصة التجزئة من الطلب والذي يرفق بملف يضم مجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية والتي حددت بموجب المادتين 8، 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فإذا تخلفت أي وثيقة من هذه الوثائق اعتبر ملف الطلب مرفوضا وبالتالي عدم تمكن صاحب الطلب من الحصول على رخصة التجزئة.

وعليه سنبين من خلال هذا الفرع، الوثائق الإدارية والوثائق التقنية المكونة لملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

أولاً: الوثائق الإدارية

تتمثل الوثائق الإدارية في الطلب والوثائق المدعمة له التي تثبت صفته القانونية .

1- الطلب

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل صاحب الطلب والذي قد يكون مالك العقار أو موكله، الحائز، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، المرقي العقاري، صاحب الامتياز، ناظر الوقف أو موكله، على أن يكون هذا الطلب موقع من طرفه وهذا وفق النموذج الخاص بطلب رخصة التجزئة الوارد في الصفحة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. (1)

يتكون طلب رخصة التجزئة من مجموعة من المعلومات المتعلقة بكل من المالك الأصلي للقطعة الأرضية المعنية بالتجزئة، وصاحب الطلب الذي قد يكون هو نفسه المالك الأصلي أو شخص آخر من الأشخاص السابق ذكرهم المخول لهم قانونا طلب الترخيص بالتجزئة، بحيث تثبت هذه المعلومات الهوية الشخصية، والمتمثلة في الاسم واللقب الخاص بكل من المالك وصاحب الطلب، عنوان الإقامة، رقم الهاتف.

كما يتضمن هذا الطلب المعلومات المتعلقة بقطعة الأرض المراد تجزئتها وهذا بذكر عنوانها، مساحتها الإجمالية، مقاساتها، مشتملاتها، عدد الأجزاء الناتجة عنه واستعمالها المستقبلي، مع ذكر الأجل المقترحة لإنجاز أشغال التهيئة.

2- الوثائق المدعمة للطلب

يقوم صاحب الطلب لتدعيم طلبه المتعلق برخصة التجزئة أن يثبت صفته القانونية بتقديم الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال، وهذا بتقديم نسخة من عقد الملكية إذا كان صاحب الطلب مالكا لعقد

(1) أنظر نموذج طلب رخصة التجزئة، الملحق رقم 02.

الأرض المراد تجزئتها، وكان المالك هو نفسه من يقوم بمباشرة أشغال التجزئة وتنفيذها، أما إذا قام المالك بتوكيل شخص آخر ينيب عنه مباشرة هذه الأشغال، فهنا يجب على الموكل تدعيم الطلب بنسخة من عقد الوكالة طبقا والذي يكون في شكل رسمي وفقا لأحكام القانون المدني⁽¹⁾ وهذا إضافة لنسخة من عقد الملكية، أو بمعنى آخر فإن الموكل يقوم بتقديم الطلب الموقع من طرفه مرفوقا بنسخة من عقد الملكية ونسخة من عقد الوكالة وإلا تعرض ملف الطلب إلى الإلغاء.

أما إذا كان صاحب الطلب (المالك أو الموكل) شخصا معنويا فيجب أيضا -إضافة لعقد الملكية- أن يقدم نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي، وهو ما أضافه المشرع من خلال البند الأخير من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بحيث لم تكن هذه الصفة مشترطة سابقا.⁽²⁾

أما إذا كان صاحب الطلب يتمثل في الحائز فعليه أن يدعم طلبه بنسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون المتعلق بالتوجيه العقاري⁽³⁾، أما إذا كان صاحب الطلب متمثلا في الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض فهنا يجب تدعيم الطلب بنسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء، أما بالنسبة لصاحب الامتياز أن يدعم طلب رخصة التجزئة بعقد الامتياز، أما بالنسبة لناظر الوقف أو موكله فإذا كان شخص طبيعي فيجب تقديم الإذن الإداري من الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية، أما إذا كانت جمعية فيجب تقديم الاعتماد القانوني لهذه الجمعية.⁽⁴⁾

(1) المادة 324 ، والمواد من 571 إلى 586 من الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

(2) أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 والتي نصت على : " ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه.

ويجب أن أن يدعم المعنى طلبه بما يلي:

- إما بنسخة من عقد الملكية،

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

(3) راجع المواد من 39 إلى 44 من القانون رقم 90-25.

(4) المادتين 5 ، 7 من المرسوم التنفيذي رقم 92-437، المؤرخ في 30 نوفمبر 1992، المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، جريدة رسمية عدد 45، المؤرخة في 02 ديسمبر 1992.

ثانيا: الوثائق التقنية

لقد أضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي يجب إرفاقها مع الوثائق الإدارية التي تثبت صفة صاحب الطلب، وهذا بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على ما يلي: " يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:

- 1- تصميم للموقع⁽¹⁾، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
 - 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها⁽²⁾،
 - منحنيات المستوى⁽³⁾ و سطح التسوية⁽⁴⁾ مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة⁽⁵⁾،
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع شبكة الطرق⁽⁶⁾ وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب⁽⁷⁾ والحريق⁽⁸⁾ و صرف المياه المستعملة⁽⁹⁾ وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية⁽¹⁰⁾،
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة و مساحة الارتفاقات الخاصة⁽¹¹⁾، موقع البناء المبرمجة و طبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة ،
 - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

(1) أنظر نموذج مخطط الموقع، الملحق رقم 03.

(2) أنظر نموذج مخطط التجزئة، الملحق رقم 04.

(3) أنظر نموذج مخطط طبوغرافي، الملحق رقم 05.

(4) أنظر نموذج مخطط المقاطع الطولية والعرضية للأجزاء، الملحق رقم 06.

(5) أنظر نموذج مخطط التسطیح (مخطط الغرز والتوتيد) ، الملحق رقم 07.

(6) أنظر نموذج مخطط الطرق، الملحق رقم 08.

(7) أنظر نموذج مخطط المياه الصالحة للشرب، الملحق رقم 09.

(8) أنظر نموذج مخطط جهاز مكافحة الحريق، الملحق رقم 10.

(9) أنظر نموذج مخطط التطهير، الملحق رقم 11.

(10) أنظر نموذج مخطط الإنارة العمومية، الملحق رقم 12.

(11) أنظر نموذج مخطط الكتلة، الملحق رقم 13.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها⁽¹⁾،
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء⁽²⁾،
- دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد⁽³⁾.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك ،عند الاقتضاء،

6- دفتر شروط⁽⁴⁾ يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات،

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة...".
وجدير بالذكر هنا أن أول ما يقوم به صاحب التجزئة قبل تقديم طلب رخصة التجزئة هو القيام بدراسة تحليلية للأرض المراد تجزئتها (un diagnostic sur l'état de la zone d'activité)⁽⁵⁾، وإعداد مخطط طوبوغرافي والذي يعرف بأنه مخطط وصفي للميدان، وبالاستناد لهذا المخطط والاعتماد على المعاينة الميدانية يتم تجسيد حدود القطعة الأرضية المراد تجزئتها على أرض الميدان وذلك بإنجاز مخطط الإقامة أو ما يعرف بمخطط الغرز والتوتيد⁽⁶⁾.

وعليه، فإن تجزئة الأرض تكون على مقاييس فضائية، وتكون هذه التجزئة بقسمة القطعة الأرضية إلى حصص و تقسيم كل حصة إلى قطعة فما أكثر، وتكون هذه القطع محاطة فيما بينها بالطرقات .

(1) أنظر نموذج قائمة الأجزاء، الملحق رقم 14.

(2) تخضع دراسة مدى التأثير على البيئة لأحكام القانون رقم 10-03، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 جويلية 2003.

(3) استحدثت المشرع الدراسة الجيو تقنية المعدة من قبل خبير معتمد ضمن الوثائق التقنية الواجب إرفاقها بالطلب، فهذه الدراسة لم تكن موجودة سابقا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

(4) أنظر نموذج دفتر الأعباء، الملحق رقم 16.

(5) أنظر نموذج الدراسة التحليلية للأرض المراد تجزئتها، الملحق رقم 15.

(6) أنظر نموذج مخطط التسطيح (الغرز والتوتيد) ، الملحق رقم 07.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن دفتر الشروط (الأعباء) يعده مهندس معماري وفقا للإجراءات القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، والذي يحدد من خلاله حقوق وواجبات صاحب مشروع التجزئة من أجل انجاز نطاق مبني كفو.

ويختلف تحرير دفاتر الأعباء المتعلقة برخصة التجزئة⁽¹⁾ في شكلها من مهندس معماري إلى آخر إلا أنها تتفق في مضمونها بتبيان تطبيق القانون ومداه، وضرورة احترام المالك وصاحب التجزئة للأحكام المنصوص عليها في ملف رخصة التجزئة في كافة مستنداته، بحيث تتضمن هذه الدفاتر عدة فصول والمتمثلة أساسا في تقديم أحكام عامة، تقديم التجزئة، تبيان أشغال التجهيز وأعمال المنافع العامة التي يتحمل أعبائها صاحب التجزئة من توزيع الشبكات المتعلقة بالطرقات، التطهير، التموين بالماء الصالح للشرب، شبكة الكهرباء والغاز وغيرها، وكذا تبيان أشغال التجهيزات والإنعاش المكلف بها الممتلك وفي الأخير تقديم التعليمات العمرانية والمعمارية وأعباء الباني.

كما يشمل الملف إضافة للوثائق والمخططات السابقة على جداول المقاييس الكمية والتقديرية المتعلقة بكل من شبكة الطرق وشبكة التموين بالمياه الصالحة للشرب⁽²⁾ ومختلف الشبكات الأخرى وهو ما يقصد به إنجاز عملية التسطیح أو تسوية الأرض (l'aterassement) ويكون ذلك بتسوية مستويات الأرضية وتعديلها .⁽³⁾

كما يتضح أن المشرع قد سهل لصاحب الرخصة بتحديد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء لوحده، وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم جميع الوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بكل جزء على حدة.

(1) راجع محتوى دفتر الأعباء في الملحق رقم 16.

(2) أنظر نموذج جدول مقاييس كمية وتقديرية شبكة الطرق وللمتموين بالمياه الصالحة للشرب، الملحق رقم 17.

(3) راجع محتوى دفتر الأعباء في الملحق رقم 16.

كما أوجب المشرع أن يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على كل الوثائق السابقة لمهندس معماري⁽¹⁾ ومهندس مسح الأراضي، وما يمكن ملاحظته هنا ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وأثناء إعداد الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة أن المشرع قد أضاف أن يكون إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في التعمير، كما استوجب الاستعانة بمهندس مسح الأراضي لوضع المستندات البيانية والتقنية اللازمة للتجزئة، مع فرض تأشيرة هذا الأخير على الوثائق المكونة لهذا الملف، بحيث سابقا كان يقتصر إعداد الملف من طرف المهندس المعماري فقط .

يوجي المشرع من خلال اشتراطه لكل الوثائق الواردة أعلاه إلى أن عملية التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة وخطورة القرار الصادر بشأنها.⁽²⁾ ومن خلال ما سبق يلاحظ أن ملف الطلب المتعلق بالتجزئة يتميز بتعدد الوثائق التقنية وكثرتها، وهناك بعض الوثائق تستهلك وقت طويل ليتمكن صاحب الطلب من الحصول عليها، إضافة إلى الرسوم

(1) لقد أورد المشرع تعريفا للمهندس المعماري بحيث نص بأن:

" يقصد بـ: صاحب العمل في الهندسة المعمارية، كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته." أنظر المادة 9 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994، ومن خلال هذا النص يلاحظ أن المهندس المعماري:

- يتمتع بصفة صاحب العمل: لكونه مؤهل للتعبير عن مجموع المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء، فهو يوصف بأنه فنان (artiste) يضع التصميم، وفني (technician) يشرف على حسن تنفيذه.
- أنه مكلف بوضع التصاميم المعمارية وبمراقبة تنفيذها، كما يقوم بوضع مقاييسات البناء والتي هي عبارة عن بيان مفصل للأعمال الواجب القيام بها، والمواد الواجب استخدامها في هذه الأعمال، والأجرة الواجب دفعها عن كل عمل، وأسعار المواد التي تستخدم، كما تسند له مهمة إدارة أعمال البناء.
- أنه معتمد بمعنى مسجل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين: فلا يجوز لأي كان التمتع بصفة المهندس المعماري ولا أن يمارس هذه المهنة إن لم يكن مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، أنظر في ذلك، أم الخير بوقرة: مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ديسمبر 2010، ص 299.

(2) عزري الزين: المرجع السابق، ص 46.

والمصاريف التي تقع على كاهله خاصة فيما يتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة⁽¹⁾، أو أثناء تنفيذه لأشغال التهيئة والتجهيزات العمومية أو الجماعية⁽²⁾، هذا ما يؤدي إلى العزوف والامتناع عن طلب الترخيص بالتجزئة وهذا ما يدفع بكل من يريد تجزئة ملكيته العقارية إلى تجزئتها بطريقة غير شرعية، وهذا ما ينعكس سلبا على الطابع العمراني والجمالي للمدينة الجزائرية بتشويهها وظهور تجزئات غير قانونية.

بعدما تطرقنا لمحتوى ملف طلب رخصة التجزئة في الفرع الثاني، سنبين مكان إيداع هذا الملف وهذا ما سنتطرق له في الفرع الثالث.

الفرع الثالث: مكان إيداع ملف الطلب

بناء على نص المادة 61 من القانون رقم 90-29، فإن صاحب الطلب المتعلق برخصة التجزئة يقوم بإيداع ملف الطلب على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة اختصاصه.

إن إيداع ملف الطلب يكون بعد توفر جميع الوثائق الإدارية والتقنية الضرورية السابق ذكرها، بحيث يقوم صاحب الطلب بنسخ جميع الوثائق في خمس (5) نسخ -خمس ملفات- ويقوم بتقديمها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم فيها إقامة مشروع التجزئة⁽³⁾، ليقوم هذا الأخير بعد ذلك بفحص الملف والتحقق من توفر جميع الوثائق اللازمة، وبعد تأكد رئيس المجلس الشعبي البلدي من جميع الوثائق المقدمة له وقبولها، يقوم بدوره بتسليم وصل إيداع⁽⁴⁾ لصاحب الطلب يدون فيه بالتفصيل جميع الوثائق المودعة المرفقة بالملف مع تحديد تاريخ إيداعها، وابتداء من هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة.

(1) نصت المادة 22 من القانون رقم 10-03 على أن:

" تنجز دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة وعلى نفقة صاحب المشروع من طرف مكاتب دراسات، أو مكاتب خيرات، أو مكاتب استشارات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة."

(2) أنظر المادتين 13، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) يعتبر وصل الإيداع وسيلة لإثبات ما تم تقديمه من وثائق في الملف المودع، بالإضافة إلى أنه يؤكد تاريخ بداية التحقيق في الملف باعتبار أن دراسة الملف تخضع لأجال قانونية محددة.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي دور هام في تنظيم عمليات البناء ومراقبة حركة العمران على مستوى إقليم البلدية، وهذا ما يتضح من خلال الصلاحيات المخولة له الواردة في الفصل الثالث من الباب الثاني المعنون بـ: صلاحيات البلدية وهذا بموجب المواد من 113 إلى 121 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية⁽¹⁾، وكذا المادتين 94، 95 من نفس القانون .

بحيث ألزم المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي بأن يسهر على احترام المقاييس، التعليمات، التشريع والتنظيمات المتعلقة بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية.⁽²⁾ وطبقا للمادتين 24 و34 من القانون رقم 90-29، والمادة 113 من القانون رقم 10-11 فإن إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي يكون بمبادرة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته.

كما نصت المادة 95 من القانون رقم 10-11 على:

" يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما..."

ونلاحظ من خلالها أن المشرع قد كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح قرارات التعمير قبل الشروع في عمليات البناء، والسهر على احترام قوانين التهيئة والتعمير والتطبيق الصارم لها بما تتضمنه من أدوات ومخططات التهيئة والتعمير، وبالتالي تتأكد مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي تتلخص في مهمة تفعيل الرقابة القبلية والبعدية المباشرة لجميع الأنشطة العمرانية، وتنظيم المحيط العمراني وتهيئته.

وقد منح المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي مجموعة من الأدوات تتمثل في أجهزة التنفيذ لتسهيل ما هو مكلف به من مراقبة، وهي لجنة مراقبة عقود التعمير⁽³⁾ التي تنشأ لدى كل الجهات المختصة بمنح قرارات التعمير وهي الوزير المكلف بالعمران، والوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي، والتي تعتبر أداة أساسية في عملية المراقبة لقرارات التعمير ومدى تطابق أشغال البناء مع ما ورد فيها.⁽⁴⁾

(1) القانون رقم 10-11، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011.

(2) المادتين 94 ، 95 من القانون رقم 10-11.

(3) المواد 90، 91، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) عربي باي يزيد: المرجع السابق، ص 246.

بعدها قمنا بتبيان الشروط المتعلقة بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة في هذا المطلب، سنقوم بتوضيح كيفية فحص ملف الطلب والتحقق فيه وهذا من خلال المطلب الثاني والمعنون ب: التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة.

المطلب الثاني : التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة

بعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بقبول الملف وتسليم الوصل لصاحب الطلب المتعلق برخصة التجزئة كمرحلة أولى، تأتي مرحلة التحقيق في ملف الطلب ودراسته كمرحلة ثانية، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة في التحقيق، وهذا على حسب الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة.

تتمثل مرحلة التحقيق في ملف الطلب في الفحص والتدقيق في الوثائق المقدمة، دراستها، تحديد مدى مطابقتها للأحكام الواردة في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير تلك المتعلقة بالمخططات العمرانية والقواعد العامة للتهيئة والبناء، وكذا موافقتها لقوانين حماية البيئة، بالإضافة إلى تبيان الانعكاسات التي قد تنتج عن تنفيذ أشغال التجزئة وهو ما تضمنته المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

إن مرحلة دراسة الطلب تتم بضرورة إتباع مجموعة من الإجراءات محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾.

وعليه سنتطرق في هذا المطلب إلى تبيان كيفية تحضير الطلب ودراسته، مع تبيان الأجال القانونية التي تلتزم بها الجهات الإدارية المختصة لإبداء رأيها بالإيجاب أو الرفض، وهذا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول فحص ملف طلب رخصة التجزئة، ونتناول في الفرع الثاني ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة.

الفرع الأول: فحص ملف طلب رخصة التجزئة

إن فحص ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة يستدعي تحديد الجهة الإدارية المختصة بتحضير ملف طلب رخصة التجزئة (أولاً)، ثم تحديد الجهات الإدارية المكلفة بدراسة الطلب (ثانياً)، بالإضافة إلى تحديد مضمون دراسة ملف الطلب (ثالثاً).

(1) المواد من 11 إلى 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

أولاً: الجهة المختصة بتحضير ملف طلب رخصة التجزئة

إن مهمة تحضير ملف الطلب تسند لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكلف بدوره المصلحة المكلفة بالتعمير بتحضير الملف والمتمثلة في مصلحة التعمير على مستوى البلدية ومصلحة التعمير على مستوى الولاية.

استنادا لنص المادتين 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتضح أن المشرع قد حدد مهمة مصلحة التعمير سواء على مستوى البلدية أو الولاية والتي حددها في الأمانة التقنية، بحيث كلف مصلحة التعمير على مستوى البلدية أو على مستوى الولاية بتحضير ما يلي:

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها،
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد،⁽¹⁾
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب،
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
- ضبط البطاقة الإلكترونية.

تجدر الإشارة إلى أن البطاقة الإلكترونية الوطنية لعقود التعمير تشمل كل المعلومات المتعلقة بالأشخاص المتحصلين على رخص بناء أو رخص تجزئة سواء كانت رخص عادية في إطار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أو في إطار التسوية طبقا للقانون رقم 15/08 .

كما تسند مهمة تحضير ملف الطلب إلى مصالح إدارية أخرى تتمثل في الأشخاص العموميون والمصالح الاستشارية⁽²⁾ التابعة للدولة وكل على حسب اختصاصه، والتي تقدم آراءها للجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة من أجل تعزيز قرارها بمنح رخصة التجزئة أو رفض منحها، ومثالها مصالح

(1) سنتطرق لاحقا وبالتفصيل لمفهوم الشباك الوحيد الذي استحدثه المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي تكمن مهمته الأساسية في دراسة ملفات طلبات قرارات التعمير (رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة) على مستوى البلدية أو على مستوى مديرية التعمير، أي دراستها في مكان واحد بعدما كانت ترسل إلى مختلف الجهات والمصالح الاستشارية لتقديم آراءها .

(2) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

مديرية الأشغال العمومية، مصالح مديرية الري، مصالح مديرية الحماية المدنية، مصالح مديرية السياحة وغيرها (1) وهذا إذا تعلق مشروع التجزئة بأرض تقع في منطقة خاصة ومثالها ما تم التطرق له سابقا بالنسبة لتقسيمات الأراضي الواقعة في المناطق الخاصة كالمناطق السياحية، الثقافية أو التاريخية .

ثانيا: الجهة المختصة بدراسة ملف طلب رخصة التجزئة

تتم دراسة ملف الطلب على حسب الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة، فإذا كان تسليم هذه الأخيرة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن دراسة ملف الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية الذي يتم فتحه على مستوى البلدية، أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أو في حالة غياب مخطط شغل الأراضي فإن دراسة ملف الطلب يكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية والذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية. (2)

باستقراء مواد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (3) نلاحظ أن المشرع لم يقوم بتعريف الشباك الوحيد وإنما قام بتبيان تشكيلة كل شباك على حدة، كما بين كيفيات إنشائه مع توضيح الأعمال والمهام المسندة إليه، وعليه يمكن تعريف الشباك الوحيد على أنه لجنة متخصصة تتمثل في مجموعة من الأعضاء ممثلين عن مختلف المصالح والهيئات الإدارية التي لها صلة بمنح قرارات التعمير، والذي يكلف بمهمة فحص طلبات رخص وشهادات التعمير والتحقيق فيها، والفصل فيها بقبول منحها أو رفض منحها أو بالتحفظ في منحها، ويتم فتح الشباك الوحيد على مستويين، على مستوى البلدية بالنسبة للشباك الوحيد للبلدية، وعلى مستوى مديرية التعمير بالنسبة للشباك الوحيد للولاية.

1- الشباك الوحيد للبلدية (4)

إن إنشاء الشباك الوحيد للبلدية يكون على مستوى البلدية، ويتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين، بحيث يتمثل الأعضاء الدائمين في: رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء 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) أنظر محتوى نموذج قرار يتضمن منح رخصة التجزئة، الملحق رقم 19.

(2) المادتين 14، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) المادتين 58، 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أما الأعضاء المدعويين غير الدائمين والذي يكون حضورهم شخصي أو عن طريق ممثليهم، ومثلهم في: رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان وممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونغاز)، كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنوير الشباك في أعماله وإفادته بآرائه لتدعيم قرارته.

وما يلاحظ هنا فيما يتعلق بحضور ممثل مديرية البيئة للولاية الذي صنفه المشرع ضمن مجموعة الأعضاء المدعويين وليس من الأعضاء الدائمين والذي يتم استدعاؤه عند الضرورة، واستنادا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي أكد على ضرورة مراعاة قواعد حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في تحضير قرارات التعمير⁽¹⁾، فإنه يفسر تراجع المشرع في تفعيل الدور التنموي لقواعد حماية البيئة للتنمية المستدامة بما يشكل خطر على حقوق الأجيال المستقبلية بسبب التوسع العمراني غير الممنهج⁽²⁾ والذي يساهم وبشكل كبير في ظهور عدة مشاكل التي قد تقضي على البيئة الطبيعية والبيئة الصناعية وأهمها مشكلة التلوث⁽³⁾، وعليه استحسن على المشرع لو ضم ممثل مديرية البيئة ضمن الأعضاء الدائمين في الشباك الوحيد للبلدية.

ينشأ الشباك الوحيد للبلدية كأصل عام بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا على مستوى البلدية، كما يمكن إنشاؤه بموجب قرار من قبل الوالي المختص إقليميا على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية التي تنتمي إلى نفس الدائرة، وهذا بعد صدور تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، ويتم ذلك بجمع الشباك الوحيد للبلديات المعنية على مستوى الدائرة المختصة التي تنتمي لها هذه البلديات.

مما سبق نلاحظ أن المشرع قد أسند مهمة إنشاء الشباك الوحيد لرئيس الدائرة المختصة وليس لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وبالرجوع لتشكيلة الأعضاء الدائمين للشباك الوحيد للبلدية نجد أن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله يعتبر رئيسا للشباك الوحيد للبلدية، وعليه يمكن تفسير ذلك بأنه لا يمكن للعضو الذي يتأسس الشباك الوحيد أن يكون هو شخصا من قام بإنشائه.

ينعقد اجتماع الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية، كما ينعقد في دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة ذلك، ويتم انعقاد الشباك الوحيد وتبليغ الأعضاء

(1) المواد 9، 46، 11، 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) قسوري فهيمة، ريمان حسينة: فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مارس 2017، ص 24.

(3) سنفصل لاحقا في موضوع البيئة وهذا بموجب الفصل الأول من الباب الثاني من هذه الأطروحة، وهذا من خلال التعريف بالبيئة ثم تبيان دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.

بناء على استدعاء من قبل رئيس الشباك الوحيد الذي يرفق الاستدعاء بجميع الوثائق الضرورية الخاصة بجدول الأعمال، وهذا قبل خمسة أيام من انعقاد هذا الاجتماع.

2- الشباك الوحيد للولاية

يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير، والذي يتكون من التشكيلة التالية: ممثل الوالي، المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عن الاقتضاء، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوين من المجلس الشعبي البلدي ينتخبهما نظراؤهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الموارد المائية أو ممثله، مدير الحماية المدنية أو ممثله، مدير الطاقة والمناجم أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)، مدير البيئة أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الثقافة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله.

كما يمكن أن يستعين الشباك الوحيد للولاية بأي شخص أو مصلحة أو سلطة تفيد الشباك وتساعده أثناء القيام بأعماله وتستعين بأرائه في إصدار قراراتها⁽¹⁾، وما يمكن ملاحظته من خلال تشكيلة الشباك الوحيد للولاية أن المشرع لم يفرق بين الأعضاء الدائمين والأعضاء المدعويين مثلما فعل في الشباك الوحيد للبلدية، وإنما صنف جميع الأعضاء ضمن تشكيلة الأعضاء الدائمين، ولعل هذا التصنيف يفسر أهمية قرارات التعمير التي يصدرها الوالي والوزير المكلف بالعمران والتي تخص المشاريع ذات الأهمية المحلية والمنفعة الوطنية.

إن تشكيلة الشباك الوحيد للولاية تنشأ على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية وهذا بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا⁽²⁾، وما يلاحظ هنا أن المشرع أسند مهمة إنشاء الشباك الوحيد للولاية للوالي المختص إقليميا، وهذا لأن الوالي لا يعتبر من الأعضاء المشكلة للشباك الوحيد للولاية وإنما ممثله، كما أن مهمة ترأس الشباك الوحيد للولاية لم تسند لممثل الوالي وإنما أسندت للمدير المكلف بالعمران أو ممثله رئيس مصلحة التعمير، وهذا ما يؤكد رأينا فيما سبق بالنسبة للشباك الوحيد للبلدية الذي لا يرأسه رئيس الدائرة وإنما يرأسه رئيس المجلس الشعبي البلدي على أن من تسند له مهمة

(1) الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) الفقرة الأخيرة من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

إنشاء الشباك الوحيد لا يمكن أن تسند له مهمة رئاسة الشباك الوحيد وإنما تسند لعضو آخر ذي سلطة أعلى منه.

مما سبق يمكن القول أن المشرع ومن خلال إنشاء الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية يسعى من خلاله إلى دراسة طلبات قرارات التعمير في مكان واحد على مستوى مقر البلدية أو على مستوى مقر الولاية، وهذا بعدما كانت ملفات الطلب ترسل إلى العديد من الهيئات الإدارية والمصالح الاستشارية لإبداء آراءها واتفاتها في الآجال المحددة لها، وهذا ما كان يؤدي إلى طول مدة دراسة الملف وبالتالي تهرب صاحب الطلب من تنفيذ تجزئة ملكيته العقارية بطريقة قانونية خاصة وأن في بعض الأحيان يكون الرد من قبل مصلحة التعمير باستدعائه من أجل تكملة ملف الطلب ببعض الوثائق اللازمة أو تغييرها وهذا بعد مرور مدة زمنية طويلة من تاريخ إيداع ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

كما يلاحظ سعي المشرع من خلال تعداده لجميع الأعضاء المشكلة للشباك الوحيد إلى تحقيق التسيير الجيد في دراسة ملفات الطلب ومراعاة مدى احترامها ومطابقتها لأحكام قانون التهيئة والتعمير وانسجامها مع قواعد حماية البيئة، وكذا حرصه على تجسيد رقابة قبلية فعالة من مختلف الهيئات الإدارية العمومية على مستوى الولاية والبلدية في منح مختلف قرارات التعمير، وبالتالي حماية المناطق الخاصة والثروات والموارد الطبيعية من أخطار التوسع العمراني، كما يهدف إلى تسهيل دراسة الملفات ومعالجتها، والتسريع في عملية تبليغ أصحاب الطلبات بمختلف قرارات التعمير أو التحفظات الصادرة بمنحها.

نستخلص مما سبق ذكره أن مهمة دراسة الملفات الواردة بخصوص طلبات الحصول على رخصة التجزئة تسند إلى الشباك الوحيد الذي استحدثه المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي تم فتحه على مستوى البلدية وعلى مستوى مديرية التعمير بالولاية، وهذا على حسب الجهة الإدارية المصدرة لقرار التجزئة وكذا على حسب وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه من عدمه، فتكون دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية عندما يكون اختصاص منح رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة وفي حالة وجود مخطط شغل الأراضي، وتكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية عندما يكون اختصاص منح الرخصة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

ثالثاً: مضمون فحص ملف طلب رخصة التجزئة

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

" يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية ."

يتضح من خلال المادة أعلاه أن المشرع قد نص صراحة على مضمون دراسة ملف الطلب المودع لدى مقر البلدية المختصة والمتعلق بالحصول على الترخيص بالتجزئة، والذي أوجب أن يكون ملف الطلب مطابقاً للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبناء والارتفاقات الإدارية المطبقة في المنطقة التي تقع بها الأرض المعنية بالتجزئة، كما ألزم أن يكون ملف الطلب مطابقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الواردة في مجال حماية النظام البيئي العام، والمحافظة على المناطق الخاصة بالأراضي الفلاحية والمواقع المحمية والتراث الثقافي.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن فحص ملف الطلب يستدعي أحيانا القيام بإجراء تحقيق عمومي⁽¹⁾ ، ويكون ذلك بناء على اقتراح من قبل المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة على السلطة المختصة بتسليم الرخصة، ويتم هذا التحقيق حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به⁽²⁾، وإضافة المشرع لإمكانية القيام بتحقيق عمومي حول التجزئة يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام وخطير في نفس الوقت يمس بالمصلحة العامة، الأمر الذي يجعل إجراء التحقيق حول التجزئة أمراً ضرورياً.⁽³⁾

(1) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 07 ماي 1991، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993، المتضمن تحديد كفاءات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 01 أوت 1993.

(3) جوج كلثوم: المرجع السابق، ص 52، 53.

- مشهرا بمركز البلدية المعنية،

- منشورا في يوميتين وطنيتين، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية للولاية."

لقد نص المشرع على أن عملية التحقيق تتم وفقا لعملية التحقيق المسبق حول المنفعة العمومية ، والذي يكون بناء على قرار من قبل الوالي والذي يحدد فيه فتح التحقيق، تاريخ بدأ التحقيق ونهايته، المكان الذي يجري فيه التحقيق، تعيين لجنة التحقيق (1) وكيفية عملها (2)، مع تقديم بيان توضيحي يحدد الهدف من العملية ومخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد انجازها ، وهو ما نصت عليه المواد 5، 6 ، 7 ، 8، 9 من القانون رقم 91-11 ، وكذا المادة 6 المرسوم التنفيذي رقم 93-186 (3) التي نصت على سبيل الحصر جميع البيانات الأساسية التي يجب أن يتضمنها قرار فتح التحقيق .

بعدها قمنا بتبيان كيفية تحضير ملف طلب رخصة التجزئة ودراسته في هذا الفرع، سنقوم بتبيان ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة وهذا من خلال الفرع الثاني والمعنون ب: ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة.

الفرع الثاني: ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة

إن التحقيق في ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة يكون محددا بأجال قانونية، وهذا على حسب الجهة الإدارية المكلفة بدراسة الطلب وكذا الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة، وعليه سنتطرق للأجال الممنوحة للشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها في دراسة ملف الطلب (أولاً)، ثم نتطرق إلى مدة التحقيق في ملف الطلب وهذا إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية و للدولة (ثانياً)، أو من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران (ثالثاً).

(1) المادة 5 من القانون رقم 91-11،

(2) والمادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

(3) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186.

(4) نصت المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 على ما يلي: "يفتح التحقيق المسبق بقرار من الوالي، يذكر فيه وجوبا ما يأتي:

- الهدف من التحقيق،
- تاريخ بدء التحقيق وانتهائه،
- تشكيلة اللجنة (أسماء الأعضاء وألقابهم وصفاتهم)،
- كيفية عمل اللجنة(أوقات استقبال الجمهور وأماكنه، ودفاتر تسجيل الشكاوى وطرق استشارة ملف التحقيق)
- الهدف البين من العملية، مخطط الوضعية لتحديد طبيعة الأشغال المزمع انجازها وموقعها، يجب أن يكون هذا القرار قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ فتح التحقيق:

أولاً: السلطات العمومية والمصالح الاستشارية

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

"... يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدرها رداً في أجل خمسة

عشر (15) يوماً ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدرها رأياً بالموافقة..."

يتضح من خلال نص المادة أعلاه أن المشرع منح للأشخاص العموميون والمصالح الإدارية الأخرى التي تتم استشارتها أجل خمسة عشر يوماً لتقديم آرائهم وهذا بدءاً من يوم استلام طلب إبداء الرأي.

ونلاحظ مما سبق أن المشرع قد اعتبر عدم رد الأشخاص العموميون والمصالح الاستشارية على طلب إبداء الرأي رأياً بالموافقة، وبمعنى آخر، وكأن هذا المصالح أصدرت قرارها بمطابقة ملف الطلب للأحكام القانونية الخاصة بها، وبالتالي يفهم أن استشارة هذه المصالح ليست ذات طابع إلزامي، وليست ذات أهمية كبيرة أثناء إصدار القرار المتعلق بالتجزئة.

وتطبيقاً لنص الفقرة الثانية من نفس المادة السابقة⁽¹⁾ والتي نصت على:

"... ينبغي على الأشخاص العموميون والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف

المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها."

يتضح أن هناك تناقض في ما يخص رد المصالح المستشارة، بحيث نلاحظ أن المشرع لا يلزم المصالح المستشارة بالرد وتقديم رأيها حول ملف الطلب المرسل لها، في حين أنه يلزمها بإرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي المرسل إليها، وهذا في أجل 15 يوم من يوم استلام طلب إبداء الرأي.

وعليه، يمكننا القول أنه استحسن على المشرع لو ألزم هذه المصالح بإبداء رأيها في الآجال الممنوحة لها، واعتبر هذه الاستشارة الزامية، خاصة وأن رأي هذه المصالح مهم جداً لما له من دور في تدوير وإفادة المصلحة المكلفة بالتعمير، حيث أن هذه الأخيرة تعتمد عليه في تدعيم أعمالها وتعزز به تسببها أثناء إصدار قرارها بمنح الرخصة أو رفض منحها.

ثانياً: رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية و للدولة

إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا بصفته ممثلاً للبلدية أو للدولة فإن هذا الأخير يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة على مستوى

(1) الفقرة 02 من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الشباك الوحيد للبلدية وهذا خلال ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب ، على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلب رخصة التجزئة في أجل خمسة عشر يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب. (1)

إلا أنه، واستنادا لما تطرقنا له سابقا بخصوص الآجال الممنوحة للأشخاص العموميون والمصالح الاستشارية والمحددة بمهلة 15 يوم من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، والآجال الممنوحة للشباك الوحيد للبلدية الذي ألزمه المشرع بالفصل في ملف الطلب خلال 15 يوم ، وهذا تطبيقا للنصين الآتيين:

"... يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدرها ردا في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدرها رأيا بالموافقة..." (2)

"...يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب. يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل خمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب..." (3)

نلاحظ أن هناك تناقض بين نصي المادتين 12 و 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فكيف يمنح أجل 15 يوم لدراسة ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ويمنح أيضا أجل 15 يوم للأشخاص العمومية والمصالح التي تمت استشارتها لإبداء آراءها ؟ ، وعليه، كان من الأحرى لو منح القانون أجل ثمانية (8) أيام للأشخاص العمومية والمصالح المستشارة لتقديم آراءها عوض أجل 15 يوم المحددة بموجب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وفي هذه الحالة، يجب أن لا تتجاوز مدة فحص ملف الطلب والتحقق فيه أجل شهرين (2) المواليين من تاريخ إيداع ملف الطلب. (4)

(1) الفقرتين 2، 3 من المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد أقر بأن دراسة ملف طلب المتعلق برخصة التجزئة بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لدراسة ملف الطلب المتعلق برخصة البناء وهذا حسب ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

(2) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) الفقرة 02 من المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثالثاً: الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يتم دراسة ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للولاية، والذي يجب على هذا الأخير أن يفصل في ملف الطلب خلال أجل خمسة عشر (15) يوماً الموالية لإيداع الطلب⁽¹⁾، ليقوم بعد ذلك بإرساله في أربع نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (30 يوم) وهذا ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب على مستوى البلدية المختصة⁽²⁾، على أن لا تتجاوز مدة دراسة ملف الطلب والتحقيق فيه ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إيداع ملف الطلب.⁽³⁾

وجدير بالذكر هنا، ومن خلال الفقرة الثانية من المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على: " ... عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي."

يتبين لنا أن الآجال المحددة سابقاً يتوقف حساب سريانها إذا كان ملف الطلب ناقصاً ويحتاج إلى أية وثيقة أو معلومة يكتمل بها الملف، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، وبالتالي تسري الآجال بدءاً من يوم تاريخ تقديم جميع الوثائق والمعلومات الضرورية أو بعد إجراء عملية التحقيق العمومي .

بعدما وضحنا كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة في المبحث الأول من هذا الفصل، سنتطرق في المبحث الثاني إلى إصدار القرار المتعلق بالتجزئة.

المبحث الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

للوصول إلى القرار النهائي قصد الحصول على رخصة التجزئة، لا بد لنا من تحديد الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، ثم تبيان ما يتضمنه هذا القرار والمتمثل في منح الرخصة أو رفض منحها أو تأجيل منحها أو سكوت الإدارة عن الرد أصلاً، ففي حالة صدور القرار بالموافقة بمنح الرخصة تكون هذه الأخيرة محل إشهار إداري على مستوى البلدية وعلى مستوى مكان الأرض المعنية بالتجزئة، وإشهار عقاري على مستوى المحافظة العقارية .

(1) الفقرة 04 من المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) الفقرة 02 من المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وعليه، سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتناول في المطلب الأول الجهة الإدارية المكلفة بمنح رخصة التجزئة، ونتناول في المطلب الثاني مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة، ونتناول شهر القرار المتعلق برخصة التجزئة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: الجهة الإدارية المكلفة بمنح رخصة التجزئة

لقد نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

" تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة..."

ومنه يتبين أن الفصل في ملف الطلب وإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة قد حدد اختصاصه إلى جهات إدارية مختصة (1)، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وهذا على حسب نوعية المشروع المتعلق بالتجزئة، وعلى حسب توفر مخطط شغل الأراضي من عدمه في إقليم البلدية التي تقع بها الأرض المعنية بأشغال التجزئة.

وعليه، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاث فروع، نتناول إصدار قرار رخصة التجزئة عندما يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في الفرع الأول، ثم عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي في الفرع الثاني، وأخيرا عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران وهذا في الفرع الثالث.

الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي

إن منح رخصة التجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام، ويتنوع اختصاصه فيما أن يتصرف بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة وهذا طبقا لنص المادة الآتية (2):

" ... تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.
- ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي."

(1) المواد 65 ، 66 ، 67 من القانون رقم 90-29.

(2) المادة 65 من القانون رقم 90-29.

أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية إذا كانت الأرض المعنية بالتجزئة تقع في إقليم بلدية يغطيها مخطط شغل الأراضي، ويبلغ هذا القرار إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع ملف الطلب، وإذا كان محتوى القرار منح رخصة التجزئة ففي هذه الحالة يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوافي الوالي المختص إقليمياً بنسخة من هذه الرخصة.

ثانياً: رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة

يكون إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة إذا كانت الأرض المعنية بالتجزئة تقع في إقليم بلدية لا يغطيها مخطط شغل الأراضي، وهذا بعد إطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي على رأي الوالي المختص إقليمياً وموافقته، ويكون تبليغ القرار لصاحب الطلب خلال أجل شهرين من يوم تاريخ إيداع ملف طلب الرخصة.

ومن خلال نص المادة المذكورة أعلاه يتضح أن المشرع قد منح الاختصاص في تسليم قرارات التعمير بصفة عامة ورخصة التجزئة بصفة خاصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا باعتباره ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة⁽¹⁾، إلا أنه واستناداً للفرع الثاني من الفصل الثاني من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية الذي تضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية⁽²⁾ وبصفته ممثلاً للدولة⁽³⁾ نلاحظ أن المشرع منح اختصاص إصدار قرارات التعمير وتسليمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة فقط.⁽⁴⁾

(1) المادة 65 من القانون رقم 90-29 ، المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) إن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية تناولتها المواد من 77 إلى 84 من القانون رقم 10-11.

(3) نصت على صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة المواد من 85 إلى 95 من القانون رقم 10-11.

(4) الفقرة الأولى من المادة 95 من القانون رقم 10-11.

الفرع الثاني: الوالي

يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المختص إقليمياً بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه⁽¹⁾، والتي تم حصرها في ثلاث حالات وهذا بموجب المادة 66 من القانون رقم 90-29 التي نصت على:

" تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

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

وتجدر الإشارة إلى أن المناطق المشار إليها في المواد من 44 إلى 49 من القانون رقم 90-29 تتمثل في المناطق الساحلية والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، فهذه الأراضي تخضع لأحكام خاصة وبالتالي يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي.

وعليه، ففي حالة كان إصدار القرار المتضمن رخصة التجزئة من قبل الوالي يكون تبليغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة أشهر الموالية لإيداع ملف الطلب.⁽²⁾

الفرع الثالث: الوزير المكلف بالعمران

طبقاً لنص المادة 67 من القانون رقم 90-29 والتي نصت على ما يلي:

" تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية . " ، وكذا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على:

"... يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية..."

فإنه يكون منح القرار المتضمن رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية و الجهوية، وهذا بعد الإطلاع على رأي الوالي أو آراء الولاية المعنيين التي تقع على إقليمها الأرض المعنية بالتجزئة.

(1) المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ونلاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق إلى ما إذا كانت الأرض المعنية بالتجزئة يغطيها مخطط شغل الأراضي أو لا؟ ، وعليه يمكن القول أن المشرع حصر اختصاص الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة التجزئة عندما تكون أشغال التجزئة على درجة من الأهمية، والتي لا يمكن لا لرئيس المجلس الشعبي البلدي ولا الوالي بإصدار هذه الرخصة، والتي حددها المشرع في المشاريع ذات المنفعة الوطنية، وفي هذه الحالة يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة أشهر الموالية لإيداع ملف الطلب.

ولابد أن نشير هنا إلى أن الأجال المذكورة سابقا والمحددة بشهرين وثلاثة أشهر الموالية لإيداع ملف طلب رخصة التجزئة، وهذا على حسب كل حالة والتي يتم حسابها ابتداء من يوم تاريخ إيداع ملف الطلب، فإن إثبات هذا التاريخ يكون من خلال الوصل المقدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم الذي تم فيه قبول إيداع ملف الطلب.

كما تجب الإشارة إلى أن المشرع ومن خلال القانون رقم 90-29 قد وضع مجال اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران، والذي ربط اختصاص كل جهة بالبناءات أو الأراضي أو المنشآت التابعة لحساب الدولة أو الواقعة في المناطق الخاصة، بالإضافة إلى نوع المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو المحلية، وكذا مدى وجود مخطط شغل الأراضي من عدمه، وهذا عكس ما كان واردا في القانون رقم 82-02⁽¹⁾ الذي حدد فيه اختصاص كل جهة على حسب مساحة الأرض المعنية بالتجزئة وحدودها، ومدى تموقعها داخل النطاق الحضري أو خارجه، إضافة إلى وجود أو غياب مخطط تهيئة الولاية (Plan d'Aménagement de la Wilaya) ومخطط تهيئة البلدية (Plan d'Aménagement de la Cummune)⁽²⁾.

(1) المواد 29، 30، 31 و 32 من القانون رقم 82-02 ، بحيث نصت المواد على التوالي على ما يلي:
" تسلم رخصة تجزئة الأراضي للبناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة لكل تجزئة، أيا كان الغرض الذي تخصص له، توسع و تنشأ داخل النطاق الحضري في أرض تقل مساحتها عن (10) هكتارات."
" تمنح رخصة تجزئة الأراضي للبناء من قبل الوالي بالنسبة لكل تجزئة، توسع أو تنشأ داخل النطاق الحضري في أرض تقع مساحتها بين 10 و 25 هكتارا."

" تمنح رخصة تجزئة الأراضي للبناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:
أ- بالنسبة لكل تجزئة توسع أو تنشأ داخل النطاق الحضري في أرض تتجاوز مساحتها 25 هكتارا.
ب- بالنسبة لكل تجزئة، مهما كانت مساحتها، توسع أو تنشأ خارج النطاق الحضري."
" لا يجوز منح رخصة تجزئة الأراضي للبناء ما لم تتفق التجزئة مع مخطط التعمير عندما تقع التجزئة داخل النطاق الحضري وأحكام مخطط تهيئة البلدية عندما تقع خارجه أو عند انعدام مخطط للتعمير ..."
(2) المادتين 155 مكرر، 156 من القانون رقم 81-09، المؤرخ في 4 جويلية 1981، المتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 7 جويلية 1981.

وفي الأخير واستنادا للمذكرة رقم 239 الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة والمتعلقة بعتبة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير⁽¹⁾ نخلص إلى أنه يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حصريا ما عدا الحالات المدرجة في إطار الطعون، وهذا بصفته ممثلا للدولة أو للبلدية بشرط أن يكون إصدار الرخصة في إطار وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو يتعدى مرحلة التحقيق العمومي.

أما في غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو يتعدى التحقيق العمومي فإن الاختصاص في تسليم رخصة التجزئة يكون كالاتي:

- من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات المنفعة المحلية.

- من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات المنفعة الوطنية.⁽²⁾

وبعدما تطرقنا لمرحلة التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة ودراسته في هذا المطلب، سنتطرق في

المطلب الثاني إلى مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة.

المطلب الثاني: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة

تقوم الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرارها، وهذا بعد دراسة ملف الطلب والتحقق فيه ما إذا توافرت الشروط القانونية اللازمة تلك المتعلقة بمدى تطابق مشروع التجزئة لأحكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويصدر قرارها سواء بالموافقة بمنح رخصة التجزئة أو بالرفض أو يكون هذا القرار محل تأجيل بسبب عدم فصل الجهة المختصة في الطلب، أو بسكوت الجهة الإدارية وعدم ردها خلال الآجال القانونية المحددة لإصدار القرار.

(1) المذكرة رقم 239، المؤرخة في 18 مارس 2017، المتعلقة بعتبة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.

(2) أنظر محتوى المذكرة رقم 239، المتعلقة بعتبة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير، الملحق رقم 18.

(3) أنظر نموذج رخصة التجزئة، الملحق رقم 19.

وبعد الفصل في ملف الطلب وصدور القرار بالقبول بمنح رخصة التجزئة⁽³⁾، ففي هذه الحالة فإن هذا القرار يتضمن إلزام صاحب الرخصة بضرورة تنفيذ الالتزامات المتعلقة بإنجاز الأشغال التي تجعل الأراضي الناتجة عن التجزئة قابلة للاستغلال والبناء، وهذا طبقاً للمادتين 19، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وعليه، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتطرق في الفرع الأول إلى مضمون القرار من حيث رأي الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة، ونتطرق في الفرع الثاني إلى مضمون القرار من حيث الالتزامات والشروط التي تفرضها الجهة الإدارية المختصة على صاحب الطلب.

الفرع الأول: مضمون القرار من حيث رأي الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة

يتم الفصل في ملف الطلب المتعلق بالتجزئة إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت أو سكوت الجهة المختصة عن الرد أصلاً.

أولاً: منح رخصة التجزئة

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

" لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو لتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به." (1)

ويتضح من خلالها أنه إذا استوفى ملف الطلب المتعلق بالتجزئة الشروط المذكورة أعلاه والمتمثلة في مطابقة مشروع التجزئة مع توجيهات مخطط شغل الأراضي المطبق في المنطقة أو تجاوز إعداده مرحلة التحقيق العمومي أو مع وثيقة التعمير، وفي حالة غياب هذه الوثائق يجب مطابقة المشروع لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للأحكام التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة التجزئة وهذا خلال الأجل القانونية المحددة لها.

(1) كما نصت المادة 62 من القانون رقم 90-29 على أنه :
"لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من هذا القانون..."

يتم تبليغ القرار المتعلق بالتجزئة إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقا بنسخة من ملف الطلب الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها، وهذا 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.
- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران . (1)

وعليه، فإنه تسلم نسخة أولى من القرار إلى صاحب الطلب، وتسلم نسخة ثانية إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتوضع نسخة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود الأرض المعنية بالتجزئة، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية، وتحفظ نسخة خامسة وأخيرة لدى السلطة المختصة التي اختصت بمنح رخصة التجزئة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران). (2)

كما تقوم السلطة المختصة التي أدلت بموافقتها على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، وذلك خلال شهر من يوم تاريخ تبليغ القرار إلى الجهات المذكورة أعلاه (3) ، وذلك طبقا للتشريع المعمول به في مجال الشهر العقاري. (4)

(1) الفقرة 3 من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) الفقرة 4، 5، 6 من نفس المادة.

(3) الفقرة 7 من نفس المادة .

(4) سنفصل لاحقا في كيفية شهر القرار المتعلق بالتجزئة على مستوى المحافظة العقارية، وكذا كيفية نشر القرار على مستوى البلدية وعلى مستوى الورشة (الأرض المعنية بالتجزئة) ، وهذا من خلال المطلب الثالث من هذا الفصل.

ثانيا: رفض منح رخصة التجزئة

إذا لم يستوفي ملف طلب رخصة التجزئة جميع الشروط المنصوص عليها قانونا⁽¹⁾، فيكون على الجهة المختصة إصدار قرارها برفض منح الرخصة، ويكون في حالتين، حالة وجوب رفض منح رخصة التجزئة ثم إلى حالة جواز رفض رخصة التجزئة .

1- حالة وجوب رفض منح رخصة التجزئة

إذا تأكدت الجهة المختصة من عدم مطابقة الأرض المعنية بالتجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو عدم مطابقتها لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، فإن المشرع قد ألزم الجهة المختصة بإصدار قرارها برفض تسليم رخصة التجزئة، وبالتالي فإن سلطة الجهة المختصة تكون مقيدة، حيث تكون ملزمة بإصدار قرار الرفض.

2- حالة جواز رفض منح رخصة التجزئة

إذا كانت الأرض محل التجزئة تقع في بلدية لا تمتلك الوثائق السابقة أي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو لا تمتلك وثيقة التعمير التي تحل محلها، وكانت الأرض المعنية بالتجزئة غير مطابقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للأحكام التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير فإنه يمكن للجهة المختصة إصدار قرارها بالرفض، وبالتالي تبقى لها السلطة التقديرية في إصدار قرارها. وتجدر الإشارة هنا إلى أنه يرى البعض بخصوص إمكانية رفض تسليم رخصة التجزئة⁽²⁾ هو أن المشرع وبالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير إلا أن رئيس المجلس الشعبي البلدي منحت له السلطة التقديرية في منح أو عدم منح رخصة التجزئة وهذا بالرغم مما قد ينتج عن ذلك من مساس بالنظام العام العمراني.

كما اشترط المشرع أن لا يرفض ملف الطلب إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽³⁾، وهنا نلاحظ أنه اشترط أسباب رفض منح الرخصة أن تكون مستخلصة ومستندة لقانون التهيئة والتعمير فقط .

ومنه، يتضح لنا أن اشتراط المشرع لأسباب رفض منح رخصة التجزئة والتي حصرها في أن تكون مستخلصة من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقط غير مقبول إلى حد ما، لأن دور

(1) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) صليح سعد : سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، دراسات قانونية، العدد السادس، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، 2010، ص 303.

(3) المادة 62 من القانون رقم 90-29.

الجهة المختصة يتمثل في تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن يتناسب مع جميع الضوابط والمقاييس المنصوص عليها في التشريعات الخاصة ذات الصلة بقوانين التهيئة والتعمير .

وعليه، لا بد على الجهة المختصة أثناء رفضها لمنح رخصة التجزئة أن تكون أسباب الرفض معللة قانوناً، ملمة ومرتبطة بجميع القوانين التي لها علاقة بالتهيئة والتعمير والبناء.

ثالثاً: سكوت الجهة الإدارية وتأجيل البت في قرار منح رخصة التجزئة

إن بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾ تقوم الجهة المختصة بإصدار قرار منح رخصة التجزئة وبخلفها يمتنع عن ذلك ويصدر قراره برفض منح الرخصة وهو ما تطرقنا له سابقاً، كما يمكن للجهة المختصة بأن تصدر قرارها بتأجيل البت في ملف الطلب (أولاً)، أو أنها تبقى ساكنة دون أن تصدر قرارها لا بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت فيه (ثانياً).

1- قرار تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة

حسب المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على:

"يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصير ، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة " ، والتي أحالت قرار التأجيل في البت في طلب رخصة التجزئة إلى أحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 والتي جاء نصها كالاتي:

" يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد."

فإنه يتضح أن المشرع منح للجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة أن تؤجل البت في ملف الطلب وهذا عندما تكون أداة التهيئة والتعمير⁽²⁾ في حالة الإعداد، بشرط أن تقوم الجهة المختصة بالفصل في ملف الطلب خلال سنة واحدة على الأكثر.

(1) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) لم يحدد المشرع نوع أداة التهيئة والتعمير ، فهل يقصد بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.

2- حالة سكوت وعدم رد الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة

يمكن أن تنتهي الآجال المحددة قانونا ولا تصدر الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة قرارا لا بالمنح ولا بالرفض ولا بتأجيل الفصل في ملف الطلب، أي أنها تبقى ساكنة دون إصدارها لأي قرار، وطبقا لأحكام القانون رقم 90-29 و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتبين أن المشرع لم يتطرق لحالة سكوت الجهة المختصة وعدم ردها بعد فوات الآجال القانونية للرد وهذا على عكس القوانين السابقة المتعلقة برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وهذا طبقا للنصين الآتيين:

" ... لا بد للمقرر المتضمن رخصة التجزئة أن يبلغ إلى الطالب في الشهرين التاليين لتقديم الطلب.

وفي عدم وجود مقرر في الأجل المحدد بهذه المادة فإن الطالب يمكن أن يطعن برسالة مسجلة لدى الوزير المكلف بالعمران، وفي حالة عدم التبليغ من طرف الوزير المقرر في الشهر الذي يلي تعتبر رخصة التجزئة مقبولة".⁽¹⁾

" ... وفي حالة إذا لم يصدر مقرر في الأجل المحدد أعلاه، تصبح رخصة تجزئة الأراضي للبناء مكتسبة شريطة أن يراعى التنظيم الخاص بالتعمير".⁽²⁾

والتي كان المشرع يفسر سكوت الجهة المختصة قبولا ضمنيا، وهذا خلافا لمبادئ القانون الإداري الذي يعتبر سكوت الجهة الإدارية المختصة بمثابة قرارا ضمنيا بالرفض ويمكن من خلاله المعني بتقديم الطعن واللجوء للقضاء الإداري من اجل رفع دعوى لإلغاء هذا القرار.

ومن خلال المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أن المشرع مكن صاحب التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا لدى مقر الولاية مقابل وصل إيداع مؤرخ، ويحدد أجل خمسة عشر يوما لتسليم رخصة التجزئة أو الرفض المسبب لها.

وفي حالة عدم تلقيه للإجابة عن الطعن الأول خلال هذه المدة يمكن له أن يودع طعن ثانٍ لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب التجزئة أو بإخطاره بالرفض المسبب خلال أجل خمسة عشر يوم من يوم إيداع الطعن الثاني.

(1) المادة 25 من الأمر رقم 75-67 .

(2) المادة 38 من القانون رقم 82-02 .

وفي حالة عدم تلقيه للرد أو لم يرضه الرد يكون له الحق في رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

وبناء على ما سبق ذكره يمكن القول بأن سكوت الجهة الإدارية المختصة وعدم ردها على صاحب الطلب خلال الآجال المطلوبة اعتبره المشرع بمثابة قرارا ضمنيا برفض منح الرخصة. كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد حدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير لدى الوالي المختص إقليميا أو لدى الوزير المكلف بالعمران وهذا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الداخلية ووزير السكن والعمران المؤرخ في 25 جويلية 2015⁽¹⁾، حيث نصت المواد 2، 3، 4، 5، 6 على التوالي من هذا القرار على ما يلي:

- " يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتصق الطعن مقابل وصل استلام، لدى:
- الوالي ، بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليميا.
 - الوزير المكلف بالعمران، بالنسبة:
- * للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليميا.
- * للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.
- * للطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 3 أدناه.
- " تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران لدى الوالي المختص إقليميا، لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير وتسليمها والفصل فيها.
- " تحدد تشكيلة اللجنتين المذكورتين في المادة 3 أعلاه وسيهما، بموجب مقرر من الوزير المكلف بالعمران أو الوالي المختص إقليميا، على التوالي.
- " تكلف اللجنتان، في إطار صلاحيتهما، بما يأتي:
- 1- بالنسبة للجنة الولائية:
- معالجة الطعن المودع ودراسته والفصل فيه، في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداعه،

(1) قرار وزاري مشترك ، المؤرخ في 25 يوليو 2015، المحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 27 سبتمبر 2015.

- إصدار قرار نهائي يتم تبليغه، في نفس الوقت، لملتمس الطعن ورئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل خمسة (5) أيام.

- إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران.

2- بالنسبة للجنة الوزارية:

- معالجة الطعن المتعلق بعقود التعمير المودع ودراسته والفصل فيه، في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداعه،

- إصدار قرار نهائي وتنفيذي يتم تبليغه، في نفس الوقت، لملتمس الطعن والسلطة المكلفة بتسليم عقود التعمير عن طريق المديرية الولائية المكلفة بالعمران في أجل خمسة (5) أيام.

- إرسال نسخة من قرار التبليغ إلى المديرية الولائية المكلفة بالعمران."

" في حالة لم يتحصل ملتمس الطعن على رد اللجنة المختصة في الأجلين المحددين في المادة 5 أعلاه، يمكن إيداع طعن ثان لدى الوزير المكلف بالعمران، مقابل وصل استلام."

ومن خلال المواد السابق ذكرها نرى أنه كان من الأحسن على المشرع لو نص صراحة كما فعل في القوانين السابقة على أن حالة سكوت وعدم رد الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة يعتبر قرارا برفض منح الرخصة، وهذا مثلما نص عليه في حالات القبول بمنح الرخصة أو رفض منحها أو تأجيل البت فيها.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن المشرع يلزم الجهة المختصة بتسبيب قرار التأجيل أو قرار الرفض سواء الوجوبي أو الجوازي، بما يسمح للقاضي الإداري من مراقبة القرار إذا ما أصبح محل دعوى الإلغاء⁽¹⁾، كما يجب أن لا ننسى أنه يمكن للجهة لإدارية المختصة بأن تصدر قرارا بالتحفظ وفي هذه الحالة يجب عليها تبليغ صاحب الطلب بالقرار الذي اتخذته مع تعليل قرارها، وهذا طبقا لنص المادة 62 من القانون رقم 90-29.⁽²⁾

(1) عيسى مهزول : المرجع السابق، ص 106.

(2) نصت الفقرة الثانية من المادة 62 من القانون رقم 90-29 على ما يلي:

"... وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا."

الفرع الثاني: مضمون القرار من حيث الالتزامات الواجبة على صاحب رخصة التجزئة

من خلال نص المادتين 19، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتبين أن قرار منح رخصة التجزئة يتضمن مجموعة من الالتزامات الوجوبية منها (أولاً) والمحملة التي يتحملها صاحب الطلب (ثانياً) ، وهذا ضماناً لحسن انجاز أشغال التجزئة .

أولاً: الالتزامات الوجوبية

تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.
- كما يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل. (1)

ثانياً: الالتزامات المحتملة

كما يمكن أن يتضمن قرار منح رخصة التجزئة إلزام صاحب الطلب بما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا يزعج منها السكان.
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.
- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة. (2)

وتجب الإشارة هنا إلى أن المشرع ومن خلال المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على ما يلي:

(1) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

" يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض، بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقاً لأحكام المخطط المذكور.

يخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي المذكور أعلاه.

لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط ، التي تتطلب أشغالاً إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.

يتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.

ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء، في مكتب الحفظ العقاري بالولاية ، وذلك طبقاً للتشريع المعمول به المتعلق بالإشهار العقاري.

يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز، إلى غاية إتمام أشغال الإنجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة..."

أقر بإمكانية تعديل دفتر الشروط بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي إذا كان يتضمن أحكاماً مغايرة لما كان مطبقاً عند صدور رخصة التجزئة، ويكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً وهذا بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي بعد إخطار صاحب الطلب بذلك، ويخضع دفتر الشروط المعدل بعد ذلك إلى الشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

كما ألزم المشرع صاحب الطلب أن يتكفل بالتوجيهات المحددة في القرار ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما ألزمه باحترام الآجال المحددة لإنجاز أشغال التهيئة والمقررة بثلاث سنوات⁽¹⁾ وإلا اعتبر هذا القرار لاغياً وهذا إذا لم يتم الشروع في هذه الأشغال غير أنه يمكن تمديد هذه الآجال إلى ثلاث سنوات أخرى وهذا إذا كانت الأشغال تتم على مراحل مختلفة. كما يتضمن القرار إلزام صاحب رخصة التجزئة أثناء تنفيذ الأشغال وطيلة فترة عمل ورشة التجزئة أن يضع لافتة مستطيلة الشكل مرئية في الخارج تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتراً، تتضمن مجموعة من المعلومات ومن أهمها مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد من الأجزاء المبرمجة، تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء الأشغال ، ذكر اسم كل من صاحب المشروع ، صاحب مكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بتنفيذ أشغال التهيئة.⁽²⁾

(1) الفقرة 2 من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وبعد إتمام أشغال التجزئة يلتزم صاحب رخصة التجزئة بتقديم طلب لرئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة للحصول على شهادة قابلية الاستغلال⁽¹⁾ ، والتي تثبت مدى إتمام أشغال التهيئة ومطابقتها مع قواعد التهيئة والتعمير المطبقة في المنطقة وكذا الوثائق البيانية والتقنية المجسدة في رخصة التجزئة المسلمة⁽²⁾ والتي تعتبر إلزامية في الملف الإداري الخاص بطلب رخصة البناء.

المطلب الثالث: شهر القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة تهدف لتحويل قطعة ارض واحدة إلى وحدتين أو أكثر وبالتالي فهي لها أثر قانوني يتمثل في اختفاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدتين عقاريتين أو أكثر⁽³⁾ ولها أثر مادي يتمثل في تغيير الحدود والشكل والمساحات.⁽⁴⁾

وطبقا للمذكرة رقم 5361 المؤرخة في 16 أكتوبر 1991 التي تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء حيث أكدت على أن رخصة التجزئة وثيقة رسمية لها أثر مباشر في تغيير العناصر المادية والقانونية المحتواة في البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية وعليه يجب إشهارها، وعلى المحافظ العقاري قبل إشهار أي وثيقة تتضمن بيع قسم ناتج عن التجزئة طلب رخصة التجزئة وإرفاقها بالوثيقة.⁽⁵⁾

وعليه فإن رخصة التجزئة تكون محل شهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وتخضع لإجراءات الشهر العقاري المنصوص عليها قانونا، كما تكون محل شهر واسع على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المعنية بالتجزئة، كما تكون محل نشر على مستوى مكان أشغال التجزئة (ورشة التجزئة) وهذا بهدف إعلام الغير بها وبآثارها.

وبناء على ما سبق سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول الشهر العقاري لرخصة التجزئة، وفي الفرع الثاني النشر الإداري رخصة التجزئة.

(1) تم التطرق لأحكام شهادة قابلية الاستغلال بموجب المواد من 23 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، والتي سنفصل فيها لاحقا من خلال تبيان المقصود بها وإجراءات منحها وكذا الآثار المترتبة عنها وهذا في المبحث الأول من الفصل الأول من الباب الثاني من هذه الأطروحة.

(2) المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 132.

(4) ديرم عابدة : المرجع السابق ، ص 81.

(5) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

الفرع الأول: الشهر العقاري لرخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر⁽¹⁾ و لكي يتم شهرها يجب أن يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا حتى يقوم المحافظ العقاري بفحصها ومراقبة مدى توافرها على الشروط المطلوبة قانونا فإذا توفرت قبل الإيداع قام بإتمام إجراء الشهر وإن وجد العكس رفض الإيداع وبالتالي رفض الإشهار.⁽²⁾

كما تجدر الإشارة إلى أن رخصة التجزئة تغير في الحقوق العقارية من خلال قسمتها وإنشاء حدود جديدة على القطع المجزأة وتترجم شكلا جديدا للتعمير وعليه فإن للمحافظ العقاري كامل السلطة في فرض رقابته على هذه الرخصة قبل إشهاره لها.

(1) تتمثل الوثائق الخاضعة للشهر في جميع الحقوق العينية العقارية الأصلية (حق الملكية، حق الارتفاق، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكنى، حق الحكر) أو التبعية (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز) أو الحقوق الشخصية (الحقوق الناشئة عن عقد إيجار عقار لمدة تتجاوز 12 سنة، المخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثلاث سنوات مقدما، عقد الوعد بالبيع وكذا التصرفات القانونية الكاشفة والناقلة الواردة على الحقوق العينية الأصلية (عقد البيع، عقد المقايضة، عقد الهبة، عقد الشركة، عقد تقديم حصة عينية في الشركة أو عقد تأسيس شركة بحصص عينية متمثلة في عقار، عقد الوصية، عقد القسمة، عقد الصلح، عقد الوقف، عقد الشهرة، الشهادات التوثيقية)، كما تتمثل في الدعاوى (دعوى الفسخ، دعوى الإبطال، دعوى الإلغاء) والأحكام والقرارات القضائية (الحكم النهائي بثبوت الشفعة، حكم رسو المزاد، أمر الحجز العقاري، الأمر الاستعجالي القاضي بالإشهاد باستلام العقار من طرف الإدارة، حكم القسمة لمال شائع، الحكم بتثبيت الصلح، الحكم المثبت للملكية عن طريق التقادم المكسب، الحكم بتثبيت الوعد بالبيع)، كما تتمثل أيضا في حق الإرث، الانتصاق، العقود الإدارية (العقد الإداري المانح لحق الانتفاع الدائم طبقا للقانون رقم 87-19، عقود منح الامتياز، عقود الاستصلاح المبرمة في ظل القانون رقم 83-18) والقرارات الإدارية (شهادة الحيازة، شهادة الملكية لأرض زراعية، قرارات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، قرارات استرجاع الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية، قرارات الإدماج والتحويل ضمن الاحتياطات العقارية)، تم ذكر أهم الوثائق الخاضعة للشهر بالاعتماد على القانون المدني، بالإضافة إلى:

بوشنافة جمال: الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، الجزائر، جوان 2011.

(2) تعتبر المحافظة العقارية مصلحة مكلفة بخدمة عمومية مناطها إضفاء الحجية على العقود التي أخضعها المشرع لهذه الشكلية، ويتولى مهمة تسييرها محافظ عقاري الذي يعد المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري، وله مهام عديدة ذكرتها المادة 03 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهي محددة على سبيل الحصر، فهو يعتبر مشهرا للعقود والمحركات ومسيرا إداريا للمصلحة، ومحققا من صحة التصرفات والمعلومات المتضمنة في الوثائق المودعة لذلك منح له المشرع السلطة الكاملة في رفض إيداع أو إجراء كل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية الواجب توافرها، وهذا من أجل ضمان قدر من الحماية لحقوق الأشخاص و تأمين للمعاملات العقارية،

أنظر رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، دون ذكر رقم الطبعة، البليلة، الجزائر، 2011، ص من 75 إلى 100.

قبل إيداع القرار المتضمن رخصة التجزئة لدى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة⁽¹⁾ على مستوى المحافظة العقارية المختصة من أجل شهرها، يقوم صاحب الطلب بالتقدم إلى مكتب موثق لإفراغ القرار المتعلق برخصة التجزئة في عقد رسمي، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض إيداع من قبل المحافظ العقاري، وهذا طبقاً لنص المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾ التي جاء نصها كآتي:

" كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي " ، وبالرجوع إلى المادة 324 من القانون المدني التي نصت على ما يلي:

" العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه. " ، وعليه فإن المشرع يعتبر الموثق من بين الأشخاص المؤهلين لتحرير الوثائق والعقود الرسمية المتعلقة بالعقار طبقاً للبيانات التي حددها القانون.

ومنه، بعد أن يقوم صاحب الرخصة بتقديم القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى مكتب موثق من أجل إفراغ القرار في عقد رسمي، بحيث يقوم الموثق بدوره بإفراغ هذا القرار في عقد رسمي يطلق عليه عقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشروط⁽³⁾ نموذج رقم 6 (PR-N°6).

حيث يتضمن هذا العقد مجموعة من المعلومات التي تثبت الهوية الشخصية لصاحب التجزئة، والتي تثبت هوية القطعة المعنية بالتجزئة من خلال تبيان أصل ملكيتها و تعيين عدد الحصص الناتجة عنها وهذا بتوضيح مقر كل حصة على حدى، توزيعها، مساحتها، حدودها، تخصيصها، وكذا تبيان نوع أشغال التجزئة المفروضة على صاحب التجزئة إلخ.

(1) تجدر الإشارة إلى أن المحافظة العقارية تنقسم إلى ثلاثة أقسام، قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات، قسم ترقيم العقارات الممسوحة ، ويعتبر قسم الإيداع وعمليات المحاسبة من بين أهم الأقسام حيث بواسطته يتم مباشرة الإجراءات الأولية الخاصة بالشهر العقاري، كما يعتبر القسم المسؤول عن عملية قبول أو رفض إيداع الوثائق الخاضعة للحفظ العقاري فهو مكلف بفحص ودراسة الوثائق المودعة بعد تسجيلها في السجل الخاص بذلك، كما يختص هذا القسم بمتابعة تحصيل الرسوم الخاصة بعملية الشهر العقاري،

أنظر: رمول خالد: المرجع السابق، ص 93، 94.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 ، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

(3) أنظر نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشروط، الملحق رقم 20.

كما يرفق عقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشروط بمجموعة من الوثائق اللازمة والتي تلحق بالنسخة المعدة للإشهار والمتمثلة فيما يلي:

- القرار المتضمن رخصة التجزئة للعقار المعني بالتجزئة.
 - نسخة من شهادة التعمير
 - نسخة من تقرير الخبرة المعد من طرف مهندس خبير عقاري
 - نسخة من دفتر الشروط المعد من طرف مهندس معماري مصادق عليه من طرف مصلحة التعمير والبناء.
 - الدفتر العقاري
 - وثيقة القياس المنجزة من طرف مهندس خبير العقاري ومصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي للولاية التي يقع فيها العقار المعني بالتجزئة. (1)
- ليقوم الموثق بعد ذلك بتسجيل عقد إيداع رخصة التجزئة بمفتشية التسجيل والطابع مقابل دفع رسوم التسجيل والتي تحدد وتعديل بموجب قانون المالية.
- أولاً: إيداع رخصة التجزئة على مستوى المحافظة العقارية**
- بعد أن يتم تحرير عقد إيداع رخصة التجزئة وتسجيلها بمصلحة التسجيل والطابع وهذا طبقاً لأحكام الأمر رقم 76-105 المتضمن قانون التسجيل (2) يصبح القرار المتضمن رخصة التجزئة محل إيداع على مستوى المحافظة العقارية المختصة قصد إشهارها .
- وعليه، يبادر الموثق إلى شهر القرار المتضمن رخصة التجزئة عن طريق إيداع نسختين من عقد إيداع رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية (3) وتكون مرفقة بالوثائق التالية:

(1) سنتطرق لاحقاً لوثيقة القياس، إلا أنه جدير بالإشارة إلى أنه لا ترفق هذه الوثيقة بعقد إيداع رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المعنية بالتجزئة تابعة لإقليم بلدية غير ممسوحة .

(2) الأمر رقم 76-105 ، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.

(3) إن الإيداع على مستوى المحافظة العقارية يستوجب لزوماً تقديم صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو للقرار القضائي الذي ينبغي إشهاره، وترجع واحدة من هذه الصور أو النسخ إلى المودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبتاً بذلك إنقضاء الإجراء ، أما النسخة الثانية أو الصورة الأخرى فيحتفظ بها المحافظ على مستواه بالمحافظة العقارية، أنظر في ذلك، مجيد خلفوني: المرجع السابق، ص 122، 123.

- مخطط تجزئة على سلم 2000/1 أو 5000/1 يعد إجباريا من طرف مهندس خبير عقاري⁽¹⁾ ، مؤشر عليه بالموافقة من طرف مصلحة التعمير .
 - استمارة تتضمن قائمة الأجزاء وكذا أرقامها ومساحتها.
 - دفتر شروط التجزئة⁽²⁾، وهو ما تثبته المادة 07 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.⁽³⁾
- وتسجل هذه الوثائق في سجل الإيداع الموجود على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، مع ضرورة احترام الآجال القانونية المحددة لذلك والتي حددها المشرع بأجل شهر واحد من تاريخ تسليمها وهذا طبقا لنص المادة 22 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.⁽⁴⁾
- أما في حالة ما إذا كانت الأرض المعنية بالتجزئة تابعة لإقليم بلدية ممسوحة فإن شهر الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر مساحة يتوقف على تقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة (Document d'arpentage) .

-
- (1) في هذا الشأن صدرت المذكرة رقم 4620، المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، المتعلقة بالأشخاص المؤهلين للقيام بالقياسات التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم وإنجاز مخططات التجزئة - العلاقة بين المحافظات العقارية والمهندسين خبراء العقاريين - ، الصادرة عن وزارة المالية، وهذا بنصها على:
- " ... مخططات التجزئة الملحقة برخص التجزئة، الخاضعة للإشهار العقاري يجب أن تكون معدة إجباريا من طرف المهندسين خبراء عقاريين ... " ،
أنظر الملحق رقم 21.
- (2) بوشنافة جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2006، ص108.
- (3) المادة 07 من الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 91، المؤرخة في 14 نوفمبر 1975، والتي جاء نصها كالاتي:
- " كل تغيير لحدود الملكية و لاسيما على اثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها، يجب أن يثبت بمحضر تحديد و يرفق به مخطط منظم."
- (4) نصت الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:
- "... تنشر السلطة لتي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري."

تتمثل وثيقة القياس في مخطط ينطوي على رسم الشكل القديم للجزء المعدل (الوضعية السابقة) والشكل الجديد للجزء الجديد (الوضعية الحالية) (1) ، والتي يعدها مهندس خبير عقاري معتمد (2) ، لهذا يعطى لكل قطعة منها رقم قياسي بمجرد نقل ملكية أو قطعة أرض، وعندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية، فإنه تعين قسمة الحصة كلها للجزئة التي تم تنفيذ الأشغال بها. (3) وتأكيدا لما سبق قوله نجد المادة 78 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تناولت بالتفصيل كيفية استعمال هذه الوثيقة والتي نصت على ما يلي:

"يذكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم الى المحافظ العقاري، في حالة تغيير حدود الملكية ،

البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود.

وتبقى الوثيقة الخاصة بالقياس مرفقة.

وفي حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم العمران، فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية قطعة أرض، وعندما يتم اعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فانه تعين قسمة الحصة كلها للجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيه.

ولا تطلب وثيقة القياس عند نقل الملكية فيما بعد اذا كان مستخرج العقد مكسبا بتأشيرة المحرر للعقد الذي يثبت بأن قطعة الأرض المعنية لم يطرأ عليها أي تعديل كما هو ناتج من وثيقة القياس المقدم بعد. "

(1) أنظر وثيقة القياس، أنظر الملحق رقم 22.

(2) نصت المواد 18، 19، 20 من المرسوم رقم 62-76 على التوالي كالاتي:

" كل تغيير لحدود الملكية في البلديات التي تم فيها إعداد مسح الأراضي ولاسيما التغيير الذي تم على أثر التجميع أو التقسيم أو التجزئة أو الاقتسام وفي حدود ما إذا كانت هذه العمليات مرخص بها بموجب التشريع الجاري به العمل، يجب أن تتم معاينته بموجب محضر للتحديد يتكون من مخطط منتظم مبينة عليه المساحات المعدلة بمقياس يساوي على الأقل مقياس مخطط مسح الأراضي ويمثل لزوما المراجع الأساسية لهذا الأخير ويرتبط بعناصر الأرض المستقرة بقدر الإمكان. "

" لا يمكن أن تحرر الوثيقة المعنية إلا بعد وضع العلاقات للحدود الجديدة.

ويتم إعداد هذه الوثيقة على نفقة الأطراف وبناء على طلبهم، وتكون مصدقة من قبلهم وتقدم إلى المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي قبل تحرير العقد الذي يتم بموجبه تغيير الحدود من أجل التحقيق وإعطاء الأرقام لقطع الملكية الجديدة. "

" لا يمكن إعداد وثائق القياس المشار إليها في المادتين 18 و 19 إلا ضمن الشكل المقرر من قبل المصلحة المكلفة بمحاسبة مسح الأراضي أو من قبل الأشخاص المعتمدين طبقا للتعريف المحددة بموجب قرار من وزير الوصاية. "

(3) المذكرة رقم 1479، المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، السابقة الذكر.

وجدير بالذكر أن إعداد وثائق القياس يتم إذا تضمن العقد أو القرار تغييرا في مجموعة الملكية الأصلية فأبي تغيير في حدود الملكية العقارية يتطلب تحضير وثيقة القياس والتي تعني تغيير حدود الملكية العقارية المسوحة من تغيير مساحتها ورقم مخطط المسح الناجم عن عقد أو قرار ناقل، مثبت، ناشئ أو مسقط لحق، الملكية، الانتفاع، الإيجار الطويل المدى والمباني والقراس. (1)

كما تعد وثيقة القياس واحدة لجميع الوحدات المتجاورة المعنية داخل نفس العقد مهما كان عدد المشترون أو البائعون المعينون في العقد، فهي تخضع لتأشيرة مسح الأراضي وتعطى أرقام مؤقتة للوحدات العقارية الجديدة، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائيا إلا بعد إشهار العقد أو القرار المتضمن تغيير في مجموعة الملكية. (2)

وإن إعداد وثيقة القياس هو في صالح المالكين أنفسهم لضمان تعيين طبيعي وصحيح للوحدات العقارية المنشأة والمعدلة، حيث يجب أن يكون لكل وحدة عقارية معدلة أو مغيرة رقم ممنوح لها وأرقاما جديدة بالنسبة للوحدات العقارية الجديدة بعد تغيير حدود الملكية لأسباب غير طبيعية قبل تحرير العقد.

وعليه فإن كل موضوع تقسيم وحدة عقارية لا بد أن تعلم به مصلحة مسح الأراضي بواسطة وثائق القياس من أجل إعطاء أرقام جديدة تسمح بتعيين الوحدات الناتجة عن التقسيم في العقد أو القرار الذي يثبت فيما بعد العملية. (3)

وتجدر الإشارة إلى أنه قد طرحت على المديرية العامة للأماكن الوطنية مسألة معرفة مدى إلزامية إحضار رخصة التجزئة عندما يتعلق الأمر بقطعة أرضية خضعت لعمليات مسح الأراضي العام، تشكل مجموعات ملكية مفرزة جزءا منها موضوع مشروع برنامج تهيئة عمرانية مقرر بمبادرة من الوالي، وقد كانت إرسالياتها (4) إلى مديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة بضرورة تقديم رخصة التجزئة بمناسبة كل عملية تقسيم قطعة أرض من ملكية عقارية واحدة مهما كان موقعها أو طبيعتها.

وضرورة تقديم هذه الرخصة يخول من خلالها تمكين مصالح مسح الأراضي من معاينة كل التغييرات التي تمس حدود قطعة أرضية خضعت لعمليات المسح بموجب محضر التحديد، وأن يبلغ

(1) التعلية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة المالية، 1998، ص 29.

(2) التعلية رقم 16، ص 30.

(3) تمول منى: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، 2004، ص 82.

(4) المذكرة رقم 1588، المؤرخة في 23 فيفري 2008، المتعلقة بشرط إحضار رخصة التجزئة أثناء إنجاز المشاريع العمومية، الصادرة عن وزارة المالية .

المحافظ العقاري المختص إقليمياً بالتعديلات التي تطرأ على مجموعات الملكية المثبتة من طرف مصالح مسح الأراضي بموجب المحضر رقم إع 14 (محضر إثبات التغييرات في ترقيم مجموعات الملكية) نموذج PR14 ، مرفقا بوثيقة قياس معدة في هذا الشأن.

إن هذا الإجراء الاستثنائي يهدف إلى ضبط الوثائق العقارية الموجودة على مستوى كل من مصالح مسح الأراضي والمحافظات العقارية ومطابقتها فيما بينها من حيث شرط ترخيص ذلك بموجب التشريع المعمول به (المادة 18 من المرسوم رقم 76-62) على وجود قرار متخذ من طرف الوالي، يتضمن تخصيص قطعة الأرض المعنية موضوع المشروع وكذا الترخيص بالتنازل عليها بصفته منسق مصالح الدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط على مستوى الولاية.

مع إجبار مديري الحفظ العقاري ومديري أملاك الدولة بصفتهم أعضاء في المجلس الولائي بضرورة إعلام السادة الولاة على حتمية إعداد رخصة التجزئة كلما استدعى الأمر ذلك وهذا أثناء التطرق عن المشاريع والبرامج المتعلقة بالتهيئة العمرانية. (1)

وتسهيلاً لعملية الإشهار العقاري قد يطلب المحافظ العقاري إضافة للوثائق السابقة، كل وثيقة من شأنها مساعدته على التأكد والتحقق من الحالة المدنية الكاملة للأشخاص والتعيين الدقيق المفصل للعقار، وفي حالة ما إذا تقدم مساعد الموثق أمام المحافظ العقاري لإيداع الوثائق أو سحبها، فيتعين على الضابط العمومي أن يسلم له بطاقة رسمية تحدد هويته وموقعه مصادق عليها من طرفه حتى يكون المحافظ العقاري على يقين من هوية الشخص المتعامل معه، وهذا ضماناً لحسن سير عمل المحافظة العقارية تجنباً لضياع الملفات المودعة وتفاذي الإهمال والأعمال الإجرامية كانتحال الصفة. (2)

ثانياً: حالة قبول أو رفض شهر القرار المتعلق برخصة التجزئة من قبل المحافظ العقاري

يترتب على إيداع العقد المتعلق برخصة التجزئة والوثائق المرفقة به إما قبوله وإتمام إجراءات الشهر والشروع في الدراسة الموضوعية، أو رفضه للإيداع وهذا في حالة اكتشاف أي نقص أو خلل من الناحية الشكلية (3) والتي نصت عليها المادة 100 وما بعدها من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لكن قبل أن يبلغ قرار رفض الإيداع للمعني يقوم المحافظ العقاري بالبحث عن أسباب أخرى بعد تفحص دقيق لتفادي الإيداع مرة ثانية، وهذا من أجل القيام بعملية التسوية مرة واحدة. (4)

(1) أنظر المذكرة رقم 1588، الملحق رقم 23.

(2) مجيد خلفوني: المرجع السابق، ص 123.

(3) رمول خالد: المرجع السابق، ص 93.

(4) تموح منى: المرجع السابق، ص 45.

وتتمثل أسباب رفض المحافظ العقاري للإيداع وفقاً لنص المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فيما يلي:

- عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي ، وعدم تقديم وثيقة القياس في حالة تغيير حدود الملكية .
- السهو عن ذكر أحد العقارات في المستخرج والمذكورة في الوثيقة المودعة ، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر .
- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف والشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها قانوناً .
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63-76 .
- عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل .
- عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71 من المرسوم رقم 63-76 والمتعلقة بشروط الجدول الوصفي للتقسيم .

بعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الإيداع القانوني لعقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشروط الخاضع للشهر العقاري من خلال التأكد من تطابق البيانات المتعلقة بتعيين الأطراف والمقيدة في مستخرج العقد من طرف الموثق، وكذا البيانات المتعلقة بتعيين العقار المذكورة من جهة في مستخرج العقد ومن جهة أخرى في القرار المتضمن رخصة التجزئة المراد شهره ، يقوم بعملية شهر القرار المتعلق برخصة التجزئة وهذا خلال مدة خمسة عشر (15) يوم التالية لتاريخ إيداعها .

أما إذا كانت الوثائق المودعة ناقصة أو وارد فيها بعض البيانات الخاطئة ففي هذه الحالة تكون هذه الوثائق محل تصحيح الخطأ ولا يستبعد إجراء الشهر نهائياً، وبالتالي يكون لمحضر العقد أجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من يوم تاريخ الإيداع من أجل تصحيح الخطأ وإلا أصدر المحافظ العقاري قراره برفض إتمام إجراء الشهر .

كما يمكن للمحافظ العقاري قبول الإيداع وهذا بعد الفحص الدقيق للوثائق المودعة، ثم يكتشف أن هناك نقصاً أو خطأ وارد في الوثائق المقبولة، فهنا يكون عليه رد إجراء الشهر، ومن أسباب رد الإجراء الحالات التالية: (1)

(1) المادة 101 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

- عندما تكون الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
 - عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 من هذا المرسوم غير صحيح، وهذا خاص بالوثائق وتسجيلات الرهون أو الامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة للشهر.
 - عدم تطابق بيانات الوثائق الخاضعة للشهر مع البيانات المذكورة في البطاقات العقارية، هذا فيما يخص تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي.
 - عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
 - عندما يكشف الفحص الدقيق المنجز من قبل المحافظ العقاري طبقاً للمادة 104 من هذا المرسوم، أن الحق غير قابل للتصرف.
 - عندما يكون موضوع العقد المقدم للشهر مشوباً بأحد أسباب البطلان و غير مشروع أو مخالف للنظام العام.
 - إذا ظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- وعليه، فإنه يكون على المحافظ العقاري إخطار محرر العقد برفض الإيداع وإجراء الشهر وتسبب قراره مستنداً للأسباب المنصوص عليها في المادة 101 من المرسوم 76-63 الوارد أعلاه، وعليه فإن طريقة تبليغ رد الإجراء إلى محرر العقد بتقديم قرار مسبب ومؤرخ إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، على أن يقوم محرر العقد بإصلاح السهو وإيداع الوثائق التعديلية في أجل خمسة عشر يوم من تاريخ التبليغ، فإذا رفض التصحيح المطلوب منه أو لم يبادر به ضمن الآجال القانونية، قام المحافظ العقاري بتثبيت قراره ويصبح بذلك رد الإجراء نهائياً، يبلغ القرار إلى محرر العقد خلال مهلة ثمانية أيام من انقضاء الأجل المحدد لتصحيح أو استكمال الوثائق المودعة. (1)
- ويكون للمعني بالأمر أجل شهرين من تاريخ استلام قرار الرفض أو تاريخ استلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف (2) ليكون له الحق في الطعن في القرار أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً (3) أي ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة المختصة التي تتواجد بها الأرض محل التجزئة في دائرة اختصاصها. (4)

(1) تموح منى: المرجع السابق ، ص 47 .

(2) المادة 110 من المرسوم رقم 76-63 .

(3) المادة 24 من الأمر رقم 75-74 والتي نصت على:

" تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً."

(4) المادة 40 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

وجدير بالذكر أن المحافظ العقاري عند رفضه لإجراء الشهر العقاري يقوم بكتابة عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها:

- تاريخ قرار الرفض،

- النص الذي يبرر هذا القرار.

بناء على ما سبق فإن تنفيذ إجراء شهر القرار المتعلق برخصة التجزئة يترتب عنه إلغاء بطاقة مجموعة الملكية الأصلية واستحداث بطاقات جديدة لمجموعة الملكية الناتجة عن عملية التجزئة، كما يتم إلغاء دفتر العقاري لمجموعة الملكية الأصلية ويتم فتح دفاتر جديدة على حسب الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة.

وطبقاً للفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم رقم 15-19 والتي نصت على أنه يتم شهر القرار المتعلق بالتجزئة بالمحافظة العقارية المختصة لموقع قطعة الأرض خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغ القرار من قبل الجهة المصدرة له، يثار التساؤل حول الأجل الممنوح لشهر الرخصة والمتمثل في مدة شهر، فلماذا قيد المشرع صاحب التجزئة بضرورة إشهار القرار خلال مدة شهر؟ وقد منح له أجل ثلاث سنوات لتنفيذ أشغال التجزئة، وهل تعتبر الرخصة ملغاة وعديم الأثر إذا لم يقم صاحبها بشهرها خلال هذه المدة؟ .

يمكننا القول أنه كان على المشرع عدم تقييد صاحب التجزئة بأجل شهر واحد لشهر القرار المتضمن رخصة التجزئة، باعتبار هذه المدة قصيرة جداً مقارنة مع الآجال الممنوحة لتنفيذ الأشغال المتعلقة بتجزئة الأرض والمتمثلة في أجل ثلاث سنوات، كما أن هذه الآجال تحسب من يوم التبليغ وليس من يوم شهرها⁽¹⁾، وعليه نرى أنه استحسن على المشرع لو ترك الآجال مفتوحة لصاحب التجزئة لشهر القرار بشرط أن يقوم بعملية الشهر قبل البدء في تنفيذ أي شغل من أشغال التهيئة المفروضة عليه وعلى أن لا تعدى آجال تنفيذ الشهر مدة سنة من يوم التبليغ الرسمي، خاصة وأن شهر قرار التجزئة له أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات جديدة بهدف إعلام الجمهور بوجودها، لكن يبقى الوجود الفعلي لهذه القطع وإمكانية التصرف فيها مرتبط بضرورة إنجاز أشغال التهيئة والحصول على شهادة تثبت تنفيذ ذلك.

(1) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على:

" تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ ..."

الفرع الثاني: النشر الإداري رخصة التجزئة

رأينا في الفرع السابق أن القرار المتعلق بالتجزئة يكون خاضعا للشهر العقاري، لكن الشهر العقاري لا يكفي لإعلام الغير به وبآثاره وعليه إضافة للشهر العقاري يجب أن يكون القرار محل نشر إداري على مستويين، على مستوى البلدية التي تقع بها الأرض محل التجزئة، كما يكون محل نشر على مستوى أرض الميدان التي يتم بها تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتجزئة طيلة مدة فترة عمل الورشة.

أولا: نشر القرار المتعلق برخصة التجزئة على مستوى البلدية

تطبيقا للفقرة 4 من المادة 22 من المرسوم رقم 15-19 والتي نصت على ما يلي:

"... توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة..."

فإنه ينشر القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة بلوحة الإعلانات بمقر المجلس الشعبي البلدي التي تقع الأرض المعنية بالتجزئة في دائرة اختصاصه ويوضع تحت تصرف الجمهور، ليكون لهم علم بذلك، كما يمكن لكل معني ومتضرر من هذا القرار الحق في مطالبة السلطة المانحة بإلغائه وهذا برفع شكوى إلى مديرية التهيئة والتعمير، أو اللجوء لرفع دعوى قضائية على مستوى المحكمة المختصة التي تقع الأرض المعنية بالتجزئة في دائرة اختصاصها والمطالبة بإلغاء هذا القرار.

إلا أن الملاحظ هنا ومن خلال المادة المذكورة أعلاه أن المشرع لم يتطرق للمدة القانونية المقررة لوضع نسخة من قرار رخصة التجزئة على لوحة الإعلانات لمقر البلدية التي تقع فيها الأرض المعنية بالتجزئة، وهذا بالمقارنة مع المشرع الفرنسي الذي حدد نشر القرار المتعلق بالتجزئة على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي خلال أجل سبعة (7) أيام من يوم صدور القرار المتضمن رخصة التجزئة وهذا لمدة شهرين متتاليين من يوم تعليق القرار على لوحة الإعلانات لمقر البلدية.⁽¹⁾

وعليه كان على المشرع لو بين صراحة الآجال الممنوحة لنشر هذا القرار ووضعه تحت تصرف الجمهور مثلما فعل مع رخصة البناء والتي حددت مدة نشرها لمدة سنة وشهر⁽²⁾، وذلك حتى يتسنى للغير المتضرر من القرار من رفع شكواه خلال الآجال القانونية من جهة، وحتى لا تقوم البلدية المختصة بنشر القرار لمدة قصيرة غير كافية ولا تسمح للمعني بالعلم المسبق بالقرار المتعلق بالتجزئة إلا بعد التوجه لورشة التجزئة ورؤية الأشغال.

(1) Pierre Soler Couteaux, Op-cit , p 401.

(2) المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثانيا: نشر القرار المتعلق برخصة التجزئة في أرض الميدان (الورشة)

يلتزم صاحب رخصة التجزئة وقبل بداية أشغال التهيئة أن يقوم بنشر القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة على أرض الميدان مكان وجود الأرض محل التجزئة وهذا خلال طيلة فترة عمل الورشة، وهذا استنادا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي وضحت بالتفصيل بيانات لافتة الورشة والتي خصها المشرع بنموذج من هذا المرسوم تحت مسمى: لوحة الورشة.

بحيث نصت هذه المادة⁽¹⁾ على ما يلي:

"يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة."

وعليه، يمكن القول أن الهدف من إجراء النشر في موقعين مختلفين، أحدهما في مقر البلدية والثاني في مكان الأرض المعنية بالتجزئة (الورشة) هو إعلام الغير وطمأنتهم بأن الأشغال المتعلقة بتنفيذ التجزئة قانونية ومرخص بها من قبل الجهة الإدارية المختصة.

كما يفسر أن رخصة التجزئة الممنوحة سلمت طبقا لأحكام وتوجيهات القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية، أي محترمة للضوابط والمقاييس المطبقة في المجال العمراني والمتمثلة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير والمخططات العمرانية، كما يتضح من خلالها أنها سلمت وفقا لمتطلبات حماية البيئة العمرانية وعدم مخالفتها لمقتضيات النظام العام والمصلحة العامة.

كما يتضح سعي المشرع في فتح المجال لكل شخص متضرر من القرار المتضمن رخصة التجزئة بأن يتقدم للجهة الإدارية المختصة للمطالبة بتوقيف الأشغال المتعلقة بتهيئة الأرض، وكذا تمكينه من إثارة طعن أمام الجهات المختصة للمطالبة بإلغاء هذا القرار.

(1) المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

في الأخير يجب الإشارة إلى أن إلزامية الشهر العقاري للقرار المتضمن لرخصة التجزئة والنشر الإداري على مستويين (مقر البلدية، مقر ورشة التجزئة) لا يقصد بها تمكين المجزئ من التصرف في الحصص الناتجة عن تجزئة ملكيته العقارية بتشديد بنايات أو القيام بعمليات بيع أو إيجار القطع المتضمنة في التجزئة، بل يجب عليه قبل التصرف في القطع المجزأة استصدار شهادة تصرح بتنفيذ أشغال التهيئة وربط الأرض بالشبكات الحيوية اللازمة ومطابقتها للأحكام والتعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة، حيث أُلزم المشرع ذكر مراجع هذه الشهادة ضمن عقد بيع أو إيجار أي قطع من القطع المجزأة وهو ما سنتطرق له لاحقاً.

خلاصة الباب الأول:

في ختام الباب الأول الذي تناولنا فيه موضوع إنشاء رخصة التجزئة، يتضح أن المشرع وفي إطار تنظيم المجال العمراني ومكافحة البناء الفوضوي وكذا الحفاظ على النظام العام والبيئة اشترط ضرورة حصول كل شخص يريد تقسيم ملكيته العقارية الواقعة داخل المحيط العمراني إلى قطعتين أو أكثر من أجل بنائها أو بيعها أو إيجارها على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة يطلق عليه رخصة التجزئة، وهذا طبقاً لأحكام القانون رقم 90-29، ومرسومه التنفيذي رقم 15-19.

تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري من طرف جهات إدارية محددة قانوناً وهذا بعد التحقق من مدى مطابقتها لأحكام التعمير التنظيمي المطبقة في المنطقة، فهي تخضع لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وفي حال انعدامه تخضع لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ورغم أن المادة 57 من القانون رقم 90-29 والتي نصت على أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلا أن هذا النص لا يعني عدم وجود استثناءات على هذه القاعدة، حيث نجد أن المشرع أخرج بعض التقسيمات من نطاق تطبيقها كتقسيمات الأراضي التي تتمتع بسرية الدفاع الوطني أو المتعلقة بالهياكل القاعدية ذات الطابع الإستراتيجي والتابعة لبعض الدوائر الوزارية، وكذا الأراضي غير القابلة للبناء، الأراضي الفلاحية والملكيات المبنية.

كما تستثنى من نطاق تطبيق هذه الرخصة بعض الأراضي التي سبق تهيئتها بمخططات خاصة مثل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تخضع في تجزئتها لأحكام مخطط التهيئة السياحية، كما تستثنى مؤقتاً التقسيمات التي تكون في قطاعات التعمير المستقبلية والتي يحدد أجل ارتفاع عدم البناء عليها بمدة عشرين سنة.

وللحصول على هذه الرخصة لا بد أن يتقدم كل من له صفة ومصالحة في طلبها والمتمثل في المالك أو الحائز أو المستأجر المرخص له أو الوكيل المأذون أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو صاحب الامتياز أو المرقي العقاري أو متولي الوقف، بملف الطلب إلى الجهة المختصة وإتباع مجموعة من الإجراءات القانونية حددها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد اعتبرها من النظام العام.

تبدأ إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بإيداع ملف الطلب الذي يرفق بمجموعة من الوثائق الإدارية والبيانية التقنية لدى مقر البلدية المختصة والتي تقع الأرض المعنية بالتجزئة في دائرة اختصاصها ، لتقوم المصلحة المكلفة بالتعمير بدراسة ملف الطلب والتحقق فيه .

بعد الفصل في ملف الطلب، تقوم الجهة المخول لها قانونا بمنح الرخصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي، الوزير المكلف بالعمران على حسب طبيعة المشروع المعني بالتجزئة بمنح رخصة التجزئة أو رفضها أو سكوتها أو تأجيل البت فيها وهذا خلال الآجال المحددة قانونا، فإذا صدر القرار بمنح الرخصة فهنا يجب أن تخضع للنشر الإداري على مستوى البلدية المختصة لإعلام الغير بها، وإلى الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، ومنه يتمكن صاحب التجزئة بالشروع في تنفيذ أشغال تهيئة الأرض وتجزئتها.

الباب الثاني:

الآثار المترتبة

عن رخصة التجزئة

الباب الثاني : الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة

بعد أن يتحصل صاحب الطلب على رخصة التجزئة يقع عليه التزام تهيئة الوعاء العقاري المراد بناؤه وربطه بمختلف شبكات المنفعة العمومية والمتمثلة في الطرق، التزود بالمياه الصالحة للشرب، الكهرباء والغاز، شبكة المواصلات، شبكة التطهير، الإنارة، إضافة إلى تهيئة بعض المواقع من الأرض كالمساحات خضراء أو مكان لتوقف السيارات وغيرها⁽¹⁾، وهذا خلال آجال قانونية محددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وإذا لم تبدأ أو تستكمل الأشغال خلاله هذه المدة تعتبر الرخصة ملغاة، وتكون مصاريف تنفيذ هذه الأشغال على عاتق المستفيد من الرخصة.

تخضع تنفيذ أشغال التجزئة للرقابة القانونية من طرف فرق المراقبة التابعة لجهات مختلفة إدارية وقضائية، والتي تقوم بزيارة ورشات العمل ومتابعة الأعمال والتحقق من شرعيتها ومدى مطابقتها مع مضمون الرخصة والوثائق المرفقة بها، وفي حالة وجود أي مخالفات تقوم هذه الجهات بتحرير محاضر بذلك وتوقيع إجراءات المتابعة.

بعد تنفيذ أشغال التجزئة اللازمة يسعى المستفيد من الرخصة للحصول على شهادة قابلية الاستغلال التي يثبت من خلالها إتمام الأشغال ومطابقتها لأحكام رخصة التجزئة الممنوحة له ، يترتب على عدم وجودها رفض طلب رخص البناء على القطع المجزأة و بالتالي بطلان المعاملات التي تنصب على هذه القطع.

يهدف المشرع من خلال فرض ضرورة الحصول على رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال إلى تنظيم المجال العمراني وحماية البيئة وتحقيق النظام العام والمصلحة العامة، وكذا الحد من ظاهرة الأراضي المحصورة ومشاكل الجوار تلك المتعلقة بشبكة مرور مياه الصالحة للشرب وصرف المياه المستعملة.

إن وجود رخصة التجزئة يمكن أن يثير عدة طعون ونزاعات تتعلق بالقرار المتعلق بالتجزئة نفسه، أو تتعلق بالجهة المختصة المانحة للقرار، أو تكون بين الأطراف المستفيدة من القطع المجزأة أو مع الجوار، وقد تكون دعاوى ذات الاختصاص القضائي العادي، أو دعاوى ذات الاختصاص القضائي الإداري.

بناء عليه سنقوم بتقسيم هذا الباب إلى فصلين، نتطرق في الفصل الأول تنفيذ أشغال التجزئة، وفي الفصل الثاني إلى المنازعات المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة.

(1) Jacqueline Morand-Deville : Op-cit , p 116,117.

الفصل الأول:

تنفيذ أشغال التجزئة

الفصل الأول : تنفيذ أشغال تجزئة الوعاء العقاري

بعدما وضحنا فيما سبق إجراءات الحصول على رخصة التجزئة بداية من إيداع ملف الطلب لدى مقر البلدية المختصة، مروراً بدراسة الطلب والفصل فيه خلال الآجال المحددة قانوناً، وتسليمه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وخضوعه للشهر العقاري والنشر الإداري كمرحلة أولى.

فإن المرحلة الثانية تتجسد في الالتزام بإنجاز أشغال تجهيز الوعاء العقاري من قبل المستفيد من رخصة التجزئة، والتي من خلالها يتم تطبيق مضمون رخصة التجزئة والوثائق المرفقة بها ميدانياً وعلى أرض الواقع ، وهذا بتحويل وعاء عقاري غير مهياً إلى عدة قطع أرضية مهيئة صالحة للبناء.

إن تهيئة⁽¹⁾ الوعاء العقاري المعد للبناء يتطلب القيام بمجموعة من الأشغال مرتبطة بالشبكات الحيوية وخلال آجال محددة بثلاث سنوات قابلة للتجديد حسب الحالة، والتي تكون خاضعة لرقابة قانونية من طرف مجموعة من الفرق والأعوان المنصوص عليهم في قانون التهيئة والتعمير أو بقانون الإجراءات الجزائية، كل هذا من أجل القضاء على التجزئات غير القانونية والفوضى العمرانية، والحفاظ على البيئة.

وبعد تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتجزئة وإتمامها تمنح للمستفيد من الرخصة شهادة قابلية الاستغلال وهذا بطلب منه للسلطة التي منحت رخصة التجزئة، والتي تخضع لمجموعة من الإجراءات القانونية للحصول عليها والتي تعتبر وثيقة لازمة تثبت مدى تنفيذ أحكام رخصة التجزئة وبالتالي تمكين المستفيد من التصرف في القطع المجزأة والبناء عليها أو مباشرة عملية البيع أو الإيجار لهذه الأرض، والتي تؤكد موافقة الأشغال المنجزة لمتطلبات الأمن والصحة العامة وحماية البيئة.

وعليه، سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول تنفيذ أشغال التجزئة، ونتناول في المبحث الثاني آثار تنفيذ أشغال التجزئة.

(1) عرفت التهيئة بموجب المادة 3 من القانون رقم 11-04 كما يلي: "كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية..." ، وهنا يمكن القول أن المشرع لم يوفق في تعريفه لمصطلح التهيئة فكيف يشرح التهيئة بنفس المصطلح ، إلا أن التعريف الذي ورد بموجب المادة 2 من القانون رقم 08-15 والذي تضمن تعريفاً واضحاً للتهيئة التهيئة بأنها: " أشغال معالجة سطح الأراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الأشجار ووضع أثاث حضري وإنجاز المساحات الخضراء وتشبيد السياج..." .

المبحث الأول : عملية تنفيذ أشغال التجزئة

إن الحصول على رخصة التجزئة يوقع التزامين على عاتق المستفيد من رخصة التجزئة يتمثل الأول في الالتزام بالشهر العقاري والإداري والذي تم التطرق له سابقا، والثاني في الالتزام بتنفيذ أشغال تهيئة الأرض وفق ما تقرضه قواعد التهيئة والتعمير المطبقة في المنطقة، والأحكام المجسدة في رخصة التجزئة المسلمة، وكذا دفتر الأعباء الذي يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات. (1)

إن مصاريف تنفيذ أشغال تهيئة الأرض قد توقعها الإدارة على عاتق المستفيد من رخصة التجزئة وهذا بالنسبة للتجهيزات الجماعية والمتمثلة في أشغال الربط بشبكات المنفعة العمومية الحيوية، كما تخضع هذه الأشغال للرقابة من طرف فرق المراقبة، والتي تختص بمتابعة الأشغال والتحقق في شرعيتها وضبط المخالفات المتعلقة بالتعمير والمتمثلة في فرق المراقبة ذات الاختصاص العام وفرق المراقبة ذات الاختصاص الخاص.

ومنه، سنتعرف في هذا المبحث على نوع الأشغال المفروضة على صاحب التجزئة والخاصة بتهيئة الأرض، والآجال المحددة لتنفيذ هذه الأشغال، وكذا تبيان تشكيلة فرق المراقبة وكيفية تحقيق الرقابة القبلية والبعديّة في تنفيذ هذه الأشغال.

سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول أشغال تهيئة الأرض، ونتناول في المطلب الثاني مراقبة تنفيذ الأشغال.

المطلب الأول: تنفيذ أشغال التجزئة

تعد مرحلة تجهيز التجزئة العقارية مرحلة هامة، وهي مرحلة إخراج المشروع من مجرد فكرة متضمنة في أوراق بيانية وأخرى مكتوبة إلى حيز الوجود، ويعد المستفيد من رخصة التجزئة ومن جهة الإدارة كمجهز (Aménageur) تتحصر مهمته في تحويل أراضي بيضاء غير مهيئة إلى قطع أرضية صالحة للبناء. (2)

تتطلب أشغال تهيئة الأرض قيام المستفيد من رخصة التجزئة بتنفيذ أشغال الأرض بمختلف الشبكات الحيوية وهذا خلال الآجال المحددة بثلاث سنوات من يوم تاريخ تبليغ منح الرخصة (3)، ويكون تنفيذ هذه الأشغال على حسب نوع التجزئة، تجزئة خاصة أو تجزئة عمومية .

(1) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) كمال تكواشت: المرجع السابق، ص 161.

(3) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنظر أيضا، Patrick Gérard, op-cit, p 225.

فإذا تعلق الأمر بتجزئة خاصة فيمكن لصاحب رخصة التجزئة أن يتكفل بنفسه شخصياً أو بالتعاقد مع مقاول لإنجاز أشغال التهيئة، وهذا باللجوء للمؤسسات الإدارية العمومية ومثالها شركة توزيع الكهرباء والغاز، شركة المياه والتطهير، مؤسسة البريد والمواصلات ومؤسسة الإنارة العمومية، والتي تقوم بتنفيذ الأشغال بواسطة عمالها كل على حسب اختصاصها.

كما يمكن أن تكون الأرض المعنية بالتجزئة محل مشروع عقاري⁽¹⁾ يقوم به مرقى عقاري إما لحسابه الخاص بأن يقوم باقتناء أراضي ويقوم بتهيئتها من أجل البناء عليها أو بيعها أو إيجارها، وفي هذه الحالة فإنه يكون ملزماً بإبرام عقد مقاول مع مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري. وإما أن يكون مشروع التجزئة على أرض تابعة للجماعات العمومية وبالتالي يتكفل بها شخص عمومي⁽³⁾، في هذه الحالة تقوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين بصفتها مرقى عقاري بإنجاز أشغال التجزئة، وهنا تعتبر هذه الأشغال أشغال عمومية⁽⁴⁾، ويتم ذلك بالتعاقد مع مقاولين لتنفيذ الأشغال وهذا في إطار الصفقات العمومية⁽⁵⁾، باختيار العرض الأنسب (أفضل عرض بأقل سعر).

ومنه، سنقوم بتقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، نتناول في الفرع الأول الأشغال المفروضة على صاحب التجزئة، ونتناول في الفرع الثاني تمويل أشغال لتجزئة الأرض، ونتناول آجال تنفيذ أشغال تجزئة الأرض في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الأشغال الواجبة على صاحب التجزئة

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما يلي:

" تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي :

(1) عرف المشروع العقاري بأنه: "...مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضية المخصصة لاستقبال البنايات..."، أنظر الفقرة 9 من المادة 3 من القانون رقم 04-11.

(2) المادتين 15، 16 من القانون رقم 04-11.

(3) Jean Bernard Aubry, Hugues Périnet-Marquet : **Droit de l'urbanisme et de la construction**, montchrestien, 7^{eme} edition, paris, France, p 387.

(4) Pierre Soler Couteaux, Op-cit , p 402

(5) الصفقات العمومية هي عقود مكتوبة ومبرمة وفق الشروط المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 20 سبتمبر 2015، وهذا قصد إنجاز أشغال، إقتناء المواد، تقديم خدمات أو دراسات لصالح المصلحة المتعاقدة.

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل. "

ومن خلالها يتبين أن الحصول على رخصة التجزئة يعني القيام بتنفيذ أشغال تجهيز الأرض من خلال ربطها بمختلف شبكات التوزيع الداخلية والخارجية المتعلقة بالتهيئة (أولاً) ، وكذا التجهيزات الجماعية العمومية (ثانياً) والتي ينبغي أثناء تنفيذ هذه الأشغال مراعاة الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة (ثالثاً) تلك المتعلقة بالأضرار المحتملة التي قد تلحق بالأماكن العقارية المجاورة. (1)

أولاً: أشغال الربط بالشبكات الحيوية

يقصد بالشبكات طرق السيارات وطرق الراجلين وملحقاتها وشبكات التزويد بالماء الشروب وشبكات إخماد النار وقنوات التطهير وقنوات وتجهيزات الكهرباء والغاز والاتصالات التي تزود بنايات (2)، ويلتزم صاحب التجزئة بتنفيذ هذه الأشغال محترماً في ذلك الأحكام الواردة في رخصة التجزئة والوثائق المرفقة بها وكذا أحكام دفتر الأعباء الذي يحدد الإلتزامات والارتفاقات ذات المنفعة العمومية.

ومن خلال الفقرة 5 من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على:

"... لا يمكن تسليم هذه الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية.

وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة، على الأقل، بالشبكات الخارجية خاصة شبكات المياه

وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية.

وكذا أحكام الفصل الثالث من دفتر الأعباء والمعنون بأشغال التجهيز وأعمال المنافع العامة التي يتحمل عبأها صاحب التجزئة، والفصل الرابع منه والمعنون بأشغال التجهيز والإنعاش المكلف بها المستثمر التي تبين طبيعة الأعمال والأشغال التي يتحملها صاحب التجزئة (3) والتي عددها في إصلاح التربة وعملية

(1) المادتين 9، 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) الفقرة 10 من المادة 2 من القانون رقم 08-15.

(3) أنظر الفصل الثالث من نموذج دفتر الأعباء ، الملحق رقم 16 ، أنظر أيضا :

التسطيح، شبكة الطرق ومواقف السيارات، شبكة التطهير، الماء الصالح للشرب، جهاز مكافحة الحرائق، الكهرباء والغاز، الإنارة العمومية، المواصلات اللاسلكية و المساحات الخضراء.

فإنه يمكننا تعداد أشغال الربط بمختلف الشبكات الحيوية التالية: شبكة توزيع المياه، شبكة التطهير، شبكة الكهرباء والغاز، شبكة الطرق ومواقف السيارات، شبكة المواصلات، جهاز مكافحة الحرائق والمساحات الخضراء، وهذا بالاعتماد على مختلف المعلومات والتعاريف الواردة في دفتر الأعباء وكذا نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة⁽¹⁾ بالإضافة إلى نماذج المخططات المرفقة بهذه الأطروحة.

1- شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب

يقوم صاحب التجزئة بإنجاز القنوات الرئيسية لتوزيع المياه الصالحة للشرب بما في ذلك خزان الماء، ويكون ذلك طبقا للتوجيهات والمقاييس السارية المفعول والمدونة في المخطط المتعلق بالمياه الصالحة للشرب.

2- شبكة التطهير

يكون التطهير داخل محيط التجزئة حسب الدراسة التقنية المحددة في ملف التجزئة ويتحمل صاحب التجزئة إنجاز قنوات الصرف الصحي بالنسبة للمياه المستعملة وتصريف مياه الأمطار وربطها بالشبكة العمومية للتطهير، حيث أن شبكة التطهير تحتوي على قنوات جامعة للمياه القذرة والمياه المستعملة والراسبة ومياه الأمطار أي في شبكة موحدة كما يمكن أن تكون ضمن شبكة منفصلة في بعض المناطق، وهذا في إطار احترام المخطط المتعلق بشبكة التطهير.

3- شبكة الكهرباء والغاز

ينجز صاحب التجزئة الشبكة العامة للتزويد بالتيار الكهربائي، أي ربط المكان بأجهزة للإنارة العمومية على الطرق ويخصص ممرات الارتفاق بالنسبة للخطوط الكهربائية وقنوات الغاز لضمان تزويد كل القطع بطاقة الكهرباء والغاز، ويكون ذلك تحت رعاية المصلحة المختصة سونلغاز التي تتولى وضع العدادات.

4- المنافذ وشبكة الطرق ومواقف السيارات

يجب أن يكون لكل قطعة أرضية منفذ وفتحة موجهة نحو الطريق العمومي، بحيث يقوم صاحب التجزئة بإنجاز التوصيلات وإعمال شبكة الطرق المنصوص عليها في مخطط التهيئة والتي تعتبر

(1) أنظر نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشروط، الملحق رقم 20.

ضرورة لربط الطرق الداخلية مع الطريق العمومي، كما يلتزم بتهيئة مساحة لتوقف السيارات داخل حدود قطعة الأرض الخاصة به. (1)

5- الإنارة العمومية

يتحمل صاحب التجزئة إنارة كل من طرق التجزئة ومواقف السيارات والمساحات العمومية وهذا وفقا لمخطط شبكة الإنارة العمومية.

6- شبكة المواصلات السلكية

يخصص صاحب التجزئة في مخطط التهيئة ممرات الارتفاق لمرور خطوط الهاتف والانترنت والتلكس، وتتولى التوصيلات بالشبكة العمومية للمواصلات السلكية وفقا للشروط المحددة من قبل إدارة البريد والمواصلات.

7- جهاز مكافحة الحرائق

يلتزم صاحب التجزئة بربط الأرض المجزأة بجهاز لمكافحة الحرائق، وهذا من أجل الحفاظ على سلامة الأشخاص والممتلكات، وذلك وفقا للتعليمات الواردة في مخطط التهيئة.

8- المساحات الخضراء (2)

يقوم صاحب التجزئة بالأعمال الضرورية لتهيئة المساحات الخضراء من حدائق (3) ومشاجر جوانب الشوارع والطرق (4) وأحزمة خضراء (5) وغيرها لما لها من أهمية كبيرة في درء أخطار التلوث، وحماية البيئة

(1) Henri Renaud : Op-cit, p 6.

(2) المساحات الخضراء هي الحيز أو الفضاء الموجود في إقليم جغرافي، يسيطر فيه العنصر الطبيعي، يتواجد في حالته الأولية كما هو الحال بالنسبة للغابات والمنتزهات الطبيعية، أو في حالة تهيئة كما هو الحال بالنسبة للحدائق والبساتين والمنتزهات العمومية، أو هي تلك المناطق غير المبنية والمغطاة كلياً أو جزئياً بالنباتات، أنظر في ذلك ، سفيان بوعناقة: **الحدائق العامة في البيئة الحضرية بقسنطينة**، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة ، الجزائر، 2009، 2010، ص76.

(3) الحدائق هي مساحات خضراء مسيجة ومسيرة من قبل هيئة عمومية أو خواص، أي أنها قد تكون خاصة أو عامة ، أنظر المرجع نفسه ، ص 79.

(4) مشاجر جوانب الشوارع والطرق هي أشجار أو مساحات صغيرة مخضرة نجدها على الحواجز التي تفصل الطريق العام أو على الرصيف، كما نجدها بالقرب من المؤسسات العامة أو الخاصة، وهدفها تجميل المدن. أنظر المرجع نفسه ، نفس الصفحة.

(5) إن الأحزمة الخضراء هي امتدادات لمجالات طبيعية غابية محيطة بالمدن أو في بعض أجزائها والتي تقف كحاجز طبيعي أمام البناء والتوسع الفوضوي للمدن، أنظر: المرجع نفسه ، ص 76 ، 77.

من هواء، ماء وتربة، كما أنها تضيف جمالا على المدينة بصفة عامة وبين المباني والطريق العمومي بصفة خاصة، وتتمثل هذه الأعمال في عملية الغرس والتشجير للفراغات المشتركة والمساحات غير الصالحة للبناء.

إن تنفيذ التسطيحات العامة الضرورية للبناء والطرق الداخلية وأشغال التوصيل بشبكات المنفعة العمومية داخل القطعة الواحدة تلك المتعلقة بشبكة التطهير، شبكة لتوزيع المياه الصالحة للشرب، التوصيل بالكهرباء والغاز وشبكة الهاتف وغيرها، وربطها بمختلف العدادات اللازمة المعدة من قبل عمال هذه المؤسسات المعنية، فيقع عبء إنجازها على عاتق كل مالك مستفيد من هذه القطع، والذي يكون ملزما باحترام القوانين المتعلقة بالصحة والنظافة والسلامة داخل القطعة، كما توضع القاذورات والمزابل في الأماكن المحددة في مخطط التهيئة أو من طرف الإدارة المعنية ، وهذا ما يفسر السعي الدائم من طرف المشرع في الحفاظ على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمناطق العمرانية. (1)

ثانيا: التجهيزات الجماعية العمومية

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

" تستلزم رخصة التجزئة، عند الاقتضاء ما يأتي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبنائات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزعج السكان... "

ومنه يتبين أن صاحب التجزئة قد يتكفل بتخصيص بعض المواقع من القطع المجزأة لإنشاء تجهيزات عمومية ومنشآت ذات المصلحة العامة، ويقصد بهذه الأخيرة مجموعة المرافق العامة (Les equipments collectives) والخدمات الضرورية لحياة الإنسان والتي توجد من أجل بيئة حضرية أفضل للأفراد والمجتمعات، والتي تنعكس على الإنسان صحيا ونفسيا واجتماعيا، وتتمثل هذه التجهيزات في المراكز التعليمية كالمدراس، المراكز الصحية كالمستوصفات والعيادات والصيدليات، المراكز الأمنية كمراكز الشرطة ومحطات الإطفاء، المراكز الدينية كالمساجد والمقابر، المراكز التجارية والحرفية كالمحلات والأسواق التجارية، المراكز الثقافية والترفيهية كالمكتبات والملاعب الرياضية والمنتزهات وغيرها. (2)

(1) أنظر نموذج دفتر الأعباء ، الملحق رقم 16.

(2) بن السعدي اسماعيل، بغريش ياسمين: التجهيزات الاجتماعية عنوانا للتحضر وضرورة للاستقرار، مدينة قسنطينة نموذجا، مجلة الجامعة الخليجية، المجلد 2، العدد 3 ، البحرين، 2010، ص من 5 إلى 10 .

يمكن القول أن المشرع ومن خلال فرضه لتنفيذ أشغال التجهيزات الداخلية والخارجية هو السعي إلى تهيئة الأراضي من أجل تدميرها وفق الإطار القانوني للبناء والتعمير، كما يهدف إلى تحقيق التوزيع الجيد لاستخدامات الأرض في المدينة وما حولها وبالتالي الحد من ظاهرة التعمير العشوائي الفوضوي والوصول إلى تنظيم نسيج عمراني راقى، بالإضافة إلى توفير جميع المرافق العامة والخدمات التي يحتاجها السكان ومنه تحقيق سعادة المواطن وسلامته. (1)

ومنه فإن التجهيزات العمومية تعتبر جزء لا يتجزأ من المجال العمراني، حيث يسعى المشرع من خلال فرضه لها على صاحب التجرئة إلى تحسين الطابع العمراني للمناطق وإحياءها وفق معايير التخطيط السوية، وكذا توفير الحاجات والمتطلبات اللازمة لاستقرار الأفراد وإقامتهم في بيئة صحية نظيفة وملائمة.

ثالثاً: الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة التي تلحق بالأرض المجزأة

الارتفاقات الملحقة بالأرض المجزأة هي كل الارتفاقات (2) المنصوص عليها في القانون المدني من المادة 867 إلى 881 منه والتي تشكل قيود تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها من المادة 690 إلى المادة 712 من نفس القانون، والتي تنص على إجبارية صاحب التجرئة في مراعاة استعمال حقه مع ما تقصد به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحتين العامة والخاصة (3) ، وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المسيل وحق الشرب وغيرها من حقوق الجوار.

(1) غانم عبد الغني: إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون والتطبيق، مدينة قسنطينة حالة لهاته الإشكالية، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، العدد 1، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2003، ص 34، 38.

(2) الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر يملكه شخص آخر، المادة 867 من القانون المدني، أنظر أيضاً: نبيل إبراهيم سعد: الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2006، ص 44، 45.

(3) تكواشت كمال: المرجع السابق، ص 31.

بحيث يعرف حق المسيل بأنه ذلك الحق في تصريف المياه الزائدة عن الحاجة كمياه الأمطار والتلوج والمنازل في ملك الغير حتى يصل صاحب التجزئة للمجرى أو المصرف العام (1) ، كما يعرف بأنه حق مالك الأرض الزراعية البعيدة عن المصرف العام في تصريف المياه الزائدة عن حاجة الأرض بعد ربيها، إما في مصرف خاص لغيره، وإما خلال أرض غيره لتصب في أقرب مصرف عمومي (2) ، ويؤخذ هذا الارتفاق بعين الاعتبار في مخطط صرف المياه. (3)

ويقصد بحق الشرب هو حق التزود بالمياه الصالحة للشرب، ويعرف بنوبة الانتفاع بالماء سقيا للأرض والشجر والزرع (4) ، وعليه يكون لصاحب التجزئة انجاز القنوات الفرعية المؤدية للقناة الرئيسية لتوزيع المياه ويؤخذ هذا الارتفاق أيضا بعين الاعتبار في مخطط المياه الصالحة للشرب. (5)

أما حق المرور للأرض المحصورة هو حق صاحب الأرض المحبوسة عن الطريق العام بالمرور في أرض الغير للوصول إلى هذا الطريق (6) ، حيث أقر المشرع هذا الحق من خلال نص المادة 693 من القانون المدني (7) ، وبالتالي فلصاحب التجزئة في حال انعدام ممر يصله بالطريق العام الحق في فتح الممر عبر إحدى الأراضي المجاورة المؤدية للطريق العام دون قيد أو شرط لأن الطريق العام مخصص للمصلحة العامة، شرط أن يفتح الممر من الجهة التي تكون فيها المسافة بين العقار والطريق العام ملائمة والتي تحقق أقل ضرر بالملاك المجاورين، أما إذا كانت الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة بسبب البيع أو المبادلة أو القسمة أو غيرها فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي شملتها تلك المعاملات (8) ويقع عبئ إنجاز الارتفاقات الملحقة بالأرض المجزأة السابقة الذكر على عاتق صاحب التجزئة بصفة عامة ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك. (9)

بعدما قمنا في هذا الفرع بتبيان الأشغال المفروضة على صاحب رخصة التجزئة تلك المتعلقة بربط الأرض بمختلف الشبكات الحيوية، سنقوم في الفرع الثاني بتوضيح القيمة المالية لتنفيذ هذه الأشغال .

- (1) محمد طه البشير، غني حسون طه: **الحقوق العينية** ، الحقوق العينية الأصلية - الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، دون ذكر رقم الطبعة، العراق ، دون ذكر سنة النشر، ص 82.
- (2) نبيل إبراهيم سعد: المرجع السابق، ص 58.
- (3) أنظر نموذج مخطط التطهير، الملحق رقم 11.
- (4) محمد طه البشير، غني حسون طه: المرجع السابق ، ص 83.
- (5) أنظر نموذج مخطط المياه الصالحة للشرب، الملحق رقم 09.
- (6) محمد طه البشير، غني حسون طه: المرجع السابق ، ص 87، نبيل إبراهيم سعد: المرجع السابق، ص 60.
- (7) نصت المادة على ما يلي: " يجوز لمالك الأرض المحصورة التي ليس لها أي ممر يصلها بالطريق العام أو كان لها ممر ولكنه غير كاف للمرور، أن يطلب حق المرور على الأملاك المجاورة مقابل تعويض يتناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث من جراء ذلك".
- (8) المواد من 694 إلى 697 من القانون المدني.
- (9) المادتين 871 و 874 من القانون المدني .

الفرع الثاني: تمويل أشغال تجزئة الأرض

خلصنا فيما سبق إلى أن صاحب التجزئة يكلف بتهيئة الأرض المخصصة للبناء وتوصيلها بمختلف بالشبكات الحيوية الضرورية الداخلية من طرق، التزود بشبكة المياه، الكهرباء والغاز، شبكة الإتصالات، شبكة التطهير والصرف الصحي، وإنشاء المساحات الخضراء، بالإضافة إلى التزود الإنارة العمومية والمساحات المخصصة للمنفعة العامة من مساحات توقف السيارات، متنزهات وغيرها. (1)

إن مصاريف تنفيذ الأشغال المتعلقة بربط الأرض بمختلف شبكات المنفعة العمومية يقع عبئ تنفيذها على صاحب التجزئة، أما أشغال الربط الداخلي لكل قطعة من القطع المجزأة فتقع مصاريف تنفيذها على المالك صاحب القطعة فقد يكون صاحب التجزئة نفسه أو مكتسبي القطع والتي تعتبر ملكية خاصة لهم.

كما يكلف صاحب التجزئة أثناء تنفيذه لأشغال التهيئة بدفع المصاريف المتعلقة ببعض التجهيزات الجماعية، وهذا تطبيقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على ما يلي:

" تستلزم رخصة التجزئة، عند الاقتضاء، ما يأتي:

... - مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة، ..."

وتقع مصاريف تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتجهيزات العمومية على صاحب التجزئة، أما إذا كانت الأرض تابعة لشخص عام فإن تنفيذ هذه الأشغال يقع على عاتق الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إلى حين تصنيف الأرض أو إعادتها إلى هياكل التسيير، وبما أن هذه التجهيزات تخدم المصلحة العامة والاستفادة من هذه القطع يكون جماعيا بين مكتسبي هذه القطع فإنه يمكن للمستفيدين من هذه القطع المجزأة الاتفاق فيما بينهم مع صاحب التجزئة من أجل إنشاء وكالة تسيير وصيانة الشبكات الحيوية المختلفة وتهيئة التجهيزات الجماعية أو ما يطلق عليها جمعية (2)، وهذا بعد أن تباع نصف القطع، ويترأس هذه الجمعية صاحب التجزئة.

(1) Hossam El Ahwany : **Le lotissement dans le droit égyptien** , revue Al Ulum Al-Qanuniya Wal-Iqtisadiya, N°2, faculté de droit, l'université d'Ein –Chams, le caire, Égypt, juillet 1991, P 7, 8.

(2) الجمعية هي تجمع أشخاص طبيعيين أو معنويين على أساس تعاقدية لمدة محددة أو غير محددة، يشترك هؤلاء الأشخاص في تسخير معارفهم ووسائلهم تطوعا ولغرض غير مريح من أجل ترقية الأنشطة وتشجيعها، لا سيما في المجال المهني والاجتماعي والعلمي والديني والتربوي والثقافي والرياضي والبيئي والخيري والإنساني، ويجب أن يندرج موضوع نشاطاتها و أهدافها ضمن الصالح العام وأن لا يكون مخالفا للثوابت والقيم الوطنية والنظام العام والآداب العامة وأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها، أنظر المادة 2 من القانون رقم 06-12، المؤرخ في 12 جانفي 2012، المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 15 جانفي 2012.

وفي هذه الحالة فإن مصاريف تسيير وصيانة الشبكات الحيوية تقع مشتركة بين صاحب التجزئة وجميع المستفيدين من هذه القطع، إلى حين بيع آخر قطعة من هذه الأرض يعفى صاحب التجزئة من هذه المصاريف وتبقى على عاتق جميع المستفيدين من هذه القطع. (1)

وهنا تجدر الإشارة إلى أن القانون رقم 90-29 لم يتطرق لفكرة إنشاء جمعية تسيير وصيانة الشبكات والتجهيزات الجماعية على عكس الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الذي تضمن هذه اللجنة في الفصل الثاني من الباب الثاني المعنون برخصة التجزئة والذي أطلق عليها لجان الأحياء (2) وهي جمعيات نقابية يؤسسها الملاكون المعنيون بالأمر، والتي تنشأ بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً، وتتكون من الملاك والمستأجرين مع الوعد ببيع الأراضي الواقعة في منطقة اختصاص اللجنة وأصحاب التجزئات ما عدا البلديات، وفي هذه الحالة يمكن للبلدية أو الولاية أن تساهم في دفع مصاريف أشغال التهيئة بالقدر الذي تراه مناسباً. (3)

إن تحديد قيمة المصاريف المتعلقة بإنجاز أشغال التجزئة يمكن تحديدها من خلال جداول المقايسة الكمية والتقديرية لمشروع التجزئة تلك المتعلقة بالطرق والتموين بالمياه الصالحة للشرب وقنوات الصرف الصحي والكهرباء والغاز وغيرها، والتي يعدها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الذي أعد الملف البياني والتقني للتجزئة، بحيث تتكون الجداول من خانات تبين نوع الأشغال المفروضة، كميتها، سعر المواد المستعملة ومبلغها الإجمالي بالتقريب وغيرها. (4)

وتجدر الإشارة إلى أن القيمة المالية لتنفيذ مشروع التجزئة تكون حسب حجم المشروع، فإذا كان المشروع بسيط فإن قيمته المالية لا تكلف نفقات كبيرة وبالتالي فإنه يمكن لصاحب التجزئة تنفيذ أشغال التهيئة بسهولة وفي الوقت المتوقع لانتهاؤ هذه الأشغال، أما إذا كان مشروع التجزئة ضخم فإن قيمته المالية تكون كبيرة وقد تكلف صاحب التجزئة مصاريف تفوق القيمة المالية التي يملكها وهذا ما يحمله أعباء كثيرة تنقل كاهله، وبالتالي فقد يكون ملزماً باللجوء للسلطة المختصة من أجل طلب قرض بنكي لتمويل مشروعه وتحقيق تنفيذ الأشغال في الأجال القانونية الممنوحة له، أو بالتهرب من تنفيذ هذه الأشغال.

(1) أنظر عقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشروط، الملحق رقم 20.

(2) المواد من 27 إلى 32 من الأمر رقم 75-67.

(3) المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 75-109، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن تحديد كيفية تطبيق الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 17 أكتوبر 1975.

(4) نموذجي جدول مقايسة كمية وتقديرية لشبكة الطرق ولتموين بالمياه الصالحة للشرب، الملحق رقم 17.

إلا أننا نلاحظ أن المشرع ومن خلال فرضه على صاحب التجزئة بالتكفل بجميع مصاريف التجهيزات العمومية فإنه أثقل كاهله وأرهقه وهذا ما يؤثر سلبا على تنفيذ أشغال التهيئة من خلال تأخر آجال تنفيذها، وعليه يمكن القول أنه على المشرع استدراك هذا الأمر بتخفيف العبء على صاحب التجزئة من خلال فرض مصاريف التجهيزات العمومية على عاتق البلدية المختصة، وهذا بما أن هذه التجهيزات تخدم المصلحة العامة ويستفيد منها الجميع، أو باقتراح قسمة مصاريف تنفيذ هذه التجهيزات مشتركة بين صاحب التجزئة والبلدية المختصة.

إن آجال تنفيذ أشغال التهيئة تجزئة الأرض محددة قانونا، وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهو ما سنتطرق له في الفرع الموالي .

الفرع الثالث: آجال تنفيذ أشغال تجزئة الأرض

حددت آجال إنجاز أشغال التهيئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة، وهي الآجال نفسها المحددة لمدة صلاحية رخصة التجزئة، وهذا تطبيقا لنص المادة التالية: (1)

" تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) 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، ويعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.
- غير أنه، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال المراحل المختلفة
- عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها .
- يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.

(1) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف ، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.

ويتضح من خلال المادة أن المشرع لم يوضح أجل بداية أشغال التهيئة وإنما ترك لصاحب التجزئة حرية بداية الأشغال سواء مباشرة بعد تسليم رخصة التجزئة أو بعد مرور شهر أو ستة أشهر أو سنة أو سنتين من الحصول على الرخصة (1) شرط أن يتم الانتهاء من هذه الأشغال في أجل مدته لا يتجاوز ثلاث سنوات من تاريخ تبليغ القرار المتعلق بمنح الترخيص بالتجزئة.

كما يتبين أنه يمكن تمديد هذه الآجال (ثلاث سنوات) إلى ثلاث سنوات أخرى لتصبح الآجال الممنوحة لتنفيذ الأشغال ستة (6) سنوات كأقصى حد، وهذا إذا كانت تنفيذ الأشغال تتم على مراحل مختلفة (2) ، وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع أجاز لصاحب التجزئة بإمكانية إنجاز أشغال التهيئة على مراحل وبأجزاء متباينة وهذا بناء على طلب منه. (3)

وبعد انتهاء هذه الآجال (ثلاث سنوات أو ستة سنوات على حسب الحالة) ولم ينهي صاحب التجزئة أشغال التهيئة فلا يمكن له الاستمرار في تنفيذ هذه الأشغال إلا بعد أن يقوم بإعادة تقديم طلب جديد للسلطة المختصة من أجل المطالبة بالشروع في تنفيذ أشغال التهيئة أو إعادة استئنافها وتكتملتها، ويتم إعداد هذه الرخصة وتسليمها بدون أي فحص أو دراسة جديدة لملف الطلب الجديد المتعلق بالتجزئة بشرط أن لا يتم تغيير أو تجديد محتوى الطلب الجديد، وفي هذه الحالة فإن الجهة المختصة تقوم بمنح رخصة التجزئة وتسليمها مطابقة لمحتوى رخصة التجزئة الأولى المسلمة.

فإذا انتهت الآجال القانونية ولم يتوقف صاحب التجزئة عن تنفيذ أشغال التهيئة ويخطر السلطة المختصة بذلك، ففي هذه الحالة يعتبر عمل صاحب التجزئة غير قانوني ومخالفا للنظام العام، وبالتالي فإنه قد يتعرض لوقف الأشغال بالورشة وغلقها وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية ويكون بهذا معرضا للمتابعة القضائية. (4)

(1) والملاحظ هنا أن المشرع الفرنسي قيد صاحب التجزئة ببداية تنفيذ أشغال التهيئة خلال ثمانية عشر (18) أشهر الموالية ليوم تاريخ إصدار القرار المتعلق بمنح الرخصة وتسليمه لصاحب التجزئة، أنظر في ذلك، Jean Bernard Auby, Hugues Périnet-Marquet : Op-cit, p 387.

(2) Jacqueline Morand-Deville : Op-cit , p 117.

(3) المادة 4 من القانون رقم 15-08.

(4) المواد من 73 إلى 76 من القانون رقم 15-08.

بعدها تطرقنا لأشغال تهيئة الأرض في المطلب الأول، سنقوم بالتفصيل في الأجهزة المكلفة بمراقبة تنفيذ أشغال التجزئة وهذا من خلال المطلب الثاني.

المطلب الثاني: مراقبة تنفيذ أشغال التجزئة

لقد حدد قانون التهيئة والتعمير الأجهزة الإدارية المؤهلة قانونا لممارسة المراقبة⁽¹⁾ والتحقق ومتابعة أشغال العمران (تجزئة، بناء، هدم) والتي من خلالها يتم ضمان تنفيذ الأشغال بصورة محترمة للقواعد العامة التهيئة والتعمير والمخططات التعميرية والتصاميم التي سلمت وفقها الرخص المسلمة. كرس المشرع هذه الأجهزة من أجل تحقيق رقابة فعالة على أعمال البناء، ومتابعة أشغال التجزئة ومعايبتها وتقصي المخالفات، فقد وزع الاختصاص بين هذه الأجهزة، ذات الاختصاص العام المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية⁽²⁾ وذات الاختصاص الخاص المنصوص عليهم في قانون التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة.

سنقوم بتبيان جميع الأجهزة التي كلفها المشرع بممارسة التحقيق والرقابة على أشغال التجزئة وتهيئة الأرض للبناء⁽³⁾، مع توضيح نطاق ممارسة هذه الرقابة من قبل هذه الأجهزة من خلال مضمونها والإطار الزمني لها، وعليه سنتناول في الفرع الأول الأجهزة المكلفة بالرقابة على أشغال التجزئة، ونتناول في الفرع الثاني نطاق اختصاص الأجهزة المختصة في فرض الرقابة على أشغال التجزئة.

الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بالرقابة على أشغال التجزئة

تخضع عملية متابعة أشغال التجزئة ومعايبتها والتحقق في شرعيتها إلى رقابة قانونية من طرف أجهزة إدارية وقضائية مؤهلة لذلك، نص عليها المشرع من خلال قانون الإجراءات الجزائية وقوانين التهيئة والتعمير والبناء والقوانين ذات الصلة، وعليه سنتطرق للأجهزة المكلفة بالرقابة ذات الاختصاص العام (أولا)، ثم إلى الأجهزة المكلفة بالرقابة ذات الاختصاص الخاص (ثانيا).

(1) يقصد بالمراقبة التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة، المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 5 فيفري 2006.

(2) الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 06 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.

(3) تجدر الإشارة إلى أنه منذ صدور القانون رقم 90-29 ومن خلال المادة 77 منه فإن عملية متابعة مخالفات التعمير ومراقبتها كانت تقتصر على أعمال البناء فقط دون الأعمال الأخرى كالتجزئة والتقسيم والهدم، إلى غاية صدور القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها الذي نص من المادة 62 إلى المادة 76 على إجراءات متابعة تنفيذ أشغال التجزئة، وتطبيقا للمادتين 68 و70 منه صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02/05/2009، المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.

أولاً: الأجهزة المكلفة بالرقابة ذات الاختصاص العام

لقد خول المشرع مهمة البحث والتحري عن جرائم أشغال البناء والتعمير إلى رجال الضبط القضائي وهذا من خلال الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية⁽¹⁾، ويشمل الضبط القضائي ضباط الشرطة القضائية، أعوان الضبط القضائي والموظفين والأعوان المنوط بهم قانوناً بعض مهام الضبط القضائي.⁽²⁾

1- ضباط الشرطة القضائية

إن من بين الأشخاص المؤهلون قانوناً للبحث في مخالفات البناء والتعمير هم الأشخاص المتمتعين بصفة ضابط الشرطة القضائية، بحيث نصت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية على ما يلي:

" يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

2- ضباط الدرك الوطني،

3- محافظو الشرطة،

4- ضباط الشرطة،

5- ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل

والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة،

6- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة،

7- ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن⁽³⁾ الذين تم تعيينهم خصيصاً بموجب قرار مشترك صادر بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل. "

(1) نصت المادة 12 من الأمر رقم 66-155 على ما يلي :

" يقوم بمهمة الضبط القضائي رجال القضاء والضباط والأعوان والموظفون ... ويناط بالضبط القضائي مهمة البحث والتحري عن الجرائم المقررة في قانون العقوبات وجمع الأدلة عنها والبحث عن مرتكبيها ما دام لم يبدأ فيها بتحقيق قضائي. "

(2) المادة 14 من الأمر رقم 66-155.

(3) يستبعد بعض الموظفون التابعون للمصالح العسكرية بالمراقبة والتحري في مخالفات البناء والتعمير لأن اختصاصهم الأساسي يكون على الجرائم أكثر خطورة والتي تمس بأمن الدولة على المستوى الإقليمي.

مما سبق يتضح أن الدولة كلفت الأمن الوطني والدرك بمهمة مراقبة أعمال البناء والتعمير وذلك في حدود الاختصاص الإقليمي لكل منهما، وقد قامت الدولة بإنشاء جهاز يكلف بالسهر على حفظ النظام العام ومراقبة عمليات البناء والتعمير يهدف لمكافحة البناء العشوائي غير القانوني والقضاء على فوضى العمران يسمى بشرطة العمران وحماية البيئة⁽¹⁾ وبالتالي فإن موظفو هذه الأخيرة يعتبرون من ضباط الشرطة القضائية باعتبارهم من الموظفون التابعون لجهاز الأمن الوطني ويشكلون وحدة من وحداته.

2- أعوان الضبط القضائي

إن أعوان الضبط القضائي هم الأشخاص الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية إلا أنهم يقومون بمهامهم ممثلين لأوامر رؤسائهم، وهذا ما تضمنته المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية و التي نصت كالآتي:

" يعد من أعوان الضبط القضائي موظفو مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدمو مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية " .

3- الموظفين والأعوان المكلفين ببعض مهام الضبط القضائي

يتمثل الموظفون والأعوان المنوط بهم قانونا ببعض مهام الضبط القضائي في رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها⁽²⁾ وهذا ما تضمنته المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية.⁽³⁾

مما سبق نلاحظ أن المشرع ومن خلال قانون الإجراءات الجزائية قد وسع كثيرا من دائرة الأشخاص المكلفين بالمراقبة ومعاينة جرائم قوانين التهيئة والتعمير والتحري عن مخالفات البناء لا سيما المتعلقة بالتجزئة، إلا أن معظم هؤلاء الأشخاص ليسوا بمختصين في ميدان التهيئة والتعمير والبناء وليس لهم دراية شاملة بهذا الميدان لا تقنيا، قانونيا وحتى إداريا، فكيف يتم منحهم سلطة ضبط مخالفات البناء والتعمير؟.

(1) تعمل وحدات شرطة العمران وحماية البيئة على مستوى كل ولايات الوطن بموجب عدة نصوص قانونية تهدف إلى السهر على جمال التجمعات و الأحياء، فرض رخص البناء ، تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي و احترام الأحكام في مجال الملصقات المنصوص عليها فيما يخص البناءات و فتح الورشات ومحاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة و النظافة و الصحة العمومية، أنظر الموقع الرسمي للشرطة الجزائرية، حصيلة نشاطات فرق شرطة العمران وحماية البيئة الشهرية، www.algeriepolice.dz.

(2) هنوني نصر الدين : المرجع السابق، ص 75

(3) تنص المادة 21 من الأمر رقم 155-66 على ما يلي:

" يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات وتسيير الصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة وإثباتها في محاضر ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة."

ثانيا: الأجهزة المكلفة بالرقابة ذات الاختصاص الخاص

يتضح من خلال المادة 27 من قانون الإجراءات الجزائية أن المشرع مكن الموظفين وأعوان الإدارات والمصالح العمومية ببعض سلطات الضبط القضائي التي تناط بهم بموجب قوانين خاصة وفق الأوضاع وفي الحدود المبينة بتلك القوانين، وعليه سنذكر مجمل القوانين التي خولت سلطات الضبط القضائي.

وعليه، سننطلق إلى الأشخاص المؤهلون بأشغال المراقبة ومتابعة مخالفات البناء والتعمير طبقا لقوانين التهيئة والتعمير والقوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير والبناء.

1- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

من خلال نصوص المواد الواردة أسفله يمكن تحديد جميع الأشخاص المخول لهم مراقبة أشغال البناء والتجزئة.

" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البناءات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء، والاطلاع عليها، في أي وقت." (1)

" علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من:

- مفتشي التعمير،

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير،

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ... " (2)

" طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 والموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه،

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،

(1) المادة 73 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

(2) المادة 76 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير،
 - المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير ،
 - التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (5) سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- 3- الأعدوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،
 - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،
 - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير. " (1)

انطلاقاً من المواد المذكورة أعلاه يمكن تحديد جميع الأشخاص المكلفين قانوناً بالمراقبة فيما يلي:

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي

يسهر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً على مراقبة تنفيذ أشغال التجزئة للتحقق من توافق تهيئة الأرض المعنية بالتجزئة مع قواعد التهيئة والتعمير، ويرفق الزامياً بالأعدوان المؤهلين قانوناً أثناء عملية المراقبة. (2)

ب- مفتشو التعمير

هم الأشخاص الذين تم تعيينهم قانوناً طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن. (3)

(1) تفصيلاً للمادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 جاء نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية رقم 6، المؤرخة في 05 فيفري 2006، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.

(2) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

(3) المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 17 جويلية 1991.

ج-المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية .

وهنا فإن الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران غير معينين بممارسة الرقابة على أشغال البناء.

يتم تعيين الأعوان السابق ذكرهم على قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، ويؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، كما يجب أن يزودوا بتكليف مهني يسلمه حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي المختص ويتعين عليهم إظهاره أثناء القيام بمهمة المراقبة، ويصادق كاتب الضبط لدى الجهة القضائية المختصة على التكليف، ويسحب التكليف المهني في حالة التوقف المؤقت أو الدائم و يرجع لصاحبه في حالة استئناف العمل (1).

مما سبق ذكره يلاحظ أن مهمة الرقابة قد أسندت لعدة جهات، والمتمثلة أساسا في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الأشخاص الموظفين على مستوى وزارة السكن والعمران، وكذا الأشخاص العاملين بمصلحة التعمير على مستوى البلدية.

كما يتضح من خلال الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن المشرع استحدث جهاز آخر يتولى مهمة عملية الإشراف على أشغال التجزئة والبناء ومتابعتها ومراقبة مدى مطابقتها للرخص العمرانية المسلمة (2) والمتمثلة في لجنة مراقبة عقود التعمير والتي تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي (3).

يتأسس لجنة مراقبة عقود التعمير الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو ممثلوهم وهذا على حسب كل حالة، وتجدر الإشارة إلى أن تحديد تشكيلة هذه اللجنة يكون بصدور قرار من قبل الوزير المكلف بالعمران (4)، وبما أنه لم يصدر لحد الساعة القرار الذي يحدد تشكيلة هذه اللجنة وعليه فإننا سنقوم بتبيان تشكيلة اللجنة استنادا للقرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006

(1) عابدة مصطفى: النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلية ، الجزائر، 2013، ص 169، أنظر أيضا المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، والمادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29.

(2) لجنة مراقبة عقود التعمير استحدثت بموجب المواد 79، 80، 81 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، وتطابقها المواد 90، 91، 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) المادتين 90، 91 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الذي حدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، والذي صنفها إلى ثلاث لجان، اللجنة الوطنية، اللجنة الولائية واللجنة البلدية. (1)

تتشكل اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير من:

- ممثل وزير السكن والعمران، رئيسا
 - ممثل وزير الدفاع الوطني (قيادة الدرك الوطني)
 - ممثل وزير الدولة ، وزير الداخلية والجماعات المحلية
 - ممثل وزير المالية
 - ممثل وزير الطاقة والمناجم
 - ممثل وزير الموارد المائية
 - ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة
 - ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية
 - ممثل وزير الأشغال العمومية
 - ممثل وزير الثقافة
- كما يشترط في ممثلي الوزراء السابق ذكرهم أن يكونوا برتبة مدير على الأقل بالإدارة المركزية. (2)
- وتتشكل اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير (3) من:

- الوالي، رئيسا
- مدير التعمير والبناء
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي الولائي
- مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية
- مدير الإدارة المحلية
- قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية
- رئيس الأمن الوطني

(1) القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 15 فيفري 2007.

(2) المادتين 2 ، 3 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

(3) المادة 5 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

- مدير الأملاك الوطنية
 - مدير المناجم والصناعة
 - مدير الموارد المائية
 - مدير التخطيط والتهيئة العمرانية
 - مدير المصالح الفلاحية
 - مدير الأشغال العمومية
 - مدير الثقافة
 - ممثل شركة سونلغاز
- كما تتشكل اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير⁽¹⁾ من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، رئيسا
- ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي
- رئيس قسم التعمير والبناء
- قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية
- رئيس الأمن الحضري
- ممثل مصالح المياه
- ممثل عن المصالح الفلاحية
- ممثل عن مصالح الأشغال العمومية
- ممثل مصالح الثقافة
- ممثل شركة سونلغاز

وفي كل الحالات يمكن للجان (الوطنية، الولائية، البلدية) أن تستعين بأي شخص يمكنه مساعدتها في تنفيذ أشغالها، كما تعهد الأمانة التقنية لهذه اللجان على التوالي لمصالح وزارة السكن والعمران، لمصالح مديرية التعمير والبناء، لمصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي.⁽²⁾

(1) المادة 7 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير
(2) المواد 4، 6، 8 من القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد تشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير.

2-الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقاً للقانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناء وإتمام إنجازها

لقد منح المشرع أيضاً مهمة البحث ومعاينة مخالفات التعمير والبناء لفرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول أشغال التجزئة، وهم من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير بالبلدية والمتمثلين في مفتشي التعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المدنية وأعوان البلدية المكلفين بالتعمير، وهذا استناداً لنص المادة التالية:

" تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناء كما هي معرفة في هذا القانون.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم .⁽¹⁾

وتطبيقاً لهذه المادة صدر المرسوم التنفيذي رقم 09-156 الذي يحدد شروط وكفاءات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها.

يتم تنظيم هؤلاء الأعوان في شكل فرق تسمى بفرق المتابعة والتحقيق⁽²⁾، وتتكون كل فرقة من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية ما إذا كانت بلدية صغيرة أو بلدية كبيرة وهذا على حسب الكثافة السكانية وعدد حظائر السكنات والمنشآت، ويتأأس كل فرقة من الفرق مسؤول يُبرمج الخرجات الميدانية ويعمل على تنسيقها.⁽³⁾

ويتم تعيين أعوان فرق المتابعة والتحقيق بقرار من طرف الوزير المكلف بالتعمير والبناء وهذا باقتراح من مدير التعمير والبناء، أو من طرف الوالي المختص إقليمياً وهذا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً.⁽⁴⁾

يتم تعيين أعوان فرق المتابعة والتحقيق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

- مفتشي التعمير،
- المهندسين المعماريين،
- المهندسين المدنيين،

(1) المادة 68 من القانون رقم 08-15.

(2) تعرف فرق المتابعة والتحقيق بأنها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، أنظر المادة 2 من القانون رقم 08-15.

(3) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(4) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

- مهندسي التطبيق (في البناء)،
- التقنيين الساميين (في البناء)،
- المتصرفين الإداريين. (1)

وتجدر الإشارة إلى أن الدولة والجماعات الإقليمية تسخر لجميع الأعوان المكلفين بمراقبة أشغال التجزئة والبناء والتعمير جميع الوسائل اللازمة لتسهيل تادية مهامهم، وحمايتهم من كل ضغط أو تدخل قد يمس بسلامتهم البدنية أو كسر كرامتهم. (2)

3- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير والبناء

تتنوع القوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير بتنوع العقارات التي يتم تهيئتها من أجل البناء عليها، سواء أكانت عقارات فلاحية، غابية، سياحية، صناعية وغيرها، وهذا التنوع يؤدي حتما لتنوع الأشخاص المؤهلون للمراقبة ومعاينة المخالفات، وهذا على حسب كل قانون من القوانين ذات الصلة، وعليه سنبين الأشخاص المؤهلون للمراقبة مع تحديد مهامهم ونطاق اختصاصهم وفق كل من قانون الغابات، قانون التوجيه العقاري، قانون حماية التراث الثقافي، القوانين المتعلقة بالسياحة.

أ- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 84-12 المتضمن قانون الغابات

لقد تطرقنا فيما سبق على إلزامية الحصول على الترخيص المسبق من الوزارة المكلفة بالغابات قبل مباشرة عمليات البناء على الأملاك الغابية، وكل غياب لهذا الترخيص يؤدي إلى رفض منح رخص التعمير ويوقع مخالفات وجرائم تتعلق بأشغال البناء بدون رخصة (3)، ومعاينة هذه المخالفات تكون من قبل ضباط وأعوان الشرطة القضائية وكذا الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية (4) والمتمثلين في:

أ-1 الضباط المرسمون

وهم مستخدمي الهيئة التقنية الغابية الذين أدوا اليمين التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات.

(1) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(2) المادتين 69 ، 71 من القانون رقم 08-15.

(3) المواد من 27 إلى 31 من القانون رقم 84-12.

(4) المواد 62 ، 66 ، 67 من القانون رقم 84-12.

أ- 2 الضباط وضباط الصف

وهم مستخدمي الهيئة التقنية الغابية الذين أدوا اليمين التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات غير المعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات، أو غير المرسمون. (1)

ب- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري

لإنجاز أية منشأة أساسية أو بناية داخل الأراضي الفلاحية الخصبة والخصبة جدا لا بد من الحصول المسبق على الترخيص بأشغال التجزئة وأعمال البناء، ومن خلال المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم (2)، والمنشور الوزاري المشترك بين وزارة الفلاحة، والداخلية، والاقتصاد، ووزارة العدل الصادر بتاريخ 17 جوان 1990 تحت رقم 329 بتحديد الكيانات والأشخاص المؤهلون في البناء المخالف للقانون فوق الأراضي الفلاحية وهم كالاتي (3):

ب-1 المديرية الفلاحية بالولاية وتحت سلطة الوالي بصفته ممثلا للدولة

ب-2 رئيس المصلحة المكلفة بالفلاحة

ب-3 رؤساء مكاتب المصلحة المكلفة بالفلاحة

ب-4 مندوبو دائرة الفلاحة

ب-5 المندوبون البلديون للفلاحة

ب-6 اللجنة الولائية، التي تتكون من :

- رئيس قسم تنمية نشاطات الري والفلاحة رئيسا
- مفتش فرعي لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية
- عضو عن المجلس الشعبي البلدي المعني بالأمر
- ثلاثة ممثلين للفلاحين.

(1) المادة 62 مكرر ، 62 مكرر 1، 62 مكرر 2 من القانون رقم 84-12.

(2) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المؤرخ في 06 فيفري 1990، المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية ويحدد

(3) قزاتي ياسمين: النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 114، 115.

ج- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقوانين السياحة

لقد تطرقنا سابقا إلى أن تهيئة العقار السياحي من أجل بنائه يخضع لرخصة التجزئة بشرط الحصول على الموافقة المسبقة للوزارة المكلفة بالسياحة بالنسبة المشاريع الواقعة داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، وبالحصول على الموافقة المسبقة من الوزارة المكلفة بالثقافة بالنسبة لمناطق التوسع والمواقع السياحية التي تضم المواقع الثقافية المصنفة⁽¹⁾، وعليه سنتطرق للأشخاص المؤهلون للقيام بمهمة الرقابة والبحث عن مخالفات أشغال التجزئة والبناء.

ج- 1 الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 98-14 المتعلق بحماية التراث الثقافي

من خلال المادة 92 من القانون رقم 98-14 المتعلق بحماية التراث الثقافي الأشخاص المؤهلون للمراقبة فضلا عن ضباط الشرطة القضائية وأعاونها الأشخاص التالية:

- رجال الفن والمؤهلون ، بصورة خاصة حسب شروط التنظيم المعمول به
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي
- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.

ج-2 الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة

يخضع بناء مؤسسة فندقية لضرورة الحصول المسبق على الترخيص بتهيئة القطعة المعنية والترخيص بإنشاء بناية فوقها⁽³⁾، ويتمثل الأشخاص المؤهلون للقيام بالضبط الفندقي ومعاينة المخالفات فضلا عن أعوان وضباط الشرطة القضائية وهم⁽⁴⁾:

- مفتشي السياحة المؤدون القسم،
- أعوان المراقبة الإقتصادية.

ج-3 الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 02-02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه

تخضع عملية البناء على الساحل المرتبط بوظائف الأنشطة الاقتصادية إلى أدوات التهيئة والتعمير⁽⁵⁾ ويؤهل للقيام بمهمة الرقابة إضافة لضباط الشرطة القضائية وأعاونهم الأشخاص التالية:

- أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية
- مفتشوا البيئة.

(1) راجع الصفحة من 78 إلى الصفحة 82 من هذه الأطروحة.

(2) المواد 21، 23، 31، 34 من القانون رقم 98-04

(3) المادتين 46، 79 من القانون رقم 99-01، المؤرخ في 6 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 10 جانفي 1999.

(4) المادة 69 من القانون رقم 99-01.

(5) المادة 14 ، 37 من القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 12 فيفري 2002.

ج-4 الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية

بناء على المادة 33 من القانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية فإنه يؤهل لمراقبة ومعاينة المخالفات المتعلقة بإنشاء بنايات غير خاضعة للتراخيص المسبقة فضلا عن ضباط وأعاون الشرطة القضائية الأشخاص التالية:

- مفتشي السياحة،
- مفتشي التعمير المؤدون القسم،
- مفتشي البيئة.

من خلال دراستنا للأجهزة المكلفة بالرقابة على أشغال التجزئة ذات الاختصاص العام وذات الاختصاص الخاص نلاحظ أن المشرع وسع من دائرة الأشخاص المكلفين بالقيام بعملية الرقابة ومعاينة مخالفات التعمير بما فيها تنفيذ أشغال التجزئة وتهيئة الأرض لبنائها ما يفسر رغبته الكبيرة والدائمة في التحكم والسيطرة على ظاهرة البناء الفوضوي، وفرض احترام صارم أثناء تنفيذ أشغال التهيئة وعمليات البناء بصفة عامة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير والبناء.

الفرع الثاني: نطاق اختصاص الأجهزة المختصة في فرض الرقابة على أشغال التجزئة

لقد خول المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعاون المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية، حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبنائات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية⁽¹⁾، وكذا متابعة تنفيذ أشغال التهيئة ومراقبة مدى مطابقتها لأحكام المنصوص عليها في رخصة التجزئة وقواعد التهيئة والتعمير⁽²⁾، فقد حدد المشرع مجال اختصاص هذه الأجهزة وزمان ممارستها لمهامها، مع إثبات هذه الرقابة عن طريق تحرير محاضر المعاينة وهذا وفق الشروط والإجراءات التي حددها القانون لإثبات ارتكاب المخالفات.

وعليه، سنتطرق إلى نطاق ممارسة الأجهزة المختصة من حيث مضمونها وزمان ممارستها (أولا)، ثم إلى ضبط المخالفات وإعداد محاضر المعاينة (ثانيا).

(1) ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2008، ص 85.

(2) Jean –Bernard Auby, Hugues Périnet –Marquet : op-cit, p 387.

أولاً: نطاق ممارسة الأجهزة المختصة من حيث مضمونها وزمان ممارستها

إن صلاحيات ومهام الأجهزة المكلفة بالرقابة ذات الاختصاص العام والمتمثلة في قانون الإجراءات الجزائية تتشابه عموماً مع الصلاحيات التي عدتها قوانين التهيئة والتعمير والنصوص القانونية ذات الصلة، كما يتضح أن المشرع قد حدد النطاق الزمني لممارسة مهامهم المتمثلة في الرقابة ومعاينة مخالفات التعمير بما فيها أشغال التجزئة، كما وسع من صلاحيات أعمال الرقابة وهو ما سنبينه فيما يلي.

1- نطاق ممارسة الأجهزة المختصة من حيث مضمونها

استناداً للمادة 62 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والتي نصت على:

" علاوة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم المذكور أعلاه، يؤهل الأعاون المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون. يؤهل هؤلاء الأعاون أيضاً:

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات

- للقيام بالفحص والتحقيقات

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها

- لغلق الورشات غير القانونية. "

وتطبيقاً لنص المادة السابق ذكرها جاء نص المادة الآتية (1) :

" يؤهل أعاون الفرق للتدخل تطبيقاً لأحكام المادة 62 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 في إطار مهامهم، كما هي محددة في المادة 4 أعلاه. وبهذه الصفة، يخولون للقيام بما يأتي:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات

- القيام بالفحوص والتحقيقات

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها

- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة. "

(1) المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 .

وتجدر الإشارة إلى أن المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السابق الذكر قد نصت على ما يلي:

" تكلف الفرق المشكلة على النحو طبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور اعلاه، بالمتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات. وبهذه الصفة تكلف بما يأتي:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات
- المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام البناءات ."

من خلال المواد المذكورة أعلاه نلاحظ أن المشرع وسع من صلاحيات الأجهزة المكلفة بأعمال الرقابة على تنفيذ أشغال التجزئة وذلك من خلال زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية، وقيامهم بالفحص والتحقيقات من خلال طلب الوثائق الإدارية والتقنية المتعلقة برخصة التجزئة ومراقبة مدى مطابقة الأشغال للتصميم والأحكام التي سلمت على أساسها الرخصة وأدوات التهيئة والتعمير، إضافة إلى إمكانية غلق الورشات غير القانونية.

أ- زيارة ورشات التجزئة

يختص بهذه الصلاحية الأشخاص المؤهلون بمراقبة أشغال التجزئة ومعاينتها من خلال التنقل لمكان تواجد الأشغال والقيام بالزيارات الميدانية فجائية أو معلن عنها سابقا⁽¹⁾، وهذا للوقوف على مدى التزام صاحب التجزئة بالأحكام والشروط التي سلمت وفقها رخصت التجزئة أثناء تنفيذه للأشغال القائمة ولقواعد التهيئة والتعمير المطبقة بالمنطقة.

ب- طلب الوثائق القانونية والتقنية اللازمة المتعلقة بالتجزئة للقيام بعملية الفحص والتحقق

يمكن للأشخاص المؤهلون بمراقبة أشغال التجزئة طلب تقديم رخصة التجزئة ودفتر الأعباء والوثائق التقنية الخاصة بورشة التجزئة كالتصريح بفتح الورشة، وهذا حتى يتمكن من فحصها والتحقق من مطابقة

(1) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

أشغال تهيئة الأرض المنجزة في ذلك الوقت لأحكام رخصة التجزئة، كما يمكنها طرح أسئلة شفوية على صاحب التجزئة، كل هذا من أجل معرفة مدى وجود مخالفات أشغال التجزئة وسهولة الكشف عن مختلف مخالفات التعمير.

ج- غلق ورشات التجزئة غير القانونية

تتفرد فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء في التمتع باختصاص غلق الورشات غير القانونية، ولم توضح المادة 62 من القانون رقم 08-15 السابق ذكرها عن كيفية غلق الورشات هل يتم الغلق مباشرة بمجرد المعاينة أم أنه يتعين عليه إتباع اجراءات معينة لما قد ينتجه الغلق من أثار تضرر بمصالح الأشخاص⁽¹⁾، إلا أنه وتطبيقا للمادة 73 من القانون رقم 08-15 التي نصت على ما يلي:

" يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الاشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة التجزئة، فوق الاملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول..."

فإنه يتضح أن اختصاص غلق الورشات غير النظامية يكون بتنفيذ قرارات من قبل السلطات المختصة بموجب أمر من الوالي الذي يأمر فيه المخالف صاحب التجزئة بتوقيف أشغال التجزئة وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وفي الأجل المحددة من قبله مع تحميله لجميع المصاريف، بالإضافة إلى تقديم المخالف للعدالة لمتابعته قضائيا. ⁽²⁾

2- نطاق ممارسة الأجهزة المختصة لمهامها من حيث الزمان

يمنح للفرق وفي إطار تأدية مهامهم تكليف مهني يسلم لهم حسب الحالة من قبل الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص إقليميا، حيث يلزم عليهم استظهاره أثناء أداء مهامهم ⁽³⁾، يتعين على فرق المراقبة إعداد رزنامة الزيارات الميدانية من أجل تنظيم عملها وأداء مهامها بصفة جيدة وفي أجالها القانونية، ويقوم بإعدادها: ⁽⁴⁾

- رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية باقتراح من رؤساء الفرق .

(1) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص 121.

(2) الفقرات 2، 3، 4 من المادة 73 من القانون رقم 08-15 .

(3) المادة 70 من القانون رقم 08-15.

(4) المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

- مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.

على أن يتم تبليغها للسلطات المختصة، وهذا بإرسال نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير وإلى الوالي المعني، أو إلى مدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً وهذا حسب كل حالة.

طبقاً لنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 والتي نصت على:

" تتم المراقبة التي تقوم بها الفرق نهاراً فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك، في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما..."

فإنه يتضح أن تنفيذ عملية الرقابة ومعاينة أشغال التعمير من طرف فرق المراقبة تكون نهاراً فقط (1) وأثناء أيام الراحة وأيام العطل.

ومن خلال المادة 73 من القانون رقم 90-29 والتي تنص على ما يلي :

" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلون قانوناً، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء للإطلاع عليها، في أي وقت."

وكذا المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 التي نصت كالتالي:

"يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 5 أعلاه، نهاراً و ليلاً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما..."

إضافة إلى المادة 22 من الأمر رقم 66-155 والتي نصت على ما يلي:

"يقوم الأعوان والفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها ... ولا يجوز أن تجري المعاينات قبل الساعة الخامسة صباحاً وبعد الساعة الثامنة مساءً."

نلاحظ أن المشرع أقر صراحة بإمكانية القيام بالرقابة والمعاينة الميدانية ليلاً، وعليه يمكننا القول أن القيام بالمعاينة الميدانية يكون نهاراً كأصل عام إلا أنه نص على بعض الاستثناءات التالية:

أ- المراقبة الميدانية لورشات التجزئة من الساعة الخامسة صباحاً إلى الساعة الثامنة مساءً

وهي المدة الزمنية الممنوحة لضباط وأعوان الشرطة القضائية للقيام بمراقبة ورشات التجزئة ومعاينة

المخالفات وفقاً لأحكام القانون المتعلق بالغابات ولأحكام البناء في الأراضي الفلاحية.

(1) إن تحديد الزمان بمصطلح "نهاراً" يجعل تقديره أمراً نسبياً، فهل يقصد به أوقات العمل الرسمية الخاصة بالوظائف العمومي من الساعة الثامنة صباحاً إلى الساعة الرابعة والنصف مساءً أو يقصد به الزمن من بزوغ الشمس إلى غروبها.

ب- المراقبة الميدانية لورشات التجزئة التي تتم في أي وقت

وهي المراقبة التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلون قانون للبحث عن مخالفات التشريع في مجال البناء والتعمير في أي وقت كان نهارا أو ليلا.

ولعل منح المشرع لأجهزة المراقبة جميع الصلاحيات للقيام بالمعاينة الميدانية لورشات التجزئة والبناء في أي وقت كان وبشكل فجائي أو معلن عنها سابقا يسعى من خلاله إلى فرض رقابة صارمة على أشغال البناء والتعمير وتحقيق الاحترام اللازم لأحكام القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وتكثيف الزيارات الميدانية لهذه الورشات مما يجعل من صاحب مشروع التجزئة القيام بأشغال تهيئة الأرض بما يوافق أحكام رخصة التجزئة المسلمة له.

3- الضمانات القانونية الممنوحة في إطار ممارسة اختصاصات المراقبة والمعاينة

بقصد الموازنة بين الحقوق والمصالح، منح المشرع ضمانات لكل من الأشخاص الخاضعين للرقابة من جهة والأعوان المؤهلين للرقابة والمعاينة من جهة أخرى⁽¹⁾، وعليه سنتطرق للضمانات الممنوحة لحماية صاحب التجزئة، وإلى الضمانات الممنوحة للأجهزة المكلفة بالمراقبة.

أ- الضمانات الممنوحة لحماية صاحب التجزئة

منح المشرع لصاحب التجزئة ضمانات لحمايته من تعسف الأجهزة المكلفة بالمراقبة في ممارسة الصلاحيات الممنوحة لها في بعض الأحيان والتي يمكن تمثيلها فيما يلي:

- تقديم فرق المراقبة للتكليف المهني الممنوح لهم من قبل الوزير المكلف أو الوالي المختص إقليميا للقيام بمهامهم واستظهاره لصاحب التجزئة أثناء زيارتهم لورشات أشغال التجزئة⁽²⁾، وهذا تطبيقا للمادة 6 من المرسوم رقم 09-156 التي نصت على:

"... يتعين على الأعوان استظهار تكليفهم المهني أثناء ممارسة نشاطاتهم...".⁽³⁾

- يمكن لصاحب التجزئة إلزام فرق المراقبة باحترام الجدول الزمني الخاص بالزيارات الميدانية المعد سابقا من قبل السلطات المختصة⁽⁴⁾ وهذا في حالة الزيارة الفجائية غير الواردة في الرزنامة.

(1) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص 124.

(2) وفي حالة توقف الأعوان عن العمل يتم سحب التكليف المهني منهم في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند استئناف الخدمة، أنظر المادة 70 من القانون رقم 08-15، والفقرة الأخيرة من المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(3) أنظر أيضا، المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

(4) المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

- حظر المشرع ومنع فرق المراقبة من رقابة أشغال التهيئة ومعاينة ورشات التجزئة الخاصة بأقاربهم كأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى⁽¹⁾ حتى الدرجة الرابعة⁽²⁾، وهذا بهدف تحقيق الشفافية وتفاذي شبكات المحاباة والانحياز والميولات التي قد تقع فعلا من قبل الأعوان على أرض الميدان.

ب- الضمانات الممنوحة للأجهزة المكلفة بالمراقبة

منح المشرع بعض الضمانات للأجهزة المكلفة بالمراقبة وهذا أثناء ممارسة الصلاحيات الممنوحة لها وهذا بهدف حمايتهم ومساعدتهم في تأدية مهامهم المتعلقة بمراقبة تنفيذ أشغال التجزئة ومعاينة مختلف المخالفات التي قد تنتج عن عدم مطابقة هذه الأشغال للأحكام والتنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، كما يهدف من خلالها لتحقيق الأهداف المرجوة تلك المتعلقة بتحقيق نظام عمراني متوازن ومتكامل، وتتمثل هذه الضمانات فيما يلي:

- مكن المشرع فرق المراقبة من حق اللجوء للاستعانة بالقوة العمومية من أجل التدخل لإيقاف الأعمال المخالفة من طرف أصحاب التجزئة كغلق الورشات مثلا، ومساعدتهم في تنفيذ مهامهم وحمايتهم من جميع أشكال الضغوطات والعراقيل التي قد تصادفهم.

- تسخير الدولة وجماعاتها الإقليمية لجميع وسائل النقل والوسائل التقنية التي تسمح لهم بأداء مهامهم بشكل أفضل، وكذا حمايتهم من جميع التدخلات التي قد تخل وتعرق القيام بنشاطاتهم أو تلك التي تمس بسلامتهم وكرامتهم.⁽³⁾

- يعاقب المشرع صاحب التجزئة المخالف الذي يعرقل عمل فرق المراقبة أو الاعتداء عليهم أو على ممتلكاتهم وهذا وفقا لقانون الإجراءات الجزائية.⁽⁴⁾

تعتبر الضمانات السابق ذكرها غير كافية، فالأعوان المؤهلون لمراقبة الورشات ومعاينة المخالفات معرضون يوميا للضغوطات والعراقيل التي تشل نشاطاتهم وتجعلهم في بعض الأحيان مرغمين على الوقوف في حالة المتفرج الذي لا يملك سوى التأسف، أو قد لا يتحرك إطلاقا، مما يجعل من الضرورة إيجاد صيغ قانونية أخرى تجعل هؤلاء الأعوان متحررين فعلا من كل أشكال الضغوطات وبالتالي تحقيق النجاعة والفعالية المرجوة منهم.⁽⁵⁾

(1) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

(2) المادة 72 من القانون رقم 08-15.

(3) المادة 69 من القانون رقم 08-15، المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

(4) المادة 87 مكرر من الأمر رقم 66-156.

(5) ياسمين شريدي: المرجع السابق، ص 85.

ثانيا: آثار ممارسة الأجهزة المكلفة للرقابة والمعاينة الميدانية

إن عملية المراقبة الميدانية لورشات التجزئة ترتب آثارا، فقد يكون تنفيذ أشغال التجزئة مطابقا لأحكام رخصة التجزئة ولقواعد التهيئة والتعمير وفي الآجال القانونية الممنوحة لتنفيذها، أو قد يكون مخالفا لأحكام رخصة التجزئة ولقواعد التهيئة والتعمير إلا أن هذه المخالفات يمكن تداركها من قبل الأجهزة المكلفة بالمراقبة وهذا بأمر مخالفيها بإعادة تصحيحها وتنفيذها وفق الشروط والأحكام التي سلمت رخصة التجزئة من أجلها، كما يمكن أن تسفر عملية الرقابة عن ضبط مخالفات قد تتمثل في تنفيذ أشغال غير مرخص بها في رخصة التجزئة وغير مطابقة لأحكام قوانين التهيئة والتعمير والبناء، أو وجود ورشات تجزئات غير قانونية، وهذا ما يترتب عنه تحرير محاضر المعاينة وإرسالها إلى الجهة المحددة قانونا واتخاذ التدابير اللازمة

1- تنفيذ أشغال التجزئة مطابقة لأحكام رخصة التجزئة المسلمة وقوانين التهيئة والتعمير

قد يلتزم صاحب مشروع التجزئة بتنفيذ أشغال تهيئة الأرض من أجل بناءها مطابقة تماما للأحكام الواردة في رخصة التجزئة والقواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وفي الآجال القانونية الممنوحة للمشروع والانتهاؤ من هذه الأشغال، وفي هذه الحالة يكون قرار فرق المراقبة أثناء زيارتها لورشة التجزئة وإجراء التحقيقات الضرورية اللازمة بالسماح لصاحبها بتكملة الأشغال وإتمامها، ليكون له بعد ذلك الحق في طلب شهادة قابلية الاستغلال⁽¹⁾ التي تثبت إتمام أشغال التجزئة ومطابقتها لأحكام رخصة التجزئة المسلمة.

كما يمكن أن يرتكب صاحب التجزئة بعض التجاوزات البسيطة أثناء تنفيذ أشغال التهيئة والتي يمكن تمريرها من طرف فرق المراقبة شرط أن تقوم هذه الأخيرة بأمر صاحب التجزئة وإلزامه بمراجعة الأشغال وتسويتها وفق الأحكام والشروط التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة، وهذا حتى يكون له الحق في تكملة الأشغال وإتمامها.

2- تنفيذ أشغال التجزئة غير مطابقة لأحكام رخصة التجزئة المسلمة وقوانين التهيئة والتعمير

أثناء قيام فرق المراقبة بمهامها يمكن أن تكتشف بوجود مخالفات تتعلق بأشغال التجزئة، وإثبات هذه المخالفات يتعين عليهم تحرير محاضر معاينة بذلك وهذا وفق الشروط الشكلية والموضوعية المحددة قانونا.

(1) سنفصل لاحقا في شهادة قابلية الاستغلال، من الصفحة 174 إلى الصفحة 186 من هذه الأطروحة.

تتمثل الشروط الشكلية لمحضر المعاينة في أن يكون تحرير المحضر من طرف الموظف المختص، وبما أن الاختصاص ينقسم إلى ثلاثة أنواع شخصي، نوعي ومحلي، يتحقق الأول بمجرد تحرير المحضر من طرف الأشخاص المؤهلون لذلك بموجب نص قانوني، ويتحقق الثاني بأن تكون طبيعة المخالفة من اختصاص العون المؤهل الذي ينفذها فمثلا لا يمكن لمفتشي السياحة تحرير محضر معاينة مخالفة وقعت خارج مناطق التوسع والمواقع السياحية، أما الثالث فيتمثل في تعيين العون المؤهل للعمل في إقليم معين يختص بمباشرة فيه مهامه فلا يمكن للمستخدمين الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة لبلدية ما مباشرة إجراءات التحقيق والمراقبة في بلدية أخرى مجاورة وتحرير محاضر بشأنها. (1)

كما يشترط في المحضر أن يحرر طبقا للشكل المحدد قانونا (2)، حيث أنه يحرر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.

أما الشروط الموضوعية لمحاضر المعاينة التي يحررها العون المؤهل للمراقبة فتتمثل في أن تدون فيها وقائع المخالفة التي تمت معاينتها بالتدقيق، وتحديد طبيعة المخالفة المرتكبة، بالإضافة إلى تصريحات وأقوال صاحب التجزئة المخالف، و أن يوقع هذا المحضر من طرف العون المكلف بالمراقبة وصاحب التجزئة مرتكب المخالفة، أما إذا رفض هذا الأخير التوقيع على المحضر فإنه يقوم بتسجيل ذلك في المحضر، دون أن يكون لهذا الرفض أي تأثير على حجية هذا المحضر. (3)

واستنادا للفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 والتي نصت على ما يلي:

"في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس."

وكذا المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية والتي نصت كالاتي:

" في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية أو أعوانهم أو الموظفين وأعوانهم الموكلة إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أو التقارير حجيتها ما لم يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة شهود."

وعليه، فإن محضر المعاينة المعد من قبل العون المكلف بالمراقبة يبقى صحيحا إلى حين إثبات

عكس ذلك، أي أن لهذه المحاضر حجية بسيطة.

(1) قرأتي ياسمين: المرجع السابق، ص 131

(2) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55.

(3) المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29، المادتين 65، 66 من القانون رقم 08-15.

وبتوفر الشروط الشكلية والموضوعية لتحرير محضر المعاينة السابق ذكرها فإنه يقع على العون المؤهل للمراقبة التزام التصرف في المحضر وفقا للإجراءات المحددة قانونا والمتمثلة في إرسال المحضر إلى الجهات الإدارية المختصة بالنسبة لفرق المراقبة ذات الاختصاص الخاص، وإلى الجهة القضائية المختصة بالنسبة لفرق المراقبة ذات الاختصاص العام.

يبادر ضباط الشرطة القضائية بإرسال المحاضر إلى وكيل الجمهورية بغير تمهل حتى يقوم هذا الأخير بتحريك الدعوى العمومية ضد صاحب التجزئة المخالف وهذا طبقا للمادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية، إلا أن القانون رقم 90-29⁽¹⁾ اكتفى بإلزام الأعوان المؤهلون بالإرسال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين خلال نفس الأجال السابقة.

أما القانون رقم 08-15 فقد ألزم الأعوان المؤهلون بإرسال المحاضر لوكيل الجمهورية المختص خلال أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة الموالية لإعداد المحضر، وللرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص أو إلى المدير المكلف بالبناء والتعمير في أجل سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.⁽²⁾

تتمثل المحاضر التي يعدها الأعوان المؤهلين من خلال المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽³⁾ فيما يلي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء،
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة،
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم،

وما يلاحظ هنا أن المشرع حصر محاضر المخالفات في ثلاث أنواع فقط ولم يتطرق للمحضر الخاص بمعاينة أشغال التجزئة ولم يخصها بنموذج كما فعل مع رخصتي البناء والهدم رغم الأهمية التي تحتلها رخصة التجزئة.

إلا أن المشرع قد استدرك هذا الأمر وهذا بموجب القانون رقم 08-15 الذي نص صراحة على كيفية معاينة المخالفات المتعلقة بأشغال التجزئة وهذا من خلال المادة 62 منه التي نصت على:

" يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا:

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية...-لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها، - لغلق الورشات غير القانونية."

(1) المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29.

(2) الفقرة الأخيرة من المادة 66 من القانون رقم 08-15.

(3) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، أنظر أيضا لنماذج هذه المحاضر في الصفحة 7،8 و9 من نفس المرسوم.

وكذا المادة 68 من نفس القانون والتي حددت كيفية تطبيقها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 156-09، كما نصت المادة 12 من نفس المرسوم صراحة على أنه تمسك سجلات متابعة أشغال التجزئة ومعاينتها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً. في الأخير، نقول أن ما تم تناوله في هذا الفرع المعنون بنطاق اختصاص الأجهزة المختصة في فرض الرقابة على أشغال التجزئة من أحكام وتنظيمات ونصوص كانت تخص رخصة البناء بصفة عامة، وبما أن هناك علاقة وطيدة بين رخصة التجزئة ورخصة البناء باعتبار أن هذه الأخيرة لا تمنح إلا بعد توفر الأولى فإننا قمنا بتطبيق بعض هذه الأحكام على رخصة التجزئة في المواضيع التي لم يخصصها المشرع بنص خاص يتعلق بهذه الرخصة.

فبعد إتمام أشغال تهيئة الأرض وربطها بمختلف الشبكات الحيوية وذات المنفعة العمومية فإنه لا يمكن لصاحب التجزئة طلب رخصة البناء إلا بعد أن تسلم له شهادة تثبت مدى إتمام الأشغال ومطابقتها للأحكام المنصوص عليها في رخصة التجزئة، ومنه فإنه لا يكون للأجزاء الناتجة عن تجزئة الأرض أي أثر قانوني إلا بعد أن يتحصل صاحبها على شهادة قانونية صادرة من نفس الجهة المسلمة لرخصة التجزئة التي نفذت على أساسها أشغال التجزئة، ويطلق على هذه الشهادة: شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة.

وقد اشترط المشرع في إطار تحقيق الرقابة على أشغال تجزئة الأراضي وتهيئتها حصول صاحب التجزئة على شهادة قابلية الاستغلال وهذا من خلال إتباع جميع الإجراءات الخاصة والآجال المحددة قانوناً من يوم تقديم الطلب إلى الجهة المانحة لرخصة التجزئة إلى تاريخ منح هذه الشهادة وهذا ما سنوضحه من خلال المبحث الثاني.

المبحث الثاني: آثار تنفيذ أشغال التجزئة

إن المشرع ومن خلال فرضه لضرورة الحصول على رخصة التجزئة وإرفاقها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة يسعى من خلالها لضمان استخدام الأرض وتهيئتها طبقاً لتوجيهات قواعد التهيئة والتعمير، ولبسط رقابة الإدارة على المجال العمراني وحماية العقار بصفة عامة.

كما يهدف من خلالها للحفاظ على البيئة من كل أشكال التوسع العمراني غير القانوني وتحقيق الحفاظ على جمال المدن ورونقها، وهذا ما يتجلى من خلال تقييد المشرع بضرورة مراعاة المقاييس الخاصة بالبيئة من خلال فرضه لإرفاق دراسة مدى التأثير على البيئة بملف طلب رخصة التجزئة. بناء على ما سبق فإننا سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى شهادة قابلية الاستغلال في المطلب الأول، ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى دور رخصة التجزئة في حماية البيئة مع تبيان الحالات التي تصبح من خلالها رخصة التجزئة ملغاة وعديمة الأثر.

المطلب الأول: شهادة قابلية الاستغلال

إن لشهادة قابلية الاستغلال⁽¹⁾ قيمة قانونية كغيرها من الرخص والشهادات العمرانية في الحد من مخالفات التعمير بصفة عامة ومخالفات التهيئة بصفة خاصة، إلا أن المشرع لم يتطرق لهذه الشهادة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إلا أنه استدرك هذا الأمر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307⁽³⁾ والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والذي نص صراحة على إلزامية الحصول على شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة قبل القيام بأي معاملة عقارية تقع على هذه الأراضي المجزأة.

(1) كما أطلق المشرع عليها سابقاً عدة مصطلحات أهمها: شهادة النفع والتهيئة، شهادة التهيئة والشبكات، شهادة تنفيذ الأشغال أو شهادة الربط بالشبكات والتهيئة، كما يطلق عليها المشرع الفرنسي المصطلحات التالية:

Un certificat d'achèvement des travaux, Un certificat attestant la réalisation des travaux, Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

(2) نصت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى على ما يلي: "إن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراءها، مرهونان بتسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال و التوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة..."

(3) المادة 23 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى نصت على ما يلي: "يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال النفع والتهيئة التي على نفقته، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليمه شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها".

ومع صدور القانون رقم 08-15 يتضح أن المشرع أعاد لهذه الشهادة قيمتها بعد أن كانت مهمشة وأحاطها بأهمية بالغة من خلال المادة 4 من نفس القانون، وقد كان يهدف من خلال ذلك التأكد من سلامة الأشغال ومطابقتها لرخصة التجزئة الممنوحة بشأنها⁽¹⁾، ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي أتى بتنظيم جديد وخاص يتعلق بهذه الشهادة وأدرج بعض الأحكام القانونية التفصيلية المتعلقة بها وهذا بموجب المواد من 23 إلى 28 منه.

وعليه، سنحاول تحديد مفهوم شهادة قابلية الاستغلال من خلال التطرق إلى تعريف شهادة قابلية الاستغلال في الفرع الأول، وإلى إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال في الفرع الثاني، ثم إلى آثار شهادة قابلية الاستغلال.

الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال

إن منح شهادة قابلية الاستغلال يرتبط بضرورة التنفيذ الجيد لأشغال التهيئة مع الأحكام المنصوص عليها في رخصة التجزئة⁽²⁾، وهذا ما وضحه المشرع من خلال المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بحيث أقر صراحة بأنه لا يمكن التصرف في الأجزاء الناتجة عن تجزئة الأرض أو بناءها إلا بعد توفر شهادة قابلية الاستغلال.

أولاً: المقصود بشهادة قابلية الاستغلال

لم يعرف المشرع شهادة قابلية الاستغلال، إلا أنه طبقاً لنص المادة الآتية :

" يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

(1) ديرم عابدة: شهادة النفع والتهيئة في التشريع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية، العدد 29، المغرب، مارس 2015، <http://platform.almanhal.com/Reader/Article/59021>

(2) Pierre soler-couteaux, op-cit, p 404.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال...⁽¹⁾

والمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على ما يلي:

" يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها."

يمكن تعريف هذه الشهادة بأنها: عبارة عن قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تثبت إتمام تنفيذ أشغال التهيئة ومدى مطابقتها للأحكام المنصوص عليها في الوثائق والتصاميم التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة.

ثانيا: خصائص شهادة قابلية الاستغلال

تتميز شهادة قابلية الاستغلال ببعض الخصوصيات التي تميزها عن غيرها من الشهادات وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يمكن تمثيلها فيما يلي:

1- شهادة قابلية الاستغلال عبارة عن قرار إداري يصدر عن جهة إدارية محددة قانونا والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.⁽²⁾

2- شهادة قابلية الاستغلال عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري، ويترتب على هذه الصفة تمكين المتضرر من القرار بحق الطعن فيه لدى القضاء الإداري.

3- شهادة قابلية الاستغلال عبارة عن وثيقة إدارية تمنح بإتباع مجموعة من الإجراءات القانونية.

4- شهادة قابلية الاستغلال تعتبر دليل إثبات على إتمام أشغال تهيئة الأرض وربطها بمختلف شبكات التوزيع الداخلية والخارجية، ومطابقتها لجميع الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.⁽³⁾

(1) المادة 4 من القانون رقم 08-15.

(2) المادة 28 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(3) المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- 5- شهادة قابلية الاستغلال تعتبر أداة ناجعة لممارسة الرقابة على عمليات التجزئة، وهذا ما يتضح من خلال المعاينة الميدانية لورشات التجزئة من طرف أجهزة المراقبة المؤهلة لذلك.⁽¹⁾
- 6- شهادة قابلية الاستغلال ذات طابع إلزامي، فلا يمكن البناء في الأجزاء الناتجة عن التجزئة أو التصرف فيها إلا بوجود هذه الشهادة.⁽²⁾

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال

ألزم المشرع على صاحب التجزئة الذي انتهى من تنفيذ أشغال التهيئة المفروضة عليه والذي أتمها وفق الأحكام المنصوص عليها في رخصة التجزئة المسلمة أن يتقدم للجهة الإدارية المختصة التي منحت رخصة التجزئة من أجل المطالبة باستخراج شهادة قابلية الاستغلال، ولمنحه هذه الشهادة لا بد له من إيداع ملف الطلب وإتباع مجموعة من الإجراءات، كما يكون هذا الطلب محل دراسة من طرف عدة جهات إدارية وهذا من أجل التحقق من مدى مطابقة الأشغال للوثائق والتصاميم وكذا التأكد من مدى إتمامها وفق الآجال القانونية المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

وتجدر الإشارة إلى أن كفاءات وإجراءات إصدار القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال تخضع لنفس الإجراءات المتعلقة برخصة التجزئة، وتتم دراسة ملف الطلب بنفس الأشكال المنصوص عليها في شهادة المطابقة بالنسبة لرخصة البناء مع اختلاف في بعض الأحكام وتمييزها ببعض الخصوصيات.⁽³⁾

أولاً: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال

بعد أن ينتهي صاحب التجزئة من تنفيذ أشغال التهيئة المفروضة عليه لا بد له من أن يتقدم لمكتب الدراسات العمرانية والهندسة المعمارية لإعداد التصاميم الواجب توفرها في ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال.

حيث يقوم صاحب التجزئة بإعداد ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال والذي يتضمن طلبا مكتوبا تحت عنوان طلب شهادة قابلية الاستغلال⁽⁴⁾، ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على الوثائق التالية:⁽⁵⁾

(1) الفقرة الثانية من المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(2) المادة 32 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(3) المادة 27 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(4) استنادا لملاحق المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع لم يتطرق للنموذج الخاص بطلب شهادة قابلية الاستغلال مقارنة مع باقي الرخص العمرانية وشهادة التقسيم، وعليه يمكننا القول أن تحرير طلب هذه الشهادة يخضع للمعلومات الواردة في نموذج رخصة التجزئة الوارد في الصفحة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(5) المادة 24 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

- محضر استلام الأشغال. (1)

ويقصد بمحضر استلام الأشغال المحضر الذي تحرره لجان خاصة تكلف بإجراء زيارة في أرض الميدان ومراقبة الأشغال المنجزة وتبيان مدى توافقها مع الرخصة المسلمة، والتي تحرر محضرا بعد ذلك يشهد على حسن تنفيذ أشغال التجزئة.

يقوم صاحب التجزئة بإيداع ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال في جميع الحالات في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، مقابل وصل مؤرخ ومفصل تدون فيه جميع الوثائق اللازمة المودعة وتاريخ إيداعها. (2)

وقد نصت المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بأن دراسة ملف الطلب يعني التأكد من مدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة طبقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة وهذا بعد القيام بالمعاينة الميدانية لمكان الأرض المجزأة، وتطبيقا لنص المادة 27 من نفس المرسوم فإن دراسة ملف الطلب تكون من طرف مصلحة التعمير التابعة للبلدية وبنفس الأشكال والكيفيات المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة. (3)

وعليه فإن دراسة الملف تكون بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص خلال خمسة عشر يوم من يوم إيداع ملف الطلب لممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية على رأسها مديرية الأشغال العمومية ومديرية الري ومديرية الحماية المدنية وكذا ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، والذي بموجبهم تتكون لجنة مراقبة، ويكون لرئيس لمجلس الشعبي البلدي أجل 8 أيام على الأقل لتبليغ صاحب التجزئة وإخطاره بتاريخ إجراء الزيارة الميدانية للورشة ومعاينة أشغال التجزئة. (4)

بعدما تقوم لجنة المراقبة بالزيارة الميدانية لورشة التجزئة وإجراء المراقبة يكون عليها التزام تحرير محضر الجرد تذكر فيه جميع الملاحظات وتبين أعضاء اللجنة رأيها حول مدى مطابقة الأشغال مع

(1) وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يشترط إرفاق نسخة من رخصة التجزئة والتي على أساسها نفذت أشغال التجزئة، وبناء عليها يتم منح شهادة قابلية الاستغلال مثلما فعل سابقا من خلال المادة 23 مكرر 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.

(2) المادة 25 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(3) نص المشرع على إجراءات دراسة ملف طلب شهادة المطابقة من خلال المادتين 66، 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) الفقرة 2 المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أحكام رخصة التجزئة ويوقع كل عضو على هذا المحضر في نفس اليوم الذي تمت فيه المعاينة الميدانية.

ومن خلال النص الآتي: "...في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط." (1)

يتضح أنه إذا لم يحضر أحد أعضاء المصالح المعنية أو كلها إلى ورشة التجزئة من أجل معاينة الأشغال فإن التوقيع على المحضر يكون من قبل ممثل رئيس المجلس الشعبي البلدي وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة فقط.

والملاحظ هنا أن المشرع لم يشترط حضور ممثلي المصالح المعنية أثناء الزيارة الميدانية للورشة واعتبر رأيها غير إلزامي، بحيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يمنح شهادة قابلية الاستغلال بناء على رأي ممثله وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة فقط، وعليه يمكن القول أنه كان على المشرع إلزام ممثلي المصالح المعنية بضرورة الحضور إلى ورشة التجزئة ومراقبة الأشغال المنجزة والتأكد من مطابقتها للأحكام التي بناء عليها سلمت رخصة التجزئة، مع إجبارها على تقديم رأيها واقتراحاتها حول الأشغال المعاينة وبهذا يتم ضمان إنجاز تجزئات قانونية تسمح باستقبال بنايات مزودة بجميع شبكات الحيوية ومحترمة لجميع حقوق البناء والارتفاقات المفروضة فيها وكذا مطابقتها مع أحكام قوانين البناء والتعمير.

ثانياً: إصدار القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال

بعد دراسة ملف طلب شهادة قابلية الاستغلال والقيام بالزيارة الميدانية لورشة التجزئة والتحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة التجزئة بناء على محضر لجنة المراقبة، فإنه يكون على رئيس المجلس الشعبي بصفته الجهة المختصة الوحيدة (2) المكلفة بمنح شهادة قابلية الاستغلال أن يصدر قراره في ملف طلب هذه الشهادة إما بالقبول أو الرفض أو سكوته وعدم الرد.

1- منح شهادة قابلية الاستغلال

استناداً للمادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على ما يلي:

(1) الفقرة الأخيرة من المادة 67 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(2) المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والمادة 4 من القانون رقم 08-15.

"... يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن".

والمادة 28 من نفس المرسوم والتي نصت كالآتي:

" يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه."

وكذا المادة 32 من نفس المرسوم والتي نصت على ما يلي:

"... لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية.

وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة، على الأقل، بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية."

يتبين أن منح شهادة قابلية الاستغلال قد يكون بتحفظات أو بدون تحفظات وقد يتم تسليمها على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة.

وعليه، فإنه بعد التأكد من إتمام أشغال التجزئة ومطابقتها تماما للأحكام المنصوص عليها في رخصة التجزئة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة قابلية الاستغلال.

أما إذا كان هناك أي نقص يتعلق بمطابقة الأشغال وإتمامها فإن منح هذه الشهادة يكون بتحفظات، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلزام صاحب التجزئة بأن يقوم بتصحيح جميع العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى شهر ابتداء من يوم المعاينة الميدانية للأشغال.

كما يمكن أن تسلم هذه الشهادة على مراحل حسب الآجال المحددة في رخصة التجزئة، لكن بشرط أن الجزء الذي انتهت به أشغال التجزئة لا يعرقل سير أشغال التجزئة المتبقية.

إن منح القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال يبلغ خلال شهر من تاريخ إيداع ملف الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات السابقة⁽¹⁾، إلا أنه قد يتوقف هذا الأجل عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب التجزئة أن يقدمها ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.⁽²⁾

(1) Pierre soler-couteaux, op-cit, p 404.

(2) المادة 28 من القانون رقم 15-19.

2- رفض منح شهادة قابلية الاستغلال

قد يصدر قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي برفض منح شهادة قابلية الاستغلال عندما يتأكد من عدم مطابقة أشغال التجزئة لأحكام رخصة التجزئة، مع الالتزام بتسبيب قراره استنادا لمحضر المعاينة وجميع المعلومات التي تثبت ذلك، وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم ينص على حالة رفض منح هذه الشهادة.

وفي هذه الحالة يمكن لصاحب التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعنا لدى مقر الولاية مقابل وصل إيداع مؤرخ، ويحدد أجل خمسة عشر يوما لتسليم الشهادة أو الرفض المسبب لها، وفي حالة عدم تلقيه للإجابة عن الطعن الأول خلال هذه المدة يمكن له إيداع طعن ثانٍ لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وهنا تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب التجزئة أو بإخطاره بالرفض المسبب خلال أجل خمسة عشر يوم من يوم إيداع الطعن الثاني، وفي حالة عدم تلقيه للرد أو لم يرضه الرد يكون له الحق في رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.⁽¹⁾

3- حالة سكوت وعدم رد رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة قابلية الاستغلال

قد تنتهي الآجال المحددة بشهر من تاريخ إيداع ملف الطلب ولا يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بتسليم شهادة قابلية الاستغلال لا بالمنح ولا بالرفض ولا بتأجيل الفصل في ملف الطلب، واستنادا للمادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على إجراءات منح القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال نجد أن المشرع لم يتطرق لحالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي وعدم رده بعد فوات الآجال القانونية الممنوحة للرد.

ومن خلال الفقرة الأولى من المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي أقرت بإمكانية صاحب التجزئة الذي سكت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن تبليغه بالقرار سواء بالقبول أو بالرفض أن يلجأ إلى إجراءات الطعن بإيداعه لظعن أولي لدى الولاية، وبعد انتهاء الآجال وعدم الرد بإيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكنه اللجوء للعدالة ورفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وعليه فإن سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي وعدم رده لم يفسر المشرع على أنه قرارا ضمنيا بقبول منح الشهادة مثلما اعتبره المشرع الفرنسي⁽²⁾ وإنما اعتبر ذلك رفضا.

(1) إن إجراءات الطعن الخاصة بشهادة قابلية الاستغلال هي نفسها إجراءات الطعن المتبعة عند رفض تسليم رخصة التجزئة أو سكوت الجهة المختصة في الآجال المحددة لها، أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) L'absence de réponse dans le délai d'un mois suivant cette requête vaut octroi d'un certificat tacite (art. R 315-36, al. 4, C. urb.) , Pierre soler-couteaux, op-cit, p 404.

الفرع الثالث : آثار شهادة قابلية الاستغلال

يخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة الناجمة عن عملية التجزئة، ويبقى الوجود المادي للوحدات العقارية الجديدة عالق بإنجاز أشغال التهيئة، وفي هذا الصدد يجب الإشارة إلى أن المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تعلق عملية بيع وإيجار القطع الأرضية الموجودة ضمن الأراضي المجزأة بضرورة الحصول على شهادة قابلية الاستغلال، والتي ينتج عنها تغيير في قطعة الأرض المجزأة بحيث تتحول من وحدة عقارية واحدة إلى وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر مع تغيير في الحدود والشكل والمساحة⁽¹⁾، مع تزويد كل وحدة عقارية ناتجة عن عملية التجزئة بدفتر عقاري خاص بها وهذا إذا كانت هذه الوحدات تقع في منطقة ممسوحة⁽²⁾، كما أن الترخيص بعملية البناء مرهون بضرورة الحصول على هذه الشهادة، وهو ما سنتطرق له في هذا الفرع.

أولاً: بناء التقسيمات الناتجة عن التجزئة

إن رخصة التجزئة لا تحل محل رخصة البناء، بالرغم من أنها تهدف لتهيئة قطعة الأرض من أجل إقامة بنايات عليها، إلا أنها لا يمكن إقامة أي بناية على أي جزء من الأجزاء الناتجة عن التجزئة إلا بعد الحصول على رخصة البناء.⁽³⁾

بناء على المادة 3 في فقرتها الثانية من القانون رقم 08-15 التي نصت على:

"... يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة."

والمادة 4 من نفس القانون والتي نصت كالاتي:

" يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال..."

وكذا المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على ما يلي:

(1) المذكرة رقم 1479، المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، السابقة الذكر.

(2) بوشنافة جمال: المرجع السابق، ص 195.

(3) Armel pécheul: op-cit, p143.

"يرفق طلب البناء بالملفات الآتية:

أولاً/ الملف الإداري، ويحتوي على:

1 - ... 2-

3- شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقاً للأحكام المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنىات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة التجزئة ..."

بالإضافة إلى الفقرة 3 من المادة 52 من نفس المرسوم والتي نصت على ما يلي:

" ... لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة ..."

يتبين لنا أن الحصول على رخصة البناء مرهون بضرورة حصول صاحب الأرض المعنية بالبناء على رخصة التجزئة وتنفيذ أشغال التهيئة الواجبة المنصوص عليها في رخصة التجزئة⁽¹⁾، حيث ألزم المشرع أن تكون القطعة الأرضية المجزأة المعنية بالبناء ناتجة عن تجزئة مرخصة قانوناً، وأن تكون رخصة التجزئة متبوعة بشهادة قابلية الاستغلال التي تثبت إتمام الأشغال ومطابقة لأحكامها.

ولا يمكن رفض منح الترخيص بالبناء في هذه الحالة باعتبار أن شهادة قابلية الاستغلال منحت بعد التأكد من جميع الأحكام التي تضمنتها رخصة التجزئة من وثائق وتصاميم ودفتر الأعباء، وهذه الأخيرة منحت بدورها بعد التأكد من مدى احترامها لأحكام مخطط شغل الأراضي وعند انعدامه لأحكام القواعد العامة للتهيئة والتعمير.⁽²⁾

كما أقر المشرع بأنه يمنع تشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء⁽³⁾، وهذا ما يفسر أن الحصول على رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال لا يخول صاحبها على القيام بأشغال البناء ما لم يتحصل مسبقاً على رخصة البناء، وإلا تعرض لعقوبات محددة بموجب قانون التهيئة والتعمير مع إحالته على القضاء.

(1) Jean- Francois Davignon : **Droit de l'urbanisme**, Litec , 2^{eme} edition ,paris, France, p 157.

(2) Pierre Soler-Couteaux, op-cit, p 411- 414 , Isabelle Savarit – Bourgeois : op-cit, p138.

(3) المادة 6 من القانون رقم 15-08.

ثانيا: التعامل في التقسيمات الناتجة عن التجزئة

طبقا لنص المادة 02 من القانون رقم 08-15⁽¹⁾، والمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

والتي نصت على ما يلي:

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

كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها.

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة ..."

وكذا المادة 30 من القانون رقم 11-04 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي نصت على ما يلي:

" يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27

و 28 أعلاه⁽²⁾، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ و رقم رخصة البناء."

يتضح أنه لا يمكن لصاحب التجزئة بيع أية وحدة عقارية ناتجة عن التجزئة أو إيجارها ما لم يتحصل على شهادة قابلية الاستغلال، بحيث أوجب المشرع إلزامية ذكر مراجع رخصة التجزئة وكذا مراجع شهادة قابلية الاستغلال ضمن العقد المتضمن البيع أو الكراء، وإلا اعتبرت هذه المعاملات باطلة، والملاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق للمعاملات الأخرى كالمقايضة، حق الانتفاع، الهبة وغيرها من المعاملات العقارية وإنما حصرها في عقدي البيع والإيجار فقط ، وبالتالي يعتبر حصر المشرع لهذه المعاملات عبارة عن ثغرة قانونية تخدم صاحب التجزئة وتمكنه من التهرب من استصدار رخصة التجزئة وشهادة قابلية

(1) نصت الفقرة 08 من المادة 02 من القانون رقم 08-15 على ما يلي:

" ... التجزئة : 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"

(2) تنص المادتين 27 و 28 من القانون رقم 11-04 على التوالي على ما يلي:

" عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير،

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة

ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون..."

" عقد البيع على التصاميم لبنائية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال.

وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز..."

الاستغلال خاصة وأننا نعلم أن مصاريف تنفيذ أشغال التجزئة المتعلقة بالشبكات الحيوية والتجهيزات العمومية يقع عبئ تنفيذها على صاحب التجزئة.

وعليه، استحسن على المشرع لو أنه لم يحصر المعاملات الواقعة على قطعة الأرض المجزأة في عقدي البيع والإيجار فقط، وإنما أن يخضع جميع المعاملات إلى ضرورة أن يتضمن العقد الخاص بها تقديم مراجع رخصة التجزئة ومراجع شهادة قابلية الاستغلال تحت طائلة بطلانها مع توقيع عقوبات جزائية⁽¹⁾، وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي صراحة حيث أنه لم يمنع فقط عمليات البيع و الإيجار بل تعدى ذلك ليخضع عمليتي الوعد بالبيع أو الإيجار إلى ضرورة ذكر مراجع رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال في العقد الخاص بهما.⁽²⁾

ومن خلال المادة 78 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي نصت على ما يلي:

"... وفي حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم العمران، فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية أو قطعة أرض، وعندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيها..."

يتبين أنه يترتب عن نقل ملكية أي جزء من الأجزاء الناتجة عن تجزئة واقعة في منطقة ممسوحة منح رقم مساحي خاص بها .

وجدير بالذكر هنا أن المشرع قد اعتبر مخالفة عدم ذكر مراجع رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال في عقد البيع الخاص بالأجزاء الناتجة عن التجزئة جريمة يعاقب عليها القانون، وهذا بتوقيعه لغرامة مالية تصل إلى عقوبة الحبس على كل من يبيع قطعة أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.⁽³⁾

ويقصد بالاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع المذكور أعلاه أن لصاحب التجزئة الذي قام بتنفيذ أشغال التجزئة طبقا لأحكام رخصة التجزئة أن يقوم بالتصريح بتنفيذ الأشغال وأن يتحصل على شهادة التسليم المؤقت للأشغال وهذا بعد القيام بالمراقبة التقنية والتحقق من مطابقة الأشغال وهذا خلال آجال محددة قانونا، ويعتبر التسليم المؤقت لأشغال تجهيز الأرض كإجراء أولي يستوجب التسليم النهائي للأشغال وهذا

(1) Jean Bernard Auby, Hugues périnet-Marquet: p 388,389.

(2) Isabelle Savarit – Bourgeois : op-cit, p 137.

(3) المادة 77 من القانون رقم 15-08.

بالتزام صاحب التجزئة بالحصول على شهادة سلامة التجهيز وهذا إجراء لاحق ومكمل للتسليم المؤقت ويهدف إلى أن أشغال التجزئة لا يشوبها أي عيب، وهذا ما ذهب إليه المشرع المغربي. (1)

بناء على ما سبق نلاحظ أن المشرع تطرق للتسليم المؤقت لأشغال الانتفاع بموجب القانون رقم 08-15 فقط، ولم يوضح ما المقصود به وهل تم العمل به أو لا؟ وهذا بموجب القوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير، وهل يمكن اعتبار التسليم المؤقت للأشغال هو نفسه تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل وهذا في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل المنصوص عليها بموجب المادتين 28 و 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أو يقصد به منح شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات والتي تضمنتها المادة 27 من نفس المرسوم.

واستنادا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يمكن القول أن المشرع أقر بتسليم شهادة قابلية الاستغلال متى تم التأكد من إتمام الأشغال والقيام بالتنفيذ الجيد لها وهذا خلال الأجل القانونية الممنوحة لتنفيذها، وكذا مطابقتها لأحكام رخصة التجزئة المسلمة على أساسها واحترامها لأحكام قانون التهيئة والتعمير، ولعل تفسير ذلك يوضح بأن المشرع أخذ بإجراء واحد وهو التسليم النهائي للأشغال.

ما يمكن استخلاصه من خلال ما سبق أن شهادة قابلية الاستغلال تعتبر أداة لممارسة للرقابة القبلية على عمليات البناء والتي تضمن من خلالها الجهة الإدارية المختصة ربط الأجزاء الناتجة عن التجزئة وربطها بمختلف الشبكات الحيوية وذات المنفعة العمومية قبل تشييد أي بناية عليها، كما ترتبط شهادة قابلية الاستغلال ارتباطا وثيقا برخصة التجزئة بحيث يمكن اعتبارها أداة رقابية على رخصة التجزئة.

كما يمكن القول أن هناك علاقة تكاملية بين شهادة قابلية الاستغلال ورخصة البناء بحيث تعتبر هذه الشهادة إلزامية من خلال إجبار طالب رخصة البناء على تقديمها في ملف الطلب تحت طائلة رفض الطلب، وبناء على أحكامها يتم منح رخصة البناء، وبالتالي أحسن المشرع حين ألزمها وأحاطها بعناية كبيرة وخصها بإجراءات للتمكن من الحصول عليها، كل هذا يفسر حرصه ونيته في فرض تحقيق بناء محترم للضوابط القانونية التي توافق سياسة الدولة في المجال العمراني، وسعيه الدائم للقضاء على الأراضي المحصورة والإنقاص من الفوضى العمرانية المحتمل وقوعها وبالتالي تحقيق المصلحة العامة العمرانية.

(1) مالكي أحمد: المرجع السابق، ص من 112 إلى 119.

المطلب الثاني : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

قد يتبادر إلى الذهن أن قانون التهيئة والتعمير وما يؤديه من دور استهلاكي للأراضي يجعله يتجاوز القواعد التي تبنها قانون حماية البيئة ، لكن في حقيقة الأمر نرى أن القواعد التي جاء بها المشرع في قانون التهيئة والتعمير تهدف إلى سد الفراغ القانوني وذلك بتكريسها للصلة الموجودة بين عملية التهيئة وحماية البيئة⁽¹⁾، باعتبارهما ميدانين مترابطين ومتكاملين وتتجسد هذه العلاقة فيما يتطلبه المشرع من إجراءات للحصول على التراخيص الخاصة بالبناء أو تجزئة الأراضي.

ومن خلال التمعن في نصوص القانونين المذكورين أعلاه يتضح أن المشرع حاول إقرار وسائل تعمير مشجعة وبالمقابل حاول وضع قواعد للتصدي لكل التجاوزات التي لا تحترم القواعد والشروط المنصوص عليها من جهة، ومن جهة أخرى لحماية الأراضي الفلاحية والمناطق السياحية والمواقع المحمية .⁽²⁾

تعتبر قرارات التعمير (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة التقسيم، شهادة المطابقة) وسائل إدارية تمارس الجهة المختصة من خلالها سلطات الضبط الإداري لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة من خلال تلبية حاجيات الأفراد فيما يخص أشغال البناء والتعمير والمصلحة العامة من خلال حماية حق الإنسان في بيئة نظيفة صحية وآمنة.

وباستقراء مواد قانون التهيئة والتعمير فإن رخصة البناء تعتبر أهم هذه القرارات والتي تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام إلا أن رخصة التجزئة ليست أقل أهمية منها، بحيث تعتبر وسيلة قانونية ذات فعالية ميدانيا لما لها من دور في عملية تجزئة الأراضي وتنظيم أعمال البناء والحفاظ على الطابع الحضاري للمدن وجماله، وكذا حماية البيئة.

ولتبيان دور رخصة التجزئة في حماية البيئة وجب التطرق إلى مفهوم البيئة في الفرع الأول ، ثم إلى الحماية الوقائية للبيئة من خلال رخصة التجزئة في الفرع الثاني.

(1) حسونة عبد الغني: المرجع السابق ، ص 54.

(2) المرجع نفسه، ص54، 55.

الفرع الأول: مفهوم البيئة

لقد تباين الباحثون والمتخصصون فيما بينهم حول وضع تعريف محدد ومتفق عليه للبيئة، فكل باحث أو مختص يضع تعريفا بحسب تخصصه ومجاله (1)، وعليه سنتطرق إلى التعريف القانوني للبيئة، ثم إلى تبيان عناصر البيئة المحمية قانونا، ثم تبيان علاقة البيئة بالتعمير.

أولا: تعريف البيئة قانونا

لقد عرف المشرع البيئة من خلال المادة 4 من القانون رقم المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة البيئة كما يلي:

" تتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية."،

ومن خلال هذا التعريف يتضح أن المشرع عرف البيئة بذكره للعناصر التي تتكون منها، وربط مفهوم البيئة بالوسط الطبيعي وحصره في مجموعة العناصر الطبيعية المكونة لهذا الوسط، كالماء والهواء والتربة والجو والمناظر والمعالم الطبيعية، دون الحديث عن العناصر المشيدة بواسطة الأنشطة الإنسانية (البيئة المشيدة) وهذا الاتجاه يتبنى كما هو واضح المفهوم الضيق للبيئة. (2)

وبالتالي يفهم أن هذا القانون قد تبنى مفهوما ضيقا للبيئة، والتي يهدف من خلالها إلى حماية الطبيعة بصفة عامة، والحفاظ على الحيوان والنبات، والإبقاء على التوازنات الإيكولوجية والمحافظة على الموارد الطبيعية من جميع أسباب التدهور التي تهددها. (3)

إلا أنه وبعد الإطلاع على مواد هذا القانون لاسيما تلك المتعلقة بمقتضيات حماية البيئة (4) يتضح أن هذه الحماية شملت كل من البيئة الطبيعية والبيئة الصناعية وأحسن ما فعل المشرع حينها فلعل عدم وضعه لتعريف عام للبيئة يرجع إلى الخشية من مجيئه بتعريف غير دقيق، فلا يكون جامعا لكل المعاني

(1) كمال معيفي: الضبط الإداري وحماية البيئة، دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة،

دون ذكر رقم الطبعة، الإسكندرية، مصر، 2016، ص 21.

(2) مجاجي منصور: رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البلية، الجزائر، 2008، ص 56.

(3) أحمد لكل: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014، ص 30،31.

(4) المادة 39 من القانون رقم 10-03.

المطلوبة، ولا مانعا من دخول معاني خارجة عن مطلب المشرع خاصة وأن وضع التعريف يخرج أصلا من وظيفة المشرع ليدخل في وظيفة الفقه. (1)

وقد تم تعريف البيئة على أنها الوسط أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان يتأثر به ويؤثر فيه، بكل ما يضمنه هذا المجال من عناصر ومعطيات سواء كانت طبيعية كالماء والهواء والتربة والكائنات الحية، أو معطيات بشرية أسهم الإنسان في وجودها من مدن وطرق ومصانع ومطارات ومواصلات وغيره من أنشطة الإنسان في البيئة. (2)

ثانيا: عناصر البيئة المحمية قانونا

تتكون البيئة من عنصرين أساسيين، عنصر طبيعي (البيئة الطبيعية) وعنصر صناعي من عمل الإنسان (البيئة الإصطناعية، المشيدة) (3)، وتشمل البيئة الطبيعية العناصر التي لا دخل لإرادة الإنسان في وجودها فهي من صنع الله عزوجل، والمتمثلة في الهواء، الماء، التربة، الجبال، المحيطات، الحيوانات والنباتات، كما تشمل الثروات الطبيعية مثل الغابات والمصايد والمعادن وغيرها، أما البيئة الحضرية أو المشيدة أو ما يطلق عليها البيئة العمرانية (4) تضم المنشآت والمباني والمدن والطرق والجسور والمطارات والحدائق والمعابد وغيرها. (5)

وقد تناول المشرع عناصر البيئة وشملها بحماية قانونية، بحيث تطرق لهذه العناصر من خلال القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة (6)، وتتمثل في التنوع البيولوجي، الهواء والجو، الماء والأوساط المائية، الأرض وباطن الأرض، الأوساط الصحراوية، الإطار المعيشي. ويقصد بالإطار المعيشي للإنسان العناصر والظروف التي تساهم في تحسين حياة الأفراد وتضمن راحتهم وصحتهم، وبالتالي فهي تصنف ضمن البيئة المشيدة التي تتكون من البنية الأساسية المادية التي شيدها الإنسان أي تلك التي من صنع الإنسان وإضافاته على الطبيعة كالعمران. (7)

(1) مجاجي منصور: المرجع السابق، ص 57.

(2) المرجع نفسه، ص 65.

(3) دايـم بلقاسـم: النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2003-2004، ص 136.

(4) وتعرف البيئة العمرانية بأنها: " المحيط الاصطناعي الذي أقامه الإنسان في إطار الوسط الطبيعي الذي نشأ فيه وذلك كإضافة بشرية تعد من قبيل تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقا وتناغما مع حاجاته تحقيقا لغاياته."، انظر سـجى محمد عباس الفاضلي: المرجع السابق، ص 118، 119.

(5) المرجع نفسه، ص 89.

(6) المواد من 39 إلى 68 من القانون رقم 10-03.

(7) كمال معيفي: المرجع السابق، ص 26.

ثالثا: حماية البيئة وعلاقتها بالرخص العمرانية

تعتبر حماية البيئة من الموضوعات التي بدأت تحض باهتمام متزايد خاصة في الآونة الأخيرة من جانب الدول والمنظمات والهيئات الدولية على حد سواء، ويرجع ذلك الاهتمام في الواقع إلى خطورة الآثار الناجمة عن تلوث البيئة⁽¹⁾، واستنادا لما جاء في الديباجة⁽²⁾ ونص المادة 86 من التعديل الدستوري الجزائري 2016⁽³⁾ يلاحظ أن المؤسس الدستوري ولأول مرة نص صراحة على حق البيئة وهذا لضمان بيئة صحية نظيفة ومناسبة وكذا ضمان حماية حقوق الأجيال الحاضرة والمستقبلية.

يلعب التعمير دورا رائدا في إنشاء بيئة مشيدة على أسس علمية حديثة وعلى ضوابط قانونية تقاديا للأخطار البيئية العمرانية العشوائية القديمة، و في نفس السياق تلعب الجماعات المحلية دورا هاما وفعالا في مجال التوسع العمراني والتهيئة العمرانية حفاظا على إقليمها وعلى بيئة سليمة.⁽⁴⁾

وعليه، فقد قام المشرع بإصدار مجموعة من القوانين تتماشى مع السياسة البيئية وتكفل حق الإنسان في تلبية حاجاته في مجال التعمير، أين يظهر بموجبها فرضه على الأشخاص المعنية (الطبيعية أو المعنوية) بالقيام بالعمليات العمرانية وممارسة النشاطات المتعلقة بالتهيئة والبناء بضرورة حصولهم على رخص إدارية مسبقة وهذا قبل الشروع في عمليات التهيئة، البناء والهدم، بحيث أوجب الحصول على رخصة التجزئة لتقسيم وتهيئة العقار لأجل البناء، وقبل الشروع في تنفيذ أعمال البناء ألزم استخراج رخصة البناء، كما ألزم استصدار رخصة الهدم قبل القيام بأية عملية هدم كلية أو جزئية.

وتجدر الإشارة إلى أن اعتبار هذه الرخص رخص إدارية راجع للجهة المخول لها صلاحيات إصدارها فهي جهات إدارية مختصة قانونا وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل على حسب اختصاصه، والتي تمارس من خلالها سلطات الضبط الإداري باعتبارها وسائل كفيلة لوقاية البيئة من مخاطر التعمير الناتجة عن أنشطة الأفراد.⁽⁵⁾

(1) أحمد لكحل: المرجع السابق، ص 49.

(2) نصت الفقرة على ما يلي: "يظل الشعب الجزائري متمسكا بخياراته ... و يعمل على بناء اقتصاد منتج و تنافسي في إطار التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة"

(3) نصت المادة 86 من التعديل الدستوري 2016 على ما يلي:

" للمواطن الحق في بيئة سليمة ، تعمل الدولة على الحفاظ على البيئة، يحدد القانون واجبات الأشخاص الطبيعيين والمعنويين لحماية البيئة"، أنظر، الدستور الجزائري، الصادر بالقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

(4) أحمد لكحل: المرجع السابق ، ص 102.

(5) موهوبي نور الهدى: الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثليجي، الأغواط، الجزائر، سبتمبر 2017، 343.

الفرع الثاني: الحماية الوقائية للبيئة من خلال رخصة التجزئة

إن اشتراط المشرع لرخصة التجزئة عند القيام بعمليات التقسيم للأراضي من أجل تشييد بنايات عليها، تعني أن أعمال البناء والتوسع العمراني عموما لم تعد تتم بطريقة عشوائية، بل أصبحت تتم طبقا لدراسات علمية يتم بموجبها التحكم في النشاط العمراني وتقييده بالضوابط البيئية التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية والتي تشكل في مجموعها البيئة بشقيها الطبيعي والمشيدي، الأمر الذي يعكس أهمية رخصة التجزئة ودورها في وقاية البيئة من مخاطر التعمير، فمن خلالها يتم توفير الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات التجزئة ولتأكد من مدى مطابقتها للقواعد العمرانية ومراعاتها لمتطلبات حماية البيئة وضمان صلاحية القطع الأرضية المجزأة لتشييد بنايات عليها. (1)

كما ويبرز حرص المشرع على الحفاظ على البيئة من خلال فرضه لمجموعة من الوثائق البيانية المكونة لملف طلب رخصة التجزئة والإجراءات الواجب إتباعها أثناء وبعد الحصول عليها وهو ما سنتطرق له فيما يلي.

أولاً: البعد البيئي لرخصة التجزئة من خلال الوثائق المطلوبة والإجراءات الواجب إتباعها أثناء وبعد الحصول عليها

لقد ألزم المشرع على طالب رخصة التجزئة إرفاق ملف التجزئة بوثائق تقنية تبين مدى احترام البعد البيئي عند القيام بأشغال التجزئة (2) ، والمتمثلة في مذكرة توضح التدابير الوقائية والمتعلقة بإحداث طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة، بالإضافة إلى مذكرة إيضاحية حول تحديد مستوى الضجيج ومدى انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية من المنشآت الصناعية وهذا بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

كما أقر المشرع بأن يقوم صاحب الطلب بإرفاق ملف الطلب بمذكرة تتعلق بإجراء دراسة مدى التأثير على البيئة والتي من خلالها يمكن للجهة الإدارية المصدرة للقرار اتخاذ القرار المناسب سواء بالمنح أو الرفض، وهذا بعد دراسة تقييم مشاريع التجزئة قبل تنفيذها وتقدير الانعكاسات التي قد تخل

(1) شوك مونية: الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2016، 2015، ص 88 .

(2) المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

بالتوازن البيئي في الحال أو في المستقبل، كما يمكن من خلالها تجنب الأخطار والأضرار التي قد تنتج عن هذه الأشغال والتي تنعكس سلبا على البيئة.

وتجدر الإشارة إلى أن نظام دراسة مدى التأثير على البيئة يعتبر من أهم الأنظمة التي تقوم عليها حماية البيئة، كما يعتبر من أبرز الوسائل القانونية التي تهدف إلى حماية المحيط والوسط البيئي والنسيج العمراني والتي تعتمد عليها الدولة وهيئاتها الإدارية نظرا لتجسيدها الحماية المثلثة للبيئة⁽¹⁾، كما أنها أسلوب علمي وقائي يستخدم كأداة لتقييم جميع مشاريع التنمية وأعمال البناء والتهيئة والتي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا بالبيئة، حتى يمكن اتخاذ القرار المناسب بشأن هذه المشاريع والأعمال.⁽²⁾

ومن خلال المادة 15 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة التي نصت على ما يلي:

" تخضع مسبقا وحسب الحالة، لدراسة مدى التأثير أو لموجز التأثير على البيئة، مشاريع التنمية والهياكل والمنشآت الثابتة والمصانع والأعمال الفنية الأخرى، وكل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة، التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا، على البيئة، لا سيما على الأنواع والموارد والأوساط والفضاءات الطبيعية والتوازنات الإيكولوجية وكذلك على إطار ونوعية المعيشة."
ونص المادة الآتية :

" يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية:

... 4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية: ... - دراسة التأثير على البيئة، عند الاقتضاء،..."⁽³⁾

نلاحظ أن المشرع لم يلزم صاحب الطلب بضرورة إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة وهذا ما يتضح من خلال ذكره لمصطلح (عند الاقتضاء)، وعليه نرى أنه كان من الأجدر عليه أن يجعل دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة بصفة إلزامية في ملف الطلب والسبب من وراء ذلك ضمان وضع حد لجميع الانتهاكات والتجاوزات العمرانية المرتكبة في حق البيئة سواء تلك المتعلقة بالنسيج العمراني أو بالصحة العامة.

(1) تركية سايح حرم عبة: نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، 2013، ص 129.

(2) مجاجي منصور: المرجع السابق، ص 130.

(3) الفقرة 4 من المادة 9 من المرسوم لتنفيذي رقم 15-19.

إن دور رخصة التجزئة في حماية البيئة يظهر أيضا من خلال الإجراءات المتبعة لإصدار الرخصة، فقد تطرقنا سابقا إلى أن دراسة ملف الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية أو الشباك الوحيد للبلدية، ومن بين أعضاء الشباك نجد مدير البيئة أو ممثل عن مديرية البيئة للولاية، مدير السياحة أو ممثله، مدير الثقافة أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله وغيره، وهذا على حسب موقع الأرض المعنية بالتجزئة سواء أكانت ضمن عقار ريفي أو عقار حضري أو عقار سياحي.

ومن خلال إشراك الأعضاء السابق ذكرها في إبداء رأيها وموافقتها حول مشروع التجزئة أثناء دراسة ملف الطلب يتضح حرص المشرع على حماية الأراضي غير القابلة للتعمير والواقعة في المناطق الخاصة ومراعاتها للشروط البيئية.

كما يظهر دور رخصة التجزئة من خلال الالتزامات المفروضة على صاحب الطلب بعد حصوله على هذه الرخصة، وهذا بإلزامه بتنفيذ أشغال التجزئة وفقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة والمتمثلة في ربط الأرض بمختلف شبكات المنفعة العمومية⁽¹⁾، وعند إتمام هذه الأشغال يجب عليه أن يتقدم بطلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى تمنح له شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها، ومنه فإن منح هذه الشهادة يعني أن أشغال التهيئة لا تتعارض مع أحكام قانون التهيئة والتعمير وبالتالي ضمان احترامها لمتطلبات حماية البيئة.

إلا أنه يمكننا القول أن المشرع ورغم تقييده لضرورة خضوع ملف طلب رخصة التجزئة لدراسة بيئية مسبقة وكذا تقييد الجهة المختصة بتسليم الرخصة بأخذ التدابير اللازمة الكفيلة بحماية البيئة إلا أننا نلاحظ على أرض الواقع أنه تم منح بعض رخص التجزئة رغم إضرارها بالبيئة، خاصة في الحالات التي تتعلق بالمشاريع الكبرى ذات الأهمية المحلية والوطنية، وعليه يجب على الجهات المختصة إعادة النظر في إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة من خلال استحداث لجنة مختصة مؤهلة قانونا مهمتها الوحيدة دراسة ملف طلب رخصة التجزئة من حيث تأثيره على البيئة.

(1) أنظر المواد 13، 14، 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

ثانيا: الدور البيئي لرخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة تهدف إلى حماية البيئة في المنطقة التي تعنى بأشغال التجزئة والتهيئة من خلال تزويد الأجزاء الناتجة عن التجزئة بجميع المرافق الأساسية للحياة بما يتوافق مع مقتضيات المصلحة العامة، كما يسعى لضمان المحافظة على النظام العام بعناصره الثلاثة، الأمن العام، الصحة والسكينة العامة (1)، وكذا الحفاظ على الأراضي ذات الطبيعة الخاصة.

ومن خلال المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 والتي نصت على ما يلي:

"إذا كانت البناءات أو التهيئات بفعل موضعها ومآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة، طبقا لأحكام المرسوم رقم 90-78 المؤرخ في 27 فبراير سنة 1990 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة."

يتضح حرص المشرع على حماية البيئة من خلال إمكانية رفض منح رخصة التجزئة عندما تكون التهيئة المقرر إقامتها لها عواقب ضارة بالبيئة، وتمس بالسلامة والأمن العمومي (2) أو تسبب أضرار خطيرة تمس السكينة العامة مثل الضجيج (3)، أو واقعة في منطقة معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات والزلازل، وبالتالي تمس الصحة العامة. (4)

وبناء على ما سبق ذكره يمكن القول أن رخصة التجزئة تعتبر من أهم وسائل الضبط الإداري التي تعتمد عليها الإدارة لتنظيم الحركة العمرانية، والتي تضمن من خلالها تحقيق رقابة ناجعة على أشغال التجزئة من خلال تقيدها بالضوابط البيئية واحترامها للقواعد العمرانية والجمالية لإنشاء للمدن، وبالتالي تحقيق تجزئة مراعية لجميع الشروط البيئية.

(1) ماجد راغب الحلو: المرجع السابق، ص 421، 430.

(2) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

(3) المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

(4) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة برخصة

التجزئة

الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة وجدت أساسا من أجل تمكين الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء من أجل بنائها من جهة، ولتنظيم الأراضي وحمايتها من الاستغلال العشوائي الذي تتعرض له من جهة أخرى، وكذا مراقبة مدى احترام الأفراد لقواعد التهيئة والتعمير والسياسة العقارية المتبعة من قبل الدولة. كما يسعى المشرع من خلالها للحد من الخلافات والنزاعات والتي قد تنتج أثناء تهيئة الأرض وربطها بمختلف الشبكات الحيوية والتجهيزات العمومية والتي تخص مشاكل الجوار خاصة تلك المتعلقة بالارتفاقات من مرور المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي، حق المرور للأرض المحصورة وغيرها.

بعد عملية مراقبة أشغال التجزئة ومعاينتها وفي حالة اكتشاف مخالفات بشأنها يتم اتخاذ التدابير اللازمة من طرف الأجهزة المكلفة بمراقبة أشغال التهيئة والتعمير، فقد تستدعي هذه المخالفات تحريك دعوى عمومية ضد صاحب التجزئة المخالف، كما قد تتسبب في ضرر للغير مما يؤدي لمطالبة المخالف بالتعويض، كما أن الجهة الإدارية المصدرة للقرار فليست دائما قراراتها صحيحة فقد تمنح أحيانا قرارات غير مشروعة وتسبب ضررا بالغير، وعليه فإن هذه المخالفات والنزاعات قد تتعلق بالقرار المتعلق بالتجزئة أو بآثاره، أو تتعلق بالجهة الإدارية المختصة المانحة للقرار، أو قد تثار بين الأطراف المستفيدة من القطع المجزأة أو مع الأشخاص المجاورين، ينتج عنها تنوع في هذه المنازعات بين ما يختص بها القضاء العادي (المدني، الجزائي) وما يختص بها القضاء الإداري.

إن الدعاوى ذات الاختصاص القضائي العادي، فإما أن تكون دعاوى ذات طابع مدني وينقسم فيها الاختصاص بين القسم المدني والقسم العقاري، وإما أن تكون دعاوى ذات طابع جزائي يختص بها قسم الجنح.

أما الدعاوى ذات الاختصاص القضائي الإداري، والتي تختص بها المحاكم الإدارية ومجلس الدولة والتي تكون الجهة الإدارية المختصة بتسليم القرار طرفا فيها، ويكون موضوعها تمكين صاحب التجزئة المتضرر طبقا للقواعد العامة لرفع الاعتداء عليه وهذا إما المطالبة بإلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة أو المطالبة بالتعويض المناسب عن الأضرار الناتجة عن القرار الصادر من الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة.

وهذا ما سنتطرق له في هذا الفصل من خلال دراسة المنازعات التي يختص بها القضاء العادي في المبحث الأول ، والمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري في المبحث الثاني.

المبحث الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إن المنازعات التي تنتج عن رخصة التجزئة يختص بها القضاء العادي وهذا إذا كانت الأطراف المتنازعة يحكمها القانون الخاص، ويكون موضوع هذه المنازعات عدم احترام بنود رخصة التجزئة عند تنفيذ أشغال التهيئة أو التعدي على الملكيات المجاورة للقطعة الأرضية محل التجزئة وغيرها، وتتمثل هذه الدعاوى في الدعاوى ذات الطابع المدني والدعاوى ذات الطابع الجزائي.

يختص القضاء العادي بالمنازعات ذات الطابع المدني سواء اختص بالفصل فيها القاضي المدني والمتعلقة بالعقود أو المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية والتي موضوعها يتمثل في المطالبة بالتعويض عن أضرار لها صلة برخصة التجزئة.

أو التي يختص بالفصل فيها القاضي العقاري بصفته قاضي موضوع والمتمثلة في الدعاوى المتعلقة بالارتفاقات المدنية أو الارتفاقات الإدارية، وسواء كانت هذه النزاعات بين الأطراف المستفيدة من القطع المجزأة أو مع الملاك المجاورين، أو التي يختص بالفصل فيها القاضي العقاري بصفته قاضي استعجال وهذا في النزاعات المتعلقة بمنع التعرض أو بوقف الأعمال الجديدة وهي دعاوى استعجالية.

وإما أن تكون منازعات ذات طابع جزائي يختص بها القاضي الجزائي على مستوى قسم الجرح والمتمثلة في جرائم إنشاء تجزئات غير قانونية أو تنفيذ أشغال تجزئة مخالفة لأحكام قانون التهيئة والتعمير، ويتم ذلك بتحريك الدعوى العمومية ويتعلق الأمر بمتابعة مخالفتي الأحكام القانونية المتعلقة بالتجزئات وردعهم من خلال توقيع جزاءات عقابية محددة قانونا.

وعليه سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين، نتناول الدعاوى ذات الطابع المدني في المطلب الأول، والدعاوى ذات الطابع الجزائي في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الدعاوى ذات الطابع المدني

إن القاعدة العامة تقضي بوجود استخراج القرارات العمرانية (بناء، تجزئة، هدم، تقسيم، مطابقة) والهدف منها مطابقة المشروع للقواعد المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير بغية حماية الصالح العام وحفظ النظام العام، غير أن الأشغال المقامة سواء بوجود الترخيص أو انعدامه قد يؤدي للإضرار بمصالح الغير، وفي هذه الحالة لم يخصص المشرع نصا قانونيا لهذا النوع من الدعاوى، رغم وجود الكثير من الاعتداءات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تمس المصلحة الخاصة للأفراد. (1)

(1) ديرم عايدة: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 158.

وطبقا للمادة 124 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي:

"كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض." يتضح أن المشرع مكن كل متضرر من رفع دعوى تعويض عن الضرر الملحق به أمام القاضي المدني، وعليه فإن وجود رخصة التجزئة أو انعدامها أو عدم احترام بنودها قد يخلق منازعات سواء بين صاحب التجزئة والمستفيدين من القطع المجزأة، أو بين صاحب التجزئة والغير، أو بين المستفيدين من القطع المجزأة والغير.

وعليه، فإن المنازعات التي تنتج عن هذه الرخصة تتنوع بين دعاوى يختص بالفصل فيها القسم المدني ودعاوى يختص فيها القسم العقاري وهو ما سنتطرق له في هذا المطلب من خلال دراسة اختصاصات القسم المدني في الفرع الأول، اختصاصات القسم العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: اختصاص القسم المدني

يختص القسم المدني بالنظر في جميع الدعاوى التي تقوم على حقوق عينية أو شخصية أو على التزامات، والدعاوى الخاصة بالمسؤولية والرامية إلى طلب تعويض عن الأضرار، وفي حالة المحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام (القسم التجاري، القسم الاجتماعي، القسم العقاري، قسم شؤون الأسرة) فإن القسم المدني هو المختص في الفصل في جميع هذه النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية⁽¹⁾ وعليه، سنخص هذا الفرع بدراسة المنازعات المتعلقة بالعقود (أولا)، والمنازعات المتعلقة بالمسؤولية عن الأفعال الشخصية (ثانيا).

أولا: المنازعات المتعلقة بالعقود

لقد تطرقنا فيما سبق إلى أن بعد تنفيذ أشغال تهيئة الأرض طبقا لأحكام رخصة التجزئة يسعى صاحب التجزئة بطلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال التي يثبت من خلالها إتمام الأشغال ومطابقتها لأحكام رخصة التجزئة الممنوحة له، حيث رتب المشرع على عدم وجودها رفض طلب رخص البناء وبطلان المعاملات التي قد تنصب على القطع المجزأة، وهذا من خلال إلزامية ذكر مراجع رخصة التجزئة ومراجع شهادة قابلية الاستغلال ضمن العقد المتضمن البيع أو الإيجار.

وطبقا للمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على ما يلي:

(1) المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

" ... كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل مبان موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها.

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

لا يعفى تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية ، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال ..."

يتضح أن المشرع ألزم الموثق بأن يتضمن عقد البيع أو عقد الإيجار بمراجع كلا من رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال وإلا اعتبر هذا العقد باطل بطلان مطلق، وللمحكمة أن تقض به من تلقاء نفسها ولكل ذي مصلحة سواء المتعاقدين أو الغير حق التمسك به لأنه من النظام العام، ولا يزول العقد الباطل بالإجازة، ويبقى الحق في رفع دعوى البطلان قائما من وقت إبرام العقد إلى غاية، انقضاء خمسة عشر سنة. (1)

كما يتضح أن صاحب التجزئة الذي سلمت له شهادة قابلية الاستغلال لا يعني أنه لا توجد هناك تجاوزات أثناء تنفيذ أشغال التجزئة، وفي حالة وجود هذه التجاوزات يترتب عليها قيام مسؤولية صاحب التجزئة تجاه الأشخاص المستفيدين من عقد بيع أو إيجار القطع الناتجة عن التجزئة، ويخول لهم قانونا رفع دعوى قضائية بعد أعذاره بالمطالبة بتنفيذ العقد أو فسخه مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك، ويجوز للقاضي أن يمنح أجلا حسب الظروف لصاحب التجزئة لإتمام أشغال التجزئة وهذا حسب السلطة التقديرية له، كما يجوز القاضي رفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به صاحب التجزئة قليل الأهلية بالنسبة لكامل الالتزامات. (2)

كما يتضح أيضا أن عقود بيع أو إيجار القطع الناتجة عن التجزئة تكون مشتملة على مراجع رخصة التجزئة وبالتالي إرفاق العقد بدفتر الشروط الخاص بهذه التجزئة والذي يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، ويلتزم كل مستفيد من الأراضي المجزأة احترام بنود هذا الدفتر. (3)

وقد قلنا سابقا أن دراسة ملف الطلب يتعلق بمدى مطابقة مشروع الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي وفي انعدامه لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لتعليمات القواعد العامة للتهيئة والتعمير (4) ، وعليه ففي حالة المصادقة

(1) عبد الوهاب عرفة: المرجع السابق، ص 156، أنظر أيضا المادة 102 من القانون المدني.

(2) المادة 119 من القانون المدني.

(3) الفقرة 6 من المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

على مخطط شغل الأراضي بعد حصول صاحب التجرئة على الرخصة، يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بالأرض المجزأة بقرار من الوالي بعد استشارة رئيس المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقاً لتوجيهات هذا المخطط، ويتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال، ويشهر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء في مكتب الحفظ العقاري بالولاية⁽¹⁾، وعليه فإنه يتم تعديل دفتر الشروط لأن المصادقة على مخطط شغل الأراضي يمكن أن ينتج عنها تغيير في أحكام التعمير المطبقة في المنطقة وكذا تخصيص الأراضي هذا ما ينتج عنه إلزام صاحب التجرئة على تعديل دفتر الشروط المتعلق برخصة التجرئة الممنوحة له سابقاً وفق ما تقتضيه أحكام هذا المخطط (بعد المصادقة).

فإذا قام صاحب التجرئة بالتصرف في القطع المجزأة ببيعها أو كرائها دون أن يقوم بتعديل دفتر الشروط المتعلق برخصة التجرئة الممنوحة له سابقاً قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي، وقام بعد ذلك أحد الأشخاص المستفيدين من القطع الأرضية المجزأة بتقديم طلب للحصول على الترخيص بالبناء على هذه القطعة، فإنه يكون رد الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء برفض ملف الطلب وبالتالي رفض منح رخصة البناء، ويسبب هذا القرار بأن أحكام دفتر الشروط المتعلق برخصة التجرئة أصبحت مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وهذا طبقاً للمادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت كالاتي:

"... لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجرئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة .
أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار..."

وفي هذه الحالة يمكن للمستفيد من الأرض أن يطالب صاحب التجرئة بتنفيذ مستلزمات العقد من خلال تعديل دفتر الشروط المتعلق برخصة التجرئة وفقاً لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، ومطالبته بتنفيذ وإتمام أشغال التهيئة الجديدة المفروضة عليه مع تحمله لجميع المصاريف التي تنتج عن تنفيذ هذه الأشغال، كما له أن يطالب بفسخ هذا العقد، كما يمكن له المطالبة بالتعويض العادل والمناسب عن الضرر الملحق به إذا اقتضى الحال.⁽²⁾

(1) المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

(2) المادة 119 من القانون المدني .

أما إذا تصرف صاحب التجزئة في القطع الناتجة عن التجزئة بدون أن يقوم بتعديل دفتر الشروط المتعلقة برخصة التجزئة مستعملا التدليس⁽¹⁾ على المستفيد من هذه القطع، ففي هذه الحالة يكون العقد قابلا للإبطال ويمكن للمستفيد رفع دعوى قضائية ضد صاحب التجزئة لمطالبته بإبطال العقد نتيجة استعماله لطرق احتيالية وهذا في أجل خمس سنوات من اليوم الذي يكتشف فيه التدليس أو عشر سنوات من وقت تمام العقد وهذا تطبيقاً لنص المادة 101 من القانون المدني⁽²⁾، كما يمكن له أن يطالبه بالتعويض لجبر الضرر الملحق به نتيجة هذا التدليس.

وطبقاً لنص المادة 352 من القانون المدني التي تشترط أن يكون علم المشتري بالعين المبيعة علماً كافياً، ويتحقق هذا الشرط إذا علم المشتري بذات المبيع وأوصافه الأساسية، فقد أضاف المشرع هذا الشرط لإضفاء حماية أكبر للمشتري ولم يكتفي بالحماية التي تقرها القواعد العامة بشأن عيوب الإرادة.

إن الأصل في العلم الكافي للمبيع أن يكون برؤية المبيع ذاتاً، ولكن القانون المدني لم يجعل الرؤية هي الطريق الوحيد لتحصيل العلم الكافي بالمبيع بل أضاف طريقين آخرين ألا وهما:

- أن يشتمل عقد البيع على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه،
- إقرار المشتري في عقد البيع بأنه عالم بالمبيع وهذا الإقرار يكون حجة عليه ولا يمكنه بعد ذلك أن يطعن في البيع بالإبطال بدعوى عدم علمه بالمبيع.⁽³⁾

بناء على ما سبق يتضح أن دفتر الشروط الخاص بالتجزئة يعتبر ملف شامل بدقة لجميع المعلومات المتعلقة بحقوق البناء على هذه الأرض المجزأة ومن خلاله يتم تحقيق شرط العلم الكافي للمبيع، وعليه فإذا لم يقوم صاحب التجزئة بتعديل دفتر الشروط وفق أحكام وتوجيهات مخطط شغل الأراضي المطبق في المنطقة فإنه يتحقق للمستفيد من هذه القطع شرط عدم علمه الكافي بالمبيع (القطعة

(1) التدليس نوع من الغش يصاحب تكوين العقد وهو خطأ عمدي، وهو إيقاع المتعاقد في غلط يدفعه إلى التعاقد نتيجة لاستعمال الحيلة كالكذب أو الكتمان، وهو يعيب الإرادة في جعل العقد قابلاً للإبطال ويستوجب التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، أنظر، محمد حسنين: **الوجيز في نظرية الالتزام**، مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983، ص 46، 47.

(2) تنص المادة 101 من القانون المدني على ما يلي:

" يسقط الحق في إبطال العقد إذا لم يتمسك به صاحبه خلال خمس (5) سنوات.

ويبدأ سريان هذه المدة، في حالة نقص الأهلية من اليوم الذي يزول فيه هذا السبب، وفي حالة الغلط أو التدليس من اليوم الذي يكشف فيه، وفي حالة الإكراه من يوم انقطاعه، غير أنه لا يجوز التمسك بحق الإبطال لغلط أو تدليس أو إكراه إذا انقضت عشرة (10) سنوات من وقت تمام العقد."

(3) عبد الرزاق السنهوري: **الوسيط في شرح القانون المدني**، العقود التي تقع على البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان، 2011، ص 99 إلى 104.

المجزأة)، وعليه يكون له الحق في أن يطعن في البيع وهذا برفع دعوى إبطال العقد، وهذا وفقا للآجال المحددة في المادة 101 من القانون المدني.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية

إن المبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير والحفاظ عليها ، فإذا تسبب تنفيذ عقود التعمير سببت أضرار فإنها تقع تحت طائلة المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمن منحت له عقود التعمير⁽¹⁾ ، وبالتالي فإن أن الأضرار التي قد يلحقها صاحب التجزئة عند تنفيذه لأشغال التجزئة بأصحاب الملكيات المجاورة لقطعة الأرض المعنية بالتجزئة عند مخالفته لأحكام رخصة التجزئة، يترتب عنها رفع دعوى التعويض عن الضرر من قبل المتضرر من هذه الأشغال.⁽²⁾

واستنادا للمادة 124 مكرر من القانون المدني التي تنص على ما يلي:

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

- إذا وقع بقصد الإضرار بالغير،
- إذا كان يرمي للحصول على فائدة قليلة بالنسبة إلى الضرر الناشئ للغير،
- إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة."

يتضح أنه كل تعسف في استعمال الحق يعتبر خطأ يستوجب التعويض عنه، وعليه فإن المشرع ومن خلال القيود التي تلحق بالملكية فإنه ألزم صاحب التجزئة عند تنفيذه للأشغال المتعلقة بتهيئة الأرض وتجزئتها بأن لا يتعسف في استعمال حقه على حساب الملكيات المجاورة، وإلا رفعت دعاوى قضائية ضده من طرف أصحاب الملكيات المجاورة المتضررة من أجل مطالبته بالتعويض عن الأضرار الملحقة. وهو ما أكدته المادتين 690 و 691 من نفس القانون والتي نصت كل منها على التوالي على ما يلي:

" يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة، أو المصلحة الخاصة.

وعليه أيضا مراعاة الأحكام الآتية."

" يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

(1) موالكية طارق: منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر ، 2008 ، 2009، ص 44.

(2) المادة 124 من القانون المدني.

وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف، وطبيعة العقارات وموقع كل منها بالنسبة إلى الآخرين والغرض الذي خصصت له. "

يمكن لصاحب التجزئة أن يتعسف في استعمال حقه المتعلق بالتجزئة ولا يراعي في تنفيذ أشغال تجزئة الأرض وتجهيتها طابع الأملاك المجاورة لملكيته، كأن يقوم بحصر وحبس ملكية جاره عن الطريق العمومي، حيث ألزمه المشرع بضرورة تمكين هذه الملكيات بالربط بمختلف الشبكات الحيوية من قنوات مرور الماء الصالح للشرب، وقنوات الصرف الصحي، ومرور خطوط الكهرباء والغاز والطرق وغيرها، وفي حالة عدم التزامه بهذه القيود يخول لأصحاب الملكيات المجاورة الحق في رفع دعاوى قضائية للمطالبة بإزالة الضرر والتعويض عنه⁽¹⁾، مع مراعاة آجال سقوط دعوى التعويض بانقضاء خمسة عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار.⁽²⁾

استنادا للمواد 74، 75، 77 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والتي نصت على العقوبات الموقعة على صاحب التجزئة الذي ينشئ تجزئة بدون الحصول على رخصة التجزئة أو الذي يشيد بناية داخل تجزئة غير مرخصة أو الذي يتصرف في الأراضي الناتجة عن التجزئة قبل حصوله على شهادة قابلية الاستغلال، فإن المحكمة الجزائية تجرم هذه الأفعال وتحكم بعقوبات ممثلة في الحبس ودفعة غرامات مالية، إلا أن المتضرر من إحدى هذه الجرائم يخول له القانون إمكانية رفع دعوى مدنية أمام القسم المدني للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن هذه الجريمة⁽³⁾، وفي هذه الحالة يتوقف الحكم المدني إلى حين الفصل نهائيا في الدعوى العمومية من طرف المحكمة الجزائية، ويسقط الحق في المطالبة بالتعويض برفع الدعوى المدنية بانقضاء خمس عشرة سنة من يوم وقوع الجريمة.⁽⁴⁾

(1) عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان، 2011، ص 765، 766.

(2) المادة 133 من القانون المدني.

(3) المادة 2 من قانون الإجراءات الجزائية.

(4) المادة 4 من قانون الإجراءات الجزائية، المادة 133 من القانون المدني.

الفرع الثاني: اختصاص القسم العقاري

ينظر القسم العقاري⁽¹⁾ في المنازعات المتعلقة بالأحكام العقارية وينظر على الخصوص في القضايا التالية:

- حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية.
- في الحيازة والتقديم وحق الانتفاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن.
- في نشاط الترقية العقارية.
- في الملكية المشتركة للعقارات المدنية والملكية على الشيوع.
- في إثبات الملكية العقارية.
- في الشفعة.
- في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات.
- في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع.
- في القسمة وتحديد المعالم.
- في إيجار السكنات والمحلات المهنية.
- في الإيجارات الفلاحية.
- في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع الغير بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وشغلها واستغلالها.
- في الدعاوى المقدمة من طرف عضو أو أكثر من أعضاء المجموعة الفلاحية ضد عضو أو أكثر من تلك المجموعة بسبب خرق الالتزامات القانونية أو الاتفاقية .
- في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على عقود تم شهرها.
- في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص .
- في المنازعات المتعلقة بالمقايضة بين عقارات تابعة للأحكام الخاصة للدولة مع عقارات تابعة لملكية الخواص. (2)

(1) لقد تم فصل القسم العقاري عن القسم المدني بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 11 أبريل 1994 والصادر من وزارة العدل، نظرا لتزايد حجم المنازعات العقارية .

(2) المواد من 511 إلى 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إلا أننا سننص بالذکر بعض المنازعات والدعاوى المتعلقة برخصة التجزئة والتي يؤول فيها الاختصاص للقاضي العقاري سواء بصفته قاضي الموضوع أو بصفته قاضي الاستعجال.

أولاً - اختصاص القسم العقاري في دعوى الموضوع

نصت المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:

"ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:

1- في حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية..."

يتم حماية الحقوق العينية عن طريق رفع دعاوى عينية يختص بالفصل فيها القسم العقاري، وبما أن حق الارتفاق يعتبر حقا عينيا فإن القانون يخول لصاحبه حماية حقه بدعوى عينية وهذا برفع دعوى الإقرار بحق الارتفاق يطلب فيها تمكينه من استعمال حقه وإزالة ما يعترض هذا الاستعمال⁽¹⁾ لدى الجهة القضائية المختصة حسب المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي:

"ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية ...

1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار ... أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."

إن دعوى الإقرار بحق الارتفاق ترفع في حالة وجود نزاع سواء بين صاحب التجزئة أو المستفيدين من الأجزاء وبين أصحاب الأملاك المجاورة الذين تقرر لهم حق الارتفاق على الأرض المجزأة أو بين المستفيدين من الأجزاء أنفسهم.

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

تطبيقا للمادة 875 من القانون المدني التي نصت على ما يلي:

"لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيئا يؤدي إلى الإنتقاص من استعمال حق الارتفاق أو أن يجعله شاقا، ولا يجوز له بوجه أخص أن يغير من الوضع القائم أو أن يبديل الوضع المعين أصلا لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر.

غير انه إذا كان الموضع الذي عين أصلا قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق، أو أصبح الارتفاق مانعا من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به فلمالك هذا العقار أن يطلب نقل الارتفاق إلى موضع آخر من العقار..."

(1) محمد حسين منصور: الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة ، دون ذكر رقم الطبعة، مصر ، 2007، ص 306.

يتضح أنه قد يتقرر حق إرتفاق للأرض المعنية التجزئة أو عليها، وكل تعرض في استعمال حق الارتفاق ينشئ حقا للمتعرض له في رفع دعوى قضائية والمطالبة بإزالة هذا التعرض، حيث أنه يمكن أن يتضمن مشروع التجزئة تخصيص جزء من الأرض لإقامة بناية يتحدد موقعها فوق قنوات التوصيل بشبكات المنفعة العمومية كقنوات تمرير المياه الصالحة للشرب أو قنوات الصرف الصحي مثلا، إلا أنها مقررة لصالح صاحب الأرض المجاورة، وعليه فإنه لا يجوز لصاحب التجزئة أن يعمل شيئا يؤدي إلى الإنقاص من استعمال حق الارتفاق أو جعله أكثر مشقة، كما لا يجوز له تغيير موضعه إلى موضع آخر، إلا إذا كان الموضع الذي عين أصلا قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبء الارتفاق، أو أصبح الارتفاق مانعا من إحداث تحسينات في العقار المرتفق به، فيحق في هذه الحالة لصاحب التجزئة المطالبة بنقل هذا الارتفاق إلى موضع آخر. (1)

وفي حالة إذا تصرف صاحب التجزئة في الأرض المجزأة من خلال بيعها أو إيجارها فإن نفس الأحكام السابقة الذكر تقع على المستفيدين من هذه الأجزاء، وبالتالي يقع عليهم الالتزام بعدم إعاقة استعمال هذه الارتفاقات بالنسبة لأصحاب الأملاك المجاورة.

أما إذا تسبب صاحب التجزئة أو المستفيدين من هذه الأجزاء في إعاقة استعمال حق الارتفاق بالانتقاص من هذا الاستعمال أو جعله أكثر مشقة، فيقع عليهم التزامهم بإعادة الحال إلى ما كان عليه مع التعويض إن اقتضى الحال ذلك. (2)

2- الدعوى المرفوعة فيما بين المستفيدين من الأجزاء

تطبيقا للمادة 876 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي:

" إذا جزئ العقار المرتفق بقي الارتفاق مستحقا لكل جزء منه ما لم يزد ذلك عبء تكاليف العقار المرتفق به.

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

فإن نطاق حق الارتفاق يظل كما هو عند تجزئة العقار المرتفق، حيث يعتبر مستحقا لكل جزء من أجزاء العقار، وبما أن تجزئة العقار يترتب عليه تعدد الأجزاء وقد يترتب عليه أيضا تعدد المستفيدين من هذه الأجزاء فإنه يكون استعمال حق الارتفاق فيها مشتركا بين هؤلاء المستفيدين من هذه الأجزاء.

(1) محمد حسين منصور: المرجع السابق، ص 310، 311.

(2) المرجع نفسه، ص 311.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الارتفاق يستفيد منه جميع المستفيدين من القطع المجزأة ويعتبر من الارتفاقات المقررة للمصلحة العامة وتسمى هذه الارتفاقات بالارتفاقات الإدارية، وسواء تعلق الأمر بالشبكات الحيوية كشبكة الطرق، شبكة الكهرباء والغاز، شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة الصرف الصحي، أو تعلق الأمر بالمساحات غير المخصصة للبناء مثل مساحات توقف السيارات، المساحات الخضراء ومساحات الترفيه، فكلها تعتبر ارتفاقات ذات منفعة عامة ولا يجوز لأي أحد من أصحاب الأجزاء المستفيدين من الأرض المجزأة أن يتعرض لأحد آخر بمنعه من استعمال حقه أو الانتقاص من حقه فيها، أو الاستحواذ عليها. (1)

وعليه فإنه لا يجوز لأحد المستفيدين من القطع المجزأة أن يستحوذ على مساحة جماعية مخصصة للترفيه أو توقف السيارات ويضمها إلى أرضه من خلال وضع أسوار ليستفيد منها هو شخصياً وعائلته مثلاً، أو أن يقوم بالبناء عليها بناية خاصة به، أو أن لا يسمح للمستفيدين من الأرض المجزأة بتمرير قنوات تمرير الماء الصالح للشرب أو صرف المياه المستعملة، أو عدم السماح بتمرير خطوط الكهرباء أو شبكة الهاتف وغيرها.

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

واستناداً للمادة 74 من القانون رقم 90-29 التي نصت كالاتي:

" يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير."

فإنه إذا تشكلت جمعية بصفة قانونية هدفها تسيير وتنظيم الارتفاقات الإدارية داخل التجزئات العقارية وذلك من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط بها، فيخول لها القانون الحق في المطالبة بالحقوق المعترف بها والارتفاقات كطرف مدني.

(1) عمر حمدي باشا: القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 142.

ثانياً: اختصاص القسم العقاري في دعوى الاستعجال

أجاز المشرع للقاضي العقاري حتى في حالة وجود منازعة جدية، أن يتخذ طريق الاستعجال التدابير التحفظية اللازمة، والتي يراد من وراء اتخاذها دفع الضرر الآتي وحماية أصل الحق من التبدد ولا ينظر في أصل الحق، فهو إجراء وقتي لا يمس بأصل الحق، كأن يأمر القاضي بإعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه قبل النزاع. (1)

وعلى الرغم من وجود القسم الإستعجالي (2) على مستوى المحكمة العادية والذي له صلاحيات النظر في الدعاوى الإستعجالية إلا أنه إذا كانت هذه الدعوى الإستعجالية ذات طابع عقاري فأصبح من المستحسن رفعها أمام القاضي العقاري وذلك من أجل التخفيف من حجم القضايا المرفوعة أمام القسم الإستعجالي من جهة، واختصاص القاضي العقاري في المنازعات العقارية بصفة عامة والدعوى المطروحة أمامه بصفة خاصة هذا من جهة أخرى وتبقى السلطة التقديرية للقاضي في تقدير مدى توافر الاستعجال في الدعوى. (3)

وعليه سننتقل إلى دعاوى الاستعجال ذات الصلة بالارتفاقات والتي تطبق بشأنها دعاوى الحياة والمتمثلة في دعوى منع العرض ودعوى وقف الأعمال الجديدة. (4)

1- دعوى منع التعرض (5)

إن موضوع دعوى منع التعرض يهدف إلى إزالة الأعمال التي تعيق وتعرقل تمتع المتضرر باستعمال أرضه، وترفع دعوى منع التعرض بين المستفيدين من الأجزاء الناتجة عن التجزئة وأصحاب الأملاك المجاورة التي تقرر لها حق ارتفاق على الأرض المجزأة، كما يمكن أن ترفع بين المستفيدين من الأجزاء الناتجة عن التجزئة فيما بينهم.

ومثال هذه الدعوى كأن يقيم المتعرض بناء على مسافة أقل من مترين عن إحدى الملكيات المجاورة، أو يضع سياج على الممر المشترك ويمنع الآخرين من المرور عليه، أو يسد قنوات صرف

(1) بربارة عبد الرحمن: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 370.

(2) عالج المشرع الجزائري أحكام الاستعجال في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك في القسم الثاني من الفصل الخامس من الباب الثامن من الكتاب الأول تحت عنوان: في الاستعجال و الأوامر الاستعجالية و ذلك في المواد من 299 إلى المواد 305 منه.

(3) دلاندة يوسف: الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 13 ، 14.**

(4) محمد طه البشير، غني حسون طه: المرجع السابق، ص 216.

(5) وردت دعوى منع التعرض من خلال المواد 820 و 821 من القانون المدني.

المياه ويحرم أصحاب الحقوق من استعمالها، أو يمنع الأطفال من اللعب في المساحة المخصصة لذلك، أو يمنع الاستفادة من موقف السيارات، أو يمنع تمرير خطوط الكهرباء أو الاتصالات السلكية وغيرها. وعليه، فإن تعرض الشخص إلى العرقلة في التمتع في استعمال أرضه والارتفاقات فيكون له الحق في رفع دعوى أمام القاضي العقاري بصفته قاضي الموضوع من أجل الفصل في أصل الحق، كما له أن يرفع دعوى إستعجالية لوقف المتعرض وأمره بإزالة كل ما من شأنه أن يعيق الاستعمال على الوجه العادي. (1)

2- دعوى وقف الأعمال الجديدة (2)

يمكن أن ترفع دعوى وقف الأعمال الجديدة بين صاحب التجرئة وأصحاب الأملاك المجاورة ، أو بين المستفيدين من الأجزاء الناتجة عن التجرئة فيما بينهم.

ترفع هذه الدعوى من قبل المتضرر (أصحاب الأملاك المجاورة) من تنفيذ رخصة التجرئة بطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي وهذا بتوافر عناصر الاستعجال، وهي الخطر المحدق و الضرورة الملحة والأمور التي لا تحتل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقا للمواد 183 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والمادة 299 و ما يليها من قانون رقم 08 . 09 . (3)

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى وقف الأشغال لا تمس بأصل الحق وهو ما أقرت به المحكمة العليا من خلال :

" إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى. " (4)

كما يمكن في حالة الشروع في تهيئة الأرض وتجزئتها وإقامة بناية من طرف صاحب قطعة الأرض التي تتم عليها الأشغال والذي لم يتحصل أصلا على رخصة التجرئة أو رخصة البناء، فإنه لا يشترط على المتضرر رفع دعوى في الموضوع من أجل قبول الدعوى بل إثبات أن أشغال التهيئة والبناء غير قانونية وتتم بدون ترخيص إداري، و هو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت على أنه :

(1) عمر حمدي باشا: القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 142.

(2) المادة 821 من القانون المدني.

(3) موالكية طارق: المرجع السابق، ص 45.

(4) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

" إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال ."

كما يمكن أن ترفع هذه الدعوى بين المستفيدين من الأجزاء الناتجة عن التجزئة فيما بينهم ومثالها كأن يقوم أحد المستفيدين من الأجزاء بإنشاء بناية على أرضه ومحاولة توسيع أرضه على حساب الأجزاء الجماعية كالمساحات الخضراء أو مساحات توقف السيارات أو مساحات الترفيه، فيخول القانون لأحد المستفيدين المشتركين في الأجزاء أو جميعهم إلى رفع دعوى في الموضوع للإدعاء بالحق، بالإضافة إلى رفع دعوى إستعجالية لوقف أشغال البناء قبل إتمامها وليس الهدف من هذه الدعوى منع تعرض حاصل وإنما درء حصوله في المستقبل. (1)

وهذا ما نجده من خلال الأمر الإستعجالي الصادر عن محكمة المدينة، القسم الإستعجالي رقم 00/01 الصادر في 04 جانفي 2000، والذي جاء فيه ما يلي:

" أمر المدعى عليهما بتوقيف أشغال بناء الجدار فورا مع الأمر بالنفاذ المعجل تطبيقا لأحكام المادة 188 قانون إجراءات مدنية. لأن المدعى عليه قام ببناء جدار على مساحة ليست ملكا له (مساحة مشتركة) حارما بذلك المدعى من حق الارتفاق دون الحصول على رخصة مسبقا مخالفا بذلك قواعد التهيئة و التعمير. " (2)

(1) ليلي طلبية: الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار هومة، دون ذكر الطبعة، الجزائر، 2010، ص 95.

(2) الأمر الإستعجالي الصادر عن محكمة المدينة، القسم الإستعجالي رقم 00/01، الصادر بتاريخ 04 جانفي 2000، نقلا عن، حماني ساجية: المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007، 2008، ص 77.

المطلب الثاني: الدعاوى ذات الطابع الجزائي

إن مخالفة أحكام قوانين التهيئة والتعمير يتولد عنها قيام المسؤولية الجزائية، فللقاضي الجزائي دور فعال في فرض احترام أكبر لهذه القوانين من قبل الأفراد، وهذا من خلال توقيع عقوبات جزائية على مرتكبي هذه المخالفات. (1)

وعليه فإن المحكمة العادية تختص في الدعاوى ذات الطابع الجزائي والمتعلقة بجرائم مخالفات قوانين التهيئة والتعمير، وبجرائم التجزئات العقارية والمتمثلة في إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون ترخيص، تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة، تنفيذ أشغال تجزئة مخالفة للرخصة، بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة (2) وهو ما يهمننا في هذه الدراسة.

بحسب العقوبات المقررة لها تكيف جرائم التجزئات العقارية على أنها جنح يختص قسم الجرح بالفصل فيها وهذا على مستوى المحكمة المختصة إقليميا وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان وقوع الجريمة أي موقع العقار أو محل إقامة أحد الأشخاص المشتبه في مساهمتهم في اقترافها أو محل القبض عليهم (3)، وقد تم التطرق سابقا إلى أن معاقبة هذه الجرائم تتم من طرف أعوان مؤهلين قانونا لذلك وهم ضباط الشرطة القضائية وأعاونها وموظفون إداريون، والذين خولهم القانون صلاحيات تحريك الدعوى العمومية والتي تعتبر وسيلة فعالة لتحقيق الردع ضد مخالفات أحكام التجزئات، مع ثبوت هذا الحق لكل من النيابة العامة والمدعي المدني.

سننظر في هذا المطلب إلى الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة والعقوبات المقررة لها في الفرع الأول، ثم إلى معاقبة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة وتحريك الدعوى العمومية في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة والعقوبات المقررة لها

لقد جرم المشرع عمليات تنفيذ أشغال أو استعمال أرض تجاهلا للالتزامات التي تفرضها قوانين التهيئة والتعمير أو لأحكام الرخص العمرانية التي تسلم طبقا لأحكام هذه القوانين ويتضح هذا من خلال

(1) لقد نص المشرع على الجرائم المتعلقة بالتجزئات العقارية من خلال المواد 74، 75، 76، 77 من القانون رقم 15-08.

(2) Djillali Adjaa, Bernard drobenko : op-cit, p 280.

(3) تجدر الإشارة إلى المشرع وصف جرائم التجزئات العقارية بالمخالفات وهذا ما يتضح من خلال حديثه عن إجراءات معاقبة هذه الجرائم، إلا أنه وبالنظر للعقوبات المقررة لها فقد صنفها المشرع على أنها تعد جنح وليست مخالفات، أنظر المادتين 328 و 329 من قانون الإجراءات الجزائية، المادة 05 من قانون العقوبات.

المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدلة والمتممة بالمادة 105 من القانون رقم 17-11⁽¹⁾ والتي نصت على ما يلي:

" يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 30.000 دج و 1.000.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة."

وقد وسع المشرع من دائرة الأفعال المجرمة على مخالفات التهيئة والتعمير بصفة عامة من خلال القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي نص على مخالفات جديدة لم يسبق للقانون رقم 90 - 29 وأن نص عليها، فلم يتطرق المشرع من قبل للمخالفات المتعلقة بالتجزئة العقارية ولم يخصها بنص جزائي.

وعليه، سنتطرق في هذا الفرع لأنواع الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة والعقوبات المقررة لها من قبل المشرع وتتمثل هذه الجرائم في جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة والعقوبة المقررة لها (أولا)، جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة والعقوبة المقررة لها (ثانيا)، جريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة والعقوبة المقررة لها (ثالثا)، جريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة والعقوبة المقررة لها (رابعا).

أولا: جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة والعقوبة المقررة لها

" يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة.

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة"⁽²⁾

(1) القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

(2) المادة 74 من القانون رقم 08-15.

بناء على نص هذه المادة سنقوم بتوضيح أركان قيام جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة، ثم تبيان العقوبة التي فرضها المشرع بشأن هذه الجريمة.

1- جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة

سننتقل إلى أركان (الركن الشرعي، الركن المعنوي، الركن المادي) قيام هذه الجريمة من خلال ما يلي:

أ- الركن الشرعي

تعتبر المادة 77 من القانون رقم 90-29 السابق ذكرها هي الركن الشرعي لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة، والتي نصت بصفة عامة عن توقيع عقوبات عن كل تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه ومنها إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة، إلا أن نص المادة 74 من القانون رقم 08-15 والتي جاءت بصفة خاصة تخص العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة.

ب- الركن المادي

يتمثل الركن المادي في هذه الجريمة بارتكاب فعل إيجابي يتمثل في إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، وتعتبر هذه الجريمة من الجرائم المستمرة، حيث تستمر من وقت ارتكاب الفعل وإلى غاية اكتشاف الجريمة فتستمر باستمرار الفعل الجرمي أي بامتداده زمنيا وبتكراره فترة من الزمن. (1)

ويتمثل الفعل المادي لهذه الجريمة فيما يلي:

- أن يقوم صاحب الأرض بتجزئة أرضه إلى عدة أجزاء من أجل إقامة بناية عليها أو من أجل التصرف فيها بالبيع أو الإيجار، وسواء قام صاحب التجزئة بتنفيذ أشغال تجزئة الأرض وتجهيئتها وربطها بمختلف الشبكات الحيوية أو لم يقم بذلك، وسواء كان تنفيذه لهذه الأشغال وفق ما تقتضيه أحكام قوانين التهيئة والتعمير أو من دونها، فإن هذه الجريمة تقوم ما دام أن صاحب التجزئة لم يتخذ الإجراءات الإدارية اللازمة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 تلك المتعلقة بكيفيات تقديم ملف الطلب وإيداعه لدى الجهة الإدارية المختصة وإتباع الأجال الممنوحة لصدور قرار الترخيص بالتجزئة.

(1) بوسقيعة أحسن : الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الطبعة الثالثة ، الجزائر، 2006، ص 96،

- أن يشرع صاحب الأرض في تنفيذ أشغال تهيئة أرضه وتجزئتها وفق ما تقتضيه أحكام قوانين التهيئة والتعمير أو من دونها مباشرة بعد إيداعه لملف طلب رخصة التجزئة لدى الجهة المختصة ولم ينتظر الآجال القانونية لإصدار الجهة المختصة لقرارها وتسليمه للرخصة.
- بالنسبة لصاحب التجزئة الذي تحصل على رخصة التجزئة إلا أنه لم يراعي الآجال القانونية الممنوحة له للشروع في تنفيذ أشغال التهيئة وإتمامها، ولقد سبق وأن تطرقنا للآجال القانونية الممنوحة لتنفيذ الأشغال والتي حددها المشرع بثلاث سنوات من يوم تسليم رخصة التجزئة وقابلة للتمديد إلى ست سنوات إذا كانت أشغال التجزئة تنفذ على مراحل مختلفة⁽¹⁾ والتي يترتب على فوات هذه الآجال إلغاء رخصة التجزئة والاستمرار في هذه الأشغال يعتبر غير قانوني.
- أو أن يقوم المالك أو أصحاب الملكية المشتركة بإنشاء مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن والتي شيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية⁽²⁾، فقد اعتبر المشرع إقامة بناية سكنية أو أكثر على كل أرض غير مرخصة من قبيل التجزئة لها وبالتالي ضرورة خضوعها للحصول على رخصة التجزئة.

ج- الركن المعنوي

يتمثل الركن المعنوي لقيام لهذه الجريمة في القيام بالفعل المادي وهو إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة، إلا أنه لا يكفي ارتكاب الفعل المادي فقط وإنما لابد من أن يصدر هذا الفعل عن إرادة صاحب الأرض المعنية بالتجزئة⁽³⁾، ولا يشترط القانون توفر القصد الجنائي لديه، وإنما بمجرد أن يرتكب المعني هذا الفعل وإرادته يترتب عليه وقوع الجريمة.⁽⁴⁾

2- العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة

إن العقوبة المقررة بموجب القانون رقم 90-29 تتمثل في عقوبة الغرامة دون الحبس والتي تتراوح ما بين ثلاثة آلاف دينار (30.000 دج) إلى ثلاث مائة دينار (1.000.000 دج)، وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة تتراوح من شهر إلى ستة أشهر لوحدتها، أو مع الغرامة المالية الواردة أعلاه.⁽⁵⁾

(1) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) الفقرة 9 من المادة 2 من القانون رقم 08-15.

(3) بوسقيرة أحسن: المرجع السابق، ص 118.

(4) المرجع نفسه: ص 119، 120.

(5) المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدلة والمتممة بالمادة 105 من القانون رقم 17-11.

أما بموجب القانون رقم 08-15 فقد تمثلت العقوبة في الحبس من ستة أشهر إلى سنتين مع دفع غرامة مالية مقدرة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف هذه العقوبة، وبالتالي تصبح مدة الحبس تتراوح من سنة إلى أربع سنوات وغرامة مالية تتراوح بين مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

ثانيا: جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة والعقوبة المقررة لها
نصت المادة 75 من القانون رقم 08-15 على ما يلي:

" يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة.
وفي حالة العود، تضاعف الغرامة."

بناء على نص هذه المادة سنقوم بتبيان أركان قيام جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة، ثم تبيان العقوبة التي فرضها المشرع بشأن هذه الجريمة.

1- جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة

تتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي:

أ- الركن الشرعي

إن المادة 75 من القانون رقم 08-15 تعتبر الركن الشرعي لجريمة تشييد بناية لم يتحصل لها على رخصة التجزئة وتقع هذه العقوبة على صاحب البناء سواء أكان صاحب الأرض المعنية بالتجزئة نفسه أو كل شخص انتقلت له ملكية جزء من الأجزاء الناتجة عن التجزئة وقام بشييد بناية.

واستنادا للمادة 76 من القانون رقم 08-15 فإن هذه العقوبات تقع أيضا على الأشخاص المنتدخين في تنفيذ أشغال التهيئة والبناء والمتمثلة في المقاول والمهندس المعماري والمهندس والطوبوغرافي وكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في قيام هذه الجريمة.⁽¹⁾

ب- الركن المادي

الركن المادي لهذه الجريمة يتمثل في إقامة بناء على أرض مجزأة لم يتحصل لها على رخصة التجزئة، لكن إذا كان صاحب التجزئة هو نفسه صاحب البناء فهنا تعتبر هذه الجريمة مركبة وذلك أن الركن المادي فيها يتمثل في إنشاء تجزئة غير مرخصة قانونا، وإقامة بناية على هذه التجزئة بدون الحصول على رخصة البناء.

(1) Djillali Adja, Bernard Drobenko : op-cit, p 282, 283.

(2) المادة 4 من القانون رقم 08-15.

علما أنه لا يمكن الحصول على رخصة البناء، دون الحصول على رخصة التجزئة وتنفيذ أشغال التهيئة طبقا لأحكام هذه الرخصة وتسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت إتمام الأشغال ومطابقتها لأحكام رخصة التجزئة المسلمة.

ج- الركن المعنوي

يتمثل الركن المعنوي في هذه الجريمة في القيام بالفعل المادي وهو تشييد بناية بإرادة صاحب الأرض، خاصة وأن أي شخص يفترض أن يكون على علم بأن أعمال التهيئة والبناء تخضع لضرورة الحصول على تراخيص إدارية مسبقة من قبل الجهات الإدارية المختصة بذلك.

ويفترض أن القصد الجنائي قائم حتى ولو لم يشترطه المشرع وذلك أن كل شخص من الأشخاص المتدخلين في تنفيذ أشغال التهيئة والبناء المقاول والمهندس والطوبوغرافي لا يعقل لهم أن يقوموا بمخالفات كهذه ، خاصة وأن لهم صلة وطيدة بقوانين البناء والتعمير وهم على دراية كاملة بأن أحكام هذه القوانين من النظام العام فلا يجوز مخالفتها أو الاتفاق على مخالفتها.

2- العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة

إن العقوبة المقررة على جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة تقدر بغرامة مالية من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف الغرامة و تتراوح من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذه العقوبة أخف من العقوبة المقررة لإنشاء تجزئة بدون الحصول على ترخيص، خاصة وأن هذه الجريمة مركبة بين إنشاء تجزئة من دون رخصة التجزئة، وإقامة بناء من دون الحصول على رخصة البناء، فكيف للمشرع أن يقدر هذه الجريمة بدفع غرامة مالية فقط دون الحكم بالحبس على مرتكبيها.

وعليه، يمكن القول أنه استحسن على المشرع لو شدد في العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة ووقع العقوبات السابق ذكرها لكل جريمة على حدى⁽¹⁾، وذلك بأن تقدر عقوبة البناء بدون الحصول على رخصة البناء بغرامة مالية تتراوح ما بين مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) ، وتقدر عقوبة التجزئة دون الحصول على رخصة التجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية تتراوح من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج).

(1) المادتين 74، 75 من القانون رقم 15-08.

ثالثاً: جريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة والعقوبة المقررة لها

نص القانون رقم 90-29 على جريمة واحدة⁽¹⁾ وهي جريمة تنفيذ أشغال واستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

1- جريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة

تتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي:

أ- الركن الشرعي

يعتبر نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 هو الركن الشرعي لجريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة، ويتبين ذلك من خلال معاقبة كل من يقوم بتنفيذ أشغال أو استعمال أرض مخالفاً للالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة للتطبيق أو مخالفاً لأحكام الرخص التي تسلم وفقاً لأحكام هذه القوانين.

كما نقول أن هذه الجريمة لا تقوم بعدم الحصول على رخصة التجزئة وإنما تقوم لعدم تطبيق الالتزامات والأحكام الواردة في هذه الرخصة.

ب- الركن المادي

أما الركن المادي لهذه الجريمة فيتمثل في القيام بأشغال تجزئة غير منصوص عليها لا في رخصة التجزئة ولا في دفتر الشروط المتعلق بالتجزئة ولا في المخططات والتصاميم المرفقة بها، كما تتمثل في القيام بأشغال مخالفة لأحكام المنصوص عليها في رخصة التجزئة كالقيام بإدخال تعديل في التجزئة دون الحصول المسبق على موافقة الجهة المختصة، كأن يكون تسليم رخصة التجزئة وفقاً على تقسيم قطعة الأرض إلى قطعتين فقط، إلا أن صاحب التجزئة يقوم بتعديل مقصود ويقوم بتقسيم قطعة الأرض إلى ثلاث قطع مثلاً.⁽²⁾

أو كأن يقوم صاحب التجزئة بوصل بعض الشبكات الحيوية الداخلية والخارجية كشبكة توزيع الماء وشبكة الغاز فقط دون ربط الشبكات الأخرى كالطاقة الكهربائية وشبكة الصرف الصحي وغيرها من الشبكات، أو كأن يقوم صاحب التجزئة بمخالفة التصاميم المحددة لبرمجة القطع التي تبين سير شبكات الطرق وقنوات التموين بالمياه والغاز والصرف الصحي وغيرها.⁽³⁾

(1) المادة 77 من القانون رقم 90-29.

(2) محمد فتحي شحته إبراهيم دياب: المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2013، 2014، ص 85.

(3) الفقرة 2 من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

كما يقوم الركن المادي لهذه الجريمة أيضا على المهندس المعماري الذي قام بإعداد الملف البياني والتقني مخالفا للأحكام القانونية المعمول بها تلك المتعلقة بأحكام مخطط شغل الأراضي وقواعد التهيئة والتعمير المطبقة في المنطقة⁽¹⁾، كما تقوم هذه الجريمة على مستعمل الأرض، المستفيد من الأشغال، المقاول والأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ هذه الأشغال .⁽²⁾

ج- الركن المعنوي

يتمثل الركن المعنوي في هذه الجريمة في القيام بالفعل المادي بإرادة صاحب التجزئة، كما يشترط المشرع في هذه الجريمة توفر القصد الجنائي، بحيث أن العقوبة لا تطبق على صاحب التجزئة الذي لم يتوفر فيه القصد في مخالفة هذه الأحكام وإنما وقع هذا الفعل سهوا منه، وإنما تطبق على كل شخص يعلم بقواعد التعمير والالتزامات المفروضة في رخصة التجزئة ويقوم عمدا بعدم احترامها ومخالفتها.

2- العقوبة المقررة لجريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة

إن العقوبة المقررة لجريمة تنفيذ أشغال التجزئة مخالفة لرخصة التجزئة وقواعد التهيئة والتعمير السارية في المنطقة تقدر بغرامة مالية تتراوح ما بين ثلاثة آلاف دينار (3.000 دج) و ثلاث مائة ألف دينار (300.000 دج)، وفي حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة تتراوح من شهر إلى ستة أشهر وحدها، أو بإضافة الغرامة المالية المذكورة أعلاه والمقدرة بين ثلاثة آلاف دينار (3.000 دج) و ثلاث مائة ألف دينار (300.000 دج) .

رابعا: جريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة والعقوبة المقررة لها

نصت المادة 77 من القانون رقم 08-15 على ما يلي:

"يعاقب بالحبس من ستة (6) أشهر إلى سنة (1) وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع.

وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة (1) إلى (5) سنوات، وتضاعف الغرامة."

1- جريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو من مجموعة سكنية غير مرخصة

تتمثل أركان هذه الجريمة فيما يلي:

(1) الفقرة الأخيرة من المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) الفقرة 2 من المادة 77 من القانون رقم 90-29.

أ- الركن الشرعي

إن الركن الشرعي لقيام جريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال قابلية الاستغلال والتهيئة هو نص المادة 77 من القانون رقم 08-15 السابق ذكرها، ويدان بهذه الجريمة البائع ألا وهو صاحب الأرض المجزأة.

ب- الركن المادي

يتمثل الركن المادي لهذه الجريمة في أن يقوم صاحب التجزئة ببيع القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة أو المجموعة السكنية غير المرخصة، أو أن يقوم ببيع القطع الأرضية الناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية حصل لها على رخصة تجزئة إلا أنه لم يكمل تنفيذ الأشغال المفروضة عليه والتي تثبت بحصوله على شهادة قابلية الاستغلال.

ونلاحظ أن المشرع أقتصر هذه العقوبة على عملية البيع⁽¹⁾ فقط، دون التصرفات الأخرى كالإيجار والهبة والمقايضة وغيرها.

إلا أنه واستنادا لنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه يتضح أن المشرع نص صراحة على عمليتي البيع و الإيجار للقطع الأرضية الناتجة عن التجزئة وضرورة خضوعها لتسليم شهادة قابلية الاستغلال، وبالتالي استحسن على المشرع لو عدل نص المادة 77 وأضاف صراحة التصرفات الأخرى وأهمها عقد الإيجار.

ج- الركن المعنوي

يتمثل الركن المعنوي في هذه الجريمة في القيام بالفعل المادي المتمثل في بيع قطعة أرض ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة بإرادة البائع،

ولم يشترط القانون القصد الجنائي لوقوع الجريمة بل يكفي أن يكون عملا قانونيا وهو القيام ببيع الأرض، فبمجرد ارتكاب فعل البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها من الجهة المختصة فلا يعفى صاحب التجزئة من تهمة ارتكاب هذه الجريمة.⁽²⁾

(1) البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي، أنظر المادة 351 من القانون المدني.

(2) محمد فتحي شحته إبراهيم دياب: المرجع السابق، ص 79، 80.

2- العقوبة المقررة لجريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة

إن العقوبة المقررة على جريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو من مجموعة سكنية غير مرخصة تتمثل في الحبس من ستة أشهر إلى سنة ، وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين.

وفي حالة العود يمكن تطبيق عقوبة الحبس من سنة إلى خمس سنوات، وتضاعف الغرامة فتصبح بذلك تتراوح من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) وجدير بالذكر هنا أنه إذا قام صاحب التجزئة ببيع القطع الناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة فيكون قد ارتكب جريمة مركبة من فعلين، يتمثل الفعل الأول في تجزئة الأرض دون الحصول على رخصة تجزئة ويتمثل الفعل الثاني في بيع القطع الناتجة عن هذه التجزئة من دون الحصول على رخصة التجزئة.

وعليه، فإن العقوبة المقررة لجريمة التجزئة بدون ترخيص السابق ذكرها يعاقب على ها بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) ⁽¹⁾، في حين أن العقوبة المقررة في بيع القطع الناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة، يمكن توقيع عقوبة الحبس من ستة أشهر إلى سنة لوحدها، أو بغرامة من مائة ألف دينار (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج)، أو بتوقيع العقوبتين السابقتين معاً، وعليه استحسن على المشرع لو شدد في عقوبة الحبس وأن يتم تقديرها من سنة إلى سنتين أو أكثر مع رفع الغرامة المالية وأن يتم تقديرها من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)، وفي حالة العود تضاعف هذه العقوبات.

بناء على ما سبق ذكره بخصوص الجرائم المتعلقة بالتجزئات العقارية فإنه يمكن تسجيل الملاحظات التالية:

- إن هذه الجرائم تعتبر من الجرائم المستمرة لأنها تستغرق وقت طويل في وقوعها بسبب إمتدادها في الزمن ⁽²⁾، ويترتب عنها احتساب مدة تقادم الجرائم والتي تبدأ من يوم اكتشافها، وتقدر مدة تقادم هذه الجرائم بمرور ثلاث سنوات من يوم اكتشاف الجريمة لا من يوم ارتكابها، وإن اتخذت إجراءات بشأنها فتقدر من تاريخ آخر إجراء. ⁽³⁾

(1) المادة 74 من القانون رقم 15-08.

(2) عربي باي يزيد : المرجع السابق، ص 270.

(3) بوسقيعة أحسن: المرجع السابق، ص 100، 101.

- تعتبر جميع جرائم التجزئة المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 من الجرائم الإيجابية التي يتحقق ركنها المادي بالقيام بعمل وليس الامتناع عن عمل (1)، وعليه فإن المخالف يقوم بأفعال وأشغال دون الحصول على رخصة التجزئة، أو يخالف عمدا ما تقتضيه أحكام قوانين التهيئة والتعمير. (2)
- إن العقوبات المقررة لهذه الجرائم تعتبر كلها عقوبات أصلية ولا تطبق على صاحب التجزئة فقط بل تطبق على كل الأشخاص المتدخلين في تنفيذ الأشغال والمتمثلة في المستفيدين من الأجزاء الناتجة، المقاول، المهندس المدني، المهندس المعماري، الطوبوغرافي والمرقي العقاري (3)، وهنا يتضح لأن المشرع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم فالمقاول والمهندس مثلا ليسوا فاعلين أصليين إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي فهم شركاء طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات (4)، وتتقادم هذه العقوبات بعد مضي خمس سنوات كاملة ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه هذا الحكم أو القرار نهائيا. (5)
- إن العقوبات السابق دراستها تخص المسؤولية الجزائية للشخص الطبيعي فقط، فقد أغفل المشرع المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي في قوانين التهيئة والتعمير خلافا للقوانين المتعلقة بحماية البيئة، وعليه فلا بد من وجود وسائل الردع لمخالف قانون التعمير بالنسبة للأشخاص المعنوية ومنها البلدية التي يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي (6) فاستحسن على المشرع لو نص صراحة على العقوبات المتعلقة بمخالفة قوانين التهيئة والتعمير والبناء المطبقة على الشخص المعنوي ضمن قانون التهيئة والتعمير، وعليه ففي هذه الحالة يتم الرجوع لأحكام قانون العقوبات وتطبيق القاعدة العامة الواردة في المادة 18 مكرر منه، والمتمثلة في عقوبة الغرامة التي تساوي من مرة (1) إلى خمس (5) مرات الحد الأقصى للغرامة المقررة للشخص الطبيعي.
- تطبيقا للمادة 113 من قانون المالية لسنة 2018 والتي نصت على ما يلي:

(1) بوسقيعة أحسن: المرجع السابق، ص 96، 97.

(2) العربي باي يزيد : المرجع السابق، ص 271.

(3) المادة 77 من القانون رقم 90-29، المادة 76 من القانون رقم 08-15.

(4) حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 128.

(5) تنص المادة 614 من قانون الإجراءات الجزائية على ما يلي:

" تتقادم العقوبات الصادرة بقرار أو حكم يتعلق بموضوع الجرح بعد مضي خمس سنوات كاملة ابتداء من التاريخ الذي يصبح فيه هذا القرار أو الحكم نهائيا..."

(6) حجوج كلثوم: المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

" تعدل أحكام المادة 94 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، وتحرر كما يأتي:

"المادة 94: ينتهي أجل سريان إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في أجل ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ 3 غشت سنة 2016...".

يتضح أنه يتوقف سريان مفعول القانون رقم 08-15 في أجل ثلاث سنوات ابتداء من 3 أوت 2016 باستثناء بعض المواد ، والتي لا نجد من بينها المواد 74 و 75 و 76 و 77 من نفس القانون التي تخص العقوبات الموقعة على جرائم التجزئات، هذا ما يفسر أن بعد إلغاء هذه المواد والمقررة بتاريخ 3 أوت 2019 فإنه يتم الاعتماد على نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 والتي تعتبر الأساس القانوني لتجريم أشغال التجزئة غير القانونية وأعمال البناء والتعمير بصفة عامة، وبالتالي تعود الأمور إلى سابق عهدها وهذا بتقدير عقوبات تتراوح بين ثلاثة آلاف دينار (3.000 دج) وثلاث مائة ألف دينار (300.000 دج) وهي عقوبة لا تحقق الردع الكافي على مخالفتي القواعد المتعلقة بالتجزئات العقارية، وعليه يجب على المشرع تدارك هذه العقوبات بتعديل القانون رقم 90-29 وإضافة أحكام هذه المواد له مع اقتراح تشديد بعض العقوبات والتي سلف ذكرها، أو باقتراح آخر يتمثل في عدم إلغاء أحكام المواد من 74 إلى 77 من القانون رقم 08-15 وبقاء سريانها مع أحكام المواد المذكورة في الفقرة الثانية من المادة 94 من نفس القانون. (1)

الفرع الثاني : معاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة وتحريك الدعوى العمومية

لقد تطرقنا فيما سبق (2) إلى أن عملية مراقبة تنفيذ أشغال تهيئة الأرض والتحقيق فيها تقوم بها أجهزة مكلفة قانونا بذلك، وذلك من خلال القيام بزيارات ميدانية لورشات التجزئة، وتتم معاينة هذه الأشغال بحسن تنفيذ هذه الأشغال أو بتعيين مخالفات في تنفيذها، ويكون إثبات هذه المعاينة عن طريق تحرير محاضر من طرف هذه الأجهزة وإرسالها إلى الجهات الإدارية، والجهات القضائية المختصة لتحريك الدعوى العمومية ضد المخالفين لأحكام قوانين التهيئة والتعمير، وذلك بأن تأمر إما بمطابقة

(1) تنص الفقرة 2 من المادة 94 من القانون رقم 08-15 على ما يلي:

"... غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 8 و 10 و 11 و 12 و 54 و 61 و 68 و 93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول."

(2) المطلب الأول من المبحث الأول من الفصل الأول من الباب الثاني.

الأشغال وفق الرخص المسلمة، أو بإزالة هذه الأشغال وإعادتها لحالتها الأصلية السابقة مع المتابعة القضائية.

وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى معاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة (أولاً)، ثم إلى تحريك الدعوى العمومية (ثانياً).

أولاً: معاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة

تطبيقاً للمواد 76 مكرر 1، 76 مكرر 2، 76 مكرر 3، 76 مكرر 4، 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 صدر المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وإجراءات تعيين الأعوان المؤهلين قانوناً ومهامهم في إطار مراقبة عملية البناء وتحرير محاضر المعاينات لأشغال البناء المخالفة لقانون التهيئة والتعمير، كما حدد تشكيلة الأعوان المؤهلين قانوناً وصلاحيات المنوطة بهم في مجال مراقبة أشغال البناء والتعمير، وهو ما سبق و أن تطرقنا له عند دراستنا لمراقبة تنفيذ أشغال تهيئة الأرض. وعليه، سنقوم بالتذكير بالأشخاص المؤهلين قانوناً لمعاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة دون تفصيل، والمحاضر المحررة من قبلهم بشأن ذلك.

1- الأشخاص المؤهلون لمعاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة

يتمثل الأشخاص المؤهلون لمعاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة فيما يلي:

- ضباط الشرطة القضائية. (1)
- أعوان الشرطة القضائية. (2)
- مفتشو التعمير.
- المستخدمون الذي يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران.
- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية. (3)
- المهندسين المعماريين، المهندسين المدنيين، مهندسي التطبيق في البناء، التقنيين السامين في البناء والمتصرفين الإداريين. (4)

(1) المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية.

(2) المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية.

(3) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29.

(4) المواد 5، 7، 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.

2- تحرير المحاضر

يقوم الأعدان المؤهلون بمعاينة جرائم التجزئة بالزيارات الميدانية لورشات التجزئة والمجموعات السكنية من خلال القيام بالفحوصات والتحقيقات اللازمة، فتكون لهم صلاحية مطالبة صاحب الأرض المعنية بالتجزئة بكل الوثائق الإدارية والتقنية والبيانية الخاصة بالأرض والتي يرونها مفيدة⁽¹⁾ والتأكد من مدى شرعية الأشغال هذه الأشغال ومطابقتها لأحكام رخصة التجزئة المسلمة.

وعندما يقوم الأعدان المؤهلون بالتأكد من وجود مخالفة، والمتمثلة في إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة أو تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة، أو تنفيذ الأشغال خارج الآجال المحددة قانونا في الرخصة، أو تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة، ففي هذه الحالة يقوم العون المؤهل بتحرير محضر معاينة يدون فيه نوع المخالفة المعاينة وتسجيل تصريحات المخالف عن أسباب ارتكابه المخالفة وعدم تقيده بأحكام رخصة التجزئة وهذا في حالة تنفيذ أشغال التهيئة مخالفة لما جاء في رخصة التجزئة المسلمة له⁽²⁾، ويتم التوقيع على المحضر من طرف العون المؤهل ومرتكب المخالفة.

ويقوم العون المؤهل بأمر المخالف بالوقف الفوري للأشغال وغلق ورشة التجزئة غير القانونية⁽³⁾ مع إرسال محضر المعاينة إلى الجهة القضائية المختصة في أجل 72 ساعة الموالية، كما يقوم بإرسال نسخة ثانية من هذا المحضر في أجل سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء المختصين إقليميا.⁽⁴⁾

بناء على ما سبق فإنه وبمجرد قيام العون المؤهل قانونا بإرسال محاضر المعاينة التي تثبت وقوع المخالفات المذكورة أعلاه والمتعلقة بتنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة، أو تنفيذ الأشغال خارج الآجال المحددة قانونا في الرخصة، أو إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة، أو تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة إلى الجهة القضائية المختصة تترتب عليها تحريك الدعوى العمومية ضد صاحب التجزئة مرتكب المخالفة.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية

نصت المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية على ما يلي:

- (1) المادتين 5 ، 9 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156.
- (2) بن زكري راضية: الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر، 2009، 2010، ص 286.
- (3) المادة 62 من القانون رقم 08-15.
- (4) المادة 66 من القانون رقم 08-15.

" الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفون المعهود إليهم بها بمقتضى القانون.

كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون".
ومنه، يتضح أن اختصاص تحريك الدعوى العمومية متقاسم بين النيابة العامة، موظفو التعمير والطرف المدني وهو ما سنبينه فيما يلي.

1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

باعتبار أن النيابة العامة هي التي تمثل المجتمع فهي صاحبة الحق الأصلي في تحريك الدعوى العمومية، وإن كانت تتميز بخاصية التلقائية في ذلك طبقا للقواعد العامة (1) فإنه من الناحية العلمية يتم تحريك الدعوى العمومية على أساس التهيئة والبناء بدون رخصة على محاضر المعاينة التي يحررها الأعدان المؤهلون لذلك والذي يتم إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص (2) فيقوم بدراستها وفقا للخطوات التالية:

- التأكد من إختصاصه الإقليمي فإذا لم يكن مختص إقليميا يقرر إحالة الملف إلى نيابة المحكمة المختصة.
- التأكد من أن المحاضر تضمنت كافة إجراءات التحقيق التمهيدي.
- التصرف في الدعوى العمومية من خلال: الاستدعاء المباشر للمخالف أو الإحالة على التحقيق. (3)

2- تحريك الدعوى العمومية من طرف موظفو التعمير

لقد خول المشرع للأعدان المؤهلين قانونا صلاحيات البحث والتحري ومعاينة المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير بصفة عامة والمخالفات المتعلقة برخصة التجزئة بصفة خاصة، فبمجرد أن يقوم العون المؤهل بتحرير محضر معاينة إثبات المخالفة بذلك وإرسالها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا يأمر هذا الأخير بتحريك الدعوى العمومية ضد المخالف. (4)

3- تحريك الدعوى العمومية من طرف المدعي المدني

طبقا للفقرة الثانية من المادة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية المذكورة أعلاه فإنه يمكن للطرف المتضرر تحريك الدعوى العمومية، وهذا من خلال تقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق المختص. (5)

(1) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص 148.

(2) حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 126.

(3) قزاتي ياسمين: المرجع نفسه، ص 148، 149.

(4) الفقرة 3 من المادة 66 من القانون رقم 08-15.

(5) المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية .

فقد يتجسد الطرف المتضرر إما في الدولة ممثلة بمديرية أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية إذا ما كان الاعتداء على أملاك وطنية عقارية بالتهئية والبناء عليها بدون ترخيص، وإما في أي شخص يخضع للقانون الخاص سواء كان طبيعيا أو معنويا مثل الجار الذي يتضرر من أشغال التجزئة والبناء لمساسه بحقوق الارتفاق.

وإضافة إلى الشخص المتضرر من الجريمة منح المشرع تقديم شكوى مصحوبة بادعاء مدني للجمعيات المؤسسة قانونا والتي تم الاعتداء عن الغرض الذي أنشأت من أجله رغم أنها ليست صاحبة الحق المعتدى عليه. (1)

أ- المتضرر من الجريمة

طبقا لمواد قانون التهئية والتعمير يتضح أن المشرع لم يتضمن حق المتضرر في الإدعاء مدنيا، وعليه فإنه يتم الرجوع إلى القواعد العامة التي تمنح الحق للمتضرر من جريمة في الإدعاء مدنيا أمام قاضي التحقيق، أو رفع دعوى مباشرة أمام المحكمة المختصة (2) ، وهذا تطبيقا لنص المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية التي نصت كآآتي:

" يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص."

ويشترط القانون على المدعي المدني إن لم يكن له موطن باختيار موطن داخل دائرة اختصاص المحكمة المرفوعة أمامها القضية مع دفع المبلغ المقدر من طرف وكيل الجمهورية والمخصص لمصاريف سير الدعوى، وذلك لدى أمانة الضبط وإلا كانت شكواه غير مقبولة. (3)

ب- الجمعيات

نصت المادة 74 من القانون رقم 90-29 على ما يلي:

" يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهئية إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهئية والتعمير."

(1) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، ص 150، 151.

(2) فضيل العيش: المرجع السابق، ص 27.

(3) المادة 337 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية.

(4) Djillali Adja, Bernard Drobenko : op-cit, p 284.

(5) حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 126.

من خلال نص هذه المادة يتبين أن المشرع منح الحق للجمعيات المعتمدة قانونا في تحريك الدعوى العمومية (4) والمطالبة بمتابعة مرتكبي المخالفات المتعلقة برخصة التجزئة وتوقيع عقوبات عليهم مع إمكانية المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن ارتكابهم لهذه المخالفات كطرف مدني. (5)

كما يتبين أن هذه الجمعيات تتمثل في جمعية تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وتحسين الإطار المعيشي، جمعية حماية المحيط والبيئة. (1)

وبالرجوع لأحكام القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة نجد أن المشرع قد فصل في حق تدخل الأشخاص والجمعيات في مجال حماية البيئة وهذا بموجب المواد من 35 إلى 38 منه، فبالإضافة إلى منح صفة التقاضي للجمعيات التي يتم إلحاق ضرر بالمصالح الجماعية التي تحميها، تم التوسيع في نطاق هذه الصفة بجعلها تثبت إما على أساس الضرر غير المباشر للمصالح الجماعية (2) وهذا خلافا للقواعد العامة التي تشترط دوماً أن يكون الضرر مباشراً بتوفر العلاقة السببية بين الفعل والضرر.

كما أنها وسعت في استثناءات منح صفة التقاضي بأن مكنت الجمعيات من تلك الصفة لطلب الحماية ليس من أجل الاعتداء على المصالح التي تتولى حمايتها فقط وإنما من أجل طلب التعويض عن الأضرار الفردية أيضاً بمجرد التفويض الكتابي من طرف شخصان طبيعيين متضرران على الأقل، فتقوم بتقديم الشكوى باسمها أمام قاضي التحقيق وبذلك تتولى تحريك الدعوى العمومية بدلا من وكيل الجمهورية. (3)

في الأخير نقول أن تحريك الدعوى العمومية ومتابعة المخالف من طرف النيابة العامة أو موظفو التعمير أو الطرف المدني يترتب عنها صدور حكم جزائي يقضي إما ببراءة صاحب التجزئة المخالف أو بإدانته، فإذا ثبتت هذه الأخيرة فإنه يتم توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من القانون رقم 90-29 والتي تعتبر العقوبة الأصلية المقررة لجريمة تنفيذ أشغال واستعمال ارض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها قانون التهيئة والتعمير والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، أو توقيع العقوبات المنصوص عليها المواد من 74، 75، 76، 77 من القانون رقم 08-15 وهذا على حسب نوع المخالفة المرتكبة.

(1) المادة 35 من القانون رقم 03-10.

(2) قزاتي ياسمين: المرجع السابق، 153.

(3) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إن رخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة والذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال التجزئة فإنه من الطبيعي أن أي نزاع يتعلق برفض منح الرخصة أو منحها بطرق مخالفة للقانون أو سحبها أو معاينة الإدارة لمخالفة الرخصة أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال لسبب أو لآخر أو ما شابه ذلك، يكون نزاعاً إدارياً يختص به القاضي الإداري طبقاً للقواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (1)

وطبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي:

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها. " والمادة 801 من نفس القانون والتي نصت كالتالي:

" تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: - الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، ... "

والمادة 901 من نفس القانون والتي نصت على ما يلي:

" يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية... "

فإن هذه المنازعات ترفع ضد الجهة المصدرة لقرار التجزئة، إما ضد الدولة إذا كان إصدار القرار من قبل الوزير المكلف بالعمران، أو الولاية إذا كان إصدار القرار من قبل الوالي، أو ضد البلدية إذا كان إصدار القرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتتحدد الجهة المختصة بالفصل فيها على حسب الجهة المصدرة للقرار فإذا كان صادراً عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي فيؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية، أما القرار الصادر عن الوزير المكلف بالعمران فيؤول الاختصاص لمجلس الدولة.

كما أنه يحق لكل متضرر من القرار المتعلق برخصة التجزئة أو القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال اللجوء للقضاء الإداري لرفع دعاوى سواء للمطالبة بإلغاء القرار أو المطالبة بالتعويض عن

(1) حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 113.

الأضرار التي سببتها الإدارة من جراء قراراتها، وهو ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين، نتناول في المطلب الأول دعوى الإلغاء، وفي المطلب الثاني دعوى التعويض.

المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رخصة التجزئة

يقصد بدعوى الإلغاء Le recours en annulations رفع دعوى قضائية للمطالبة بإعدام قرار إداري صدر مخالفا للقانون، وتعد من أهم وسائل حماية المشروعية إذ تؤدي إلى ترتيب البطلان كجزاء يصيب القرار المخالف للقانون⁽¹⁾، كما عرفت بأنها الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوو الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة، وتتحرك وتتحرر سلطات القاضي المختص فيها في مسألة البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية، والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تم التأكد من عدم شرعيتها، وذلك بحكم قضائي ذي حجة عامة ومطلقة.⁽²⁾

إن منازعات المشروعية التي يبحث فيها القاضي الإداري عن مدى مطابقة قرارات الإدارة للمعايير اللازمة في القانون العام ونعني بها إصدار هذه القرارات باحترام الجانبين الشكلي والموضوعي، فيتمثل احترام الجانب الشكلي بإصدار رخصة التجزئة في الأشكال القانونية والمواعيد المحددة بموجب النصوص القانونية ومن الجهات المخولة قانونا بإصدارها، ومخالفة هذا الجانب يعرض القرار إلى الطعن على أساس عيب الشكل والإجراءات أو عدم الإختصاص أو تجاوز السلطة.

أما احترام الجانب الموضوعي فيتمثل في احترام الإدارة للقواعد والأحكام العامة لشغل الأراضي المنصوص عليها قانونا، أي بإصدار قرار رخصة التجزئة طبقا لمقتضيات المصلحة العمرانية العامة والفردية، وفي حالة عدم احترام الإدارة لهذا الجانب يجعل هذا القرار قابل للطعن على أساس فرض القانون أو تجاوز السلطة.⁽³⁾

وعليه، فإنه حتى تقوم الجهات القضائية الإدارية بالفصل في دعوى الإلغاء المرفوعة أمامها لابد من توافر الشروط الشكلية والموضوعية للحكم بالإلغاء، وهو ما سنوضحه في هذا المطلب من خلال التطرق

(1) ماجد راغب الحلو: دعوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 21.

(2) عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 314، وقد عرفها أيضا الأستاذ عدنان عمرو بأنها: "قيام القاضي بإبطال القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة فيما إذا صدرت مخالفة لمبدأ المشروعية، أو هو تقرير مدى اتفاق أو مخالفة القرار المطعون فيه للقواعد القانونية، فإذا كان مخالفا لها يقرر القاضي بإبطاله دون أن يتعدى ذلك إلى بيان المركز القانوني للطاعن أو تقرير سحب أو تعديل القرار المعيب أو إصدار قرار آخر محله". عدنان عمرو: القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، 2004، ص 11.

(3) عزري الزين: المرجع السابق، ص 70.

لشروط قبول دعوى إلغاء قرار الترخيص التجزئة في الفرع الأول، ولأسس دعوى إلغاء قرار الترخيص بالتجزئة في الفرع الثاني، ثم إلى النتائج المترتبة عن رفع دعوى إلغاء قرار الترخيص بالتجزئة في الفرع الثالث.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار الترخيص التجزئة

إن شروط قبول الدعوى الإدارية هي تلك الشروط الضرورية التي يجب توفرها لعرض قضية على القاضي الإداري والتي تسمح له وتلزمه في نفس الوقت أن يفصل في موضوع النزاع، وينتج عن عدم احترام أحد هذه الشروط عدم قبول رفع هذه الدعوى.⁽¹⁾

تتمثل الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء في الشروط المتعلقة بالطاعن (أولاً)، شرط الاختصاص (ثانياً)، الشروط المتعلقة بقرار الترخيص بالتجزئة المطعون فيه (ثالثاً)، شرط التظلم الإداري وميعاد الطعن (رابعاً)، شرط الإجراءات (خامساً).

أولاً: الشروط المتعلقة بالطاعن

من خلال المادتين 13 و65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ يتضح أن الشروط الواجب توافرها في الشخص الطاعن تتمثل في الأهلية، الصفة والمصلحة، وفي هذه الحالة فإن الطاعن يتمثل في صاحب الأرض المعنية بالتجزئة الذي صدر في حقه قرار رفض منح رخصة التجزئة أو سكوت وتأجيل البت في طلب الترخيص رغم توفر أدوات التهيئة والتعمير المصادق عليها.

1- الأهلية

طبقاً لنص المادتين 40 و50 من القانون المدني فإنه يتم التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي، فبالنسبة للشخص الطبيعي فإنه لا يمكن له حق التقاضي ورفع دعوى إلغاء المتعلقة برخصة التجزئة إلا إذا بلغ سن الرشد المحدد بتسعة عشر 19 سنة كاملة، وفي حالة نقص الأهلية أو فقدانها فإن هذه الدعوى ترفع من قبل الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للحجر.⁽³⁾

(1) خلوفي رشيد: قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2017، ص 5.

(2) تنص المادتين 13 و65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي:
" لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعي عليه.
كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون."
" يثير القاضي تلقائياً انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي."

(3) خلوفي رشيد: المرجع السابق، ص من 248 إلى 251، أنظر أيضاً المادتين 42، 43 من القانون المدني.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فإنه يتمتع بحق التقاضي عن طريق ممثله القانوني الذي يعبر عن إرادة هذا الشخص المعنوي، على أن يكون هذا الممثل متمتعاً بأهلية التقاضي، فالممثل القانوني للولاية هو الوالي الذي له أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقضي بمنح رخصة التجزئة وذلك في الحالات التي يكون فيها منح رخصة التجزئة لا يدخل ضمن اختصاصاته وإنما ضمن اختصاص الوالي المحددة بموجب المادة 66 من القانون رقم 90-29، أما البلدية ممثلاً هو رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقاً للمادة 89 من القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية، أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية وكذا الهيئات الوطنية العمومية فممثلاً يحدده قانونها الأساسي فقد يكون المدير أو الرئيس أو غيره. (1)

2- الصفة والمصلحة

يعتبر شرط المصلحة من أهم شروط قبول الدعاوى والطعون الإدارية نظراً لمبدأ "لا دعوى بدون مصلحة pas d'action pas d'intérêt" (2)، فالأصل أن دعوى إلغاء القرار ترفع مباشرة من طرف صاحب التجزئة فهو صاحب الصفة والمصلحة الشخصية في إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة، فقد يكون هو من قام بإجراءات طلب الحصول على رخصة التجزئة شخصياً أو قد يكون المستفيد منها الذي انتقلت إليه الملكية نتيجة وفاة صاحب التجزئة مثلاً وذلك لتمتع رخصة التجزئة بخاصية العينية (3)، إلا أنه يمكن للغير صاحب المصلحة المشروعة رفع هذه الدعوى عندما يتم المساس بحقوقه طبقاً للمادتين 690 و691 من القانون المدني ومثاله عندما يتعسف صاحب التجزئة في استعمال حقه على حساب الملكيات المجاورة كالتعرض له في استعمال حق الارتفاق بالإنتقاص أو جعل استعماله أكثر مشقة كحصر وحبس ملكية جاره عن الطريق العمومي، ففي هذه الحالة يحق لصاحب الملكية المجاورة المتضرر من هذا القرار المطالبة بإلغاء القرار المتعلق بمنح رخصة التجزئة.

كما يمكن للجمعيات المعتمدة قانوناً الناشطة في مجال التهيئة والتعمير رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة والمطالبة بإبطاله لطرف مدني وفقاً للمادة 74 من القانون رقم 90-29.

(1) قارة تركي إلهام: آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، 2013، ص 76، أنظر أيضاً خلوفي رشيد: المرجع السابق، ص 256.

(2) خلوفي رشيد: المرجع السابق، ص 263.

(3) Jacqueline Morand- Deviller, Op-cit , p 115.

ثانيا: شرط الاختصاص

من خلال المواد 800، 801 و 901 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية السابق ذكرها أعلاه، فإن رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة تكون على مستوى المحكمة الإدارية وذلك إذا القرار صادرا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي والذي يتم الفصل فيه بحكم في أول درجة قابلا للاستئناف أمام مجلس الدولة، أو تكون على مستوى مجلس الدولة إذا كان القرار صادرا من طرف الوزير المكلف بالعمران كدرجة أولى وأخيرة. (1)

كما أن الجهة القضائية الإدارية المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع الأرض المعنية بالتجزئة، وهذا طبقا للمادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، واستنادا لنص المادة 807 من نفس القانون فإن الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية من النظام العام، والذي يجب على القاضي المختص إثارته تلقائيا، كما يجوز إثارته من طرف أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى.

ثالثا: الشروط المتعلقة بقرار الترخيص بالتجزئة المطعون فيه

حتى نكون أمام قرار إداري لا بد من توافر ثلاث شروط في القرار وهي خصائص القرار الإداري والتمثلة في:

- أن يكون القرار المطعون فيه قرارا إداريا صادر من سلطة إدارية مختصة
 - أن يكون القرار المطعون فيه صادرا بالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية المختصة
 - أن يرتب القرار المطعون فيه آثارا قانونية وذلك بإنشاء أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني معين. (2)
- وتجدر الإشارة إلى أن القرار الإداري باعتباره عمل قانوني يقوم على خمس عناصر أساسية لينتج آثاره ويكون صحيحا، والتمثلة في: الاختصاص، الشكل، السبب، المحل، الغاية، فإذا لم يستوفها يكون هذا القرار معيبا أو غير مشروع ويكون معرضا للإلغاء أمام المحكمة الإدارية. (3)
- وبما أننا خلصنا سابقا إلى أن رخصة التجزئة هي عبارة عن قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة قانونا تسمح من خلالها لصاحب الأرض بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل إقامة بناية عليها أو من أجل بيعها أو إيجارها، فإن القرار المتعلق بالتجزئة يعتبر قرار إداري فردي (إرادة منفردة) نهائي (فحص دقيق لملف طلب رخصة التجزئة واستشارة الهيئات والمصالح

(1) محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم، دون ذكر رقم الطبعة، عنابة، الجزائر،

2009، ص 119.

(2) مازن ليلو راضي: المرجع السابق، ص 24، 25.

(3) المرجع نفسه، ص 27.

المختصة) صادر من سلطة إدارية مختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران) محدث لأثر قانوني (منح أو رفض حق تقسيم ملكية عقارية إلى قسم أو قسمين من أجل بناءها) وبالتالي فإذا لم تتوافر هذه الشروط يكون هذا القرار محلا للطعن فيه بالإلغاء.

رابعاً: شرط التظلم الإداري وميعاد الطعن

تخضع رخصة التجزئة على غرار تراخيص أعمال البناء لقواعد التظلم الإداري، حيث يمكن لكل من له الصفة والمصلحة في الطعن اللجوء إلى الجهة الإدارية المختصة المصدرة للقرار المتعلق بالتجزئة مبدئياً اعتراضه على قرارها المتضمن منح الترخيص أو رفضه⁽¹⁾، فالهدف من التظلم الإداري المسبق هو إيجاد حل ودي للنزاع القائم بين المتظلم والإدارة⁽²⁾، فقد نصت المادة 63 من القانون رقم 90-29 على ما يلي:

" يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له. "

كما نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي:

" يمكن صاحب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً سلمياً مقابل وصل إيداع على مستوى الولاية... "

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن .

... يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة. "

ومن خلال المادتين السابقتين يتضح أن المشرع أقر بجوازية التظلم الإداري في القرار المتعلق بالتجزئة، فالتظلم قبل رفع الدعوى يعتبر إختيارياً⁽³⁾، كما يتضح منح الحق لصاحب التجزئة الذي رفضت الجهة المختصة بإصدار القرار منحه رخصة التجزئة أو سكتت عن الإجابة عنه، في أن يلجأ للقضاء الإداري المختص بإلغاء القرار وهذا بعد تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي تعلق القرار الإدارية المصدرة لهذا القرار .

(1) كمال محمد الأمين: الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015، 2016، ص 46، 47.

(2) خلوفي رشيد: المرجع السابق، ص 111.

(3) قارة تركي إلهام: المرجع السابق، ص 78.

كما يمكن القول أنه يتم تطبيق نفس الحكم على صاحب التجزئة الذي صدر في حقه قرار تأجيل البت في ملف الطلب المتعلق بالتجزئة دون تسبيب قانوني أو بعد مرور سنة واحدة من إصدار قرار التأجيل ولم يتلقى أي رد (1)، أو الذي صدر في حقه قرار رفض منح شهادة قابلية الاستغلال أو سكوت الجهة المختصة.

كما نلاحظ أيضا ومن خلال المادتين أعلاه أن التظلم الإداري في القرار المتعلق بالتجزئة يكون أمام الجهة الإدارية التي تعلقها الجهة المصدرة للقرار وعليه فإن التظلم يقع على القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا من خلال إمكانية رفع تظلم أولي لدى الولاية ثم تظلم ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، إلا أنه يثار التساؤل حول ما إذا كان الوالي أو الوزير المكلف بالعمران من قام بإصدار القرار المتعلق بالتجزئة فهل يقوم صاحب طلب رخصة التجزئة بتقديم التظلم أمام الجهات الإدارية (الولاية، الوزارة المكلفة بالعمران) نفسها؟ إلا أنه لا يمكن تصور تقديم الطعن أمام نفس الجهات الإدارية المصدرة للقرار، وعليه استحسن على المشرع تقديم تفسير أكثر وهذا بتعديل المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وهذا بتوضيح مسار الطعن الإداري في القرارات المتعلقة برخصة التجزئة الصادرة عن الوالي والوزير المكلف بالعمران.

لقد تطرقنا سابقا إلى أنه بعد تقديم الطعن الأولي من طرف صاحب التجزئة يكون عليه انتظار مدة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تقديمه للطعن، فإذا لم يتم تسليمه الرخصة أو تبليغه بالرفض المعلل والمسبب خلال بعد هذه الآجال يمكن له تقديم طعن ثاني وانتظار نفس المدة المحددة سابقا (15 يوم) من تاريخ إيداع الطعن الثاني. (2)

وطبقا للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي:

" يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي."

والمادة 831 من نفس القانون والتي نصت على ما يلي:

" لا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه، إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه. "

فإن آجال الطعن القضائي حددت بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الرسمي بنسخة من القرار المتعلق بالتجزئة بالنسبة لصاحب التجزئة الذي يسلك الطريق القضائي مباشرة.

(1) المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أما إذا سلك صاحب التجزئة طريق التظلم (الطعن) قبل رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة وكان رد الجهة المختصة برفض منح الترخيص فيكون له أجل شهرين من تاريخ تبليغه بقرار الرفض لرفع دعوى إلغاء القرار، أما إذا سكتت الجهة المختصة عن الرد وعدم تلقيه للإجابة فإن هذا السكوت يعتبر رفضاً وهذا بمرور شهرين من يوم تاريخ تقديم الطعن، وبعد انتهاء هذه الآجال يكون لصاحب التجزئة الحق في رفع دعواه خلال أجل الشهرين المواليين. (1)

إن هذه الآجال تعتبر من النظام العام يمكن لأطراف الخصومة إثارتها، كما يجب أن تثار من طرف القاضي تلقائياً وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى وذلك عندما يكون هذا الأجل مشاراً إليه في تبليغ القرار المطعون فيه وإلا فإنه لا يعتد به، وما يمكن تفسيره إذا لم يشار للأجل في تبليغ القرار على أنه يمكن للطاعن أن يرفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة في أي وقت. (2)

وجدير بالذكر أن هذه الآجال تحسب من اليوم الموالي لتاريخ تبليغ القرار المطعون فيه إلى اليوم الموالي لانقضاء الأجل، فإذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم عمل كلياً أو جزئياً يتم تمديد الأجل إلى يوم عمل موالي، ويعتد بأيام العطل الداخلة ضمن هذه الآجال عند حسابها، كما أنه تتوقف مدة الطعن مؤقتاً لتستأنف عند قيام حالات وقف الميعاد وتستأنف بعد زوال هذه الحالات ويستكمل بذلك ما تبقى المدة القانونية فقط، أما في حالات قطع الميعاد فهنا يتم وقف الآجال ويتم إحتساب المدة الكاملة من جديد بعد زوال أسباب القطع المذكورة في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (3)

أما بالنسبة للغير فإن آجال الطعن تحدد من يوم نشر الملف المتعلق بالتجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة إلى غاية انتهاء الآجال المخصصة للإطلاع على هذا الملف (4) وهذا قصد تمكين الغير من أصحاب الملكيات المجاورة والجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط من إثارة طعون ضد هذا القرار، وهنا تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يحدد آجال نشر الملف المتعلق بالتجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي مثلما فعل مع رخصة البناء والتي حددها بأجل سنة وشهر. (5)

(1) المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) محمد الصغير بعلي: المرجع السابق، ص 165، 166.

(4) الفقرة 4 من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(5) المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

كما يمكننا القول أنه يحدد أجل الطعن بالنسبة للغير من يوم تاريخ فتح عمل ورشة التجزئة إلى غاية الانتهاء من أشغال التجزئة والمحددة بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي بمنح القرار، وتمدد إلى ستة سنوات في حالة أشغال المراحل المختلفة. (1)

خامسا: شرط الإجراءات

حتى يتم قبول رفع دعوى الإلغاء المتعلقة بقرار التجزئة لابد من التقيد بمجموعة من الإجراءات حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في تقديم عريضة مرفقة بنسخة من القرار المتعلق بالتجزئة محل الطعن بالإلغاء ويوصل دفع الرسم القضائي.

1- تقديم عريضة افتتاح الدعوى

يتم رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة على مستوى المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة بموجب عريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل صاحب التجزئة أو وكيله أو محاميه وبعدد من النسخ تساوي عدد الخصوم (2) ، تتضمن هذه العريضة تحت طائلة عدم قبولها شكلا جميع البيانات المتعلقة بالأطراف وعرض موجز للوقائع والطلبات والمستندات التي تؤسس عليها الدعوى وهذا ما حددته المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يجب أن تكون هذه العريضة موقعة من طرف محام مقيد بجدول المحامين المقبولين أمام تلك المحكمة (3) هذا إذا تعلق الأمر بشخص خاص، أما بالنسبة للدولة والأشخاص المعنوية فالأمر اختياري بالنسبة لتوقيعها من طرف محام، لأنه يكفي توقيعها من طرف الممثل القانوني لكل جهة. (4)

2- تقديم نسخة من القرار المتعلق بالتجزئة محل الطعن

يرفق بالعريضة نسخة أو ملخص من القرار المتعلق بالتجزئة المطعون فيه إذا كان هذا القرار صريحا، أما إذا كان ضمنيا مستفادا من سكوت الإدارة كما في حالة عدم رد الإدارة على التظلم بمرور شهرين من يوم تاريخ تقديم الطعن فيقدم ما يثبت تقديم التظلم في التاريخ المحدد (5)، وفي هذه الحالة يأمر القاضي الإداري الجهة الإدارية المختصة بضرورة تقديم القرار في أول جلسة ليستخلص بدوره النتائج القانونية المترتبة على امتناع الإدارة من تمكين صاحب التجزئة بالقرار المطعون فيه. (6)

(1) الفقرة الأولى من المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 93، أنظر المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(4) محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 168.

(5) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 93.

(6) المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

3- وصل دفع الرسم القضائي

طبقا للمادة 821 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على ما يلي:

" تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك."

فإنه يجب أن ترفق العريضة بوصول الرسم القضائي والذي يثبت دفع مبلغ الرسوم والتي يختلف على حسب الجهة القضائية المختصة (محكمة إدارية، مجلس الدولة) وموضوع النزاع وللقاضي الإداري المختص سلطة الفصل في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي.⁽¹⁾

بعد أن تقوم أمانة الضبط بتقييد العريضة في سجل خاص وترقم وفق الترتيب التسلسلي الوارد في السجل حيث يتم تبليغ العريضة إلى الخصوم عن طريق المحضر القضائي، ويتم بعد ذلك تبادل المذكرات والوثائق المرفقة بها أثناء الجلسات تحت إشراف القاضي المقرر الذي يتولى تعيينه رئيس المحكمة الإدارية، ويتولى رئيس الجلسة استلام الردود والمستندات والوثائق والاحتفاظ بنسخة منها في الملف.

وينحصر دور القاضي المقرر في متابعة سير ملف الدعوى من خلال الجلسات، ويقوم بإرسال ملف الدعوى إلى محافظ الدولة ليقدم التماساته في موضوع الدعوى ليأخذها في الحسبان في إعادة تقريره، وفي الأخير تتم المداولة والتي تجري بطريقة سرية من طرف تشكيلة الحكم دون حضور محافظ الدولة لينطق رئيس تشكيلة الحكم بالحكم المتوصل إليه في الأخير.⁽²⁾

في الأخير نقول أن جميع الشروط الشكلية السابق ذكرها ضرورية لقبول رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة أو بقرار شهادة قابلية الاستغلال وفي حالة انعدام أحدها يؤدي ذلك لعدم قبول رفع هذه الدعوى.

(1) محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 171.

(2) أنظر المواد من 838 إلى 846 و من المواد 884 إلى 887 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: أسس دعوى إلغاء قرار الترخيص بالتجزئة

متى توافرت الشروط السالف ذكرها، فإن القاضي الإداري يقبل الطعن الموجه ضد القرار الإداري من الناحية الشكلية، لينتقل بعد ذلك للبحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية للحكم على مشروعية الترخيص بأشغال التجزئة من عدمها⁽¹⁾، على أن أوجه إلغاء قرار المتعلق بالترخيص بالتجزئة هي ذات العيوب التي تصيب القرار الإداري بصفة عامة فتجعله غير مشروع يستحق الإلغاء⁽²⁾، وتظهر صور عدم المشروعية لقرار الترخيص بالتجزئة من خلال مخالفة قواعد الاختصاص ومخالفة قواعد الشكل والإجراء، أما عدم المشروعية الداخلية فتظهر من خلال مخالفة القاعدة القانونية والانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها⁽³⁾.

أولاً: عدم المشروعية الخارجية لقرار الترخيص بالتجزئة

إن عدم المشروعية الخارجية لقرار الترخيص بالتجزئة يتخذ صورتين، الأولى تتمثل في صدور القرار من غير مختص، والثانية تتمثل في مخالفة قواعد الشكل والإجراءات المحددة في قانون التهيئة والتعمير .

1- عيب عدم الاختصاص

يعرف عيب عدم الاختصاص بأنه عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من سلطة هيئة أو فرد آخر، ويعتبر الوجه الوحيد من أوجه الإلغاء الذي يتعلق بالنظام العام⁽⁴⁾ فيجب على القاضي إثارته والتمسك به من تلقاء نفسه كما يمكن للطاعن الدفع به في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، كما لا يجوز الاتفاق بين الإدارة والأفراد على مخالفته، كما أنه ينقسم إلى ثلاثة أنواع والمتمثلة في عدم الاختصاص الموضوعي، عدم الاختصاص الزماني، عدم الاختصاص المكاني⁽⁵⁾.

أ- عدم الاختصاص الموضوعي

لقد حدد المشرع اختصاص كل جهة من الجهات المختصة بتسليم رخصة التجزئة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران) من خلال المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 90-29، كما حدد اختصاص تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتي أقر بتسليمها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا حسب المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(1) قارة تركي إلهام: المرجع السابق، ص 79.

(2) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 108.

(3) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص 54.

(4) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 111، 112.

(5) عزري الزين: المرجع السابق، ص 96، 98.

وعليه فإن أي تسليم لرخصة التجزئة أو لشهادة قابلية الاستغلال من طرف جهة إدارية غير الجهة المخولة بذلك ومثالها تسليم رخصة التجزئة من قبل الرئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن تسليمها من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أو كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة لقطعة أرض لا تقع في البلدية التي يمثلها وإنما لبلدية أخرى، وعليه فإنه يترتب عنها تعرض القرار محل الطعن فيه بالإلغاء لعدم الاختصاص الموضوعي.

ب- عدم الاختصاص الزمني

إن الجهة المختصة بإصدار القرار يجب أن تمارس اختصاصها خلال المدة الزمنية التي يثبت لها فيها هذا الاختصاص طبقاً للقانون، فلا يمكن للشخص الممثل للجهة الإدارية المختصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران) أن يصدر قراراً قبل توليه وظيفته أو بعد تركه لها بسبب النقل أو الترقيّة أو الاستقالة أو الإحالة إلى المعاش أو الفصل من الخدمة. (1)

ج- عدم الاختصاص المكاني

يتحقق هذا العيب إذا قام الشخص الممثل للجهة الإدارية المختصة بمباشرة اختصاصه خارج النطاق الإقليمي المحدد له (2)، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يختص بتسليم رخصة التجزئة على مستوى بلديته (اختصاص محلي)، وأن يختص الوالي بتسليمها على مستوى ولايته (اختصاص ولائي)، أما الوزير المكلف بالعمران فله اختصاص وطني، ففي حالة مخالفة ذلك يكون القرار الصادر المتعلق بالتجزئة معرضاً للإلغاء لعيب عدم الاختصاص المكاني.

2- عيب الشكل والإجراءات

عيب الشكل والإجراءات هو عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو مخالفتها جزئياً. (3)

الأصل أن القرار الإداري بصفة عامة قد يخضع لأشكال معينة وذلك إذا استلزم المشرع أن يكون القرار مكتوباً أو تسببياً، أو أن يمر بخطوات محددة قبل إصداره كإجراء تحقيق أو استشارة واستطلاع رأي جهة معينة متخصصة (4) واحترام الأجل الممنوحة لإصدار القرار، وعليه فإن أهم صور هذا العيب تتمثل في تسبب القرار، إجراءات سابقة لإصدار القرار، آجال إصدار القرار.

(1) ماجد راغب الطلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 127.

(2) المرجع نفسه، ص 128.

(3) عزري الزين: المرجع السابق، ص 99.

(4) مازن ليلو راضي: المرجع السابق، ص 30، حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 116.

أ- تسبب القرار

طبقا للمادة 62 من القانون رقم 90-29 والتي نصت على:

" ... وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا ."

فإن المشرع ألزم الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة بتعليل قرارها عند رفضها لتسليم هذه الرخصة وتقديم أسباب الرفض لصاحب التجزئة وإلا تعرض هذا القرار إلى الإلغاء تأسيسا على عيب الشكل والإجراء.

ب- إجراءات سابقة لإصدار القرار

لقد ربط المشرع الجهات الإدارية المختصة المصدرة للقرار المتعلق بالتجزئة بضرورة إتباع إجراءات معينة والمتمثلة في الإجراءات المتعلقة بتحضير ملف الطلب المتعلق بالتجزئة واستشارة المصالح والهيئات العمومية وإجراءات التحقيق العمومي.

وعليه، فبالنسبة لإجراء تحضير الطلب، فهو إجراء هام يتمثل في التحقيق في ملف الطلب وفحصه والتأكد من تسلم جميع الوثائق الإدارية والتقنية والتحقق من مدى مطابقتها لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير، وهذا حسب المادتين 11 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

أما بالنسبة لاستشارة المصالح والهيئات العمومية، فإن مصالح التعمير للبلدية أو للولاية على حسب اختصاصه عند استقباله لملفات طلب رخصة التجزئة يتم تحويلها إلى مصالح أخرى من خلال ممثليها في الشباك الوحيد لاستشارتها وإبداء آرائها خلال الآجال القانونية المحددة لها و المتمثلة في 15 يوم من يوم استلام الطلب وبعد انتهاء المدة يعتبر وكأنهم أصدروا رأيا بالموافقة⁽¹⁾، ولعل أهم هذه المصالح تتمثل في مديرية البيئة، مديرية الأشغال العمومية، مديرية السياحة، مديرية الثقافة، مديرية الحماية المدنية وغيرها.

ورغم أن استشارة هذه الهيئات غير إلزامي إلا أنه إجراء شكلي جوهري لا بد على الجهة المختصة الأخذ به عند إصدار القرار المتعلق بالتجزئة، فإذا صدر القرار بمنح الرخصة أو رفضها دون الأخذ بهذا الإجراء في الاعتبار فإن قرارها يعتبر قرارا معيبا بعيب الإجراء والشكل، وبالتالي يكون محلا للطعن بالإلغاء.⁽²⁾

(1) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) عزاوي عبد الرحمن: المرجع السابق، ص 640.

أما فيما يخص إجراء التحقيق العمومي، فإن المشرع قد اشترط في بعض الحالات إجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في التحقيق في المنفعة العمومية قبل منح رخصة التجزئة⁽¹⁾، وكذا إجراء تحقيق من طرف لجان مختصة للتأكد من تنفيذ أشغال التهيئة ومطابقتها لأحكام رخصة التجزئة المسلمة وتسليم شهادة قابلية الاستغلال، فإذا أغفلت مصالح التعمير هذا الإجراء فإنه يكون هذا القرار معرضا للطعن بالإلغاء.

ج- آجال إصدار القرار

لقد حدد المشرع الآجال القانونية الممنوحة للجهة المختصة من أجل إصدار قرارها المتعلق بمنح رخصة التجزئة أو رفضها والتي حددت بأجل شهرين إذا كان ذلك من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة وبأجل ثلاث أشهر إذا كان من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁽²⁾، أو بتأجيل الفصل في الطلب لأجل لا يتجاوز سنة واحدة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد⁽³⁾.

أما بالنسبة للآجال الممنوحة لإصدار شهادة قابلية الاستغلال فحددت بأجل شهر من يوم تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾، وعليه فإذا صدر قرار الجهة المختصة بالرفض بعد فوات هذه الآجال فيكون القرار الصادر معيبا بعبء الشكل والإجراء ويكون معرضا للإلغاء.

ثانيا: عدم المشروعية الداخلية لقرار الترخيص بالتجزئة

لا يكفي احترام الجهة المختصة للقواعد الشكلية اللازمة وإتباع الإجراءات المقررة قانونا، بل ينبغي أن يكون موضوع القرار مطابقا للقانون والأهداف التي رسمها فلا يمكن للقرار المتعلق برخصة التجزئة أن يخالف قانون التهيئة والتعمير سواء في موضوعه أو أهدافه وبالتالي تلتزم الجهة المختصة باحترام مبدأ المشروعية الداخلية الذي يعني تطابق عملها مع نصوص قوانين التهيئة والتعمير⁽⁵⁾ وإلا اعتبرت قراراتها معيبة بعدم المشروعية الداخلية وتكون معرضة للإلغاء، وتتمثل هذه العيوب في عيب انعدام المحل، عيب انعدام السبب وعيب الانحراف في استعمال السلطة.

(1) الفقرة الأخيرة من المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(2) المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(3) المادة 64 من القانون رقم 90-29، المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(5) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص 71.

1- عيب انعدام المحل (مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها)

يقصد بعيب المحل أو عيب مخالفة القانون بأن يخالف موضوع القرار الإداري إحدى القواعد القانونية، ويعتبر من أهم أوجه الإلغاء وأكثرها وقوعاً من الناحية العملية، ورقابة القضاء الإداري على محل القرار هي رقابة داخلية تنصب على جوهر القرار وموضوعه لتكشف عن مطابقتها أو مخالفته للقانون.⁽¹⁾

وعليه فإن هذا العيب يتحقق إذا قامت الجهة المختصة بعمل مخالف للقانون، ومثالها كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار منح رخصة التجزئة دون موافقتها لأحكام مخطط شغل الأراضي أو غير مطابقة لوثيقة التعمير في حال انعدامه⁽²⁾، أو كأن تمتنع عن منح الرخصة رغم توافر جميع الشروط اللازمة لمنحها والمستخلصة من أحكام القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽³⁾، أو كأن يقوم بإصدار قرار رفض منح شهادة قابلية الاستغلال رغم أن تنفيذ أشغال تجزئة الأرض وتجهيزها تمت وفق الأحكام المنصوص عليها في رخصة التجزئة.⁽⁴⁾

2- عيب انعدام السبب

سبب القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية التي تسبق القرار وتدفع الإدارة لإصداره⁽⁵⁾، وعيب السبب هو عدم المشروعية الذي يصيب القرار الإداري في سببه بأن تكون الواقعة التي يقوم عليها القرار غير موجودة أو غير صحيحة من حيث تكييفها القانوني.⁽⁶⁾

ويتحقق عيب انعدام السبب عندما تعتمد الجهة المختصة في إصدار قرار رفض منح رخصة التجزئة على أساس أن الأرض المعنية بالتجزئة تقع في منطقة لا يغطيها مخطط شغل الأراضي ثم يثبت انعدام وجود هذا السبب أي أن الأرض تقع في منطقة يغطيها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه⁽⁷⁾، أو كأن يتم رفض الرخصة على أساس أن الأرض المعنية بالتجزئة تقع في أماكن محمية ذات طابع تاريخي أو أثري إلا أنه يثبت بعد ذلك عدم وجود هذه الحالة القانونية التي نصت عليها المادة 69 من القانون رقم 90-29⁽⁸⁾، أو كأن يتم الرفض على أساس أن الأرض المعنية بالتجزئة تقع في أرض ذات

(1) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 139.

(2) حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 116.

(3) المادتين 11 و 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(5) مازن ليلو راضي: المرجع السابق، ص 31.

(6) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 154.

(7) حجوج كلثوم: المرجع السابق، ص 116، 117.

(8) قارة تركي إلهام: المرجع السابق، ص 83.

طابع فلاحى إلا أنه يثبت بعد ذلك أن الأرض فقدت طبيعتها الفلاحية بعدما صنفتم بموجب أدوات التهيئة والتعمير ضمن القطاعات العمرانية أو المبرمجة للتعمير⁽¹⁾ ، أو كأن يتم إصدار قرار التأجيل بالفصل في الطلب لعدم وجود أدوات التهيئة والتعمير مصادق عليها في المنطقة التي تقع بها الأرض المعنية بالتجزئة إلا أنه بعد ذلك يثبت وجود هذه الأدوات.

3- عيب انعدام الغاية (الانحراف في استعمال السلطة)

إن غاية القرارات الإدارية كافة تتمثل في تحقيق المصلحة العامة للمجتمع وحماية النظام العام بعناصره الثلاث السكنية العامة، الصحة العامة والأمن العام، فإذا انخرقت الإدارة في استعمال سلطتها هذه بإصدار قرار لتحقيق أهداف تتعارض مع المصلحة العامة فإن قرارها يكون مشوباً بعيب إساءة استعمال السلطة أو الانحراف بها، ويعد هذا العيب من أسباب الطعن بالإلغاء.⁽²⁾

وتظهر صور الانحراف في استعمال السلطة في صورتين، تتمثل الأولى في استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية، أما الثانية في مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المنصوص عليها في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽³⁾

ومن تطبيقات الانحراف في استعمال السلطة كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة في حي سكني لم تراع فيه الشروط البيئية بشكل دقيق، فإن قراره يعاب بعيب الانحراف في استعمال السلطة لأن من مقتضيات حماية المصلحة العمرانية العامة أن تراعى في الترخيص بالتجزئة حماية البيئة، أو كأن يصدر قرار منح الرخصة لوجود علاقة قرابية أو أبوة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي وصاحب التجزئة، أو منح الرخصة بعد يوم واحد من التحقيق بهدف مالي هو التخفيف من التكاليف ونفقات الأشغال وفي هذه الحالة فإن تجاوز حدود هذه المصلحة يهدف لتحقيق مصلحة شخصية أو مالية مثلاً⁽⁴⁾ ، أو كأن يرفض منح شهادة قابلية الاستغلال لتأخير صاحب التجزئة من التصرف (البيع، الكراء، البناء) في الأجزاء الناتجة عن التجزئة.

(1) لقد نصت المادة 76 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم على ما يلي:
" ... وحسب مفهوم هذا القانون، تفقد الأراضي طبيعتها الفلاحية في الحالات الآتية:

- عندما يستعمل وعاؤها لغرض البناء،
عندما تتغير وجهتها الفلاحية وتحول عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً...".

(2) مازن ليلو راضي: المرجع السابق، ص 34.

(3) عزري الزين: المرجع السابق، ص 116.

(4) المرجع نفسه، الصفحة نفسها.

وعليه فإذا استغلت الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بالتجزئة سلطتها بمنح الرخصة أو رفضها لتحقيق هدف ما يختلف عن الهدف المقرر قانونا والمتمثل في حماية المصلحة العمرانية العامة والنظام العام العمراني فإن قرارها يكون معيبا بعبء الانحراف في استعمال السلطة وبالتالي يكون محلا للإلغاء. في الأخير تجدر الإشارة إلى أنه يترتب عن رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة إما صدور الحكم بتأييد القرار سواء إذا تعلق بالمنح أو الرفض أو تأجيل الفصل في الطلب هذا في حالة التأكد من صحة ومشروعية هذا القرار، أو بصدور الحكم بإلغاء القرار إذا تم التأكد من أن القرار مشوب بعبء من العيوب السابق ذكرها والتي تصيب القرار وتجعله غير مشروع، أو الحكم بوقف تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي ريثما يتم الفصل في موضوع دعوى الإلغاء وهذا وفقا لما تتضمنه المواد من 833 إلى 837 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ومن مظاهر عدم التزام صاحب رخصة التجزئة ومخالفته لأحكام الواردة في رخصة التجزئة المسلمة له نجد منازعة قضائية وقعت بين مديرية التعمير والبناء لولاية معسكر مع مربي عقاري⁽¹⁾، بحيث تضمنت المنازعة أن المربي العقاري منح شهادة تخصيص 08 قطع أرضية لمستفيد، تقع 04 قطع منها خارج الأراضي المعمرة، ضمن تجزئة إجمالية بـ 158 قطعة،

وبعد حصول المربي على رخصة التجزئة تم تنفيذ جزء من المشروع خارج الأرض القابلة للتعمير، فادعت مديرية التعمير والبناء بدعوى أمام الغرفة الإدارية ضد المربي العقاري، طلبت فيها إلغاء رخصة التجزئة كليا، وطلبت من القاضي تعيين خبير عقاري، وفي ضوء ما جاء فيه قضى بإلغاء رخصة التجزئة جزئيا، وذلك في الجزء غير الواقع في النسيج العمراني.

إلا أن مديرية التعمير والبناء تقدمت باستئناف أمام مجلس الدولة على اعتبار مخالفة القرار القضائي لمقتضيات قواعد التهيئة والتعمير وتحديد المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾ مطالبة بإلغاء قرار التجزئة كليا على اعتبار أن مشروع التجزئة يمثل كتلة واحد يستحيل تجزئته، ويلزم لذلك دراسة أخرى وتهيئة جديدة.

(1) حجابي محمد: مداخلة بعنوان المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وأفاق، يومي 27، 28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر، ص 6، 7.

(2) تقابل المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

كما نضيف إلى أنه يمكن للمتضرر من القرار المتعلق بالتجزئة إضافة إلى حقه في رفع دعوى الإلغاء للمطالبة بإلغاء هذا القرار أن يتقدم بمطالبة الجهة المختصة بالتعويض عن الضرر الملحق به وذلك من خلال رفع دعوى التعويض ضد هذا القرار وهو ما سنبيّنه في المطلب التالي.

المطلب الثاني: دعوى التعويض عن القرار المتعلق برخصة التجزئة

من الطبيعي أن يختص القضاء الكامل بالتعويض عن الأضرار التي تصيب المعني في حالة خروج الإدارة على أحكام القانون، أو تعسفها من استعمال سلطتها، وانحرافها عن غاية المشرع، من خلال رفضها لمنح الرخصة من غير مبرر رغم توافر الشروط اللازمة أو تراخيها في الرد خلال المدة المحددة قانونا وهو ما يتضرر منه المعني من الناحية المادية والمعنوية والاقتصادية⁽¹⁾ ، وهذا ما يؤدي إلى قيام المسؤولية الإدارية التي يترتب عنها حق المتضرر في اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض من خلال رفع دعوى تسمى دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية.

يقصد بدعوى التعويض (le recours en réparation) تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتضمين ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة⁽²⁾، كما تعرف بأنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية المختصة، وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار.⁽³⁾

(1) السيد أحمد مرجان: المرجع السابق، ص 390، 391.

(2) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 181.

(3) عمار عوابدي: نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2012، ص 255.

تعتبر دعوى التعويض وسيلة قضائية كثيرة الاستعمال والتطبيق لحماية الحقوق والحريات والدفاع عنها في مواجهة سلطات وأعمال الإدارة العامة غير المشروعة والضارة⁽¹⁾ ، كما من أهم الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير⁽²⁾، كما أنها تعتبر من الدعاوى الذاتية والشخصية⁽³⁾ التي وجب على المتضرر إثبات خطأ من طرف الإدارة والذي يمس بحق ذاتي له يحميه القانون، كما أنها تعتبر أهم صورة من صور دعوى القضاء الكامل.⁽⁴⁾

تقوم هذه الدعوى على أساس مسؤولية الإدارة سواء أكانت مسؤولية على أساس الخطأ القائم أو الخطأ المفترض، كما أنه حتى يتم قبول رفع على مستوى المحكمة الإدارية لا بد من توفر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية وهو ما سنتناوله في هذا المطلب من خلال تقسيمه إلى فرعين، نتطرق في الفرع الأول إلى أساس دعوى التعويض، ثم إلى شروط قبول دعوى التعويض في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أساس دعوى التعويض

إن أساس المسؤولية الإدارية في مادة التهيئة والتعمير والبناء تظهر من خلال المسؤولية على أساس الخطأ (أولاً) بأن تمنح الجهة الإدارية تراخيص غير مشروعة أو تعطيل منحها بدون مبرر قانوني، كما يمكن أن تنجم مسؤوليتها بدون خطأ (ثانياً) استناداً لنظرية المخاطر ومبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة.⁽⁵⁾

أولاً: المسؤولية على أساس الخطأ

حتى تكون الدعوى كاملة ويستحق المتضرر التعويض عن الضرر الملحق به جراء القرار الصادر من الجهة المختصة لا بد من توافر الخطأ والذي يعتبر الأساس الرئيسي لقيام مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ ، الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وعليه فإن مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ تقوم بمجرد أن تمتنع الجهة المختصة عن الترخيص لأسباب غير شرعية أو تأخرها في تسليم الترخيص أو سحبها غير المشروع لهذا الترخيص أو تجاوز الحد الزمني المعقول.⁽⁶⁾

1- الخطأ

الخطأ هو مخالفة لأحكام القانون تتمثل في عمل مادي أو في تصرف قانوني، تأخذ صورة عمل إيجابي أو تأتي على هيئة تصرف سلبي ينشأ عن عدم القيام بما يوجبه القانون، ويقع هذا الخطأ بواسطة

(1) عمار عوابدي: نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 251.

(2) جبيري محمد: المرجع السابق، ص 143.

(3) عمار عوابدي: نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص 256.

(4) ماجد راغب الحلو: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 181.

(5) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص 106.

(6) جبيري محمد: المرجع السابق، ص 144.

الموظفين في الإدارة، ويكون إما خطأ شخصي يسأل عنه مرتكبه (الموظف) وتقع المسؤولية على عاتقه فيدفع التعويض من ماله الخاص وتكون المحكمة المدنية هي المختصة، وإما أن يكون خطأ مرفقي يتحقق إذا ارتكب الموظف الخطأ أو التقصير فتسأل عنه الإدارة وتحمل المسؤولية وحدها فتدفع التعويض من أموالها وتكون المحكمة الإدارية هي صاحبة الاختصاص. (1)

2- الضرر

لا يترتب خطأ الإدارة حقا في التعويض لأحد ما لم ينشأ عن هذا الخطأ ضرر تتوافر فيه شروط معينة، سواء أكان هذا الضرر ماديا أو معنويا (2)، فيجب أن يكون الضرر محققا مؤكدا غير محتملا أو مفترضا، ويجب أن يكون ضررا خاصا بمعنى يصيب شخصا معينا أو أشخاص على وجه الخصوص فإذا كان عاما فإنه يصيب عدد غير محدد من الأشخاص فإنه يعتبر من الأعباء العامة الواجب على الأفراد تحملها دون تعويض، كما يجب أن يقع الضرر على حق مشروع، كما يجب أن يكون الضرر ممكن التقدير نقدا. (3)

3- العلاقة السببية

لتقوم مسؤولية الإدارة لابد من أن توجد رابطة سببية بين خطأ الإدارة والضرر الذي أصاب المتضرر بمعنى أن يكون الضرر مترتبا على الخطأ وأن يكون هذا الخطأ هو المصدر المباشر للضرر، وتتقي مسؤولية الإدارة إذا انعدمت رابطة السببية بين خطأ الإدارة والضرر، ويكون ذلك بوجود السبب الأجنبي كالقوة القاهرة أو خطأ الغير أو خطأ المتضرر نفسه.

بناء على ما سبق فإن دعوى المسؤولية على أساس الخطأ المتعلقة برخصة التجزئة أو المتعلقة بشهادة قابلية الاستغلال ترفع إما من طرف صاحب التجزئة أو من طرف المستفيدين من الأجزاء الناتجة عن التجزئة أو من طرف الجمعيات أو من طرف الغير المتضرر من خطأ الجهة المختصة بإصدار القرار الواجب للتعويض.

يمكن ثبوت خطأ الجهة الإدارية المستوجب للتعويض في الحالات التالية:

- رفض غير مبرر لمنح رخصة التجزئة.
- التأخير في منح رخصة التجزئة دون مراعاة للأجال القانونية.
- سحب غير مشروع لرخصة التجزئة، خاصة إذا كان صاحب التجزئة شرع في تنفيذ أشغال التهيئة.

(1) ماجد راغب الحلوي: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 202، 203.

(2) خلوفي رشيد: قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص من 117 إلى 121.

(3) ماجد راغب الحلوي: دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 228، 229.

- قرار غير قانوني لوقف أشغال التهيئة في تجزئة ما. (1)
- قرار منح رخصة التجزئة لأرض غير معدة للبناء أو تصنف ضمن الأراضي القابلة للتعمير المستقبلية والذي يترتب عنها عدم منح رخصة البناء على هذه الأجزاء الناتجة عن التجزئة. (2)
- قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية للأرض المعنية بالتجزئة بعد القيام بإجراء التحقيق العمومي وقيام الإدارة بنزع الملكية بدون تعويض عادل وسابق ومنصف. (3)
- منح غير قانوني لرخصة التجزئة (4) كأن يتم المنح دون مراعاة لأحكام وتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحمل محل ذلك. (5)
- إصدار شهادة قابلية الاستغلال في حين أن أشغال تهيئة الأرض أنجزت غير مطابقة للأحكام المفروضة في رخصة التجزئة المسلمة، أو أنه لم يتم الانتهاء من تنفيذ هذه الأشغال.
- ويمكن للغير أن يرفع دعوى المسؤولية على الإدارة إذا سبب له قرار منح رخصة التجزئة ضرراً شخصياً ومباشراً ويمكن تصور ذلك فيما يلي (6):
- إهمال الوالي لموضوع المواصفات والشروط القانونية في التجزئة.
- تعديل غير قانوني لدفتر الشروط.
- يمكن للشخص الذي تضرر من رخصة التجزئة غير القانونية طلب التعويض ولو لم يتابع القرار بدعوى الإلغاء.

ثانياً: المسؤولية بدون خطأ

تقوم المسؤولية الإدارية حتى في غياب الخطأ، إذ هي مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل، فالمتضرر معفى من إثبات الخطأ، وجدير بالذكر أن هذه المسؤولية من النظام العام إذ بإمكان المتضرر التمسك بها في أية مرحلة كانت عليها الإجراءات وللقاضي أن يفصل من تلقاء نفسه بموجب هذه المسؤولية، على أن هذه المسؤولية قد تؤسس إما على أساس المخاطر أو على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة. (7)

(1) مصطفىاوي عايدة: المرجع السابق، ص 110.

(2) المادتين 22 و23 من القانون رقم 90-29.

(3) المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(4) Armel Pécheul : Op-cit, p 145.

(5) المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(6) مصطفىاوي عايدة: المرجع السابق، ص 111.

(7) قارة تركي إلهام: المرجع السابق، ص 94..

ومن تطبيقات المسؤولية بدون خطأ فيما يتعلق برخصة التجزئة نجد مثلا في حالة ما إذا تم منح رخصة التجزئة في منطقة ما طبقا لأحكام مخطط التهيئة والتعمير، ثم تمت المصادقة على مخطط شغل الأراضي في هذه المنطقة ونتج عنه تغيير في ارتفاعات التعمير وبالتالي يترتب عنه تضيق في حقوق البناء أو انعدامها بالنسبة للأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة⁽¹⁾، أو أن تتراجع القيمة المادية لهذه الأجزاء أو للملكيات المجاورة⁽²⁾، وعليه فإن تغيير هذه الارتفاعات ينجم عنها أضرار مباشرة ومؤكدة يترتب عليها المساس بحقوق مكتسبة⁽³⁾، وعليه تقوم مسؤولية الإدارة بدون خطأ ويكون للمتضرر الحق في رفع دعوى التعويض لجبر الأضرار.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض

حتى يتم قبول رفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية ويتمكن القاضي الإداري من الحكم بقيام المسؤولية الإدارية لابد من توافر مجموعة من الشروط الضرورية والتي تعتبر من النظام العام⁽⁴⁾ والمتمثلة في شرط وجود قرار إداري سابق (أولا)، شرط الاختصاص (ثانيا)، شرط الطاعن (ثالثا)، شرط الأجل (رابعا)، شرط الإجراءات (خامسا).

أولا: شرط القرار السابق

يقصد بشرط القرار الإداري السابق أنه لرفع دعوى التعويض عن الضرر الناتج عن مسؤولية الإدارة هو ضرورة صدور قرار إداري سابق عليها، وعليه فعلى المتضرر من القرار أن يلجأ للجهة الإدارية المختصة أولا لمطالبتها بالتعويض الكافي والعاقل عن الضرر الذي أصابه مما يقتضي تحديد موقفها من خلال ما يعرف بالقرار السابق والمتضمن إما إصلاح وجبر الضرر الحاصل من خلال قبول التعويض عنه بما يرضي المتضرر أو رفض ذلك، وفي هذه الحالة يكون للمتضرر اللجوء إلى القضاء أو المطالبة بالتعويض على عكس شرط التظلم الإداري (الطعن) الذي هو اختياري في دعوى الإلغاء.⁽⁵⁾

ثانيا: شرط الاختصاص

حسب المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي:

" تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

(1) Pierre Soler-couteaux, Op-cit, p 426, 427.

(2) كمال محمد الأمين: المرجع السابق، ص 106.

(3) Armel Pécheul : Op-cit, p 146

(4) خلوفي رشيد: المرجع السابق، ص 7.

(5) عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 574 وما بعدها.

... 2- دعاوى القضاء الكامل، ..."

فإن المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل في دعاوى القضاء الكامل، وبما أن دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة من أهم هذه الدعاوى فإن الاختصاص القضائي دعوى التعويض عن مسؤولية الإدارة المتعلقة بقرار الترخيص بالتجزئة أو بشهادة قابلية الاستغلال يؤول للمحكمة الإدارية المختصة إقليمياً.

ومن خلال المادة 901 من نفس القانون والتي نصت كما يلي:

" يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية.

كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة."

فإنه يتبين أن المشرع منح ولاية الفصل في دعاوى القضاء الكامل إلى المحكمة الإدارية فقط، وهذا مهما كانت الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار المتسبب في الضرر سواء أكان رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران.

ثالثاً: شرط الطاعن

طبقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، ومنه فإن دعوى التعويض كغيرها من الدعاوى المدنية والإدارية لا بد أن تتوفر في المتضرر الصفة والمصلحة تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلاً، كما أن هذا الشرط لازم باعتبار أن هذه الدعوى تعتبر دعوى شخصية ذاتية وبالتالي على المتضرر إثبات أن القرار المتعلق برخصة التجزئة الصادر من الجهة الإدارية المختصة قد مس بحق شخصي ذاتي له.

1- الصفة

لرفع دعوى التعويض الإدارية يجب توفر شرط الصفة في المدعي المتضرر (الطاعن) صاحب المركز القانوني الذاتي أو الحق الشخصي المكتسب شخصياً، أو بواسطة نائبه القانوني أو الاتفاقي، كما يجب توفر الصفة القانونية باسم ولحساب الجهة الإدارية المختصة كأن ترفع دعوى التعويض ضد البلدية ممثلة برئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ضد الولاية ممثلة بالوالي، أو ضد الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالعمران. (1)

(1) عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 627، أنظر أيضاً، المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- المصلحة

إن شرط المصلحة والتي يجب أن تكون قانونية شخصية، مباشرة، قائمة أو محتملة يغلب قيامها، تتحقق في دعوى التعويض عندما يكون المدعي المتضرر في مركز قانوني شخصي وذاتي، وأن يكون صاحب حق شخصي مكتسب ومعلوم ومقررة له الحماية القانونية والقضائية بصورة مسبقة. (1) وعليه يجب توفر شرطي الصفة والمصلحة في المتضرر لرفع دعوى التعويض باعتبارهما من النظام العام، في حال انعدامهما يثيرها القاضي تلقائيا كما يمكن أن يثيرها أطراف الدعوى (2) ، وعليه فإن رفع دعوى التعويض المتعلقة برخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال تكون من قبل المتضرر صاحب الصفة والمصلحة، فقد يكون صاحب التجزئة أو المستفيد من الأجزاء الناتجة عن التجزئة أو أحد أصحاب الملكيات المجاورة أو وكلاءهم أو الجمعيات المعتمدة قانونا.

رابعاً: شرط الأجل

من خلال ما تم دراسته سابقا بخصوص دعوى الإلغاء فإن هذه الدعوى تقوم على قرار إداري، أما دعوى التعويض فتقوم إما على وجود قرار إداري سابق كقرار منح أو رفض منح رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال، وإما على وجود عمل إداري مادي كإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه من قبل نتيجة الترخيص بالتجزئة. (3)

وكمبدأ عام يعتبر شرط الأجل أو الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته، فيثيره القاضي من تلقاء نفسه و في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، ولتحديد آجال رفع دعوى التعويض على مستوى المحكمة الإدارية لابد من التفرقة بين إذا ما تم رفع دعوى التعويض مستقلة لوحدها أو تم رفعها مجتمعة مع دعوى الإلغاء.

وعليه، فإذا كان الهدف من رفع دعوى التعويض هو وجود قرار إداري وتم رفع دعوى التعويض مجتمعة مع دعوى الإلغاء فإن أجل رفع هذه الدعوى يحدد بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار المتعلق برخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال (4) أو نشر القرار بالنسبة للغير ، أما إذا تم رفع دعوى التعويض لوحدها مستقلة عن دعوى الإلغاء أو تم رفعها بسبب عمل مادي ناتج عن نشاط الجهة

(1) عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 623.

(2) المادتين 13 ، 67 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 223.

(4) المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) المادة 133 من القانون المدني.

المختصة ففي هذه الحالة فإن أجل رفع دعوى التعويض لا يسقط إلا بعد انقضاء خمس (15) عشر سنة من يوم وقوع الفعل الضار. (5)

خامسا: شرط الإجراءات

يتم رفع دعوى التعويض عن القرار المتعلق برخصة التجزئة ضد الجهة المختصة على مستوى المحكمة الإدارية، كما أنها ترفع بنفس الأشكال والإجراءات التي ترفع بها باقي الدعاوى الإدارية، بحيث لا يتم قبول رفع هذه الدعوى إلا بعد إيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة ومؤرخة لدى قلم كاتب ضبط المحكمة الإدارية المختصة، ويجب أن تكون موقعة من قبل محام وهذا إذا كان الطاعن شخص خاص (1) أما بالنسبة للدولة والأشخاص المعنوية فالأمر اختياري بالنسبة لتوقيعها من طرف محام، لأنه يكفي توقيعها من طرف الممثل القانوني لكل جهة. (2)

كما يجب أن تتضمن هذه العريضة جميع البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على ما يلي:

" يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، البيانات الآتية:

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،

- 2- اسم ولقب المدعى وموطنه،

- 3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه ، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.

- 4- الإشارة التي تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،

- 5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

- 6- الإشارة، عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

ليتم بعد ذلك التبليغ الرسمي لعريضة افتتاح الدعوى عن طريق محضر قضائي وبهذا يتم انعقاد الخصومة الإدارية ، ليتم بعد ذلك تبادل المذكرات ومذكرات الرد والمستندات والوثائق المرفقة للدعوى أثناء الجلسات تحت إشراف القاضي الإداري المقرر الذي يتم تعيينه من طرف رئيس المحكمة الإدارية لتشكيله الحكم والذي يتولى استلام الردود والمذكرات الإضافية والمستندات وتبليغ أطراف الخصومة بجميع

(1) المواد 815، 816، 826، 838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(2) محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 168 ، أنظر أيضا، المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) المواد من 840 إلى 845 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الأعمال الإجرائية المختلفة خلال الأجل الممنوحة من قبله وهذا على حسب ظروف القضية، كما يجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستند أو وثيقة يرى أن لها فائدة في فض النزاع.⁽³⁾

بعد دراسة ملف الدعوى من قبل القاضي المقرر وتكون القضية مهياًة للجلسة يتم إرسال الملف إلى محافظ الدولة لتقديم التماساته، ليأمر بعد ذلك رئيس المحكمة بإحالة الملف أمام تشكيلة الحكم التي تقوم بالمداولة للفصل وإصدار الحكم ، حيث يتم في هذه المرحلة تلاوة تقرير القاضي المقرر وسماع ملاحظات الخصوم الشفوية تدعيماً لطلباتهم الكتابية، ويطلب من محافظ الدولة تقديم طلباته، ليتم النطق بالحكم المتوصل إليه أثناء المداولة.⁽¹⁾

نخلص مما سبق أن دعوى الإلغاء و دعوى التعويض المتعلقة برخصة التجزئة يمكن رفعها من كل من له صفة ومصلحة بالقرار المتعلق بالتجزئة المطعون فيه الصادر من الجهة الإدارية المختصة والذي يمس بالمصلحة العامة أو بمصلحة خاصة بالأفراد، ويكون رفعها من طرف صاحب الأرض المعنية بالتجزئة أو المستفيد من الأجزاء الناتجة أو صاحب الملكية المجاورة أو الغير المتضرر، ويؤول اختصاص الفصل فيها إلى القاضي الإداري الذي ينظر في جميع النزاعات التي تحدث بين شخص خاص والإدارة، ويترتب عنها إما إلغاء القرار غير القانوني لعدم مشروعيته حيث أنه يكون مشوباً بإحدى عيوب القرار الإداري (عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراء، عيب السبب، عيب المحل، عيب الغاية) أو عدم إلغائه وتأكيد صحته، وإما إلزام الجهة المختصة ومطالبتها بتعويض المتضرر من جراء أعمالها الضارة التي سببتها للمتضرر وسواء كانت هذه الأعمال مشروعة أو غير مشروعة، إلا أنه يبقى على المتضرر من القرار المتعلق بالتجزئة عبئ إثبات خطأ الجهة المختصة ووقوع الضرر نتيجة هذا القرار.

(1) المواد 848 ، 849 ، 884 ، 885 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خلاصة الباب الثاني:

في ختام الباب الثاني والذي تطرقنا فيه بالدراسة والتحليل لموضوع الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة، بداية بتنفيذ الأشغال المتعلقة بتهيئة الأرض المفروضة على صاحب التجزئة خلال المدة المحددة كأجل لصلاحيه هذه الرخصة بتمويل منه، ويخضع صاحب التجزئة أثناء تنفيذه للأشغال المتعلقة بتهيئة الأرض وربطها بمختلف الشبكات الحيوية الداخلية والخارجية والتجهيزات العمومية إلى رقابة أجهزة إدارية وقضائية مختلفة، وتنتهي هذه الرقابة بتحرير محاضر إما بحسن تنفيذ الأشغال ومطابقتها، وإما بسوء تنفيذ هذه الأشغال ومعاينة المخالفات وإحالتها على الجهة القضائية المختصة لتقوم بإجراءات المتابعة.

ففي حالة إتمام تنفيذ الأشغال ومطابقتها للأحكام والوثائق المرفقة في رخصة التجزئة المسلمة، تمنح لصاحب التجزئة وبناء على طلبه شهادة قابلية الاستغلال، والتي يترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة عن التجزئة، وكذا رفض طلب رخصة البناء على هذه القطع وذلك لتعلق كل من رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال بالنظام العام والمصلحة العامة العمرانية.

إن الهدف من وجود رخصة التجزئة يتمثل في تنظيم عمليات تجزئة الأراضي والقضاء على الفوضى العمرانية والتجزئات غير القانونية وكذا الحفاظ على النظام البيئي العام، كما تتجلى حماية البيئة من خلال حق الإنسان في بيئة نظيفة صحية وآمنة، وكذا حماية الطابع الجمالي للمدن .

يثير وجود هذه الرخصة أو انعدامها منازعات في الساحة العملية، تنتوع هذه المنازعات بين ما يختص به القاضي العادي وما يختص به القاضي الإداري، حيث ينظر القاضي العادي في الدعاوى ذات الطابع المدني والتي ينقسم فيها الاختصاص بين القسم المدني والقسم العقاري، والتي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص، والتي يرفعها الغير المتضرر من أشغال التهيئة المتعلقة بالتزامات ومشاكل الجوار خاصة تلك المتعلقة بحقوق الارتفاق من حق تمرير المياه الصالحة للشرب وتمرير مياه الصرف الصحي، وكذا حق المرور للأرض المحصورة وغيرها، وذلك لمطالبة صاحب التجزئة بعدم التعرض له وتعويضه عن الأضرار الناجمة عن هذه الأشغال.

أما الدعاوى ذات الطابع الجزائي يختص بالفصل فيها القاضي الجزائي على مستوى قسم الجرح، والتي تظهر من خلال جرائم التجزئات العقارية والتي يتولد عنها قيام المسؤولية الجزائية، وبالتالي يخول للقاضي الجزائي توقيع عقوبات جزائية على صاحب التجزئة مرتكب هذه المخالفات، وهذا من أجل فرض احترام أكبر لهذه القوانين من قبل الأفراد.

أما القاضي الإداري فيختص في الدعاوى التي تكون الإدارة طرفاً فيها، والتي يتم رفعها على مستوى المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة من كل ذي صفة ومصلحة والمتمثل في صاحب التجزئة، المستفيد من القطع الناتجة عن التجزئة، أصحاب الملكيات المجاورة أو الغير المتضرر، وتتمثل هذه الدعاوى في دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة، أو دعوى المسؤولية التي ترفع ضد الجهة المختصة المصدرة للقرار لمطالبتها بالتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية الناتجة عن قرارها.

خاتمة

هكذا تنتهي هذه الدراسة التي كرسناها لبحث موضوع رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، حيث تناولنا في الباب الأول من هذه الدراسة الإطار القانوني لرخصة التجزئة بالتطرق لمفهوم هذه الرخصة والتي تعتبر وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري ترخص الإدارة من خلالها لمالك الأرض عملية تقسيم أرضه الواقعة داخل المحيط العمراني إلى قطعتين أو أكثر من أجل إقامة بناية فوقها مهما كان غرضها، أو بالتصرف فيها ببيعها أو إيجارها، مع تبيان علاقتها بالمخططات العمرانية والتي تحدد مقاييس التعمير والبناء وطبيعة النشاطات المسموح بها، نظرا لارتباط رخصة التجزئة بها وخضوعها لأحكامها، إلى جانب رخصة البناء والتي ترتبط بها ارتباطا وثيقا باعتبار عملية البناء لا تتم إلا بوجود رخصة التجزئة، مع تمييزها عن شهادة التقسيم وبعض الوسائل الإدارية المشابهة لها.

كما بينا نطاق تطبيق رخصة التجزئة والتي تكون داخل المحيط العمراني، وقد استثنى المشرع بعض التقسيمات من نطاق تطبيقها كتقسيمات الأراضي التي تتمتع بسرية الدفاع الوطني أو المتعلقة بالهياكل القاعدية ذات الطابع الإستراتيجي والتابعة لبعض الدوائر الوزارية، الأراضي غير القابلة للبناء، الأراضي الفلاحية، الملكيات المبنية، الأراضي التي سبق تهيئتها بمخططات خاصة مثل مناطق التوسع والمواقع السياحية والتي تخضع في تجزئتها لأحكام مخطط التهيئة السياحية، كما تستثنى مؤقتا التقسيمات التي تكون في قطاعات التعمير المستقبلية والتي يحدد أجل ارتفاع عدم البناء عليها بمدة عشرين سنة.

كما تطرقنا لشروط وإجراءات منح رخصة التجزئة والتي تعتبر من النظام العام، حيث تبدأ بإيداع ملف الطلب من كل ذي صفة ومصالحة إلى الجهة المختصة والذي يرفق بمجموعة من الوثائق الإدارية والبيانية التقنية لدى مقر البلدية المختصة والتي تقع الأرض المعنية بالتجزئة في دائرة اختصاصها، مرورا بدراسة الملف والتحقق فيه من طرف المصلحة المكلفة بالتعمير والذي قيده المشرع بضرورة احترام الأشغال لمقتضيات البيئة، لتنتهي بالفصل في ملف الطلب بمنح رخصة التجزئة أو رفضها أو سكوتها أو تأجيل البت فيها وهذا خلال الأجل المحددة قانونا ومن طرف الجهة المخول لها قانونا بمنح الرخصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران وهذا على حسب طبيعة المشروع المعني بالتجزئة، لتخضع بعد ذلك للنشر الإداري على مستوى البلدية المختصة لإعلام الغير بها، وإلى الشهر العقاري على مستوى المحافظة العقارية، ومنه يتمكن صاحب التجزئة بالشروع في تنفيذ أشغال تهيئة الأرض وتجزئتها، وقد حددت صلاحية هذه الرخصة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي بمنح الترخيص بالتجزئة وإلا اعتبرت ملغاة.

أما الباب الثاني فعالجنا فيه بالدراسة والتحليل الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة، بداية من تنفيذ الأشغال المتعلقة بتهيئة الأرض وربطها بمختلف الشبكات الحيوية الداخلية والخارجية والتجهيزات العمومية

المفروضة على صاحب التجزئة خلال المدة المحددة، والذي يخضع لرقابة أجهزة إدارية وقضائية مختلفة، وتنتهي هذه الرقابة بتحرير محاضر إما بحسن تنفيذ الأشغال، وإما بمعاينة المخالفات نتيجة سوء تنفيذ هذه الأشغال وإحالتها على الجهة القضائية المختصة لتقوم بإجراءات المتابعة، وبعد إتمام تنفيذ الأشغال ومطابقتها للأحكام رخصة التجزئة المسلمة، تمنح لصاحب التجزئة وبناء على طلبه شهادة قابلية الاستغلال، والتي يترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة عن التجزئة، وكذا رفض طلب رخصة البناء على هذه القطع وذلك لتعلق كل من رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال بالنظام العام والمصلحة العامة العمرانية.

يثير وجود رخصة التجزئة أو انعدامها منازعات في الساحة العملية، تنتوع هذه المنازعات بين الإختصاص القضائي العادي والإداري، فالدعوى المدنية والتي يتنازع فيها أشخاص يحكمهم القانون الخاص وذلك للمطالبة بعدم التعرض والتعويض عن الأضرار الناجمة عن هذه الأشغال، أما الدعوى الجزائية والتي يختص بها القاضي الجزائي من خلال توقيع عقوبات جزائية على مرتكب مخالفات التجزئة، وذلك من أجل فرض احترام أكبر لقوانين البناء والتعمير من قبل الأفراد، أما الدعوى الإدارية والتي تكون الإدارة طرفاً فيها فتتمثل في دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة وذلك إذا انحرفت الجهة المصدرة لقرار التجزئة عن الحدود المرسومة لها يعتبر قرارها معيباً بالإخلال بمبدأ المشروعية، أو دعوى المسؤولية التي ترفع ضد الجهة المصدرة للقرار لمطالبتها بالتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية الناتجة عن قرارها.

بناء على هذه الدراسة خلصنا إلى أن رخصة التجزئة تعتبر المرجع الملزم لأية عملية بناء، فهي أداة وقائية سابقة للتصدي لمخالفات عمليات التهيئة والبناء قبل وقوعها، وتسعى لتحقيق هدفين، حماية المصلحة الخاصة من خلال منح حق الحصول على رخصة التجزئة لكل شخص متحصل على ملكية ارض ويريد تشييد بناية أو القيام بعمليات البيع أو الإيجار وذلك لان حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض وهذا كله بهدف الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم وحماية البيئة والتي تتجلى من خلال حق الإنسان في بيئة نظيفة صحية وأمنة، وحماية المصلحة العامة من خلال مساهمتها في تحقيق مخطط عمراني يساير المعايير الدولية التي تعرفها معظم الدول المتقدمة في المجال العمراني وتنمية المدن تنمية متناسقة ومتوازنة، وكذا حماية المحيط العمراني والجمالي للمدينة الجزائرية والحفاظ على النظام العام.

ورغم استحداث نظام قانوني جيد لرخصة التجزئة، إلا أن نتائجه تبقى قاصرة ومحدودة جداً بسبب غياب التطبيق الفعلي لهذا القانون وكذا تشجيع الدولة للأفراد على عدم التزامهم بأحكام البناء والتعمير،

ويظهر هذا من خلال القانون رقم 08-15 وكذا انتشار ظاهرة التوسع العشوائي للمدن الجزائرية والاستهلاك غير العقلاني للعقار، وعليه فإن قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية لا يزال يضمن نقائص وثغرات قانونية تجعله عرضة للانتهاكات والتجاوزات ومن اللازم تداركها، ومنه سنحاول أن نبرز أهم النقائص متبوعة ببعض الاقتراحات:

1. يثار إشكال في الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة، فمن خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعنون بـ: "كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها"، نجد أن المشرع أطلق على الرخص والشهادات العمرانية مصطلح "عقود"، علما أن العقد هو عمل قانوني يكون نتيجة تلاقح إرادتين، إرادة الإدارة مع إرادة أخرى وتوافقها على تكوينه، إلا أن القرار الإداري يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة بهدف إحداث أثر قانوني، ومنه فإن خصائص القرار الإداري تنطبق على خصائص رخصة التجزئة، وعليه كان على المشرع تغيير عنوان المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من تسمية "كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها" إلى "كيفية تحضير قرارات التعمير وتسليمها".

2. من خلال المادة 59 من القانون رقم 90-29 وأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تبين لنا أن شهادة التقسيم أدرجت ضمن القسم الثالث من الفصل الثاني المعنون بـ: رخصة التجزئة، فما كان على المشرع تصنيف شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة باعتبار أن الأولى تختلف عن الثانية من حيث الطبيعة القانونية ونطاق التطبيق، وعليه يستحسن على المشرع وضع فصل خاص تحت عنوان: شهادة التقسيم - التحضير والتسليم -.

3. لم يحدد المشرع المركز القانوني لطالب الترخيص بل اكتفى بلفظ "طالب التقسيم" من خلال نص المادة 58 من القانون رقم 90-29، لكن الأجدر لو أطلق عليه باللغة العربية إحدى المصطلحات "طالب التجزئة أو طالب الترخيص أو المجزئ" وهذا الأخير هو المعنى الأقرب والأصح وهذا طبقا لما استعمله المشرع في نفس نص المادة باللغة الفرنسية والتي أطلق عليه مصطلح "le Lotisseur" والذي يقصد به المجزئ.

4. حصر المشرع الأشخاص الذين يحق لهم طلب الحصول على رخصة التجزئة في المالك أو موكله، إلا أنه بعد الدراسة اتضح أنه يمكن لجميع الأشخاص التالية: مالك العقار أو موكله، الحائز، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض، المرقي العقاري، صاحب الامتياز وناظر الوقف أو موكله الصفة القانونية التي تمكنهم من طلب الحصول على رخصة التجزئة، وعليه حبذا لو أن المشرع نص صراحة على هؤلاء الأشخاص وهذا باقتراح تعديل المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وفقا للمعايير الجديدة.

5. لم يوضح المشرع مدى صلاحية رخصة التجزئة بعد قيام صاحب التجزئة بتنفيذ أشغال التهيئة وحصوله على شهادة قابلية الاستغلال، فهل تبقى صلاحية هذه الرخصة إلى أجل غير مسمى أم تسقط إذا لم يتقدم صاحب التجزئة بطلب رخصة البناء خلال أجل محددة، وعليه يجب على المشرع وضع مادة قانونية يعالج فيها هذه المسألة نظرا للأهمية التي تكتسبها رخصة التجزئة.
6. هناك إشكال في تقسيمات الأراضي الخاضعة لرخصة التجزئة، فلا يوجد نص قانوني صريح يثبت أن رخصة التجزئة تستعمل في المناطق العمرانية فقط ولا تستعمل في العقارات الفلاحية أو السياحية أو المناطق الصناعية ومناطق النشاطات الموجهة للاستثمار، وعليه يجب على المشرع النص صراحة على خضوع جميع تقسيمات الأراضي إلا ما استثنى منها بنص خاص إلى رخصة التجزئة والتي تعتبر أداة سابقة للبناء وواجبة لتهيئة هذا الوعاء قبل بنائه وهذا بهدف محاربة الاستهلاك غير العقلاني للعقار بصفة عامة وتحقيق الرقابة المسبقة للتوسع العمراني المستقبلي.
7. لم توضح المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المقصود بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات التي تعفى من الحصول على رخصة التجزئة، فنص هذه المادة يمس بشكل خطير قواعد التهيئة والتعمير وتفتح المجال للسلطة التنفيذية تأويلها كما تشاء، وعليه يجب على المشرع مراجعة هذه المادة من خلال حصر جميع الهياكل والهيئات والمؤسسات المعفية من استصدار رخصة التجزئة.
8. ثقل ملف الطلب المتعلق بالتجزئة من الناحية التقنية ووجود عدة وثائق تستهلك وقت طويلا لاستخراجها والحصول عليه يؤدي إلى العزوف والامتناع عن طلب الترخيص بالتجزئة، وهذا ما يدفع بكل من يريد تجزئة أرضه إلى تجزئتها بطريقة غير قانونية مما ينتج عنه ظهور تجزئات غير شرعية، وعليه استحسن على المشرع لو أعاد النظر في الوثائق التقنية المرفقة بالملف، وفي الرسوم والمصاريف التي تقع على كاهله أثناء إعداد التصاميم والوثائق المتعلقة بالقطعة الأرضية.
9. قصد تسهيل إجراءات الحصول على رخصة التجزئة واختصار الآجال القانونية لمنحها، وكذا تحقيق التسيير الجيد في دراسة ملف الطلب ومنح مختلف قرارات التعمير قام المشرع بموجب المادتين 58 و59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 باستحداث الشباك الوحيد للولاية والشباك الوحيد للبلدية والذي يضم مجموعة من الأعضاء الدائمين والمدعويين، إلا أننا لاحظنا أن ممثل مديرية البيئة للولاية يعتبر من الأعضاء الذي يتم استدعاؤهم عند الضرورة وهذا ما يفسر تراجع المشرع في تفعيل دور قرارات التعمير في حماية البيئة والتنمية المستدامة، وعليه نقترح تعديل المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بضم ممثل مديرية البيئة للولاية ضمن الأعضاء الدائمين في الشباك الوحيد للبلدية.

10. يثار إشكال فيما يخص رد المصالح المستشارة برأيها حول مشروع التجزئة، بحيث لاحظنا أن المشرع لم يلزم المصالح المستشارة بالرد وتقديم رأيها حول ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة المرسل إليها رغم أن رأيها مهم جدا لما له من دور في توفير وإفادة المصلحة المكلفة بالتعمير، في حين أنه يلزمها بإرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي المرسل إليها في أجل 15 يوم من يوم استلام طلب إبداء الرأي، وعليه، يجب على المشرع أن ينص صراحة بالإلزامية لتقديم المصالح المستشارة لرأيها وهذا بتعديل المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
11. هناك تناقض بين نصي المادتين 12 و 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بخصوص الآجال القانونية، حيث منح المشرع أجل 15 يوم لدراسة ملف الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية ومنح أيضا أجل 15 يوم للأشخاص العمومية والمصالح التي تمت المستشارة لإبداء آراءها، ومنه يجب تعديل المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ومنح أجل 8 أيام للهيئات الاستشارية لإبداء آراءها.
12. لم يحدد المشرع في نص المادة 64 من القانون رقم 90-29 نوع أداة التهيئة والتعمير التي في حالة ما إذا كانت في طور الإعداد يكون للجهة المختصة إصدار قرار بتأجيل البت في طلب رخصة التجزئة، وعليه نقترح تعديل المادة 64 من القانون رقم 90-29 من خلال تبيان نوع أداة التهيئة والتعمير (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير).
13. لم يتطرق المشرع لحالة سكوت الجهة المختصة وعدم ردها على طلب رخصة التجزئة بعد فوات الآجال القانونية للرد، فيجب على المشرع تخصيص مادة قانونية يعالج فيها مسألة سكوت الجهة المختصة وعدم ردها على ملف الطلب خلال الآجال المطلوبة.
14. قيد المشرع صاحب التجزئة بضرورة شهر رخصة التجزئة المسلمة له خلال أجل شهر من يوم تاريخ تبليغه القرار، ومنه استحسن على المشرع لو ترك الآجال مفتوحة لصاحب التجزئة لشهر القرار من يوم التبليغ لمدة سنة على الأكثر خاصة وأن الآجال الممنوحة لتنفيذ الأشغال المتعلقة بتجزئة الأرض هي ثلاث سنوات، وعليه نقترح مراجعة مدة شهر القرار المتعلق بالتجزئة الوارد في المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
15. لم يحدد المشرع الآجال القانونية لنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة على لوحة الإعلانات لمقر البلدية التي تقع فيها الأرض المعنية بالتجزئة، مقارنة مع رخصة البناء والتي حددت بأجل سنة وشهر وذلك بموجب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وعليه نقترح تعديل الفقرة 4 من المادة 22 من المرسوم التنفيذي بذكر الآجال القانونية المحددة لنشر قرار الرخصة بمقر البلدية.

16. لم يعتبر المشرع عملية قسمة المال الشائع من قبيل التجزئة، وعليه استحسن على المشرع مراجعة هذه الثغرة بفرض ضرورة الحصول على رخصة التجزئة من أجل قسمة المال الشائع لأكثر من أربع أجزاء وهذا من أجل ضمان تهيئة جميع القطع المفترزة الناتجة عن عملية القسمة وكذا القضاء على الأراضي المحصورة وغير المربوطة بالشبكات الحيوية وذات المنفعة العمومية.

17. فرض المشرع جميع مصاريف التجهيزات العمومية والتي تخدم المصلحة العامة عاتق صاحب التجزئة والتي قد تفوق ميزانيته المالية وتثقل كاهله مما يجعله يتهرب من تنفيذ أشغال التجزئة أو بطلب قروض بنكية لتمويل مشروعه والتي قد تؤثر على الآجال الممنوحة لتنفيذ الأشغال الممنوحة قانونا والمحددة بثلاث سنوات، وعليه يجب على المشرع استدراك هذا الأمر بتخفيف العبء على صاحب التجزئة في تنفيذ هذه التجهيزات باقتراح قسمة مصاريف تنفيذ هذه التجهيزات مشتركة بين صاحب التجزئة والبلدية المختصة، أو بمساهمة أصحاب الملكيات المجاورة الذين يستفيدون من هذه التهيئة في مصاريف الإنجاز بالاشتراك مع البلدية المختصة وصاحب التجزئة.

18. تعددت تسميات شهادة قابلية الاستغلال في مختلف قوانين التهيئة والتعمير من شهادة النفع والتهيئة، شهادة التهيئة والشبكات، شهادة تنفيذ الأشغال و شهادة الربط بالشبكات والتهيئة، وعليه يتعين على المشرع توحيد تسمية هذه الشهادة في جميع النصوص القانونية المستقبلية .

19. لم يشترط المشرع حضور ممثلي المصالح المعنية (مديرية الأشغال العمومية ومديرية الري ومديرية الحماية المدنية) أثناء الزيارة الميدانية للورشة واعتبر رأيها غير إلزامي، بحيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يمنح شهادة قابلية الاستغلال بناء على رأي ممثله وممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة فقط، وعليه يتعين على المشرع تعديل المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بإلزام ممثلي المصالح المعنية بضرورة الحضور إلى ورشة التجزئة ومراقبة الأشغال المنجزة والتأكد من مطابقتها للأحكام المفروضة في رخصة التجزئة المسلمة، مع إلزامها بتقديم رأيها واقتراحاتها حول الأشغال المعاينة، قصد ضمان إنجاز تجزئات قانونية محترمة للضوابط والمقاييس العمرانية.

20. حصر المشرع المعاملات الواقعة على قطعة الأرض المجزأة في عقدي البيع والإيجار فقط، ولم ينطبق للمعاملات الأخرى كالمقايضة، حق الانتفاع، الهبة وغيرها من المعاملات العقارية، يعتبر هذا الحصر ثغرة قانونية تخدم صاحب التجزئة وتمكنه من التهرب من استصدار رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال، وعليه يجب على المشرع إعادة النظر في الفقرة 3 من المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بإخضاع جميع المعاملات الواقعة على قطعة الأرض المجزأة إلى ضرورة أن

يتضمن العقد الخاص بها تقديم مراجع رخصة التجزئة ومراجع شهادة قابلية الاستغلال تحت طائلة بطلانها.

21. لم يحدد المشرع الحالات التي ترفض فيها شهادة قابلية الاستغلال، وعليه يجب على المشرع النص قانوناً على حالات رفض منح شهادة قابلية الاستغلال، كما يجب الإشارة إلى حالة عدم رد الجهة المختصة على طلب شهادة قابلية الاستغلال فهل يعتبر ذلك رفضاً أو قبولاً ضمنياً.

22. المادة 9 من المرسوم لتنفيذي رقم 15-19 توضح عدم إلزامية إجراء دراسة مدى التأثير على البيئة أثناء إعداد ملف طلب رخصة التجزئة، وعليه يجب على المشرع اشتراط دراسة التأثير أو موجز التأثير على البيئة بصفة إلزامية في ملف الطلب، مع استحداث لجنة مختصة قانوناً مهمتها الوحيدة دراسة ومراقبة ملفات طلب رخصتي البناء والتجزئة من حيث تأثيرها على البيئة، وذلك بهدف وقف جميع الانتهاكات والتجاوزات العمرانية المرتكبة في حق البيئة.

23. لقد خول المشرع لصاحب رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة حق تقديم تظلم إداري، لكنه لم يحدد الآجال القانونية لبداية سريان هذا الطعن لا سيما وأن الآجال القانونية من النظام العام، وعليه نقترح على المشرع إضافة الأجل القانوني لبداية سريان الطعن، كما يثار إشكال بخصوص التظلم الإداري في القرار المتعلق بالتجزئة والذي يكون أمام الجهة الإدارية التي تعلقها الجهة المصدرة للقرار، حيث أن المشرع وضع مسار التظلم في القرار الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط دون ذكر كيفية سير التظلم في القرار الصادر عن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وعليه يجب على المشرع تعديل المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بتحديد الأجل القانوني لبداية سريان التظلم الإداري في القرارات المتعلقة برخصة التجزئة مع توضيح مسار التظلم في القرارات المتعلقة برخصة التجزئة الصادرة عن الوالي والوزير المكلف بالعمران.

24. إن العقوبات المتعلقة بالتجزئات العقارية تخص المسؤولية الجزائية للشخص الطبيعي فقط، فقد أغفل المشرع المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي في قوانين التهيئة والتعمير، وعليه يجب على المشرع تدارك هذه المسألة بالنص صراحة على العقوبات المتعلقة بمخالفة التجزئة والبناء التي تطبق على الشخص المعنوي ضمن قانون التهيئة والتعمير.

25. إن قيمة الغرامات المقررة للمخالفات المتعلقة بالتجزئات الواردة في المواد 74، 75 و 77 من القانون رقم 90-29 لا تتناسب مع خطورتها، فيتعين على المشرع زيادة قيمة الغرامات وتشديد العقوبات لردع تجاوزات المخالفين.

26. ينتهي مفعول أحكام القانون رقم 08-15 بتاريخ 03 أوت 2019 باستثناء بعض المواد والتي لا نجد من بينها المواد 74، 75 و 77 والتي تخص العقوبات الموقعة على جرائم التجزئات، وعليه فعلى المشرع تمديد العمل بالأحكام الجزائية والتدابير المقررة بموجب القانون رقم 08-15 بصفة دائمة أو نقل هذه الأحكام إلى القانون رقم 90-29 من خلال تعديله و تنميمة.
27. على المشرع وضع مادة قانونية تعالج فيها مسألة سحب رخصة التجزئة بعد تسليمها لصاحبها وانطلاقه في إنجاز الأشغال المتعلقة بالتجزئة نظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الرخصة.
28. تعتبر الأحكام والاجتهادات القضائية بالجزائر في مجال رخصة التجزئة قليلة جدا مقارنة بباقي المنازعات الإدارية المطروحة على الجهات القضائية، وهذا ما يفسر أن أغلب عمليات التجزئة تتم بطريقة غير قانونية دون استصدار رخصة التجزئة، وما يؤكد ذلك هو عدد ملفات طلب رخص التجزئة المقدمة لمصالح التعمير للحصول على رخص التجزئة نجدها قليلة جدا إن لم نقل شبه معدومة مقارنة بملفات طلب رخص البناء.
29. نشر التوعية بأهمية قرارات التهيئة والتعمير بصفة عامة، وبرخصة التجزئة بصفة خاصة بين مختلف الفاعلين، سواء أكان صاحب التجزئة، أصحاب الملكيات المجاورة للأرض المجزأة، كل متدخل في عملية التنفيذ، وحتى الإدارة المانحة للترخيص وذلك من خلال إعادة تكوين رجال القانون على مستوى مصالح التعمير بما يتناسب مع آخر التعديلات الحديثة والمتغيرات الجديدة في إطار البناء والتعمير وحماية البيئة، باعتبار أن التوعية والتحسيس تهدف أساسا لحماية الفرد وتحقيق المصلحة العامة.
30. اقتصر رقابة الإدارة على الوثائق الإدارية والتقنية لمشروع التجزئة أكثر من الإنجاز الفعلي للمشروع على أرض الميدان، وعليه يتعين على المشرع تفعيل عملية الرقابة الميدانية التي تمارسها الإدارة وفرضها بشكل دائم ومستمر على جميع المخالفات المتعلقة بالتجزئة، ويتجسد ذلك بغلق جميع ورشات التجزئة غير القانونية، والتصدي لظاهرة البناء الفوضوي على حساب الأراضي الفلاحية والتي تعد من أهم المشاكل التي تعاني منها الجزائر.
- على الرغم من النقائص والثغرات القانونية المتعلقة بالنظام القانوني لرخصة التجزئة إلا أنه تبقى مسألة فرضها عند كل عملية تقسيم أرض إلى عدة قطع من أجل بنائها أو التصرف في القطع الناتجة عنها بالبيع أو الإيجار واستصدارها قبل الشروع في أشغال التهيئة ومطابقتها لأحكام مضمونها مسألة ضرورية لما لها من دور في تفعيل المحافظة على البيئة في إطار ترقية التنمية المستدامة والحفاظ على الطابع الحضاري للمدينة الجزائرية وجماليتها ورونقها الهندسي.

الملاحق

- ملحق رقم 01 : نموذج قرار رفض رخصة البناء
- ملحق رقم 02 : نموذج طلب رخصة التجزئة
- ملحق رقم 03 : نموذج مخطط الموقع
- ملحق رقم 04 : نموذج مخطط التجزئة
- ملحق رقم 05: نموذج مخطط طوبوغرافي
- ملحق رقم 06 : نموذج مخطط المقاطع الطولية والعرضية للأجزاء
- ملحق رقم 07 : نموذج مخطط التسطیح (مخطط الغرز والتوتيد)
- ملحق رقم 08 : نموذج مخطط الطرق
- ملحق رقم 09 : نموذج مخطط المياه الصالحة للشرب
- ملحق رقم 10 : نموذج مخطط جهاز مكافحة الحريق
- ملحق رقم 11 : نموذج مخطط التطهير
- ملحق رقم 12 : نموذج مخطط الإنارة العمومية
- ملحق رقم 13 : نموذج مخطط الكتلة
- ملحق رقم 14: نموذج قائمة الأجزاء
- ملحق رقم 15 : نموذج الدراسة التحليلية للأرض المراد تجزئتها
- ملحق رقم 16 : نموذج دفتر الأعباء
- ملحق رقم 17 : نموذج جدول مقايسة كمية وتقديرية لشبكة الطرق وللتأمين بالمياه الصالحة للشرب
- ملحق رقم 18 : المذكرة رقم 239، المتعلقة بعبئة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- ملحق رقم 19 : نموذج رخصة التجزئة
- ملحق رقم 20 : نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشروط
- ملحق رقم 21 : المذكرة رقم 4620، المتعلقة بالأشخاص المؤهلين للقيام بالقياسات التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم وإنجاز مخططات التجزئة- العلاقة بين المحافظات العقارية والمهندسين خبراء العقاريين-
- ملحق رقم 22 : نموذج وثيقة القياس
- ملحق رقم 23 : المذكرة رقم 1588، المتعلقة بشرط إحضار رخصة التجزئة أثناء إنجاز المشاريع العمومية.

ملحق رقم 01 : نموذج قرار رفض رخصة البناء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

المدنية في :
11 أكتوبر 2003
مدير التعمير والبناء

وزارة السكن و العمران
مديرية التعمير والبناء
نولاية
مصلحة التعمير

إلى

رقم : 400 م.ت.ب.ا / م.ت.ا

السيد :

الموضوع : رخصة البناء للسيد (ة) :

العنوان : تجزئة
المرجع : 2003.117
رقم له قفصة رقم 1 هـ

- رأي غير مقبول :

- يجب تجميد كل طلب رخصة البناء للقطع الموجود
في التجزئة رقم 1 هـ إلى غاية تسوية هذه التجزئة .



ملحق رقم 03 : نموذج مخطط الموقع

(تحديد الموقع المعني بالتجزئة عن طريق الانترنت)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: المدينة	المالك : السيد نجار عبد السلام
دائرة: المدينة	المشروع : تسوية سكن عائلي ط+2 متمم و غير مطابق لرخصة البناء المسلمة
بلدية: المدينة	العنوان : مئج الأخوة فرقاني

Plan de situation

Projet..... Régularisation d'une villa en R+2(achevée non conforme « B »)
Propriétaire..... Nedjar Abd Esselam
Adresse..... Lotissement Bvd Des Frères Fergani Médéa
Echelle..... Ajusté au papier (extrait Google earth)



Bureau d'étude « elmadyna »
Elmadani Toufik
Architecte



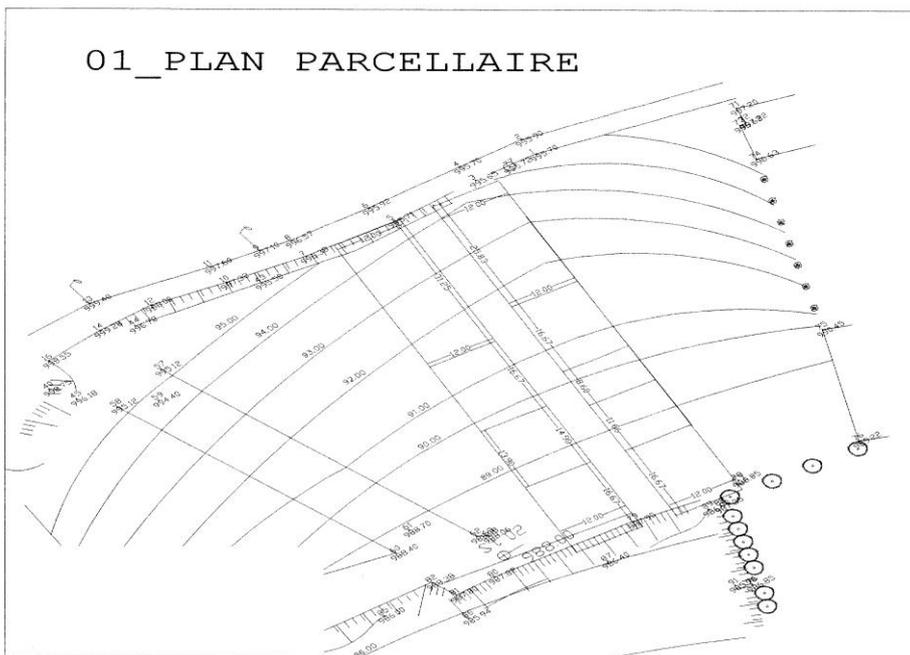
(تصميم للموقع المعني بالتجزئة)



ملحق رقم 04 : نموذج مخطط التجزئة



ملحق رقم 05: نموذج مخطط طبوغرافي



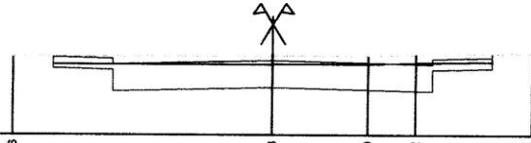
ملحق رقم 06 : نموذج مخطط المقاطع الطولية والعرضية للأجزاء

Profil en long n° 5
Profil en travers n° 1

Abscisse :	0.000
X axe :	2321.292
Y axe :	4119.407
Z T.N. :	97.983
Z projet :	97.878
Z assise :	97.198

Déblai :	5.532
Remblai :	0.000
BB	0.640
GC	1.600
TVC	3.240
SABLE FIN	0.800

Echelle horizontale : 100
Echelle verticale : 100
Plan de comparaison 96



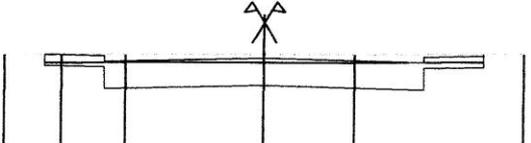
Altitudes T.N.	97.98	97.98	97.98	97.98	98.02	98.06
Distances T.N. à l'axe	-6.50			2.38	3.58	6.50
Altitudes projet	97.86	97.78	97.88		97.72	97.88
Distances projet à l'axe	-5.50	-4.00			4.00	5.50
Altitudes assise	97.88	97.84	97.20		97.84	97.88
Distances assise à l'axe	-5.50	-4.00			4.00	5.50

Profil en long n° 5
Profil en travers n° 2

Abscisse :	40.000
X axe :	2320.422
Y axe :	4079.416
Z T.N. :	97.831
Z projet :	97.743
Z assise :	97.063

Déblai :	5.285
Remblai :	0.000
BB	0.640
GC	1.600
TVC	3.240
SABLE FIN	0.800

Echelle horizontale : 100
Echelle verticale : 100
Plan de comparaison 95



Altitudes T.N.	97.81	97.80	97.83	97.83	97.83	97.87
Distances T.N. à l'axe	-6.50	-5.07	-3.47		2.26	6.50
Altitudes projet	97.82	97.82	97.78	97.74		97.87
Distances projet à l'axe	-5.50	-4.00	-4.00		4.00	5.50
Altitudes assise	97.82	97.80	97.06		97.80	97.82
Distances assise à l'axe	-5.50	-4.00			4.00	5.50



REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

VOIE N°15

Profil en long n° 15

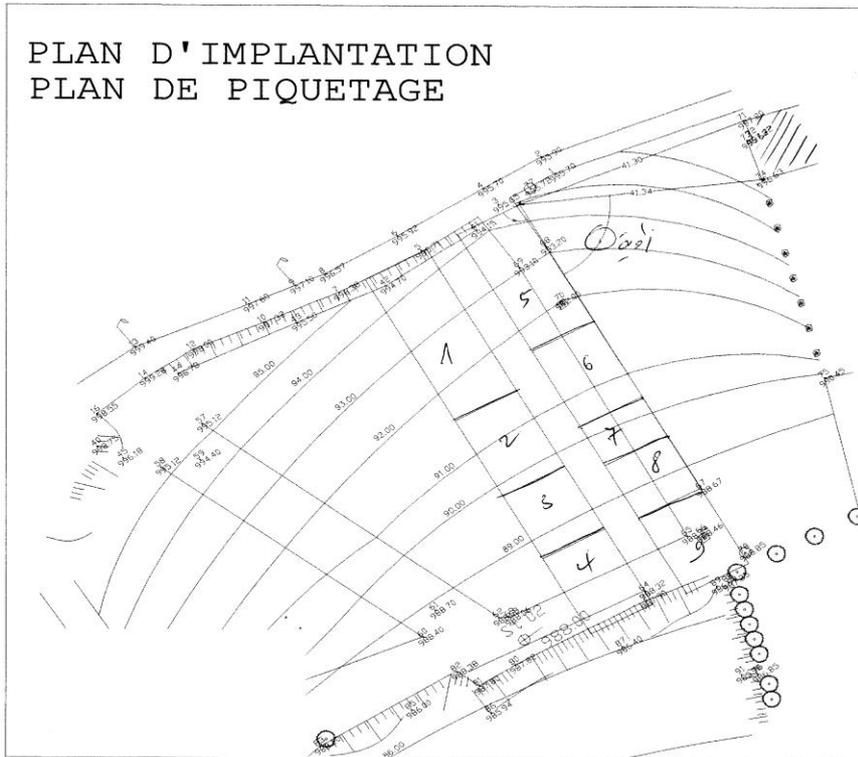
Echelle horizontale : 1000
 Echelle verticale : 100
 Plan de comparaison : 90

Numéros de profils en travers	1	2	3	4	5	6
Altitudes T.N.	99.77	99.90	100.03	100.16	100.28 100.35	100.34 100.34
Altitudes projet	99.66	99.81	99.96	100.11	100.27	100.32
Ecart T.N. - projet	-0.11	-0.09	-0.07	-0.05	-0.03	-0.02
Distances partielles T.N.	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	10.58
Distances cumulées T.N.	0.00	30.00	60.00	90.00	120.00	130.58
Distances partielles projet	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	10.58
Distances cumulées projet	0.00	30.00	60.00	90.00	120.00	130.58
Pentes et rampes						
Alignements droits et courbes						

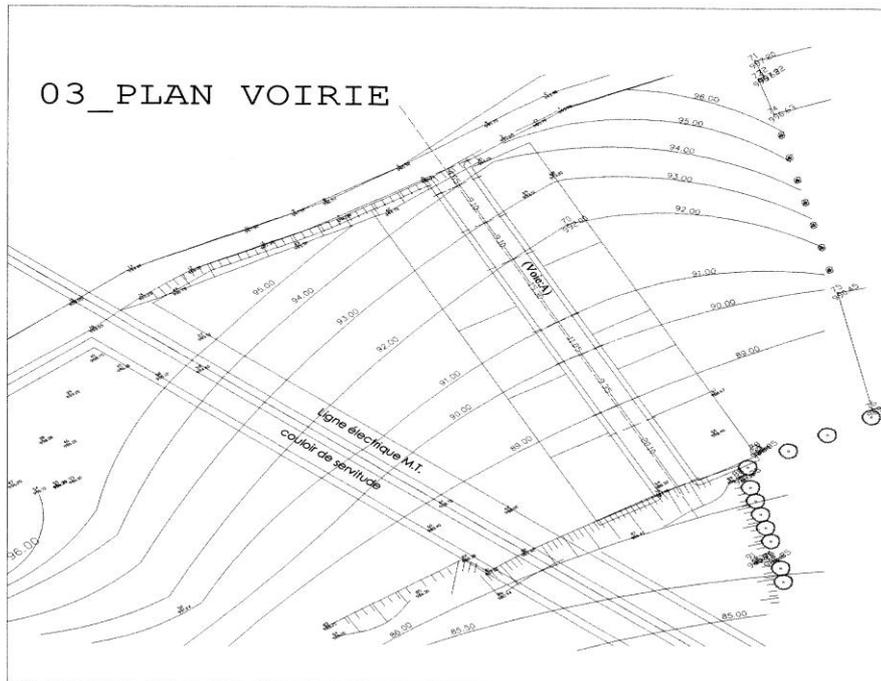
REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

REALISE PAR UN PRODUIT AUTODESK A BUT EDUCATIF

ملحق رقم 07 : نموذج مخطط التسطیح (مخطط الغرز والتوتید)

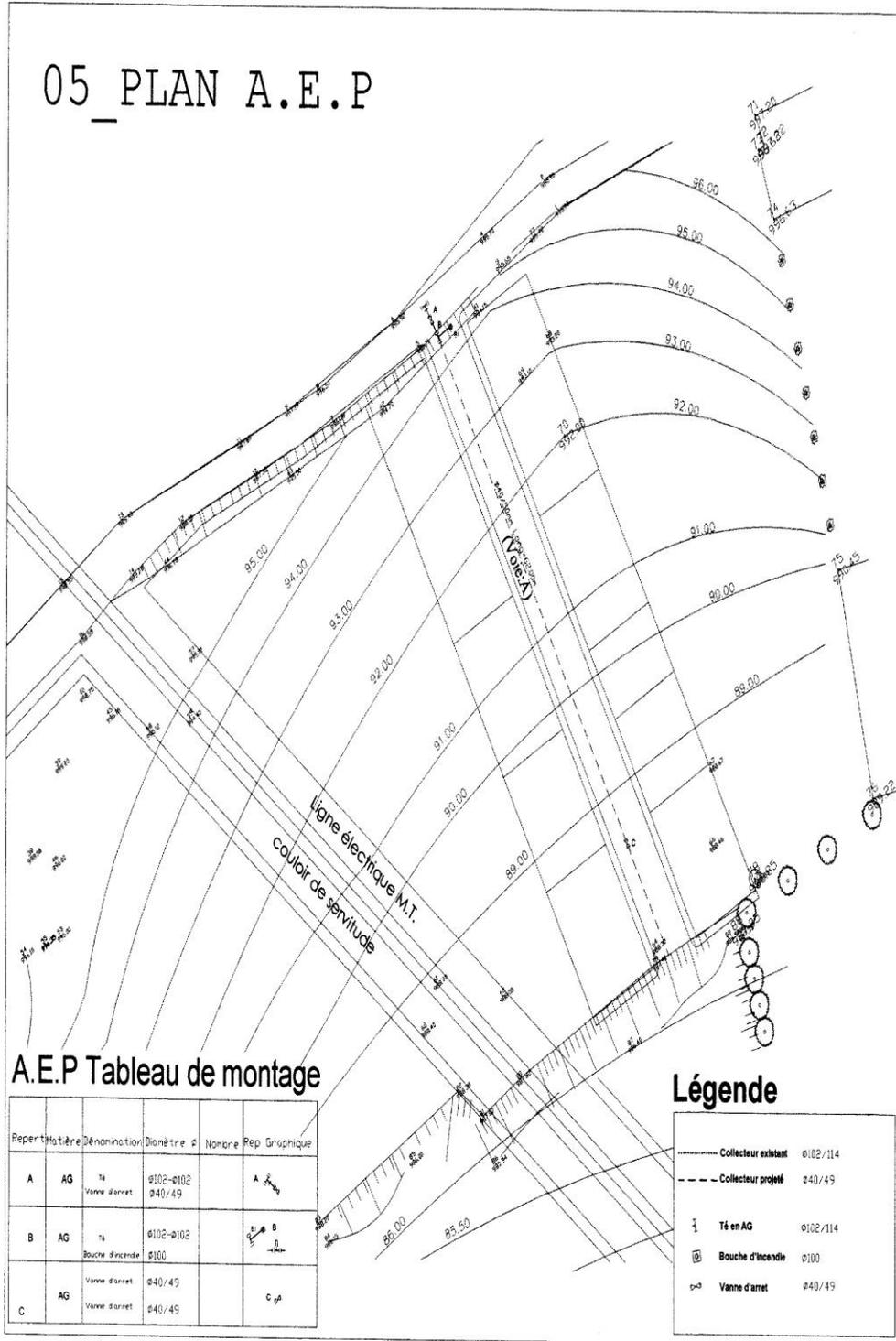


ملحق رقم 08 : نموذج مخطط الطرق

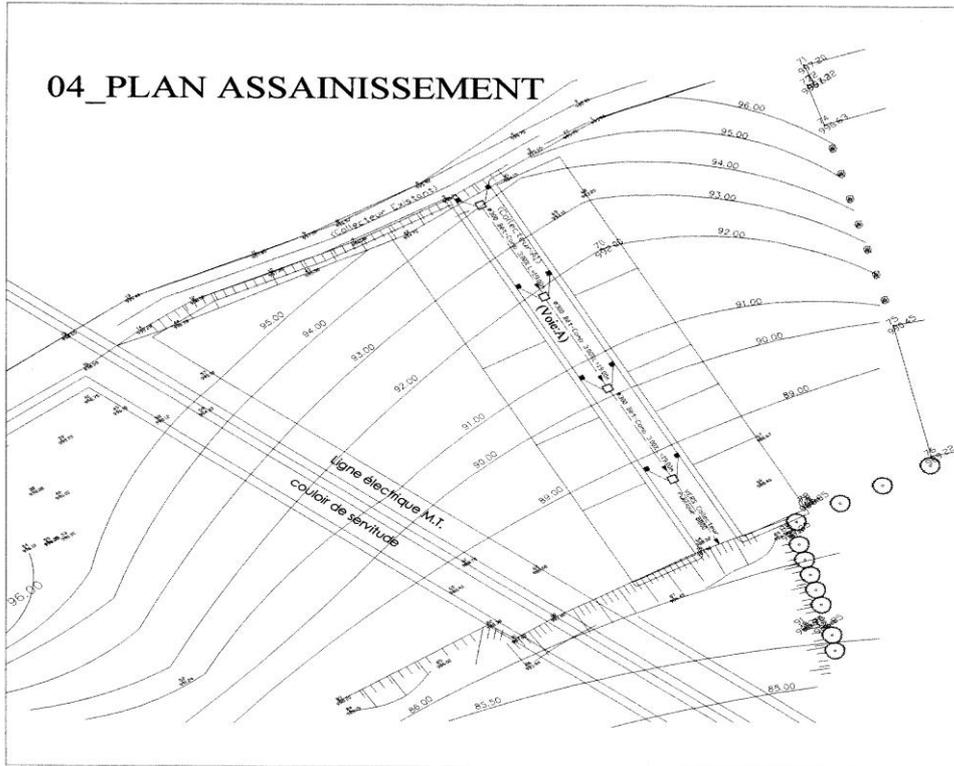


ملحق رقم 09 : نموذج مخطط المياه الصالحة للشرب

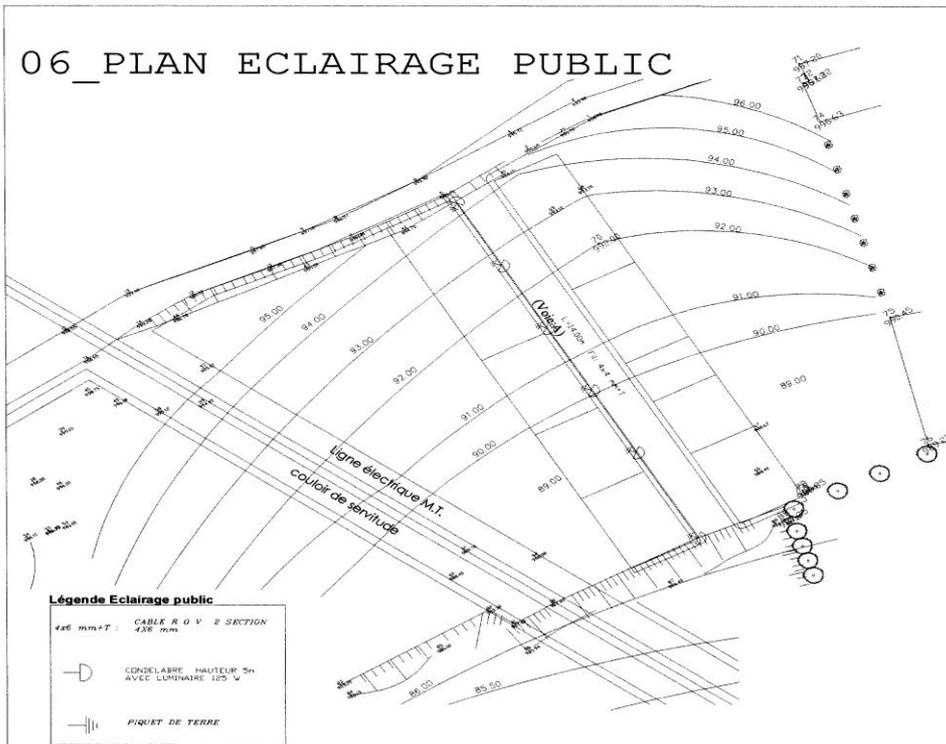
05_PLAN A.E.P



ملحق رقم 11 : نموذج مخطط التطهير



ملحق رقم 12 : نموذج مخطط الإنارة العمومية



ملحق رقم 13 : نموذج مخطط الكتلة

02 PLAN MASSE

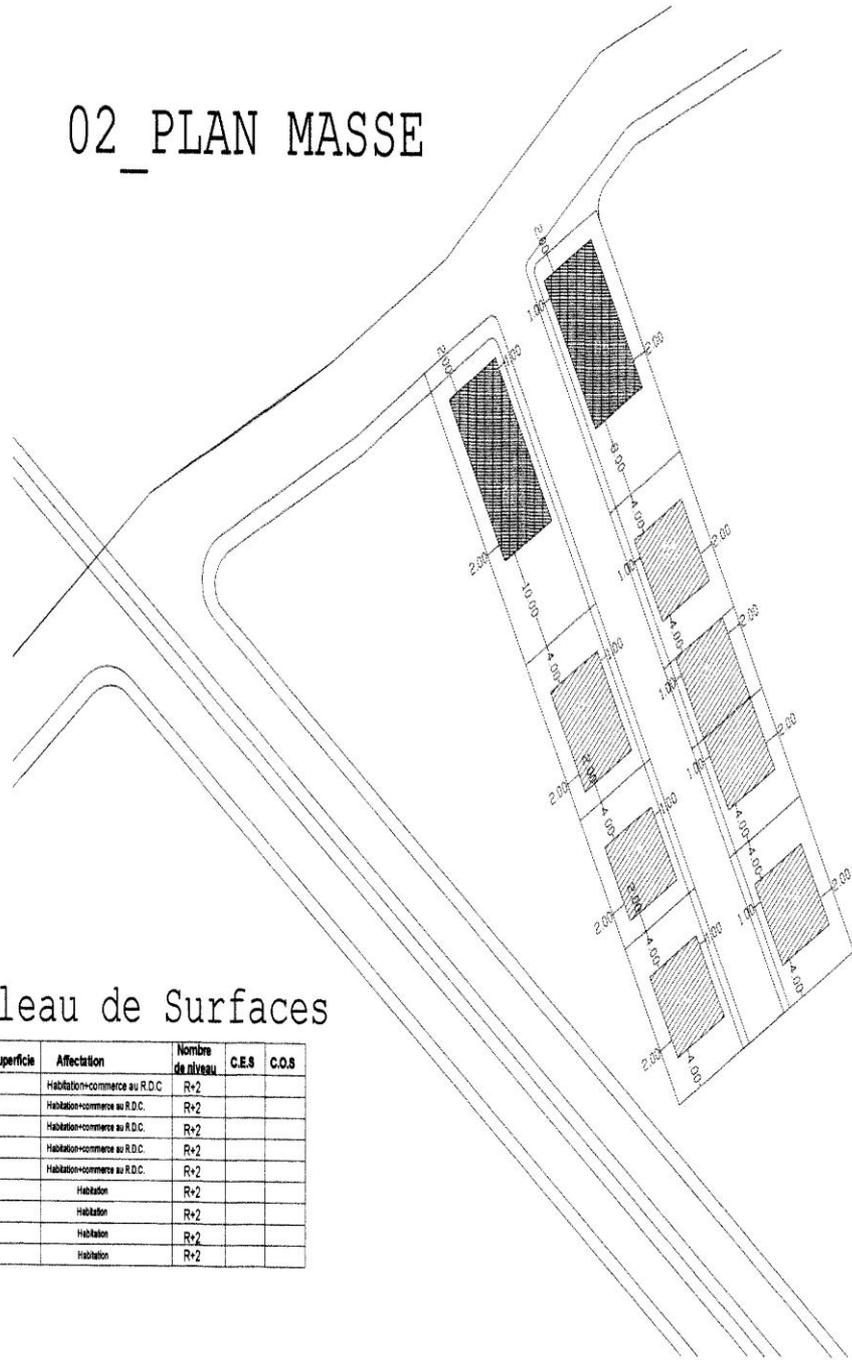


Tableau de Surfaces

N°Lot	Superficie	Affectation	Nombre de niveau	C.E.S	C.O.S
		Habitation+commerce au R.D.C	R+2		
		Habitation+commerce au R.D.C	R+2		
		Habitation+commerce au R.D.C	R+2		
		Habitation+commerce au R.D.C	R+2		
		Habitation+commerce au R.D.C	R+2		
		Habitation	R+2		
		Habitation	R+2		
		Habitation	R+2		
		Habitation	R+2		

ملحق رقم 14: نموذج قائمة الأجزاء

Devis Quantitatif et Estimatif

LOT - 01: VOIRIE

N°	DESIGNATION	U	Quantite	P.U (HT)	Montant
A/TERRASSEMENT					
1	Décapage: Décapage de la terre végétale sur une épaisseur de 20 cm à l'aide d'engin mécanique y compris stockage des terres, chargement, transport pour utilisation dans les espaces verts conformément aux côtes projet, main d'œuvre et toutes sujétions de bonne exécution	m3	51 020,90	30,00	1 530 627,00
2	Déblai en: Terrassement de l'assiette en terrain normal ou caillouteux, décaissement du terrain nat prof 30cm à l'aide d'engin mécanique jusqu'au niveau des cotes projet, conformément aux plans de terrassement, main d'œuvre et toutes sujétions de bonne exécution	M3	50 383,20	120,00	6 045 984,00
3	Remblai: Utilisations des déblais pour le remblai s'il est jugé convenable, y compris compactage par couches successives de 20 cm d'épaisseur maximum à l'aide de rouleau compacteur après arrosage, main d'œuvre et toutes sujétions de bonne exécution	M3	20,00	200,00	4 000,00
4	Transport des terres à la décharge: Evacuations des terres excédentaires hors enceinte du chantier à la décharge publique, y compris chargement au camion, transport sur lieu de déchargement et retour à vide, ainsi que foisonnement selon la nature du terrain et toutes sujétion de bonne exécution.	M3	116 614,72	200,00	23 322 943,00
				Sous TOTAL	30 903 554,00
B/ - REVETEMENT CHAUSSEE					
5	Couche de fondation: Fourniture et pose d'une couche de sable ép=10 cm, y compris, transport à pied d'œuvre, main d'œuvre et toutes sujétions,	M2	197 393,00	140,00	27 635 020,00
6	Couche de fondation: Couche de fondations en GK 0/30 épaisseur 25 cm y/c arrosage et compactage par couches successives, transport à pied d'œuvre, main d'œuvre et toutes sujétions.	M2	41 986,00	1 400,00	58 780 400,00
7	couche de base en grave concassé: Couche de base en gravier concassé 0/25 de 20 cm d'épaisseur y compris arrosage, compactage, par couches successives, transport à pied d'œuvre, main d'œuvre et toutes sujétions.	M2	35 520,06	1 400,00	49 726 112,00
8	Couche de roulement: Fourniture et pose d'une couche de roulement en béton bitumineux ép: 6cm y compris transport à pied d'œuvre, pose, imprégnation au cut-back, main d'œuvre et toutes sujétions.	ton	22 223,58	7 000,00	155 565 053,28
9	Bordure de trottoir type T2: Fourniture et pose de bordure de trottoir en béton préfabriqué posée sur forme en gros béton jointoyée au mortier de ciment, y compris transport à pied d'œuvre, main d'œuvre et toutes sujétions.	ML	41 986,00	900,00	37 787 400,00
10	Bordurettes Type P1: Fourniture et pose de Bordurette de trottoir en béton dosé 350Kg /m3 y/c TS ép : 10cm posée sur forme en gros béton et toutes sujétions.	ML	41 986,00	600,00	25 191 600,00
11	Cunette CL: Fourniture et pose cunette en béton de 30cm de large y/c toutes sujétions de mise en œuvre.	ML	41 986,00	500,00	20 993 000,00
				Sous TOTAL	375 680 585,28
C/ TROTTOIRS					
12	Couche de fondation: Couche de fondations en TVC 0/30 épaisseur 17 cm y/c arrosage et compactage par couches successive transport à pied d'œuvre, main d'œuvre et toutes sujétions	M3	9 330,99	1 400,00	13 063 391,60
13	Dalle en béton légèrement armé: F/P dallage en béton armé en (T,S) dose 350kg/m3 ép 10 cm, y compris un jointement tout les 2 m dans les deux sens, transport à pied d'œuvre, main d'œuvre et toutes sujétions,	M²	54 888,20	1 400,00	76 843 480,00
14	Carreaux striés 25 x 25: Fourniture et pose de carreaux striés 25 x 25 y compris joint en ciment blanc, forme de pente en béton de 7 cm, transport à pied d'œuvre, main d'œuvre et toutes sujétions	M²	54 888,20	1 300,00	71 354 660,00
				Sous TOTAL	161 261 531,60
TOTAL VOIRIES en HT					567 845 670,88
TVA 17 %					96 533 764,05
TOTAL EN TTC					664 379 434,93

ملحق رقم 15 : نموذج الدراسة التحليلية للأرض المراد تجزئتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'INDUSTRIE

DIRECTION DE DEVELOPPEMENT INDUSTRIEL ET DE LA PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT
de la WILAYA DE MEDEA

Programme de réhabilitation
des zones industrielles et zones d'activités

إعادة تأهيل و تطوير منطقة النخاط ببوغزول المدينة

Projet: Réhabilitation et Développement de la Zone d'Activité

Boughezoul

Wilaya de Médéa

Bureau d'études techniques et d'architecture
« elmadyna »

SOMMAIRE

- . INTRODUCTION
- . PRESENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITE
- . ETAT DE FAIT
- . POTENTIALITES VISUELLES
- . TABLEAUX RECAPITULATIFS DES TRAVAUX A REALISER
- . ESTIMATION RECAPITULATIF GLOBALE
- . CONCLUSION
- . REPRESENTATION GRAPHIQUE
- . ANNEXES

INTRODUCTION

Dans le cadre du programme de réhabilitation des zones industrielles et zones d'activités à travers le territoire nationale, la Direction de développement industrielle et de la promotion de l'investissement de la wilaya de Médéa nous a confiés la mission d'étude suite a un appel d'offre restreint pour l'établissement d'un **diagnostic sur l'état de la** zone d'activité «**BOUGHEZOUL**» wilaya de Médéa.

L'objectif principal, étant d'identifier l'ensemble des contraintes sur terrain qui entravent l'aspect de l'assiette générale de la zone notamment l'installation et la réalisation des réseaux d'assainissement, de voiries, d'eau potable, d'éclairage extérieur, et le drain des eaux pluviaux et par conséquent des conditions du déroulement des activités industrielles et artisanales qui seront mises en place.

L'enquête terrain a été complétée par des séances d'entretiens et de concertation avec les services techniques auprès de :
la direction de l'industrie de Médéa , la DUC de Médéa, la direction des domaines de Médéa et l'APC de Boughezoul afin de mieux saisir les difficultés liées aux conditions d'utilisation, d'exploitation et de gestion des infrastructures d'accueil.

← L'analyse et le traitement des données collectées nous ont permit de dresser :

- 1_ Un état de fait, faisant ressortir les problèmes constatés.
- 2_ Elaboration du dossier de permis de lotir (Régularisation).
- 3_ Des fiches signalétiques des actions à entreprendre (pour réalisation) des différents lots (voiries , a.e.p , ass ...etc.)
- 4_ Un volume physique des travaux à entreprendre (devis quantitatif).
- 5_ Un volume financier en vue d'un programme d'intervention (devis estimatif).

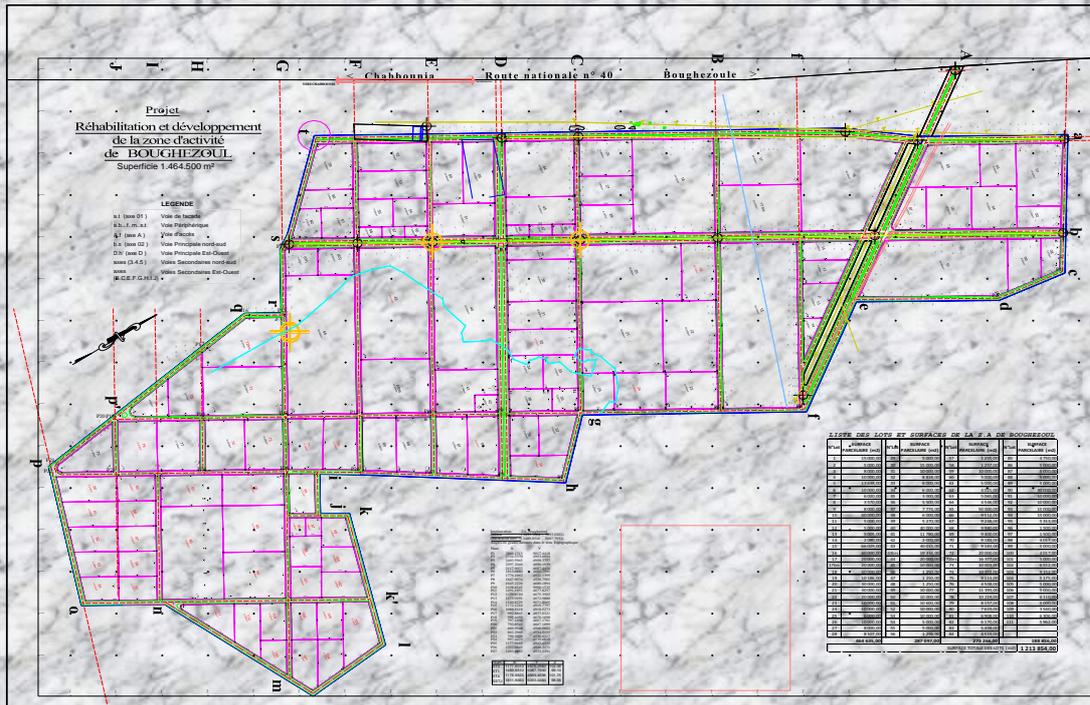
DIAGNOSTIC SUR L'ETAT VIABILISATION DE LA ZONE D'ACTIVITE DE BOUGHEZOUL

- Présentation du Site (identification de la zone)
- Etat de fait des réseaux
 - Voirie
 - Assainissement
 - AEP,réservoir et Réseau anti-feu
 - Eclairage public
 - Caniveaux
 - Clôture
- Quantification et Estimation du projet

PRÉSENTATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ « BOUGHEZOUL »



« PARCELLAIRE »



PROGRAMME DE REHABILITATION ET DE DEVELOPPEMENT

Le programme consiste Par Ordre de priorité en :

- فتح المسالك
- L'ouverture des pistes de la voirie
- انجاز شبكة التطهير
- Réalisation d'un réseau d'assainissement des usés et industrielles et branchement au rejet.
- انجاز شبكة الطرقات
- Réalisation d'un réseau de voiries avec trottoirs
- بناء مجاري تصريف مياه الأمطار
- La construction des caniveaux de drainage des eaux pluviales
- بناء خزانات الماء
- Réalisation de réservoirs d'eau
- انجاز جهاز مضاد للحرائق
- Réalisation d'un réseau anti-feu
- انجاز شبكة التزويد بالمياه الصالحة
- Réalisation d'un réseau d'alimentation en eau potable
- انجاز شبكة الإنارة الخارجية
- Réalisation d'un réseau d'éclairage extérieur
- انجاز محولات كهربائية
- Réalisation de postes transfo pour alimenter l'éclairage extérieur
- تهيئة فضاءات خضراء
- Aménagement des espaces verts.
- تحضير ملف رخصة التجزئة على سبيل التسوية
- Préparer le dossier de permis de lotir (régularisation).

Pour cela

Il est nécessaire de prévoir ce qui suit :

- Etude géotechnique du terrain d'assiette.
- Etude génie civil pour ouvrage d'art et constructions Visé par le CTC.
- Etude génie civil pour réservoir Visé par le CTH pour réservoirs.
- Dossier P_C pour mur de clôture approuvé par la DUAC et APC.
- Limites, tracés des axes, masse et implantations des lots.
- Accès à partir de la route nationale (voie d'insertion) DTP
- Traiter les terrains salés, agressifs et ou présentant des remontées d'eaux.
- Choix des matériaux résistants pour réseaux et pièces AEP (fonte ou PEHD).
- Séparation des réseaux d'eaux industrielles, pluviales et potables.
- Forage, gravité, Réservoir ou pompes.
- Amenée de Puissance d'électricité et possibilités de raccordement au poste.
- Choix d'emplacement des postes (SONELGAZ) et sources d'alimentation (amené)
- Autorisation de branchement AEP, Eclairage et rejet d'assainissement.
- Autorisation d'approvisionnement en AEP (ADE).



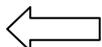
ESTIMATION DU PROGRAMME DE REHABILITATION

1ERE TRANCHE

Sur 146 HA

• Désignation		Montant en DA
• I /ETUDE :		3.529.445,00
• II /SUIVI : par une équipe pluridisciplinaire env 20 mois		3.000.000,00
• III/ETUDE DE SOL :		
• IV /PUBLICITE :		
• V /TRAVAUX : ouverture de pistes pour voiries+assainissement.		
• V.1 /REHABILITATION:	Quantité	Montant en DA
• V.1.a /VOIRIE (ouverture de pistes)	241 506,00 m ²	175 000 000,00
• V.1.b /ASSAINISSEMENT (travaux neufs)	16 000,00 ml	119 500 000,00
•		
	Total	294 500 000,00
• <u>RECAPITULATIF</u>		
• Montant des Travaux de VOIRIE (ouverture de pistes)		175 000 000,00
• Montant des Travaux d'ASSAINISSEMENT		119 500 000,00
• Montant des Travaux Globales		294 500 000,00
• <u>RECAPITULATION GENERALE</u>		
• Montant total en HT		251 709 401,71
• TVA 17 %		42 790 598,29
• Montant total en TTC		294 500 000,00
• <u>Soit en lettres:</u>	DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLIONS CINQ CENTS MILLE DINARS.	

POTENTIALITES
VISUELLES



Topographie du terrain



crevasse



MT



piste



BT



Piste 01



ملحق رقم 16 : نموذج دفتر الأعباء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

مديرية أملاك الدولة

ولاية المدية

ملف

طلب رخصة التجزئة

دفتر الأعباء

المشروع : تجزئة منطقة النشاطات ببوغزول 126 قطعة

على مساحة 146 هكتار و 45 آر

ولاية : المدية

دائرة : الشهبونية

بلدية : بوغزول

صاحب المشروع : مديرية أملاك الدولة
ولاية المدية

أكتوبر 2014

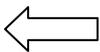
مكتب الدراسات التقنية و الهندسة المعمارية

«المدية»

المسور اللسداني توفيق مهندس معماري معتمد

المقهرين

- 2 الفصل الأول: أحكام عامة
- 3 الفصل الثاني: تقديم التجزئة
- 3 ميدان تطبيق القانون، تعيين الملكية، أصل الملكية.
- 4 التقسيم و التخصيص
- 5 الفصل الثالث: أشغال التجهيز وأعمال المنافع العامة التي يتحمل أعبائها صاحب التجزئة..
- 5 المنشآت الخارجية، التسطيح (تسوية الأرضية)، شبكة التطهير، المياه الصالحة للشرب
- 5 جهاز مكافحة الحريق،
- 6 شبكة الكهرباء والإتارة العمومية، المواصلات السلكية، التوصيلات
- 6 الفصل الرابع: أشغال التجهيزات والإتعاش المكلف بها الممتلك
- 7 الفصل الخامس :
- 7 منح الأمتياز الحصص، تسجيل العقود
- 8 الفصل السادس: التعليمات العمرانية والمعمارية وأعباء الباني
- 8 الخصائص العامة، الشكل الخارجي
- 8 التجاور، السياج
- 8 معامل الارتكاز على الأرض (معامل شغل الأرض (C.E.S)
- 9 معامل إحلال الأرض ((C.O.S)
- 9 ارتفاع بنايات
- 9 التجاوز المأذون لمعامل شغل الأراضي
- 9 المرآب ومواقف السيارات، الأقسام الغير مبنية



**دفتر الأعباء تجزئة منطقة النشاطات بوغزول 126 قطعة
على مساحة 146 هكتار و 45 أرا**

مقدمة :

صدر دفتر أعباء التجزئة وفقاً لإجراءات القانونية الخاصة بالتهيئة و التعمير المتضمنة في المادة رقم 90-29 في 01 ديسمبر 1990م الخاصة بالتهيئة و التعمير، و المادة رقم 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991م و المحدد لكيفيات، تعليمات و تسليم شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

إن دفتر الأعباء هذا خاص بمنطقة النشاطات بوغزول و يحدد حقوق و واجبات صاحب المشروع و المستثمرين بمرض انجاز نطاق مبني كقو .

غير أن تتابع المواد المذكورة يجب أن يحترم الأنظمة مأخوذة بعين الاعتبار.

**الفصل الأول :
أحكام عامة**

المادة 01 :

المالك وصاحب التجزئة كلاهما يتعهد باحترام الأحكام المنصوص عليها في ملف رخصة التجزئة في كافة مستنداته المكونة (مخطط التهيئة، الخدمات ...) و كل التعديلات التي تطرأ عليها من طرف السلطات المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

يجب على صاحب التجزئة أن يأخذ بعين الاعتبار النتائج و العواقب الناتجة عن انجاز التجزئة فيما يخص النظافة، طابع أو منفعة الأماكن المجاورة، حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، بالإضافة إلى التأثيرات من حيث المرور، التجهيز العمومي، الخدمات ذات منفعة عامة، تطبيقاً لأحكام المادة II من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991م.

2

**الفصل الثاني :
تفصيل التجزئة**

المادة 02 : الموضوع.

دفتر الأعباء هذا يحدد الواجبات، الخدمات الوظيفية ذات منفعة عامة و ظروف تشييد البناءات، المفروضة على صاحب المشروع و المستثمرين للأراضي المذكورين أسفله (المادة 6 من دفتر الأعباء الحالي).

المادة 03 : ميدان تطبيق القانون.

أحكام دفتر الأعباء هذا تطبق على التجزئة الموصوفة في مخطط الموقع العام لمشروع التجزئة المصادق عليه. دفتر الأعباء هذا يجب أن يذكر عند كل تصرف انتقالي أو تحويلي للقطع عند كل عملية بيع أو إيجار، أو إعادة بيع متتابعة أو منح حق الامتياز.

المادة 04 : تعيين الملكية.

الأرض المخصصة لإنشاء تجزئة منطقة النشاطات بوغزول 126 قطعة ، الواقعة بتراب بلدية بوغزول بالمكان المسمى مسيلين وضمن المحيط العمراني للمدينة، هذه الأرض تشغل مساحة إجمالية تقدر بـ : 146 هكتار و 45 أرا

و حدودها كما يلي :

- من الشمال : مجموعة سكنات ريفية
- من الجنوب : أرض شاذرة
- من الشرق : أرض شاذرة + بنايات فردية مبعثرة
- من الغرب : الطريق الوطني رقم 40 + أشجار غابية .

المادة 05 : أصل الملكية.

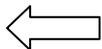
الأرض محل هذه التجزئة ملك منزوع من ملكية والمحددة بـ 146 هكتار و 45 أرا و التابعة إلى أملاك الدولة. تكون المجموعة لملكية الدولة رقم 11 طبقاً لمخطط التوجيه الاستشاري الموافق عليه (S.C) بتاريخ 19 ماي 1869 الورقة الثالثة.

3

المادة 06 : التقييم و التخصيص.

1-6 التجزئة مكونة من 126 حصة موزعة حسب جدول المساحات التالي :

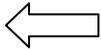
رقم الحصة	المساحة العقارية (م ²)	رقم الحصة	المساحة العقارية (م ²)	رقم الحصة	المساحة العقارية (م ²)
01	15 000,00	43	40 015.00	83	5 458.00
02	5 000,00	43Bis	19 334.00	84	4 519.00
03	8 000,00	44	20 000.00	85	4 750.00
04	10 000,00	45	10 000.00	86	5 000.00
05	13 638.00	46	1 250.00	87	5 000.00
06	10 000,00	47	1 250.00	88	5 000.00
07	6 020.00	48	1 250.00	89	5 000.00
08	3 570.00	49	10 000.00	90	25 000.00
09	8 000.00	50	10 000.00	91	10 000.00
10	40 000.00	51	10 600.00	92	10 000.00
11	5 000.00	52	10 000.00	93	15 000.00
12	5 000.00	53	10 000.00	94	10 000.00
13	5 005.00	54	5 000.00	95	5 313.00
14	2 080.00	55	5 000.00	96	15 00.00
15	66 029.00	56	1 256.00	97	15 00.00
16	40 000.00	57	1 255.00	98	4 017.00
17	20 000.00	58	1 257.00	99	5 000.00
17Bis	20 000.00	59	10 000.00	100	4 017.00
18	40 000.00	60	5 000.00	101	5 000.00
19	10 186.00	61	5 000.00	102	6 512.00
20	30 000.00	62	4 021.00	103	3 000.00
21	30 000.00	63	5 065.00	103Bis	6 154.00
22	20 000.00	64	4 546.00	104	5 175.00
23	10 000.00	65	50 000.00	105	5 000.00
24	10 000.00	66	9 512.00	106	5 000.00
25	6 000.00	67	9 248.00	107	6 110.00
26	10 000.00	68	9 980.00	108	5 000.00
27	8 000.00	69	9 400.00	109	3 540.00
28	8 107.00	70	9 183.00	110	6 306.00
29	5 000.00	71	9 183.00	111	5 808.00
30	15 000.00	72	20 000.00	112	1 000.00
31	10 000.00	72Bis	16 377.00	113	1 000.00
32	8 818.00	73	10 003.00	114	1 000.00
33	6 000.00	74	10 372.00	115	1 000.00
34	6 000.00	75	9 113.00	116	1 000.00
35	3 000.00	76	4 508.00	117	1 000.00
36	5 500.00	77	11 193.00	118	1 000.00
37	7 774.00	78	10 219.00	119	1 000.00
38	6 000.00	79	8 157.00	120	1 000.00
39	5 270.00	80	4 619.00	121	1 000.00
40	40 000.00	80Bis	3 000.00		
41	11 780.00	81	6 908.00		
42	2 000.00	82	6 170.00		



المادة 06 : التخصيص والتصنيف.

2-6 التجزئة مكونة من 126 حصة موزعة حسب جدول النشاطات التالية :

رقم	النشاطات	رقم	النشاطات	رقم	النشاطات
01	تطويق وتجفيف الفواكه	43	تحويل الحديد لإقامة المباني المعدنية	83	إنتاج و تركيب الأدوات الخاصة بالغاز و الكهرباء
02	صناعة العصائر و العرقي من الفواكه	43Bis	استرجاع المواد البلاستيكية و تحويلها	84	تصنيع الأثاث المكتبي
03	صناعة مستحضرات السكر	44	إنتاج مواد البناء	85	
04	صناعة أغذية الأنعام	45	صناعة الخرسانة الجاهزة	86	صناعة البلاط
05	صناعة أغذية الأنعام	46	معالجة النفايات استرجاع مواد القابلة للتسميد	87	إنتاج الحليب
06	مركب صناعي للمواد الغذائية	47	وحدة لإنتاج الخرسانة و قوالب الإسمنت	88	صناعة المناديل الورقية
07	وحدة لإنتاج الجبن (CHEDDAR)	48	صناعة قوالب الإسمنت	89	صناعة الزجاج و المرايا
08	إنتاج التيسير و المولين	49	صناعة مواد البناء و قنوات صرف المياه	90	صناعة الفراء و مشتقاته
09	مركب إنتاج أغذية الأنعام	50	صناعة مواد البناء	91	وحدة لصناعة Treillis à souder
10	إنتاج أغذية الحيوانات	51	مصنع لتحويل الرخام	92	صناعة لوحات البولستيرين
11	تبريد و تعليب الخضرا ، الفواكه و الحبوب	52	قوالب البناء لإنجاز محطات النفايات	93	وحدة لتحويل الجبس
12	تطويق و تخزين الخضرا و الفواكه	53	إنتاج مواد البناء	94	صناعة الألمنيوم
13	طاحونة ووحدة إنتاج العجائن	54	إنتاج الخرسانة الجاهزة	95	مطاعم
14		55	صناعة مواد البناء	96	صناعة المواد ليمنتجي الخبز و الحلويات
15	مطاحن الذرة و النشا	56	وحدة لإنتاج الخرسانة و قوالب الإسمنت	97	معصرة الزيتون
16	تركيب السيارات النفعية	57	صناعة قوالب الإسمنت	98	وحدة لتحويل البلاستيك
17	صناعة الأكياس البلاستيكية المنسوجة	58	صناعة عوارض الإسمنت و مواد البناء	99	وحدة لتعليب الخضرا و الفواكه
17	منتجات النظافة و مستحضرات التجميل	59	إنتاج مواد البناء	100	وحدة لتعليب الخضرا و الفواكه
18	حافظات الأطفال و الزرابي البلاستيكية	60	صناعة مواد البناء و الغرانيت	101	وحدة لتعليب الخضرا و الفواكه
19	صناعة DECOR	61	مصنع المونوكوش	102	إنتاج المصبرات من الخضرا و الفواكه
20	صناعة لوحات الميلامين	62	صناعة الزجاج المسطح	103	إنتاج حفاظات الأطفال
21	صناعة و معالجة B.O.P.P	63	صناعة treillis a soudé	103	تطويق و تجفيف الخضرا و الفواكه
22	تحويل البلاستيك و رصكلة العجلات المطاطية	64	صناعة صفائح الألمنيوم	104	إنتاج حفاظات الأطفال
23	صناعة مواد التنظيف و التعبئة	65	صناعة الأجر	105	إنتاج حفاظات الأطفال
24	صناعة المعادن و الأسلاك المعدنية	66	وحدة لإنتاج الخرسانة و مواد البناء	106	حفاظات الأطفال المناديل الورقية و المنشف
25	تعتيم و طحن النفايات الإستشفائية	67	صناعة الدهن	107	قطع للإطارات المعدنية و قطع ميكانيكية
26	وحدة لتحويل الورق	68	وحدة صناعية للخزف	108	وحدة لصناعة الغرف المنقلة
27	صناعة الدهن و مشتقاته	69		109	إنتاج و تحويل البلاستيك
28	مواد التعبئة و التعليب البلاستيك و البوليستيرين	70	صناعة و تركيب تجهيزات المطاعم و المقاهي	110	الصناعات السابقة الانجاز
29	وحدة تكيب أجهزة LCD LED	71	وحدة للطي بالزنك	111	تحويل و توسعة نشاط لانجاز مواد الطبع المنزلية
30	صناعة المظلات و لواحقها	72	صناعة مواد البناء و الخرسانة الجاهزة	112	
31	المباني المعدنية و الغرف الصحراوية	72Bis	صناعة مواد البناء و الخرسانة الجاهزة	113	
32	صناعة مقاطع الأنبيوم	73	وحدة لجمع الزيوت المستعملة و تحويلها	114	صناعة مواد مضافة للخرسانة و مواد للدهن
33	صناعة أنابيب PEHD و PVC	74	وحدة لجمع الزيوت المستعملة و تحويلها	115	
34	إنتاج اللوازم البلاستيكية	75	وحدة لصناعة الخرسانة الجاهزة	116	صناعة الرخام
35	تحويل صناعي للورق	76	وحدة لصناعة مواد البناء	117	
36	صناعة و تركيب المصاعد	77	آلات و أجهزة الأشغال العمومية	118	
37	صناعة و تحويل البلاستيك	78	صناعة مواد البناء و الخرسانة الجاهزة	119	
38	وحدة لتحويل الورق	79	اعادة تدوير العجلات المطاطية	120	
39	صناعة البسكوت	80	تصنيع الأنابيب	121	
40	صيانة و تجديد ميكانيكي و لوجيستيكي	80Bis	تصنيع الأنابيب		
41	إنتاج أغذية الأنعام	81	الأدوات البلاستيكية و القوالب من الفولاذ		
42	صناعة تحويل العطور و حفاظات الأطفال	82	تركيب آلات التبريد		



2 م	1 218 700.00	تأمينات التشغيل
3 م	241 506.00	تأمينات التشغيل (تأمينات الحوادث)
2 م	9 140.00	المساهمة الكلية للمساهمة المستثمرة
2 م	154.00	المساهمة المستثمرة لإنجاز المحول الكهربائي للإنارة العمومية :
2 م	1 464 500.00	المساهمة الكلية (الإجمالية) للتجزئة :

الفصل الثالث : أشغال التجهيز و أعمال المنافع العامة التي يتحمل عبأها صاحب التجزئة .

صاحب التجزئة ملزم بإنجاز كامل أشغال الأرصفة و الشبكات المختلفة، الأشغال الفنية، تهيئة الأماكن ذات الاستعمال الجماعي، النباتات و الأشغال اللازمة لإنعاش التجزئة في الأجل المحددة.

1.3) المنشآت الخارجية : عندما تكون المنشآت الخارجية ضرورية لإيصال التجزئة بالوسط الخارجي، يتحمل تكلفتها صاحب التجزئة.

2.3) التسطيح (تسوية الأرضية) :
صاحب التجزئة ملزم بإنجاز التسطیحات (تسوية مستويات الأرضية و تعديلها) العامة المشتركة وفقا للمخطط المصادق عليه، عدا التسطیحات التي تخص الفراغ الفردي داخل كل قطعة و التي يتحمل عبأها المستثمر على صاحب التجزئة تحويل كل الشبكات أو الحواجز الموجودة، و التي ليس لها علاقة بالتهيئة المقترحة للمنطقة.

3.3) شبكة التطهير :
ينجز صاحب التجزئة كل أشغال التطهير بالنسبة للمياه المستعملة و تصريف مياه الأمطار ضمن شبكة موحدة أو منفصلة حسب الدراسات التقنية .

4.3) المياه الصالحة للشرب :
ينجز صاحب التجزئة شبكة القنوات الرئيسية لتوزيع المياه حسب المقاييس السارية المفعول والمدونة في المخططات المرفقة لهذا دفتر .

5.3) جهاز مكافحة الحرائق :
يضع صاحب التجزئة جهاز لمكافحة الحرائق وفقا للتعليمات الواردة في مخطط التهيئة.

6

6.3) شبكة الكهرباء و الإنارة العمومية :
ينجز صاحب التجزئة الشبكة العامة للتزويد بالتيار الكهربائي، أين يمكن لجميع المستثمرين التزويد بالطاقة الكهربائية بالإضافة إلى شبكة الإنارة العمومية (طرق التجزئة و مواقف السيارات والمساحات العمومية) .

7.3) المواصلات السلكية :
من الممكن أن يخصص صاحب التجزئة في مخطط التهيئة ممرات الأرتفاق لمرور خطوط الهاتف و النلكس.

8.3) التوصيلات :
بالترام مع وضع القنوات (الماء الصالح للشرب، التطهير، الكهرباء) على صاحب التجزئة أن يمهّد (ببشر) لحق كل قطعة، الإيصالات الخاصة لمسافة كافية حتى حدود الحصة، لتفادي قطع الطريق و الأرصفة عند التوصيلات الفعلية.

المادة 7 :
يتعين على صاحب التجزئة احترام الأحكام الواردة في وثائق ملف رخصة التجزئة (مخطط التهيئة، برنامج العمال، القوانين التقنية، قوانين البناء...).

المادة 8 :
يسعى صاحب التجزئة إلى الحفاظ على الحصص (القطع الأرضية) و الأماكن العمومية و الطرقات عند تفريغ السركام أو البقايا.

المادة 9 :
يضمن صاحب التجزئة الحفاظ على الأماكن المهيأة



أشغال التجهيز و الإنعاش المكلف بها المستثمر

المادة 10 : أشغال الإنعاش التي يتحمل عبأها المستثمر تشمل :

- 1.10. التسطيفات العامة الضرورية للبناء الخاصة بخصته.
- 2.10. شبكات التطهير داخل الحصة، موحدة أو مفرقة وفقاً للجهاز الذي يتم اختياره لمجمل الحصص.
- 2.10. الشبكة الداخلية لتوزيع المياه الصالحة للشرب مع العداد.
- 4.10. الشبكات الداخلية اللازمة للتزويد بالطاقة الكهربائية، و الموضوعة تحت رعاية المصلحة المختصة التي تتولى أيضاً وضع العدادات.
- 5.10. التوصيلات بالشبكة العمومية للمواصلات السلكية وفقاً للشروط المحددة من طرف إدارة البريد و المواصلات.
- 6.10. على كل مستثمر معالجة و تصفية المياه المستعملة و المياه القذرة الناجمة عن النشاط الممارس على مستوى وحدته قبل صباها في القنوات العمومية التابعة للتجزئة.
- 7.10. على كل مستثمر انجاز محول كهربائي على مستوى وحدته للتزود بالطاقة الكهربائية.
- 8.10. على كل مستثمر تهيئة مساحة لتوقف الشاحنات و السيارات داخل حدود قطعة الأرض الخاصة بوحدته
- 9.10. على كل مستثمر التكفل بتموين وحدته بالمياه اللازمة لممارسة النشاط الصناعي.
- 10.10. على كل مستثمر دراسة تربة المساحة التي سوف ينجز عليها وحدته الصناعية.

المادة 11 : يعيد المستثمر بعد الإيصالات الطرقات إلى حالتها الأولى التي كانت عليها قبل الأشغال.

المادة 12 : يسعى المستثمر إلى احترام قوانين و نظم الصحة و النظافة داخل القطعة، و توضع القاذورات و المزابل في الأماكن المحددة في مخطط التهيئة أو من طرف الإدارة المعنية.

المادة 13 : ينجز المستثمر البناية وفقاً للتنظيمات السارية المفعول و الأحكام الواردة في دفتر الأعباء هذا.

المادة 14 : يستطيع مقاولوا الأشغال المكلفين من طرف المستثمر لإنجاز بناية استغلال الطرقات و الشبكات المنجزة من طرف صاحب التجزئة الذي يستطيع فرض جميع الإجراءات الأمنية الملائمة. يتحمل المستثمر أعباء إصلاح الأضرار الملحقة بالأشغال المنجزة من طرف صاحب التجزئة. في حالة تخلف المستثمر، يستطيع صاحب التجزئة أن يتجه إلى المقاولين المعنيين من طرف الممتلك. يخبر المستثمر المقاولين بواجباته و أعبائه.

المادة 15 : للمستثمر الحق في المنافذ و الفتحات الموجهة نحو الطرقات و ساحة التجزئة، وله الحق في التنقل على جميع الطرقات بدون استثناء سواء تخصص مسلك حصته أم لا. على المستثمر عدم إلحاق أي ضرر من أي نوع كان على طرقات التجزئة و إلا فإنه مسؤول على تحمل مصاريف الترميم الناتجة.

8

التمتع بالخصم

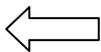
المادة 16 : منح الامتياز -

يخضع منح الامتياز المتعلق بالحصص لتسليم شهادة من طرف السلطات المعنية توضح تنفيذ الأشغال بالإضافة إلى التعليمات المفروضة في رخصة التجزئة. أثناء ذلك، تنجز أشغال الإنعاش بالتدرج بعد موافقة (كتابية) الهيئة المسلمة لرخصة التجزئة. في كل الحالات، الشهادة التي توضح تنفيذ الأشغال لا تسلم إلا إذا أنجزت و سلمت كل أشغال التهيئة وفقاً للقوانين و التشريعات المعمول بها

المادة 17 : تسجيل عقود منح الامتياز -

لا يمكن لأي عقد من منح الامتياز أن يسلم دون الحصول على شهادة تذكر إنجاز الأشغال بالإضافة إلى التعليمات الواردة في رخصة التجزئة المرفوقة، كما يجب إظهار مراجع هذه الشهادة في عقد الملكية التحويلي. شروط تسليم هذه الشهادة محددة في المادة 25 من المرسوم 19-176 بتاريخ 18 ماي 1991م، و الذي يعين الكيفيات و التعليمات الخاصة بتسليم شهادة التمير، رخصة التجزئة، شهادة التقسيم، رخصة البناء، شهادة المطابقة و رخصة الهدم.

المادة 18 : يحدد تاريخ الدخول في التمتع بالحصص لكل مستثمر في العقد الخاص بمنح الامتياز.



الفصل السادس :

التعليمات العمرانية و المعمارية و أعباء الباني.

المادة 19 : الخصائص العامة .

- تمتع الأنماط التالية - البنايات غير الصناعية ، السكنات الفردية ، الشبه جماعية .
ترخص الأنماط التالية - البنايات الصناعية بمختلف أنواعها بشروط :
- 1- توفر كل الاحتياطات الضرورية للوقاية من الحرائق و الموديات المختلفة تجاه الجيران (الأصوات المزعجة. الدخان.....الخ)
- 2- توفر كل المرافق و الملحقات الضرورية لعمل المؤسسات الصناعية

المادة 20 : الشكل الخارجي.

ليس هناك شكل محدد بالنسبة للهندسة المعمارية

المادة 21 : الانزياح -

تتجز البنايات على انزياح اقله 4م من حدود الملكية من الجهة الأمامية للمشروع بحيث يشكل ترانصف واحد للمنطقة.

المادة 22 : التجاور.

لا يستطيع المتجاورون انجاز البنايات متجاورة (أنظر مخطط الكتلة) و يجب أن تكون الخصائص العمرانية للبنايات منسجمة و الواجهات ذات ترابط شامل.
يحدد الفاصل بين كل البنايات و حدود الحصة من الجهة الخلفية ببعده قدره (4م) أربعة أمتار على الأقل كل هذه الفواصل و الأبعاد حددت و اتخذت لأجل ضمان التدخل لرجال الحماية المدنية و ما شابه ذلك لكل بناية (حصة).

المادة 23 : السياج -

تتجز السياجات بعناية و مراعاة الواجهة، مع احترام الأحكام المعمارية للبنايات.
يشيد المستثمر إجباريا سياجه في الحدود مع الطرقات العمومية و القطع المجاورة له بتسريح إداري مسلم من طرف مصالح التعمير للولاية وفقا للتشريع الساري مفعوله و المتعلق برخصة البناء.
ملاحظة : السياج المجاور للطرقات و الأرصفة للجهة الخلفية يجب أن يكون بعلو : 2,40 م على أكبر تقدير بحيث يكون النصف السفلي منه ميني و النصف العلوي مسيج بقضبان حديدية تضمن الحماية و تسمح بالروية.

المادة 24 : معامل الارتكاز على الأرض.

1.24. معامل الارتكاز على الأرض (معامل شغل الأرض C.E.S) .
يمثل النسبة بين المساحة المبنية أرضا و المساحة الإجمالية لقطعة الأرض، و يمثل في حالتنا هذه من 0.60 إلى 0.80

2.24. معامل احتلال الأرض (C.O.S).

يمثل معامل احتلال الأرض النسبة بين مجموع المساحات المبنية لمستويات البناء و مساحة القطعة الأرضية و يمثل في حالتنا هذه من 1.80 إلى 2.40.

10

المادة 25 : التوقف للسيارات

يحدد ارتفاع الواجهات من طرف عنوان الجيران لكل منطقة حسب أحكام المادة 2.22 من فقه الأعباء هذا.
بعد التزم على التالي (تحت) الأقصى يحدد كما يلي : ط 1-4 بالنسبة لكل الحصص الصناعية .
بالنسبة للطرق التي يحدد الارتفاع الأقصى للواجهة حسب قومية و تصنيف النشاط الممارس :

المادة 25 : التوقف للسيارات

بالنسبة للحصص المقترحة بالتجزئة هذه ، فإن المر أب يمكن أن يتجز في حدود الطريق العمومي، الأطراف المفتوحة للواجهات و التي تسمح بتحويل السيارات للحصص لا يجب أن تفتح على الطريق العمومية و أو بصفة نسبية.
يتم التوقف على طرقات التوزيع باستثناء مواقف السيارات أو داخل الحصص.
يجب على الممتلكين أخذ كل الاحتياطات لتحويل أماكن الاستعمال وتوقف السيارات في حصصهم.
تتم كل عملية تهيئة أو تزيح على الطريق المفتوحة للتوقف العمومي و التي من شأنها أن تعيق التنقل و الحركة.

المادة 26 : الأقسام الغير مبنية في الحصص خصصة خلق :

• أماكن لتوقف.

• ممرات.

• فراغات مغموسة و مشوشية.

على المستثمر اقتطاع شريط أرضي بغرض غرس أشجار مثمرة و أزهار بالمقاييس التالية :

• على عرض 4.00م على الأقل من الحد الفاصل بالنسبة للجهة الخلفية: فناء أو حديقة بالنسبة لكل الحصص.

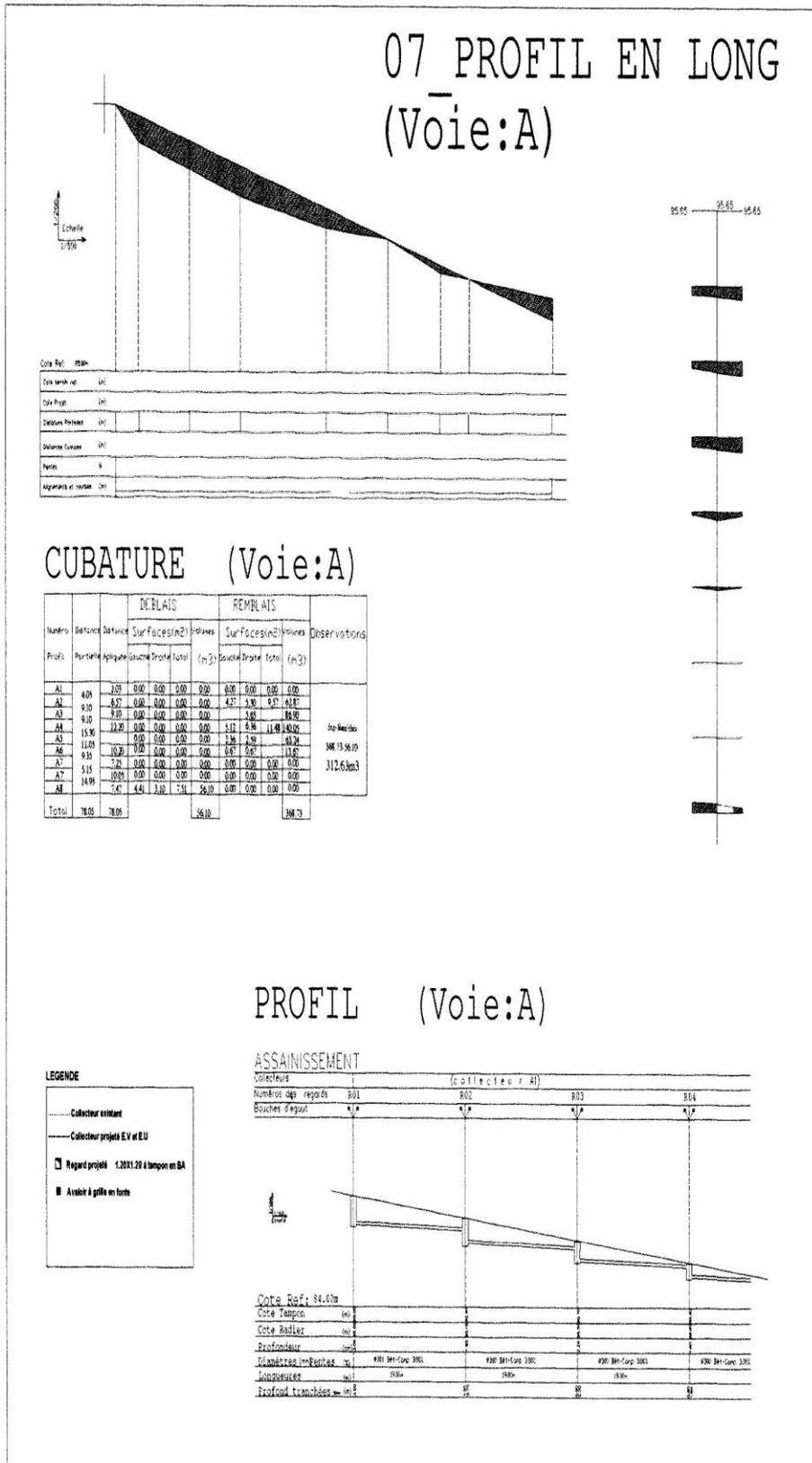
مكتب الدراسات

المبني في

صاحب المشروع

المبني في

ملحق رقم 17 : نموذج جدول مقايسة كمية وتقديرية لشبكة الطرق ولتتموين بالمياه الصالحة للشرب



ملحق رقم 18 : المذكرة رقم 239،
المتعلقة بعتبة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLICUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
Ministère de l' Habitat, de L'Urbanisme et de la Ville
وزارة السكن و العمران و المدينة
Le Ministre
الوزير
N°/SPMMHUV/2017
الرقم
18 MARS 2017
الجزائر في 18 مارس 2017

السيدة و السادة
الولاة

الموضوع:- مذكرة تتعلق بعتبة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

في إطار تخفيف وتحسين الجو الإداري لصالح طالبي عقود التعمير، تم تبني تدابير وإجراءات اثر إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

علاوة على الجانب الكمي للوثائق المكونة للملف المرافقة للطلب والتي تم تخفيفها لا سيما فيما يخص عدد النسخ والوثائق التي يجب تقديمها، تركزت هذه التدابير أساسا على تعجيل وسرعة إعداد وتسليم عقود التعمير، وذلك من خلال وضع الشباك الوحيد لإعداد وتسليم وإعادة تهيئة العتبة الاختصاص لتسليم العقد.

تم تحديد هذين التغييرين الاستراتيجيين بصفة واضحة لاسيما في إطار هذا المرسوم من خلال توزيع الاختصاص ما بين الجماعات المحلية للدولة الممثلة إما برئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

أيضا كما هو منصوص عليه بوضوح في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المذكور أعلاه فإن تسليم عقد التعمير أو شهادة المطابقة، عقد التجزئة ورخصة البناء تعتبر من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حصري، ما عدى حالات المدرجة في إطار الطعون.

فيما يخص العتدين الآخرين، يُحدد اختصاص تسليم العقد حسب حجم وأهمية المشروع، وطبيعته ووجود أدوات التعمير لا سيما مخطط شغل الأراضي.

لا يمكن للجماعات المحلية تعدي الاختصاص المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي للمستوى الإداري الأخر، لاسيما المخول للوزير المكلف بالتعمير. في إطار الاختصاص، فإن الحدود ليست متنافسة ولا متقسمة. كما أنه تقييم هذه الحدود مبسط غير احكام المواد المحددة لاختصاص تسليم والتي تمنح المسؤولية لتحضير عقود التعمير بصفة حصرية للشبابيك الموحدة وحسب عتبة الاختصاص.

لذلك فإنه جدير بالذكر ما يلي:

❖ فيما يخص رخصة البناء:

1. اختصاص الوالي بالنسبة لرخصة بناء المشاريع:
 - ← التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،
 - ← مشاريع سكنية جماعية التي يفوق عدد ها 200 وحدة سكنية ويقبل عن 600 وحدة سكنية.
2. اختصاص الوزير المكلف بالتعمير لرخص بناء المشاريع:
 - ← التجهيزات العمومية والخاصة ذات منفعة وطنية،
 - ← مشاريع سكنية جماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية،
 - ← الأشغال والبنائيات والمنشآت المنجزة على حساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،
 - ← المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة
3. اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي للمشاريع الأخرى:
 - ← المشاريع الأخرى.

❖ فيما يخص رخصة التجزئة:

في حالة وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو يتعدى مرحلة التحقيق العمومي، يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي والذي يتدخل بمثابة ممثل البلدية أو الدولة.

في غياب مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو يتعدى التحقيق العمومي

← اختصاص الوالي لرخص التجزئة للمشاريع ذات منفعة محلية،
← اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة لرخص التجزئة للمشاريع ذات المنفعة الوطنية.

من الجلي إنه من خلال أحكامه، يحافظ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المذكور أعلاه، على صلاحيات الجماعات المحلية للنظر قصد ابداء رأيهم في فرصة وإمكانية إقامة هذه المشاريع على إقليمهم، من خلال هيئاتهم المكلفة بإعداد الطلب، وذلك مهما كانت عتبة الاختصاص.

تقبلوا مني، السيدة والسادة الولاة، فائق الاحترام والتقدير.

وزير السكن و العمران و المدينة
ووزير التعمير و التهيئة العمرانية



ملحق رقم 19 : نموذج رخصة التجزئة

المدينة في 11 2016

ولاية المدية

دائرة المدية

بلدية المدية

مصلحة التعمير والانجاز

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم : 04 / 2016

المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية المدية:

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ : 2015/12/28

من طرف (السيدة ، الأنسة ، السيد) : ~~.....~~

السكن (ة) :- حي ~~.....~~ - المدية -

بخصوص ملف تعديلي يلغي و يعوض للرخصة المصادق عليها بتاريخ: 2015/07/20 تحت رقم: 11 الأشغال لعملية التجزئة لقطعة أرض إلى 31 حصة الواقعة : حي ~~.....~~ - المدية -

- بمقتضى قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى قانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، وللمرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 ، المحدد لكيفية تحضير و دراسة و تسليم رخص البناء - الهدم و التجزئة و شهادة التقسيم - المطابقة و التعمير و لا سيما الباب الثاني و الفرع الثالث منه .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 .
- بمقتضى على القرار رقم 1259 المؤرخ في 29/07/2015 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .
- بمقتضى رأي شباك الوحيد المنعقد ببلدية المدية بتاريخ: 2016/02/03.

يقرر مايلي :

- المادة الأولى: يتم تسليم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار لعملية التجزئة لقطعة إلى 31 حصة المتواجدة بحي ~~.....~~ - المدية - ، و يخضع ذلك للتحفظات الآتية :
- بناء على الرأي بالموافقة على إنشاء التجزئة المقترحة الذي أبدته مصالح مديريةية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء لولاية المدية بتاريخ: 01/02/2016 تحت رقم 15/م ت ه م ب/426/م ت/2016 .
 - بناء على الرأي بالموافقة على إنشاء التجزئة المقترحة التعديلية الذي أبدته مصالح مديريةية الحماية المدنية لولاية المدية بتاريخ: 09/02/2016 تحت رقم 1287/م ح م / المدية .
 - بناء على التعديلات المقترحة في دفتر الشروط فقط .
- المادة الثانية: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحتها في : 12.174,00 م² .
- المادة الثالثة: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة ، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي : ~~.....~~ .
- المادة الرابعة: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات ، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار .
 - إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال ، و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة. إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجال المحددة و المقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه ، تطبق على أشغال مختلف المراحل .

ملحق رقم 20 : نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة ودفتر الشرو

رابعا: نسخة من دفتر الشروط المعد من طرف السيد عيادي سمير، مهندس معماري مصادق عليه من طرف مصلحة التعمير والبناء بالمدينة.

خامسا: الدفتر العقاري رقم الخلل فيما بعد.

سادسا: وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال عبد الوهاب المصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المدية بتاريخ 2015/./..

وفيسا يلي نورد نص رخصة التجزئة وتمييز القطعة محل التجزئة وكذا أصل ملكيتها وتعيين الحصص الناتجة ثم نص دفتر الشروط الخاص بها:

قرار يتضمن رخصة التجزئة

ولاية المدية.

دائرة المدينة.

بلدية المدية.

مصلحة التعمير والأحجاز.

قرار يتضمن رخصة التجزئة

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

رقم 2016/03

المجلس الشعبي البلدي للمدينة.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي للمدينة.

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ: 2015/./..

من طرف (السيدة، الأستاذة، السيد): بنت الطاهر.

السكان (6) بي حي المدينة.

مخصوص ملف تعديلي يلغي ويعوض للرخصة المصادق عليها بتاريخ 2015/./.. تحت رقم 10 الأشغال لعملية التجزئة لقطعة أرض إلى 44 حصة الواقعة: حي ت..... المدينة.

- بمقتضى قانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، بمقتضى قانون رقم 29/90 المؤرخ في الفاتح ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم: 176/91، المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لكيفية تحضير ودراسة وتسليم رخص البناء- الهدم والتجزئة وشهادة التقسيم، المطابقة والتعمير، لاسيما الباب الثاني والفرع الثالث منه.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، المؤرخ في: 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015.

الصفحة الثانية/...

- بمقتضى على القرار رقم 1259 المؤرخ في 2015/07/29 المتضمن لإنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير.

- بمقتضى رأي الشباك الوحيد المتعدد ببلدية المدية بتاريخ: 2016/02/03.

بمقتضى رأي الشباك الوحيد المتعدد ببلدية المدية بتاريخ: 2016/02/03.

المادة الأولى: يتم تسليم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار لعملية التجزئة لقطعة إلى 44 حصة المتواجدة بحي المدينة و يخضع ذلك للتحفظات الآتية:

- بناء على الراي بالموافقة على إنشاء التجزئة المقترحة التعديلية الذي أبدته مصالح مديرية التعمير والمهندسة المعمارية والبناء لولاية المدية بتاريخ: 2016/./..1 تحت رقم م/ت هـ م/ب/4/ت/.....

- بناء على الراي بالموافقة على إنشاء التجزئة المقترحة التعديلية الذي أبدته مصالح مديرية الحماية المدنية لولاية المدية بتاريخ: 2016/./.. تحت رقم م/ح م/المدية.

- بناء على التعديلات المقترحة في دفتر الشروط فقط.

المادة الثانية: تشمل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في: 15.879.00 م².

المادة الثالثة: إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي 2016/./..

المادة الرابعة: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (03) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال أحجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلف بتسليم رخصة التجزئة، إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بأحجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحدد والمقررة لإحجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

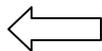
المادة الخامسة: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة السادسة: عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقتها للأشغال وإتمامها.

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

المادة الثامنة: يقوم المتقدمون بالطلب بأحجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

الصفحة الثالثة/...



المادة التاسعة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.
المادة العاشرة: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية المديّة

- التعمين -

قطعة أرض شاغرة، كائنة بحي ... بلدية وولاية المديّة، مساحتها الاجمالية واحد هكتار وثمانية وخمسين آرا وتسعة وسبعين سنتيبرا (01 هكتار 58 أو 79 سار)، كما تحمل مجموعة ملكية رقم ... من القسم ... حسب مخطط مسح الأراضي العام لبلدية المديّة، كما هو ثابت بالدفتّر العقاري رقم ... الخلل فيما بعد.

أصل الملكية

ان هذا العقار محل التجزئة آل إلى المائلة السيدة ... بنت طاهر المذكورة أعلاه بموجب محضر تغيير الأرقام المعد من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المديّة بتاريخ .../.../2010 تحت رقم ... حيث نتجت هذه الحصة عن إعادة ترقيم مجموعة ملكية رقم ... كما هو ثابت بالدفتّر العقاري رقم ... المشهور بالمحافظة العقارية للمديّة في .../.../... حجم .. تريعة ... و المسلم في .../.../...

تكوين الحصص

القطعة الأرضية الجزأة في دفتّر الشروط هذا تتكون كما هو مذكور أدناه من: -
الحصة 01: قطعة ترابية صالحة للبناء، كائنة بحي ... بلدية وولاية المديّة، تقدر مساحتها بمائتين وأربعة وستين مترا مربعا وستة عشر ديسمترا مربعا (264.16 م²)، تحمل مجموعة ملكية ... من القسم ... حسب وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال عبد الوهاب والمصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المديّة بتاريخ 2015/12/14، وهي محدودة كما يلي: -

- من الشمال: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الجنوب: الحصة 02 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الشرق: الحصة 13 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الغرب: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ... ثم يمر...

الصفحة الرابعة/..

الحصة 02: قطعة ترابية صالحة للبناء، كائنة بحي ... بلدية وولاية المديّة، تقدر مساحتها بمائتين واثنتين وعشرين مترا مربعا وثمانية وعشرين ديسمترا مربعا (222.28 م²)، تحمل مجموعة ملكية ... من القسم ... حسب وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال عبد الوهاب والمصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المديّة بتاريخ .../.../... وهي محدودة كما يلي: -

- من الشمال: الحصة 01 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الجنوب: الحصة 03 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الشرق: الحصة 14 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الغرب: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ... ثم يمر...

الحصة 03: قطعة ترابية صالحة للبناء، كائنة بحي ... بلدية وولاية المديّة، تقدر مساحتها بمائتين واثنتين وعشرين مترا مربعا وثمانية وعشرين ديسمترا مربعا (222.28 م²)، كما تحمل مجموعة ملكية ... من القسم ... حسب وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال عبد الوهاب والمصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المديّة بتاريخ 2015/12/14، وهي محدودة كما يلي: -

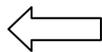
- من الشمال: الحصة 02 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الجنوب: الحصة 04 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الشرق: الحصة 15 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الغرب: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ... ثم يمر...

الحصة 04: قطعة ترابية صالحة للبناء، كائنة بحي ... بلدية وولاية المديّة، تقدر مساحتها بمائتين واثنتين وعشرين مترا مربعا وثمانية وعشرين ديسمترا مربعا (222.28 م²)، كما تحمل مجموعة ملكية ... من القسم ... حسب وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال عبد الوهاب والمصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المديّة بتاريخ .../.../... وهي محدودة كما يلي: -

- من الشمال: الحصة 03 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الجنوب: الحصة 05 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الشرق: الحصة 15 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ...
- من الغرب: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم ... ثم يمر...

قطعة ترابية صالحة للبناء، كائنة بحي ... بلدية وولاية المديّة، تقدر مساحتها بمائتين واثنتين وعشرين مترا مربعا وثمانية وعشرين ديسمترا مربعا (222.28 م²)، كما تحمل مجموعة ملكية ... من القسم ... حسب وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال

الصفحة الخامسة/..



عبد الوهاب والمصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المدينة بتاريخ 2015/12، وهي محدودة كما يلي:

- من الشمال: الحصة 04 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الجنوب: الحصة 06 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الشرق: الحصة 17 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الغرب: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
الحصة 06: قطعة ترايبية صالحة للبناء، كائنة بحي ت... بلدية وولاية المدينة، تقدر مساحتها بمائتين و اثنين و عشرين مترا مربعا و ثمانية وعشرين ديسمترا مربعا (222.28 م²)، كما تحتل مجموعة ملكية... من القسم... حسب وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال عبد الوهاب والمصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المدينة بتاريخ.../.../2015. وهي محدودة كما يلي:

- من الشمال: الحصة 05 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الجنوب: الحصة 07 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الشرق: الحصة 18 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الغرب: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
الحصة 07: قطعة ترايبية صالحة للبناء، كائنة بحي ت... بلدية وولاية المدينة، تقدر مساحتها بمائتين و عشرين مترا مربعا و ثمانية وعشرين ديسمترا مربعا (222.28 م²)، كما تحتل مجموعة ملكية... من القسم... حسب وثيقة القياس المنجزة من طرف الخبير العقاري السيد طبال عبد الوهاب والمصادق عليها من طرف مديرية مسح الأراضي لولاية المدينة بتاريخ.../.../2015. وهي محدودة كما يلي:

- من الشمال: الحصة 06 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الجنوب: الحصة 08 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الشرق: الحصة 19 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
- من الغرب: الحصة 45 من مخطط التجزئة الحالي أي مجموعة ملكية رقم...
ملف تعديلي لطلب رخصة التجزئة يلغى و يعوض الملف المصادق عليه في 2015/.../...

تحت رقم...م ت تلم ت.../.../...

مضمون دفتر الأعيان

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة 01: الممتلك وصاحب التجزئة كلاهما يتعهد باحترام الأحكام المنصوص عليها في ملف رخصة التجزئة في كافة مستنداته المكونة (مخطط التهيئة، الخدمات...) وكل التعديلات التي تطرأ عليها من طرف السلطات المكلفة بتسليم رخصة التجزئة...
الصفحة السادسة...

صاحب التجزئة ملزم بالامتثال لأحكام مخطط شغل الأراضي، أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو للأحكام المبينة من القواعد العامة للتهيئة والعمران في التنظيم الساري مفعوله.

يجب أن يأخذ بعين الاعتبار النتائج والعواقب الناتجة عن انجاز التجزئة فيما يخص النظافة، طابع أو منفعة الأماكن المجاورة، حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضارية، بالإضافة إلى التأثيرات من حيث المرور، التجهيز العمومي، الخدمات ذات المنفعة العامة، تطبيقا لأحكام المادة 11 من المرسوم رقم 91 - 176 المؤرخ في 28 ماي 1991م.

الفصل الثاني: تقديم التجزئة

المادة 02: الموضوع
دفتر الأعيان هذا يحدد الواجبات، الخدمات الوظيفية ذات المنفعة العامة وظروف تشييد البنايات، المفروضة على صاحب التجزئة والممتلكين للأراضي المذكورين أسفله (المادة 6 من دفتر الأعيان الحالي).

المادة 03: ميدان تطبيق القانون.
أحكام دفتر الأعيان هذا تطبق على التجزئة الموصوفة في مخطط الموقع العام لمشروع التجزئة المصادق عليه.

دفتر الأعيان هذا يجب أن يذكر عند كل تصرف انتقالي أو تحويلي للقطع عند كل عملية بيع أو إنجاز، أو إعادة بيع متتالية.
المادة 04: تعيين الملكية.

الأرض المخصصة لإنشاء التجزئة العمرانية 44 حصة حي... والواقعة بتراب بلدية المدينة، ضمن المنطقة العمرانية UA3 من مخطط التعمير هذه الأرض تشغل مساحة إجمالية تقدر ب: 2م² 15.879.00 وحدودها كما يلي:

- من الشمال: ملكية... من الشرق: ملكية... من مخطط مسح الأراضي.
من الجنوب: طريق... ملكية... 155 من مخطط مسح الأراضي.
من الغرب: طريق... قطعة رقم 20 + ملكية... ملكية... رقم من مخطط مسح الأراضي 23.

المادة 05: أصل الملكية
الأرض محل هذه التجزئة ملك ضمن أملاك السيدة بن... حسب الدفتر العقاري رقم... المسلم بتاريخ.../.../... تحت رقم... قطعة رقم... قسم... من مخطط مسح الأراضي.

المادة 06: التقييم والتخصيص.
التجزئة مكونة من (... حصة موزعة كمايلي):
الصفحة السابعة...

رقم الحصة	مساحة الحصة (م ²)	التخصيص
01	264.16	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
11 - 02	222.28	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
12	211.70	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
13	245.97	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
17 - 14	221.68	مسكن فردي طابق +3
19 - 18	208.64	مسكن فردي طابق +3
23 - 20	221.60	مسكن فردي طابق +3
24	373.63	مسكن فردي طابق +3
25	374.40	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
26	229.66	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
27	229.66	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
28	278.80	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
29	376.03	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
30	272.03	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
31	282.05	مسكن فردي طابق +3
36 - 32	234.00	مسكن فردي طابق +3
37	308.24	مسكن فردي طابق +3
38	205.11	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
39	262.49	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
40	277.95	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
41	290.32	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
42	280.70	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
43	253.48	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
44	311.90	مسكن فردي طابق +3 + خدمات
المساحة الإجمالية للحصص		10911.48
توزيع المساحات يكون كما يلي:		
* المساحة الإجمالية للحصص: 10.911.48 م ²		

* المساحة المتوسطة للحصص: 120.00 م ²
* مساحة ساحة اللعب: 135.59 م ²
* مساحة الخضراء: 21.80 م ²
* الطرقات: 3.313.58 م ²
* الأرصفة: 1067.16 م ²
* مواقف السيارات: 405.39 م ²
* عول الكهرباء: 24.00 م ²
* المساحة الكلية: (servitude): 4967.52 م ²
التخصيص:
هذه التجرئة مخصصة لسكنات فردية + خدمات.
النشاطات المسموعة:
- المؤسسات ذات الطابع الصناعي والحرفي المزعج.
- فتح واستغلال الحجار (المقالع).
- تربية واستغلال الحيوانات الأليفة بكل أنواعها.
الفصل الثالث: أشغال التجهيز وأعمال المنافع العامة التي يتحمل عبئها صاحب التجرئة
المادة 07:
صاحب التجرئة ملزم بإحجاز كل أشغال الطرقات والشبكات المختلفة، وتهيئة الأماكن ذات الاستعمال الجماعي، النباتات والأشغال اللازمة لإنعاش التجرئة في الأجل المحددة. —
هذه الأشغال تتكون من: الطرقات، المياه الصالحة للشرب، التطهير، الإنارة العمومية —
1.7 المنشآت الخارجية: عندما تكون المنشآت الخارجية ضرورية لإيصال التجرئة بالوسط الخارجي، يتحمل تكلفتها صاحب التجرئة (تحميدها يكون بواسطة مخطط). —
صاحب التجرئة يتحمل أيضا الدراسات و إحجاز كل المنشآت الفنية التي تقيد التجرئة (تحميدها يكون بواسطة مخطط). —
2.7 التسطيع (تسوية الأرضية):
صاحب التجرئة ملزم بإحجاز التسطيعات (تسوية مستويات الأرضية وتعديلها) العامة المشتركة وفقا للاتفاق المصادق عليه، عدا التسطيعات التي تخص الفراغ الفردي داخل كل قطعة والتي يتحمل عبئها الممتلك على صاحب التجرئة تحويل كل الشبكات أو الحواجز الموجودة، والتي ليس لها علاقة بالتهيئة المقترحة في المخطط. —
الصفحة التاسعة...



3.7 شبكة التطهير:

يتحمل صاحب التجزئة انجاز كل أعمال التطهير بالنسبة للمياه المستعملة وتصريف مياه الأمطار ضمن شبكة موحدة أو منفصلة وفقاً للدراسات التقنية.

4.7 المياه الصالحة للشرب:

يتحمل صاحب التجزئة انجاز كل أعمال شبكة القنوات الرئيسية لتوزيع المياه حسب المقاييس السارية المفعول والمدونة في المخططات المرفقة لهذا دفتر.

5.7 جهاز مكافحة الحرائق:

يضع صاحب التجزئة جهاز لمكافحة الحرائق وفقاً للتعليمات الواردة في مخطط التهيئة

6.7 شبكة الإنارة العمومية:

ينجز صاحب التجزئة كل شبكة الإنارة العمومية (طرق التجزئة و مواقف السيارات والمساحات العمومية)

7.7 المواصلات السلكية:

من الممكن أن يخصص صاحب التجزئة في مخطط التهيئة عمات الارتفاق لممر عخطوط المشافى والتلكنس.

8.7 التوصيلات:

بالتزامن مع وضع القنوات (الماء الصالح للشرب، التطهير، الكهرباء) على صاحب التجزئة أن يجهز (يباشر) لخط كل قطعة، الإيصالات الخاصة لمسافة كافية وعلى الأقل حتى حدود الحصة، لفنادي قطع الطريق و الأرصفة عند التوصيلات الفعلية.

9.7 المساحات الخضراء:

يقوم صاحب التجزئة بتهيئة المساحات الخضراء وفقاً لمخطط التجزئة.

المادة 8: يتعين على صاحب التجزئة احترام الأحكام الواردة في وثائق ملف رخصة التجزئة (مخطط التهيئة، برنامج العمال، القوانين التقنية، قوانين البناء...)

المادة 9: صاحب التجزئة هو الذي يتولى صيانة الشبكات المختلفة والأشغال التي هي موضوع هذا الفصل حتى تصنيفها أو إعادتها إلى هياكل التنس.

مع ذلك على صاحب التجزئة والمتملكين للمخصص تشكيل وكالة تسيير و صيانة الشبكات المختلفة، تهيئة المساحات الجماعية، عندما يتبع نصف الحصص، رئاسة هذه الوكالة المشكلة شرعياً تكون من طرف صاحب التجزئة حتى بيع آخر حصة المساهمة في مصاريف الصيانة يمكن أن تطلب من المصالح العمومية المختصة.

المادة 10: يسعى صاحب التجزئة إلى الحفاظ على الحصص المبيعة و الأماكن العمومية و الطرقات من تفريغ الركاب أو البشاي.

الصفحة العاشرة/...

المادة 11: يضمن صاحب التجزئة الحفاظ على الأماكن المبيعة حتى التسليم النهائي للمتملكين.

الفصل الرابع: أشغال التجهيز و الإنعاش المكلف بها الممتلك.

المادة 12: أشغال الإنعاش التي يتحمل عبأها الممتلك تشمل:

1.12. التسطيفات العامة الضرورية لبنائه الخاصة بحصة.

2.12. شبكات التطهير داخل الحصة، موحدة أو مفترقة وفقاً للجهاز الذي يتم اختياره لمجمل الحصص.

3.12. الشبكة الداخلية لتوزيع المياه الصالحة للشرب مع العداد.

4.12. الشبكات الداخلية اللازمة للتوزيع بالطاقة الكهربائية، والموضوعة تحت رعاية المصلحة المختصة التي تتولى أيضاً وضع العدادات.

5.12. التوصيلات بالشبكة العمومية للمواصلات السلكية وفقاً للشروط المحددة من طرف إدارة البريد والمواصلات.

المادة 13: يعيد الممتلك بعد الإيصالات الطرقات إلى حالتها الأولى التي كانت عليها قبل الأشغال.

المادة 14: يسعى الممتلك إلى احترام قوانين ونظم الصحة والنظافة داخل القطعة، و توضع النافذورات و المزابل في الأماكن المحددة في مخطط التهيئة أو من طرف الإدارة المعنية.

المادة 15: ينجز الممتلك البناية وفقاً للتعليمات السارية المفعول والأحكام الواردة في دفتر الأعيان هذا.

المادة 16: يستطيع مقاولوا الأشغال المكلفين من طرف الممتلك لإنجاز بناية استغلال الطرقات و الشبكات المنجزة من طرف صاحب التجزئة الذي يستطيع فرض جميع الإجراءات الأمنية الملائمة.

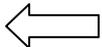
يتحمل الممتلك أعباء إصلاح الأضرار الملحقة بالأشغال المنجزة من طرف صاحب التجزئة في حالة تخلف الممتلك. يستطيع صاحب التجزئة أن ينتج إلى المقاولين المعنيين من طرف الممتلك.

تغير الممتلك المقاولين بواجبانه وأعيانه.

المادة 17: للممتلك الحق في المناقذ والفتحات الموجهة نحو الطرقات ومساحة التجزئة. ولد الحق في التنقل على جميع الطرقات بدون استثناء سواء تخصص مسلك حصته أم لا.

على الممتلك عدم إلحاق أي ضرر من أي نوع كان على طرقات التجزئة و إلا فإنه مسؤول على تحمل مصاريف الترميم الناتجة.

الصفحة الحادية عشر/...



الفصل الخامس

المادة 18: بيع الحصص .
يخضع بيع الحصص لتسليم شهادة من طرف السلطات المعنية توضح تنفيذ الأشغال بالإضافة إلى التعليمات المفروضة في رخصة التجزئة. —
أثناء ذلك تنجز أشغال الإنعاش والتجهيزات بالتدرج بعد موافقة (كتائبة) الهيئة المسلمة لرخصة التجزئة .

في هذه الحالة ، الشهادة التي توضح تنفيذ الأشغال يمكن أن تسلّم بخصوص القسم أو لأقسام المتواجدة في الجهة المعنية مع إشارة القطع .

المادة 19: تسجيل عقود البيع
لا يمكن لأي عقد للملكية أن يسلم دون الحصول على شهادة تذكر إنجاز الأشغال بالإضافة إلى التعليمات الواردة في رخصة التجزئة المرفوقة ، كما يجب إظهار مراجع هذه الشهادة في عقد الملكية التحويلي .

شروط تسليم هذه الشهادة معدة في المادة 25 من المرسوم 19-176 بتاريخ 18 ماي 1991 م. والذي يعين الكيفيات والتعليمات الخاصة بتسليم شهادة التعمير. رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة البناء. شهادة المطابقة ورخصة الخدم .

المادة 20:
يحدد تاريخ الدخول في التمتع بالملكية لكل ممتلك في العقد الخاص بالبيع.

الفصل السادس : التعليمات العمرانية و المعمارية و أعباء الباني .
المادة 21 : الخصائص العامة للبنيات.

هذه المادة توضح الخصائص العامة للبنيات التي تشغل الحصص . لاسيما طابع شغل كل حصة (مرخص أو ممنوع) . المساحة الكلية للأرضيات (معامل شغل الأرض) ، العلو الأقصى للبنيات ، هذه الأحكام لا يجب أن تكون متنافية لأحكام برنامج التعمير .

المادة 22: الوحدة المعمارية .
هذه المادة تسرر الفصايع الشامل والإجمالي للبنيات ، لاسيما الواجهات (التوافد، الطلاء، مواد البناء) ، والسقوف . كما توضح الإجراءات المتوقعة .

المادة 23: التجاور .
يستطيع المتجاورون إنجاز البنيات متجاورة (أنظر مخطط الكتلة) ويجب أن تكون الخصائص العمرانية للبنيات منسجمة والواجهات ذات ترابط شامل .
يحدد الفاصل بين كل البناءات وحدود الحصة من الجهة الخلفية ببعده قدره (4م) أربعة أمتار على الأقل .

الصفحة الثانية عشر...

الخلاصة:

كل هذه الفواصل والأبعاد حددت وأخذت لأجل ضمان التدخل لرجال الحماية المدنية وما شابه ذلك لكل بناية (حصة) .

يجب أن تولى المشاكل التقنية الناتجة عن تجميع البنيات بعناية خاصة .
يجب أن توضح هذه المادة شروط إنجاز البنيات المتجاورة .
من جهة أخرى ، توضح الحصص التي تشمل هذا النوع من البنيات (أنظر مخطط الكتلة) .

المادة 24 : السياج
تحدد هذه المادة خصائص السياجات المسموح بها طبيعتها ، ارتفاعها وهيئتها .
تنجز السياجات بعناية وسراعاة الواجهة ، مع احترام الأحكام المعمارية للبنيات .
يشيد المسنك إيجابيا سياجه في الحدود مع الطرقات العمومية للجهة الخلفية والقطع المجاورة له بتسريح إداري مسلم من طرف مصالح التعمير للولاية وفقا للتشريع الساري مفعوله والمتعلق برخصة البناء .

ملاحظة: السياج المجاور للطرقات و الأرصفة للجهة الخلفية يجب أن يكون بعلو: 2.40 م على أكبر تقدير بحيث يكون النصف السفلي منه مسبي و النصف العلوي مسيح بفضيان حديدية تضمن الحماية وتسمح بالرؤية .

المادة 25 : معامل الارتكاز على الأرض .
1.25 معامل الارتكاز على الأرض (معامل شغل الأرض (C.E.S) —

يمثل النسبة بين المساحة المبنية أرضا والمساحة الإجمالية لقطعة أرض . ويمثل في حالتنا هذه من 75% إلى 52% .

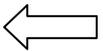
2.25 معامل إحتلال الأرض (C.E.S) —
يمثل معامل إحتلال الأرض النسبة بين مجموع المساحات المبنية لمستويات البناء ومساحة القطعة الأرضية ويمثل في حالتنا هذه من 2.26 إلى 1.56 .

3.25 ارتفاع البنيات —
يحدد ارتفاع البنيات من طرف قانون العمران لكل منطقة حسب أحكام المادة 2.22 من دفتر الأعباء هذا عند اللزوم الارتفاع الأقصى يحدد كما يلي:

ط 3 بالنسبة لكل الحصص ، أي معدل 13.00 م .

المادة 26: المظهر الخارجي للبنيات .
يجب أن تشكل الواجهات التي تطل على الطرق العمومية وحدة عمرانية مترابطة من حيث ترتيبها .

الهيئة والطابع العمراني يمكن أن يكون عربيا إسلاميا دون أن يرفض .
الصفحة الثالثة عشر...



يمكن للممثلين اختيار سطح أو عماد ذو زاوية قصوى تحدد ب35° مغطى بالقرميد الميكانيكي.

التقويم

ولقد قومت المائلة جزافيا العقار المعين أعلاه خمسة وخمسين مليون وخمسمائة وستة وسبعين ألف وخمسمائة دينار جزائري (55.576.500.00 دج).

الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية للمدية، بسعي من الموثقة المضمية وعلى نفقة المائلة، ومن اجل ذلك صرحت المائلة أنها تفوض الموثقة الموقعة أدناه لاجراء أي تعديلات في البيانات غير الجوهرية للعقد والمطلوبة من طرف المحافظة العقارية المختصة، والتي تراها المحافظة العقارية مناسبة.

المصاريف

إن مصاريف العقد الحالي وجميع توابعه القانونية تتحملها المائلة وفقا لما هو جاري به العمل في مثل هذه المواد.

المسوطن

من اجل تنفيذ هذا العقد وجميع توابعه القانونية، اختارت المائلة سكنها المذكور أعلاه موطنا معتادا لما يمكن مخاطبتها فيه بصورة اعتيادية عند الاقتضاء.

إثباتا لما ذكر -

حرر وانعقد بالمدية، بمكتب الموثقة.

سنة ألفين و ستة عشر، وفي:

وبعد تلاوته وفهمه، أمضته وبصمته المائلة مع الموثقة.

نسخة طبق الأصل:

يلبي ذلك صيغة التسجيل التالية: سجل بمفتمشية التسجيل والطابع بالمدية في 02..... الحقوق 1500 دج مسددة حسب وصل رقم 01602444، المفتمش: إمضاء لايقراً.

الإشهاد :

تشهد الموثقة المضمية أدناه بان هذه النسخة المؤلفة من ستة وعشرين (26) صفحة قد تمت مقارنتها ومراجعتها ومطابقتها مع الأصل. كما تشهد على الخطوط المتممة للسطور والتي حادت في مجموعها ب(سطرًا، كما تؤكد على أنها لا تشتمل على أية إحالة على الهامش أو تشطيب كلمة ملغاة، كما تشهد الموثقة الموقعة أدناه أن هوية الطرفين صحيحة كما هي واردة في أول العقد، كما تشهد بأنهما من جنسية جزائرية و خلوهما من أي عارض من العوارض التي تنقص الأهلية المدنية طبقا لمحتويات المادة 65 من المرسوم 63.76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الصفحة الرابعة عشر والأخيرة/.....

ملحق رقم 21 : المذكرة رقم 4620، المتعلقة بالأشخاص المؤهلين للقيام بالقياسات
التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم وإنجاز مخططات التجزئة
- العلاقة بين المحافظات العقارية والمهندسين خبراء العقاريين -

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة المالية
مديرية العامة للأموال الوطنية
مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية
عم : 4620 و م/م ع 1 و م/م ع 1 د ع/م ع
الجزائر، في : 04 سبتمبر 2004

مذكرة
إلى
السادة مدراء الحفظ العقاري
بالتبليغ إلى السادة المفتشين الجهويين
لأموال الدولة و الحفظ العقاري

موضوع : الأشخاص المؤهلين للقيام بالقياسات التي على أساسها تعد الجداول
الوصفية للتقسيم، وإنجاز مخططات التجزئة - العلاقة بين المحافظات
العقارية و المهندسين خبراء العقاريين.

إن هيئة المهندسين خبراء العقاريين أبلغت المديرية العامة للأموال الوطنية بأن
جداول وصفية للتقسيم و مخططات التجزئة الملحقة برخص التجزئة المشهورة، قد تم
إعدادها دون تدخل المهندسين خبراء عقاريين.

في هذا الصدد، يشرفني أن أطلب منكم التحقق من هذه الوضعية و موافاتي
بالتالي :

و مهما يكن من أمر، يجدر التذكير بالأحكام القانونية الحالية التي تعالج هذا
الموضوع :

1 - الجداول الوصفية للتقسيم (ج و ت) المتعلقة بالعقارات الميمنة الخاضعة
لحكمة المشتركة لا يمكن إعدادها إلا على أساس القياسات المنجزة من طرف
المهندسين خبراء عقاريين فقط.

141

غير أنه، في حالة البيع على التصاميم، حساب المساحات و النسب في الآخر
المشتركة، يمكن القيام به من طرف المهندسين المعماريين، و في هذه الحالات تنطبق
عملية القياس.

2 - مخططات التجزئة الملحقة برخص التجزئة، الخاضعة للإشهار العقاري، يجب
أن تكون معدة إجباريا من طرف المهندسين خبراء عقاريين.

من جهة أخرى، يجدر التذكير بأن المعلومات المطلوبة لدى المحافظين العقاريين من
طرف المهندسين الخبراء العقاريين، في إطار عمليات نزاع الملكية من أجل المتابعة
العمومية، يجب أن تقدم فورا. و إذا إستلزم الأمر، السماح لهم بالإطلاع على الوثائق
العقارية مباشرة تحت إشراف عون من المصلحة.

السادة مدراء الحفظ العقاري مدعوين للسهر على التطبيق الصارم للأحكام السابقة
الذكر و موافاة الإدارة المركزية بأي مشكلة التي قد تعترضكم.

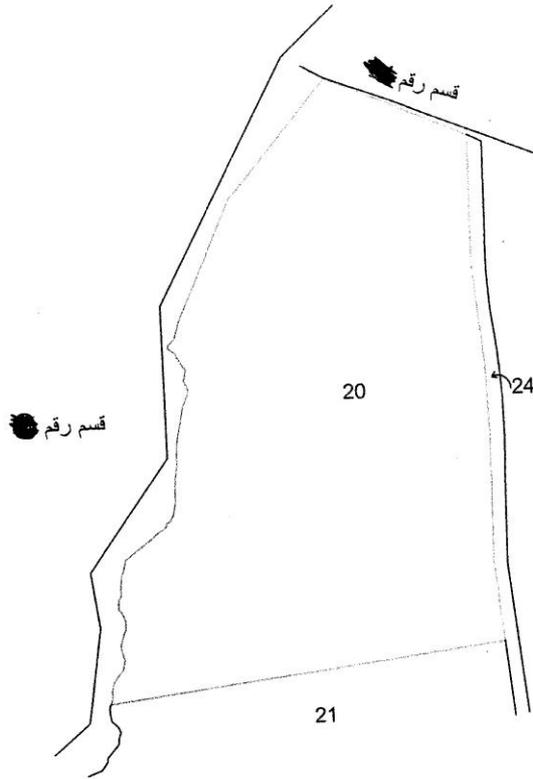
المدير العام للأموال الوطنية
إمضاء : محمد بن مرادي

142

ملحق رقم 22 : نموذج وثيقة القياس

وثيقة

الوضعية السابقة



بلدية : المدينة

قسم : 20

قطر : 20

ش

مقياس

رقم	القسم	مساحة	رقم التجزئة	رقم المسح	القسم
01					
02					
03		02 49.09		01	86
04		00 03 11.36		02	87
05		00 01 69.19		03	88
06		00 01 93.00		04	89
07		00 02 02.20		05	90
08		00 01 98.04		06	91
09		00 02 05.04		07	92
10		00 02 27.08		08	93
11	354	00 03 70.40		09	94
12		00 02 22.26		10	95
13		00 02 16.00		11	96
14		00 02 16.00		12	97
15		00 02 16.00		13	98
16		00 02 16.00		14	99
17		00 02 34.90		15	100

وثيقة القياس اعيت من طرف السيد:



(1) اشطب على العبارات غير للاتقة

(2) نوعية الشخص المعتمد (خبير عقاري، مهندس خبير عقاري الخ)

(3) وضع أسماء ونوعية الممضي إذا كان غير المالك. (كاتب ضبط الخ)

2095

.....رقم الترتيب (

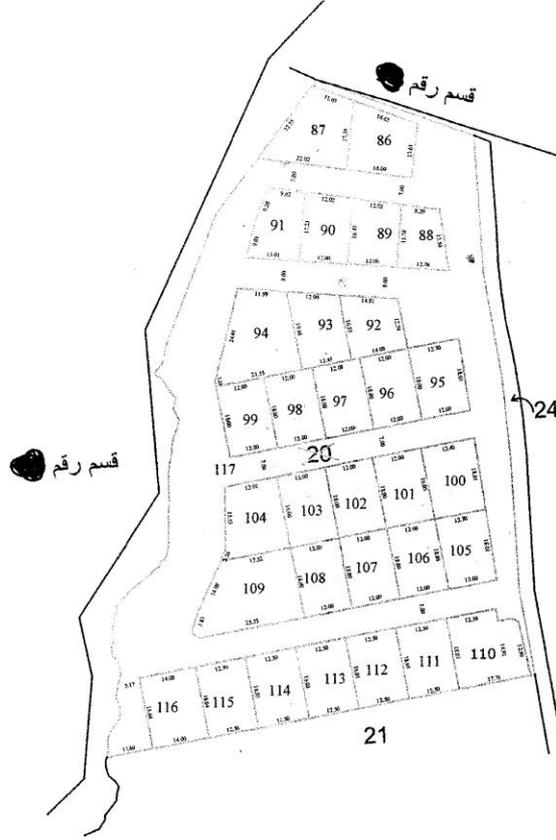
.....وثيقة القياس (

جدول (للتغيير (1)

الجمع (بدون تغيير (1)

الوضعية الحالية

لقياس



1/1500

للتأكيد

المادة 19 من المرسوم 62.76 المؤرخ في 25 مارس 1976
- إن وثيقة القياس صدق عليها من طرف المذكورين (3) قد أنجزت:

حسب السندات المقدمة من طرفهم بالمكتب (1)

مطابقة للعلامات الموضوعية ميدانيا (1)

حسب وثيقة القياس ووضع العلامات ومنه نسخة مرفقة أنجزت
يوم:

ب: المدينة يوم:

مستخرج من مخطط أصلي
منجز من طرف مصلحة المسح

رقم الترتيب بدفتر التحقيق

على الحقوق: 2.580

الخاتم و الإضاء

28 DEC. 2017



رقم التجزئة	الإسم	مسار	أر	هكتار
16		16.00	02	00
17		16.00	02	00
18		16.00	02	00
19		64.49	02	00
20		22.30	02	00
21		16.00	02	00
22		16.00	02	00
23		16.00	02	00
24		19.71	04	00
25		99.02	02	00
26		25.27	02	00
27		25.27	02	00
28		25.27	02	00
29		25.27	02	00
30		25.27	02	00
31		52.55	02	00
		45.02	48	00
الإجمالي		72	21	01

عليها، بصفته، طبقاً لأحكام المادة 93 من القانون رقم 90-09، المؤرخ في 7 إبريل 1990، المتعلق بالولاية، منسق مصالح الدولة المكلفة بمختلف قطاعات النشاط على مستوى الولاية المكونة، تحت سلطة الوالي، مجلس الولاية، المؤسس بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 04-215، المؤرخ في 23 يوليو 1994، الذي يحدد أجهزة الإدارة العامة في الولاية و هيكلها.

و يتعين جلب انتباهكم، مرة أخرى، إلى الطابع الاستثنائي في اللجوء إلى هذا الإجراء الذي يجب أن ينحصر، فقط، لظهور حالات نادرة تم فيها تغيير حدود مجموعات ملكية في غياب رخصة التجزئة.

كما يجدر بكم، كل في ما يخصه، لفت انتباه السادة الولاة إلى حتمية إعداد رخصة التجزئة، بصفتمكم عضو في المجلس الولائي، المشار إليه أعلاه، كلما استدعى الأمر ذلك، بمناسبة التطرق لهذه المشاريع و البرامج في جدول أعمال هذه المجالس.

السفير العام
للإسلام والوطنية
محمد بن مرادي



قائمة المراجع

أولاً: المصادر (النصوص القانونية)

أ. الدساتير

1. الدستور الجزائري، الصادر بالقانون رقم 08-19، المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، الجريدة الرسمية عدد 63، المؤرخة في 16 نوفمبر 2008.

ب. الأوامر:

1. الأمر رقم 66-155، المؤرخ في 06 جوان 1966، المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم.
2. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 58، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.
3. الأمر رقم 75-67، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 18 أكتوبر 1975.
4. الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الجريدة الرسمية عدد 91، المؤرخة في 14 نوفمبر 1975.
5. الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية عدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.
6. الأمر رقم 85-01، المؤرخ في 13 أوت 1985، المتعلق بقواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 أوت 1985.
7. الأمر رقم 08-04، المؤرخ في 01 سبتمبر 2008، المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 03 سبتمبر 2008.

ت.1 القوانين الجزائرية

1. القانون رقم 81-09، المؤرخ في 4 جويلية 1981، المتضمن القانون البلدي، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 7 جويلية 1981.
2. القانون رقم 82-02، المؤرخ في 06 فيفري 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 09 فيفري 1982 .
3. القانون رقم 84-11، المؤرخ في 09 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، الجريدة الرسمية عدد 24، المؤرخة في 12 جوان 1984.
4. القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23 جوان 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 26 جوان 1984.
5. القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 17 جوان 1998.
6. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 1990.
7. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
8. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 07 ماي 1991.
9. القانون رقم 99-01، المؤرخ في 6 جانفي 1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 10 جانفي 1999.
10. القانون رقم 01-07، المؤرخ في 22 ماي 2001، الجريدة الرسمية عدد 29، المؤرخة في 23 ماي 2001، المعدل والمتمم للقانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 08 ماي 1991.
11. القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية عدد 10، المؤرخة في 12 فيفري 2002.

12. القانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 ، المتعلق **بالتهيئة والتعمير**، جريدة رسمية عدد 51 ، المؤرخة في 15 أوت 2004 .
13. القانون رقم 03-01 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق **بالتنمية المستدامة للسياحة**، الجريدة الرسمية عدد 11 ، المؤرخة في 19 فيفري 2003
14. القانون رقم 03-03 ، المؤرخ في 17 فيفري 2003، المتعلق **بمناطق التوسع والمواقع السياحية**، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 19 فيفري 2003.
15. القانون رقم 03-10، المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق **بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة**، الجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 جويلية 2003.
16. القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن **قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، الجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.
17. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20/07/2008، المحدد **لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها**، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03/08/2008.
18. القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد **للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية** ، الجريدة الرسمية عدد 14 ، المؤرخة في 6 مارس 2011 .
19. القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق **بالبلدية**، الجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03 جويلية 2011.
20. القانون رقم 12-06، المؤرخ في 12 جانفي 2012، المتعلق **بالجمعيات**، الجريدة الرسمية عدد 2، المؤرخة في 15 جانفي 2012.
21. القانون رقم 17-11، المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن **قانون المالية لسنة 2018**، الجريدة الرسمية عدد 76، المؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

ت.2 القوانين الأجنبية:

1. القانون رقم 119 لسنة 2008، المتعلق **بقانون البناء الموحد** ، الجريدة الرسمية عدد 19 مكرر (أ) ، الصادرة في 11 ماي 2008.
2. القانون رقم 3 لسنة 1982 ، المتعلق **بإصدار القانون التخطيط العمراني المصري**
3. القانون 90-25، المؤرخ في 26 ديسمبر 1991، المتعلق **بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات** ، جريدة رسمية عدد 4159 ، المؤرخة في 15 جويلية 1992.

ث. المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 75-109، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن تحديد كفايات تطبيق الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 17 أكتوبر 1975.
2. المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.
3. المرسوم التنفيذي رقم 90-51، المؤرخ في 06 فيفري 1990، المحدد لكفايات تطبيق المادة 28 من القانون رقم 87-19 الذي يضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية ويحدد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 07 فيفري 1990.
4. المرسوم التنفيذي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 56، المؤرخة في 26 ديسمبر 1990.
5. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.
6. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.
7. المرسوم التنفيذي رقم 91-177، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، جريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، جريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991.

9. المرسوم التنفيذي 91-225، المؤرخ في 14 جويلية 1991 ، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، الجريدة الرسمية عدد 34 ، المؤرخة في 17 جويلية 1991.
10. المرسوم التنفيذي رقم 92-437، المؤرخ في 30 نوفمبر 1992، المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، جريدة رسمية عدد 45، المؤرخة في 1992.
11. المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993، المتضمن تحديد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 01 أوت 1993.
12. المرسوم التشريعي رقم 94-07، المؤرخ في 18 ماي 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994
13. المرسوم التنفيذي رقم 97-490، المؤرخ في 20 ديسمبر 1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 21 ديسمبر 1997.
14. المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.
15. المرسوم التنفيذي رقم 04-421، المؤرخ في 20 ديسمبر 2004، المحدد كيفية الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة والثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 26 ديسمبر 2004،
16. المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005 المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04 أبريل 2012، الجريدة الرسمية عدد 21.
17. المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفية تعيين الأعدان المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 5 فيفري 2006. المعدل

- والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 ، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61، المؤرخة في 25 أكتوبر 2009.
18. المرسوم التنفيذي رقم 07-86، المؤرخ في 11 مارس 2007، المحدد لكيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 17، المؤرخة في 14 مارس 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15-87، المؤرخ في 2 مارس 2015، الجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 8 مارس 2015.
19. المرسوم التنفيذي رقم 09-156، المؤرخ في 02/05/2009 ، المحدد لشروط و كيفيات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ، الجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 ماي 2009.
20. المرسوم التنفيذي رقم 13-134، المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها و كيفيات دفعها، الجريدة الرسمية عدد 66، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013 .
21. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.
22. المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، الجريدة الرسمية عدد 50، المؤرخة في 20 سبتمبر 2015.

ج. القرارات الوزارية

1. القرار الوزاري المشترك، المؤرخ 13 سبتمبر 1992، المتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني، الجريدة الرسمية عدد 86، المؤرخة في 06 ديسمبر 1992.
2. القرار المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، المحدد لتشكيلة لجان مراقبة عقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 11، المؤرخة في 15 فيفري 2007.
3. قرار وزاري مشترك ، المؤرخ في 25 يوليو 2015، المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 27 سبتمبر 2015.

ح. القرارات والاجتهادات القضائية

1. القرار رقم 196140، المؤرخ في 28 جوان 2000، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، العدد 2، ص186.
2. الأمر الإستعجالي الصادر عن محكمة المدينة، القسم الإستعجالي رقم 00/01، الصادر بتاريخ 04 جانفي 2000.

خ. المذكرات الإدارية

1. المذكرة رقم 689 ، المؤرخة في 12 فيفري 1995، المتعلقة بالإشهار العقاري ، الصادرة عن وزارة المالية.
2. التعلية رقم 16، المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، 1998.
3. المذكرة رقم 1479، المؤرخة في 28 مارس 2000، المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، الصادرة عن وزارة المالية.
4. المذكرة رقم 4620، المؤرخة في 04 سبتمبر 2004، المتعلقة بالأشخاص المؤهلين للقيام بالقياسات التي على أساسها تعد الجداول الوصفية للتقسيم وإنجاز مخططات التجزئة - العلاقة بين المحافظات العقارية والمهندسين خبراء العقاريين - ، الصادرة عن وزارة المالية.
5. المذكرة العامة رقم 4319، المؤرخة في 18 مارس 2009، التنازل على الأراضي الفلاحية - تطبيق أحكام القانون رقم 08-16 المؤرخ في 3 أوت 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي - ، الصادرة عن وزارة المالية.
6. التعلية الوزارية رقم 85 ، المؤرخة في 17 جانفي 2013، المتعلقة بتحديد كفيات تسهيل عملية تسليم عقود التعمير من طرف السلطات المختصة في ظل احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية المفعول، الصادرة عن وزارة السكن والعمران.
7. المذكرة رقم 4979، المؤرخة في 12 ماي 2014، المتعلقة بخلق فضاءات جديدة مهينة موجهة للاستثمار، الصادرة عن وزارة المالية.

8. التعليم الوزارية المشتركة رقم 01، المؤرخة في 07 جويلية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا.
9. التعليم الوزارية المشتركة رقم 03، المؤرخة في 06 أكتوبر 2016، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي، المعدلة والمتممة للتعليم الوزارية المشتركة رقم 02، المؤرخة في 26 جانفي 2012.
10. المذكرة رقم 239، المؤرخة في 18 مارس 2017، المتعلقة بعبئة الاختصاص لتسليم عقود التعمير المحددة بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

أ- المؤلفات العامة

1. محمد طه البشير، غني حسون طه: الحقوق العينية، الحقوق العينية الأصلية - الحقوق العينية التبعية، الجزء الأول، وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، دون ذكر رقم الطبعة، العراق، دون ذكر سنة النشر.
2. محمد حسنين: الوجيز في نظرية الالتزام، مصادر الالتزامات وأحكامها في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1983.
3. نصر الدين هنوني: الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، دون ذكر رقم طبعة، 2001.
4. بوشنافة جمال: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2006.
5. سماعيل شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، 2003.
6. عدنان عمرو: القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، الطبعة الثانية، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، الطبعة الثانية، 2004.
7. عمار عوابدي: النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.

8. محمد الصغير بعلي: القانون الإداري، التنظيم الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم، عنابة، الجزائر، دون ذكر رقم الطبعة، 2004
9. بوسقيعة أحسن: الوجيز في القانون الجزائري العام، دار هومة، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2006.
10. نبيل إبراهيم سعد: الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2006.
11. محمد حسين منصور: الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، دون ذكر رقم الطبعة، مصر، 2007.
12. بريارة عبد الرحمن: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.
13. محمد الصغير بعلي: الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم، دون ذكر رقم الطبعة، عنابة، الجزائر، 2009.
14. ناصر لباد: الوجيز في القانون الإداري، دار المجدد، الطبعة الرابعة، سطيف، الجزائر، 2010.
15. ليلي طلبة: الملكية العقارية الخاصة وفقا للتشريع الجزائري، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2010.
16. ماجد راغب الحلوي: دعاوى القضاء الإداري، وسائل القضاء الإداري، قضاء الإلغاء- قضاء التعويض- قضاء التأديب- قضاء التسوية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 2010.
17. دلاندة يوسف: الوجيز في شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.
18. رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، دراسة تحليلية، قصر الكتاب، دون ذكر رقم الطبعة، البلدية، الجزائر، 2011.
19. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي تقع على البيع والمقايضة، الجزء الرابع، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان، 2011.
20. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث، بيروت، لبنان، 2011.

21. عمار عوابدي: نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2012.
22. مازن ليلو راضي : النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، منشأة المعارف، دون ذكر رقم الطبعة، الإسكندرية، مصر، 2012.
23. أحمد لكحل: دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014.
24. حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2014.
25. مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2014.
26. حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة عشر، 2015.
27. حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة، الطبعة العاشرة، الجزائر، 2015.
28. كمال معيفي: الضبط الإداري وحماية البيئة، دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة، دون ذكر رقم الطبعة ، الإسكندرية، مصر، 2016.
29. خلوفي رشيد: قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2017.
30. خلوفي رشيد: قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017.

ب- المؤلفات المتخصصة

1. أحمد مرجان: تراخيص أعمال البناء والهدم، دار النهضة العربية، دون ذكر رقم الطبعة، القاهرة، مصر، 2002.
2. عزري الزين: قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الطبعة الأولى، القاهرة، مصر، 2005.
3. منصور نور : قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع ، دار الهدى ،دون ذكر رقم الطبعة، عين مليلة، الجزائر، 2010.

4. عايدة ديرم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، دون ذكر رقم الطبعة، باتنة، الجزائر، 2011.
5. إقلولي أولاد رابح صافية: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014 .
6. عيسى مهزول: صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر، الطبعة الأولى، الجزائر، 2014.
7. فزاتي ياسمين: النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، بين القانون وتطبيقه عمليا ومختلف مواقف المحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2016.

ج- الأطروحات

1. دايم بلقاسم: النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة، أطروحة دكتوراه، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2003، 2004.
2. ناهد نجا عباس الابياري: النمو العمراني للمدن المصرية وتأثيره على المناطق الأثرية، أطروحة دكتوراه، كلية الهندسة، جامعة طنطا، مصر، 2006.
3. أحمد مالكي: التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم القانونية والإقتصادية والإجتماعية، وجدة، المغرب، 2007، 2008.
4. عبد الرحمان عزوي: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2007.
5. مجاجي منصور: رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب ، البلدية ، الجزائر ، 2008.
6. بوشنافة جمال: الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، جوان 2011.
7. محمد عليان فندي العزام: القسمة المنهية للشيوخ، دراسة مقارنة بين القانونية الأردني والمصري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، مصر، 2011.
8. حسونة عبد الغني: الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر، 2012، 2013.

9. عايدة مصطفى: النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة ، الجزائر، 2013.
10. محمد فتحي شحته إبراهيم دياب: المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، مصر، 2013، 2014.
11. عربي باي يزيد: استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2014، 2015 .
12. كمال محمد الأمين: الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2015، 2016.
13. مسكر سهام: التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، 2016.

د - المذكرات

1. تموح منى: النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، 2004.
2. بوشلوش عبد الغني: التخصيصات السكنية في مدن فرجيوة، ميلة والقرارم، الإطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية ، مذكرة ماجستير، كلية علوم الأرض والجغرافية والتهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة، الجزائر، 2008، 2009.
3. ياسمين شريدي: الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر، 2008.
4. حماني ساجية: المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، الجزائر، 2007، 2008.
5. ساسي سليم: النظام القانوني لاستغلال العقار الصناعي في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر ، 2006، 2009.
6. موالكية طارق: منازعات التهيئة والتعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر ، 2008، 2009.

7. عبد المجيد رحابي: أحكام قسمة الملكية الشائعة في النظام القانوني الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009.
8. سفيان بوعناقة: الحقائق العامة في البيئة الحضرية بقسنطينة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإجتماعية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2009، 2010.
9. بن زكري راضية: الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009، 2010.
10. حجوج كلثوم: النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2010.
11. الصادق بن عزة: دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011، 2012.
12. قارة تركي إلهام: آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2012، 2013.
13. تاتولت فاطمة: المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2014، 2015.
14. شوك مونية: الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، الجزائر، 2016، 2015.

هـ - المقالات

1. غانم عبد الغني: إشكالية التعمير في الجزائر بين القانون والتطبيق، مدينة قسنطينة حالة لهاته الإشكالية، مجلة مخبر التهيئة العمرانية، العدد 1، مخبر التهيئة العمرانية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2003.
2. منصور مجاجي: أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد الأول، المركز الجامعي يحي فارس، المدينة، الجزائر، نوفمبر 2007.
3. أم الخير بوقرة: مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مجلة المفكر، العدد السادس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ديسمبر 2010.

4. بن السعدي اسماعيل، بغريش ياسمينة: التجهيزات الاجتماعية عنوانا للتحضر وضرورة للاستقرار، مدينة قسنطينة نموذجا، مجلة الجامعة الخليجية، المجلد 2، العدد 3، البحرين، 2010.
5. صليح سعد : سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، دراسات قانونية، العدد السادس، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، 2010.
6. تركية سايح حرم عبة: نظام دراسة التأثير ودوره في تكريس حماية فعالة للبيئة، مجلة الندوة للدراسات القانونية، العدد الأول، 2013.
7. كمال تكواشت: رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 6، كلية الحقوق، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، جوان 2016.
8. أمال يعيش تام: التدابير الجديدة المنظمة لرخصة البناء وأثرها على ضبط السياسة العمرانية للدولة، مجلة الإجتهد القضائي، العدد الثاني عشر، مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016.
9. بدرة لعور: دور عقود التعمير المستحدثة في تكريس النظام العمراني الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثاني عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2016.
10. قسوري فهيمة، ريمان حسينة: فعالية نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مارس 2017.
11. موهوبي نور الهدى: الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، العدد الثاني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تليجي، الأغواط، الجزائر، سبتمبر 2017.

و- الملتقيات

1. حجاري محمد: مداخلة بعنوان المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية، ملتقى وطني حول الترقية العقارية في الجزائر، واقع وآفاق، يومي 27، 28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، الجزائر.

2. موهوبي نور الهدى: مداخلة بعنوان الضوابط العمرانية الواجب احترامها من طرف المرقى العقاري، ملتقى دولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن، رهانات وتحديات، يومي 01 و 02 مارس 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2 علي لونيبي، البليدة، الجزائر.

3. عمر حمدي باشا: مداخلة بعنوان إشكاليات إيداع الأحكام القضائية للإشهار، يوم دراسي حول إشكاليات الشهر العقاري، يوم 11 ماي 2017، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر،

<http://webtv.univ-bejaia.dz/index.php/2017/05/conferences-sur-la-journee-de-lordre-des-notaires-11-mai-2017-partie-01/>

ز- القواميس

1. أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات القانونية، دار الكتاب المصري ودار الكتاب اللبناني، مصر، لبنان، 2003.
2. فؤاد أفرام البستاني: منجد الطلاب، دار المشرق، بيروت، الطبعة السابعة والعشرون، 1983.
3. جبران مسعود: الرائد، معجم لغوي عصري، دار العلم للملايين، بيروت، لبنان، الطبعة السابعة، 1992.
4. العلامة ابن المنظور: لسان العرب، المجلد السادس، دار صادر، بيروت، لبنان، الطبعة الأولى، 2000.
5. المنجد في اللغة العربية المعاصرة، دار المشرق، بيروت، الطبعة الثانية، 2001.

ح. المواقع الإلكترونية

1. الموقع الرسمي للشرطة الجزائرية، حصيلة نشاطات فرق شرطة العمران وحماية البيئة الشهرية، www.algeriepolice.dz.

2. مجموعة باحثين تحت إشراف الدكتور علاء العيشي: نظريات تخطيط المدن، ص 33، نشرت من طرف المهندس فؤاد النصيري، في 30 مارس 2013، https://issuu.com/47473/docs/_d2732c16e235cb/34

3. ديرم عايدة: شهادة النفع والتهيئة في التشريع الجزائري، مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية، العدد 29، المغرب، مارس 2015،

[.http://platform.almanhal.com/Reader/Article/59021](http://platform.almanhal.com/Reader/Article/59021)

ثالثا: المراجع باللغة الفرنسية

Les Lois :

1. **Code de l'urbanisme** , chapitre 2, dispositions applicables au lotissements, 1442-1 , **droit.org** , edition :25/11/2015.

Les ouvrages :

1. Fernard Bouyssou, Jean Hugot : **lotissement et divisions foncière**, sans édition, Paris, France, 1982 .
2. Hyam Mallat : **le droit de l'urbanisme, de la construction**, de l'environnement et de l'Eau au Liban, Bruylant, Delta et L.G.D.J, 1997.
3. Henri Jacquot , François Priet : **Droit de l'urbanisme** : Dalloz, Delta , 3^{eme} édition, Paris, France, 1998.
4. Pierre Soler Couteaux: **Droit de l'urbanisme**, 3^{eme} edition, Dalloz, Paris, France, 2000.
5. Jacqueline Morand-Deville : **Droit de l'urbanisme** , dalloz, 5^e Edition, Paris, France, 2001.
6. Armel pécheul: **droit de l'urbanisme**, ellipse, sans edition, france, 2003.
7. patrick Gérard: **pratique du droit de l'urbanisme**, urabnisme réglementaire individuel et opérationnel, EYROLLES, 4^{ème} edition, paris, France, 2003.
8. Isabelle Savarit- Bourgeois: **l'essentiel du droit de l'urbanisme**, Gualino éditeur , 2^{eme} edition, Paris, France, 2004.
9. Djilali Adja, Bernard Drobenko : **droit de l'urbanisme**, Berti, sans édition, Alger, 2007.

10. Henri Renaud: **Bien construire sa maison**, chapitre 1 Terrain et avant-projet de construction, groupe EYROLLES, France, 2011
11. Bernard Drobenko: **droit de l'urbanisme**, gualino éditeur, 2^{ème} édition, Paris, France .
12. Jean Bernard Auby, Hugues Périnet-Marquet : **Droit de l'urbanisme et de la construction**, montchrestien, 7^{ème} édition , paris, France.
13. Jean-francois Davignon : **Droit de l'urbanisme**, Litec , 2^{ème} édition ,paris, France.

Articles :

1. Hossam El Ahwany : **Le lotissement dans le droit égyptien** , revue Al Ulum Al-Qanuniya Wal-Iqtisadiya, N°2, faculté de droit, l'université d'Ein -Chams, le caire, Égypt, juillet 1991.

الفهرس

الصفحة	الموضوعات
01	مقدمة
06	الباب الأول: الإطار القانوني لرخصة التجزئة
09	الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة
10	المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة
10	المطلب الأول : تعريف رخصة التجزئة
10	الفرع الأول : المقصود بالتجزئة
10	أولا : تعريف التجزئة
10	1- التعريف اللغوي للتجزئة
11	2- التعريف الاصطلاحي للتجزئة
11	3- التعريف الاقتصادي والاجتماعي للتجزئة
12	4- التعريف القانوني للتجزئة
12	أ- تعريف المشرع الجزائري للتجزئة
12	ب- تعريف المشرع المصري
13	ج- تعريف المشرع الفرنسي للتجزئة
13	ثانيا: أنواع التجزئة
14	1- التجزئات السكنية
14	2- تجزئات حدائقية
14	3- تجزئات صناعية
15	4- تجزئات اللاشعرية
15	الفرع الثاني: المقصود برخصة التجزئة
15	أولا: مدلول رخصة التجزئة
15	1- معنى رخصة التجزئة
15	أ- التعريف اللغوي والاصطلاحي لرخصة التجزئة

17	ب- التعريف الفقهي لرخصة التجزئة
19	ج- التعريف القانوني لرخصة التجزئة
21	ثانيا : الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة
23	أ- من حيث التكوين
23	ب- من حيث آثارها
23	ج- من حيث رقابة القضاء
24	ثالثا : التطور التشريعي لرخصة التجزئة
27	رابعا : شروط التجزئة
27	1- المعيار الموضوعي
28	أ- شرط الوحدة العقارية
28	ب- شرط وحدة المالك:
28	2- المعيار الغائي
29	3- المعيار الكمي
30	4- المعيار الزمني
30	خامسا: خصائص رخصة التجزئة
31	المطلب الثاني : علاقة رخصة التجزئة بالوسائل التعميرية و تمييزها عما يشابهها
31	الفرع الأول : علاقة رخصة التجزئة بالوسائل التعميرية
32	أولا : علاقة رخصة التجزئة بأدوات التعمير التنظيمية
32	1- علاقة رخصة التجزئة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير والبناء
34	2- علاقة رخصة التجزئة بمخطط شغل الأراضي
35	3- علاقة رخصة التجزئة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
37	ثانيا: علاقة رخصة التجزئة بعقود التعمير
38	1- علاقة رخصة التجزئة برخصة البناء
40	2- علاقة رخصة التجزئة بشهادة المطابقة

41	الفرع الثاني : تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها
----	---

41	أولاً: تمييز التجزئة عن المفاهيم القريبة منها
42	1- التجزئة و القسمة
43	2- التجزئة والمجموعة السكنية
45	ثانياً: تمييز رخصة التجزئة عن الوسائل الإدارية الأخرى المشابهة لها
45	1- تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم
45	أ- مفهوم شهادة التقسيم
48	ب- المقارنة بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم
49	2- تمييز رخصة التجزئة عن الوسائل الإدارية المشابهة لها
49	أ- الإجازة la license
49	ب- الإذن المادي l'autorisation ou permis matérialisme
49	ج- التسامح الإداري la tolérance administrative
50	د- الإخطار أو الإبلاغ communication ou le préavis
51	المبحث الثاني : مجال تطبيق رخصة التجزئة
51	المطلب الأول: مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص والموضوع
52	الفرع الأول : نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص
59	الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع
59	أولاً: البناء
59	ثانياً: البيع والإيجار

62	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان والمكان
62	الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان
64	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان
64	أولاً: الوعاءات العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة
66	ثانياً: الوعاءات العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة المقيدة بشروط خاصة
77	ثالثاً: الوعاءات العقارية غير الخاضعة لرخصة التجزئة
77	1- القطاعات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي تكتسي طابعاً استراتيجياً
78	2- القطاعات المبنية
81	الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة
82	المبحث الأول: كفاءات إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
82	المطلب الأول: الشروط المتعلقة بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة
82	الفرع الأول: صفة صاحب ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة
83	الفرع الثاني: محتوى ملف الطلب المتعلق برخصة التجزئة
83	أولاً: الوثائق الإدارية
83	1- الطلب
83	2- الوثائق المدعمة له
85	ثانياً: الوثائق التقنية
89	الفرع الثالث: مكان إيداع ملف الطلب
91	المطلب الثاني: التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة
91	الفرع الأول: فحص ملف طلب رخصة التجزئة
92	أولاً: الجهة المختصة بتحضير ملف طلب رخصة التجزئة
93	ثانياً: الجهة المختصة بدراسة ملف طلب رخصة التجزئة

93	1- الشباك الوحيد للبلدية
95	2- الشباك الوحيد للولاية
97	ثالثا: مضمون فحص ملف طلب رخصة التجزئة
98	الفرع الثاني: ميعاد التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة
99	أولا: السلطات العمومية والمصالح الإستشارية
99	ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية و للدولة
101	ثالثا: الوالي أو الوزير المكلف بالعمران
101	المبحث الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
102	المطلب الأول: الجهة الإدارية المكلفة بمنح رخصة التجزئة
102	الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي
103	أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية
103	ثانيا: رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة
104	الفرع الثاني: الوالي
104	الفرع الثالث: الوزير المكلف بالعمران
106	المطلب الثاني: مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة
107	الفرع الأول: مضمون القرار من حيث رأي الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة
107	أولا: منح رخصة التجزئة
109	ثانيا: رفض منح رخصة التجزئة
109	1- حالة وجوب رفض منح رخصة التجزئة
109	2- حالة جواز رفض منح رخصة التجزئة
110	ثالثا: سكوت الجهة الإدارية وتأجيل البت في قرار منح رخصة التجزئة
110	1- قرار تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة
111	2- حالة سكوت وعدم رد الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة
114	الفرع الثاني: مضمون القرار من حيث الالتزامات الواجبة على صاحب رخصة التجزئة
114	أولا: الالتزامات الوجوبية

114	ثانيا: الالتزامات المحتملة
116	المطلب الثالث: شهر القرار المتعلق برخصة التجزئة
117	الفرع الأول: الشهر العقاري لرخصة التجزئة
119	أولا: إيداع رخصة التجزئة على مستوى المحافظة العقارية
123	ثانيا: حالة قبول أو رفض شهر القرار المتعلق برخصة التجزئة من قبل المحافظ العقاري
127	الفرع الثاني: النشر الإداري لرخصة التجزئة
127	أولا: نشر القرار المتعلق برخصة التجزئة على مستوى البلدية
128	ثانيا: نشر القرار المتعلق برخصة التجزئة في أرض الميدان (الورشة)
130	خلاصة الباب الأول
133	الباب الثاني : الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة
135	الفصل الأول : تنفيذ أشغال التجزئة
136	المبحث الأول : عملية تنفيذ أشغال التجزئة
136	المطلب الأول: أشغال تهيئة الأرض
137	الفرع الأول: الأشغال المفروضة على صاحب التجزئة
138	أولا: أشغال الربط بالشبكات الحيوية
139	1- شبكة توزيع المياه الصالحة للشرب
139	2- شبكة التطهير
139	3- شبكة الكهرباء والغاز
139	4- المنافذ وشبكة الطرق ومواقف السيارات
140	5- الإنارة العمومية
140	6- شبكة المواصلات السلكية
140	7- جهاز مكافحة الحرائق
140	8- المساحات الخضراء
141	ثانيا: التجهيزات الجماعية العمومية
142	ثالثا: الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة التي تلحق بالأرض المجزأة

144	الفرع الثاني: تمويل أشغال لتجزئة الأرض
146	الفرع الثالث: آجال تنفيذ أشغال تجزئة الأرض
148	المطلب الثاني: مراقبة تنفيذ أشغال التجزئة
148	الفرع الأول: الأجهزة المكلفة بالرقابة على أشغال التجزئة
149	أولا: الأجهزة المكلفة بالرقابة ذات الاختصاص العام
149	1- ضباط الشرطة القضائية
150	2- أعوان الضبط القضائي
151	ثانيا: الأجهزة المكلفة بالرقابة ذات الاختصاص الخاص
151	1- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
152	أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي
152	ب- مفتشو التعمير
153	ج- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية .
156	2- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها
157	3- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير والبناء
157	أ- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 84-12 المتضمن قانون الغابات
158	ب- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري
159	ج- الأشخاص المؤهلون للمراقبة طبقا للقوانين السياحة
160	الفرع الثاني: نطاق اختصاص الأجهزة المختصة في فرض الرقابة على أشغال التجزئة
161	أولا: نطاق ممارسة الأجهزة المختصة من حيث مضمونها وزمان ممارستها
161	1- نطاق ممارسة الأجهزة المختصة من حيث مضمونها
162	أ- زيارة ورشات التجزئة
162	ب- طلب الوثائق القانونية والتقنية اللازمة المتعلقة بالتجزئة للقيام بعملية الفحص

	والتحقيق
163	ج- غلق ورشات التجزئة غير القانونية
163	2- نطاق ممارسة الأجهزة المختصة لمهامها من حيث الزمان
164	أ- المراقبة الميدانية لورشات التجزئة من الساعة الخامسة صباحا إلى الساعة الثامنة مساء
165	ب- المراقبة الميدانية لورشات التجزئة التي تتم في أي وقت
165	3- الضمانات القانونية الممنوحة في إطار ممارسة اختصاصات المراقبة والمعاينة
165	أ- الضمانات الممنوحة لحماية صاحب التجزئة
166	ب- الضمانات الممنوحة للأجهزة المكلفة بالمراقبة
167	ثانيا: آثار ممارسة الأجهزة المكلفة للرقابة والمعاينة الميدانية
167	1- تنفيذ أشغال التجزئة مطابقة لأحكام رخصة التجزئة المسلمة وقوانين التهيئة والتعمير
167	2- تنفيذ أشغال التجزئة غير مطابقة لأحكام رخصة التجزئة المسلمة وقوانين التهيئة والتعمير
171	المبحث الثاني: آثار تنفيذ أشغال التجزئة
171	المطلب الأول: شهادة قابلية الاستغلال
172	الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال
172	أولاً: المقصود بشهادة قابلية الاستغلال
173	ثانيا: خصائص شهادة قابلية الاستغلال
174	الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال
174	أولاً: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال
176	ثانيا: إصدار القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال
176	1- منح شهادة قابلية الاستغلال
178	2- رفض منح شهادة قابلية الاستغلال
178	3- حالة سكوت وعدم رد رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة قابلية الاستغلال
179	الفرع الثالث : آثار شهادة قابلية الاستغلال

179	أولاً: بناء التقسيمات الناتجة عن التجزئة
181	ثانياً: التعامل في الأجزاء الناتجة عن التجزئة
184	المطلب الثاني : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
185	الفرع الأول: مفهوم البيئة
185	أولاً: تعريف البيئة قانوناً
186	ثانياً: عناصر البيئة المحمية قانوناً
187	ثالثاً: حماية البيئة وعلاقتها بالرخص العمرانية
188	الفرع الثاني: الحماية الوقائية للبيئة من خلال رخصة التجزئة
188	أولاً: البعد البيئي لرخصة التجزئة من خلال الوثائق المطلوبة والإجراءات الواجب إتباعها أثناء وبعد الحصول عليها
191	ثانياً: الدور البيئي لرخصة التجزئة
193	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة
194	المبحث الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
194	المطلب الأول: الدعاوى ذات الطابع المدني
195	الفرع الأول: اختصاص القسم المدني
195	أولاً: المنازعات المتعلقة بالعقود
199	ثانياً: المنازعات المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية
201	الفرع الثاني: اختصاص القسم العقاري
202	أولاً - اختصاص القسم العقاري في دعوى الموضوع
202	1- الدعوى المرفوعة بين أصحاب الأرض المجزأة و أصحاب الملكيات المجاورة
203	2- الدعوى المرفوعة فيما بين المستفيدين من الأجزاء
205	ثانياً: اختصاص القسم العقاري في دعوى الاستعجال
205	1- دعوى منع التعرض
206	2- وقف الأعمال الجديدة
208	المطلب الثاني: الدعاوى ذات الطابع الجزائي

208	الفرع الأول: الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة والعقوبات المقررة لها
209	أولاً: جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة والعقوبة المقررة لها
210	1- جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة
210	أ- الركن الشرعي
210	ب- الركن المادي
211	ج- الركن المعنوي
211	2- العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة
212	ثانياً: جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة والعقوبة المقررة لها
212	1- جريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة
212	أ- الركن الشرعي
212	ب- الركن المادي
213	ج- الركن المعنوي
213	2- العقوبة المقررة لجريمة تشييد بناية على تجزئة غير مرخصة
214	ثالثاً: جريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة والعقوبة المقررة لها
214	1- جريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة
214	أ- الركن الشرعي
214	ب- الركن المادي
215	ج- الركن المعنوي
215	2- العقوبة المقررة لجريمة تنفيذ أشغال مخالفة لرخصة التجزئة
215	رابعاً: جريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة والعقوبة المقررة لها
215	1- جريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو من مجموعة سكنية غير مرخصة
216	أ- الركن الشرعي
216	ب- الركن المادي
216	ج- الركن المعنوي

217	2- العقوبة المقررة لجريمة بيع قطع أرضية ناتجة عن تجزئة أو مجموعة سكنية غير مرخصة
219	الفرع الثاني : معاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة وتحريك الدعوى العمومية
220	أولاً: معاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة
220	1- الأشخاص المؤهلون لمعاينة الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة
221	2- تحرير المحاضر
221	ثانياً: تحريك الدعوى العمومية
222	1- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة
222	2- تحريك الدعوى العمومية من طرف موظفو التعمير
222	3- تحريك الدعوى العمومية من طرف المدعي المدني
223	أ- المتضرر من الجريمة
223	ب- الجمعيات
225	المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
226	المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رخصة التجزئة
227	الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء قرار الترخيص التجزئة
227	أولاً: الشروط المتعلقة بالطاعن
227	1- الأهلية
228	2- الصفة والمصلحة
229	ثانياً: شرط الاختصاص
229	ثالثاً: الشروط المتعلقة بقرار الترخيص بالتجزئة المطعون فيه
230	رابعاً: شرط التظلم الإداري وميعاد الطعن
233	خامساً: شرط الإجراءات
233	1- تقديم عريضة افتتاح الدعوى
233	2- تقديم نسخة من القرار المتعلق بالتجزئة محل الطعن
234	3- وصل دفع الرسم القضائي

235	الفرع الثاني: أسس دعوى إلغاء قرار الترخيص بالتجزئة
235	أولاً: عدم المشروعية الخارجية لقرار الترخيص بالتجزئة
235	1- عيب عدم الاختصاص
235	أ- عدم الاختصاص الموضوعي
236	ب- عدم الاختصاص الزمني
236	ج- عدم الاختصاص المكاني
236	2- عيب الشكل والإجراءات
237	أ- تسبب القرار
237	ب- إجراءات سابقة لإصدار القرار
238	ج- آجال إصدار القرار
238	ثانياً: عدم المشروعية الداخلية لقرار الترخيص بالتجزئة
239	1- عيب انعدام المحل (مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها)
239	2- عيب انعدام السبب
240	3- عيب انعدام الغاية (الانحراف في استعمال السلطة)
242	المطلب الثاني: دعوى التعويض عن القرار المتعلق برخصة التجزئة
243	الفرع الأول: أساس دعوى التعويض
243	أولاً: المسؤولية على أساس الخطأ
243	1- الخطأ
244	2- الضرر
244	3- العلاقة السببية
245	ثانياً: المسؤولية بدون خطأ
246	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض
246	أولاً: شرط القرار السابق
246	ثانياً: شرط الاختصاص
247	ثالثاً: شرط الطاعن

247	1- الصفة
248	2- المصلحة
248	رابعاً: شرط الأجل
249	خامساً: شرط الإجراءات
251	خلاصة الباب الثاني
254	الخاتمة
263	قائمة الملاحق
307	قائمة المراجع
325	الفهرس

ملخص:

نص القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على مجموعة من الوسائل القانونية لتنظيم حركة البناء وضمان الاستغلال العقلاني للعقار، وكذا الحفاظ على الطابع العمراني للمدينة الجزائرية، وتتمثل هذه الوسائل في المخططات العمرانية، القواعد العامة للتهيئة والتعمير وقرارات التعمير. تعد رخصة التجزئة من أهم قرارات التعمير إلى جانب رخصة البناء، وتعتبر أداة فعالة لممارسة الرقابة القبلية التي تسبق عمليات البناء بهدف الحفاظ على المصلحة العمرانية العامة وحماية البيئة، بحيث لا تتم عملية البناء إلا بعد القيام بعملية التجزئة والتي يقصد بها تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر قصد إقامة بناية فوقها، والتي تفرض من خلالها الجهة الإدارية على صاحبها تنفيذ أشغال تهيئة الأرض وربطها بمختلف الشبكات الحيوية وذات المنفعة العمومية كالطرق، المياه، الكهرباء والغاز، شبكات التطهير، المواصلات السلكية، الإنارة العمومية، مواقف السيارات.

Resume :

La loi n° 90-29 de code d'aménagement et d'urbanisme prévoit un ensemble de moyens légaux pour réguler le mouvement de la construction et pour assurer l'exploitation rationnelle des biens immobiliers, ainsi que pour préserver le caractère urbain de la ville algérienne, ces moyens sont : les plans d'urbanisme, les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et les techniques de l'urbanisme.

Le permis de lotir est considéré comme étant un des arrêtés urbanistique les plus importantes, c'est un moyen efficace pour pratiquer le contrôle préliminaire à toute opération de construction, afin de préserver l'intérêt du l'urbanisme public et protéger l'environnement, Alors que le processus de construction n'est fait qu'après l'opération de lotissement; qui veut dire la division d'une propriété immobilière non bâtie en deux ou plusieurs lots, en vue de la construire, par lequel l'autorité administrative exige au propriétaire l'exécution des travaux d'aménagement de lot de terrain et de la relier à divers réseaux d'intérêt public et vital telles que les routes, l'eau, l'électricité, le gaz, les voies d'assainissement, télécommunications, éclairage public, parking.

Abstract :

Law No. 90-29 of the development and urban planning Code provides a set of legal means to regulate the movement of construction and to ensure the rational exploitation of real estate, as well as to preserve the urban character of the Algerian city, these means are: urban plans, general rules of planning and urban planning and planning decisions.

The subdivision permit is considered as being one of the most important urban planning by-laws, it is an effective way to practice the preliminary control to any construction operation, in order to preserve the interest of the public urban planning and to protect the environment, While the build process is done only after partition application; which means the division of an immovable property not built into two or more lots, for the purpose of constructing it, by which the administrative authority requires the owner the execution of land lot development work and linking it to various networks of public and vital interest such as roads, water, electricity, gas, sanitation, telecommunications, lighting public, parking.

وَأَمَّا بِنِعْمَةِ رَبِّكَ فَحَدِّثْ ﴿١١﴾

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ