

رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19

يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

حجوج كلثوم

أستاذة بكلية الحقوق وعلوم السياسية

جامعة البليدة -02-

ملخص

من وسائل الرقابة الإدارية السابقة رخصة التجزئة، التي تعتبر وسيلة وقائية للحد من المضاربة بالأراضي العمرانية، ونظرا لخطورتها شدد المشرع الجزائري إجراءات تحضيرها وتسليمها طبقا مرسوم 15-19 المواد من 07 إلى 40، ونستشف من خلال هذه المواد أن المشرع قد قلص من مواعيد تسليم رخصة التجزئة، إضافة انه استحدث شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة التي كانت تسمى شهادة النفع والتهيئة في ظل المرسوم 09-307 المعدل للمرسوم 91-176، التي تعتبر وسيلة من وسائل الرقابة الإدارية البعدية ومحتواها مدى مطابقة أشغال التجزئة لمحتوى رخصة التجزئة، فهذه الشهادة ضرورية في حالة بيع أو إيجار القطع الأرضية التي تشمل على مباني الموجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، وبالتالي فإن شهادة التهيئة مرتبطة برخصة التجزئة فهي التي تثبت مدى احترام صاحب الطلب لمحتوى قرار رخصة التجزئة.

Résumé

Des moyens précédents de détail de contrôle administratif le parmis de lotir, qui est un moyen de prévention pour lutter contre la spéculation foncière, et en raison de la gravité du législateur algérien a souligné les procédures de préparation et de livraison, selon le décret 15-19 les articles 07-40 et de discerner à travers ces articles que le législateur a réduit les délais de livraison parmis de lotir en ajoutant qu'il a mis en place une exploitation de la vulnérabilité, un certificat de viabilité qui a été appelé certificat de bénéfique et de configuration en vertu du décret modifié n ° 09-307 du décret 176- 91. qui est considéré comme un moyen de dimensionnalité de contrôle administratif et du contenu sur un hachage correspondant du contenu de la licence de vente au détail et le certificat les travaux nécessaires dans cas de vente ou de plancher pièces qui incluent les

bâtiments dans le sol fragmenté prévu sa création et location de sorte que le certificat de viabilité est accompagné attestant de leur conformité et de leur achèvement.

مقدمة

تعتبر رخصة التجزئة من التراخيص الإدارية التي تثبت مدى احترام قوانين العمران، فهي تهدف إلى حماية المصلحة الفردية والجماعية، كما أنها وسيلة لحماية الأراضي العمرانية من المضاربة بها ومن استغلال العشوائي التي قد تتعرض له، ونظرا لخطورة هذه الرخصة فقد اهتم المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بها، ولعل أول تنظيم لرخصة التجزئة كان في ظل قانون 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخص البناء والتجزئة، فمن خلال هذا القانون نلاحظ أن المشرع أعطى لرخصة تجزئة أهمية مثلها مثل رخصة البناء وبعد ذلك جاء التنظيم الثاني في الأمر 85-01 المؤرخ في 03 أوت 1985 المتعلق بحماية الأراضي والمحافظ عليها، ليأتي بعد ذلك قانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 في القسم الثالث المواد من 57 إلى 59، ثم جاء قانون 04-05 الذي يعدل ويتمم قانون 90-29 والمراسيم التنفيذية لهذا القانون منها المرسوم التنفيذي 91-176 الذي ألغيا بموجب المرسوم 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فمن خلال هذا المرسوم فإن رخصة التجزئة تعتبر أسلوب وقائي كونه يقتصر تدخل الإدارة على مراقبة مدى احترام الملاك الخواص لقواعد المشرع، فرض هذا الأخير في المرسوم 15-19 شروط وإجراءات صارمة لتسليم رخصة التجزئة، وعند انتهاء من هذه العملية لا بد على صاحب الطلب أن يصرح بانتهاء الأشغال التجزئة والتي من خلالها تسلم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة فهي وسيلة تثبت مدى احترام صاحب الطلب لرخصة التجزئة بناء على ذلك نطرح الإشكالية التالية: ما مدى إلزامية شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بعد الانتهاء من أشغال التهيئة المفروضة في الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة؟.

وللإجابة عن الإشكالية ارتأينا إلى تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين: نخصص المبحث الأول لمفهوم رخصة التجزئة وإجراءات تحضيرها وتسليمها؟ أما المبحث

الثاني مفهوم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة وإجراءات تحضيرها وتسليمها ؟ ومن خلال هذين المبحثين نستشف العلاقة بين رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال وفقا للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير وتسليم عقود التعمير.

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة وإجراءات تحضيرها وتسليمها

من خلال هذا المبحث نحدد تعريف لرخصة التجزئة وخصائصها وتكيفها القانوني في المطلب الأول ثم إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى تعريف رخصة التجزئة وخصائصها في الفرع الأول ثم إلى التكيف القانوني في الفرع الثاني

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وخصائصها

أولا: تعريف رخصة التجزئة

إن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف لرخصة التجزئة في المرسوم 15-19 ولا حتى في القوانين والمراسيم المتعلقة بالعمران، ولكن عرفها في قانون 82-02 الملغى في المادة 24 منه ((تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها))، من خلال التعريف نستخلص أن رخصة التجزئة تسلم لغرض البناء وهذا ما جاءت به المادة 07 من المرسوم 15-19.

- كما عرفها الأستاذ بوريس زيدان بأنها رخصة رسمية لتجزئة أرض أو أكثر غير مبنية إلى حصة أو عدة حصص. (بوريس زيدان، مجلة الموثق، العدد 10، ماي 2000، ص 12)
- أما عزري زين هي ((قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية)) (أ/عزري الزين، 2005، ص 43).
- وعرفت أيضا بأنها عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات من أجل تشيد بناية. (Jilali Adja, 2006, P179 P178)

- وقد عرفها Henri Jaquot بأنها (عملية التي تركز على تقسيم الملكية العقارية إلى عدة تجزئات توجه لتشييد البناءات عليها).
(Henri Jaquot, Francois priet,2001,P449)
وما يمكن أن نستخلصه من ذلك أن رخصة التجزئة تتضمن عنصران، عنصر مادي وعنصر قانوني يتمثل الأول في حدود والأشكال الهندسية، أما الثاني يتمثل في زوال وحدة عقارية أو إنشاء وحدتين أو أكثر وبالتالي فلا يمكن إجراء هذه العملية بحرية لأن رخصة التجزئة تعتبر قيد من القيود الوارد على حق ملكية المالك.
ومن خلال التعاريف السابقة يمكن أن نستخلص خصائص رخصة التجزئة.

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع نسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق وكالاتها بتهيئتها والإشراف على إنجازها.(د/بشير التجانين، لطبعة الثانية،2000،ص73)

تطلب رخصة التجزئة عندما يريد المالك او موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشيد بناية. (د/ حمدي باشا عمر، دون سنة، ص102)
كما أن رخصة التجزئة تشهر في المحافظة العقارية، هذا لما لها من أثر قانوني المتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر.(المادة 22 فقرة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19، الجريدة الرسمية العدد 07، ص10)

كذلك من خصائص رخصة التجزئة أنها من النظام العام، أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليست له سلطة تقديرية، أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص لتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: التكيف القانوني لرخصة التجزئة

إن التعمير يعد من أحد الميادين تدخل السلطة الإدارية، فالقرارات الصادرة في هذا الشأن تهدف إلى وضع ضوابط اللازمة التي تنظم تصرفات الأفراد في هذا الصدد،

وبالتالي بما أنه السلطة الإدارية تصدر قرارات في ميدان التعمير فإن جميع رخص التعمير تعتبر بمثابة قرار إداري، ومن هذا المنطلق نستطيع القول أن رخصة التجزئة تأخذ صورة الترخيص الإداري يصدر من السلطة المختصة باعتبار أن القرار الإداري هو كل إفصاح من جانب الإدارة تصدر صراحة أو ضمنا أثناء قيامها بأداء وظائفها المقررة لها قانونا وليس عقد إداري لأنه يقوم على التراضي وترخيص الإداري عكس ذلك ليس للمرخص له إرادة في موافقة الإدارة على منحه الترخيص. (أ/مجاجي منصور، 2008، ص26).

- باعتبار أن رخصة تجزئة تعتبر قرار إداري فقد يصدر هذا القرار إما من رئيس المجلس الشعبي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وهذا ما نصت عليه المادة 14 و15 من المرسوم التنفيذي 15-19، إن قرارات الفردية الصادرة في مجال العمران هي واحدة من القرارات التي تصدر بنفس القيود التي تصدر بها القرارات الإدارية الفردية بوجه عام مع بعض الخصوصيات تتعلق بالشكل والمواعيد ولهذا نجد أن المشرع قد ألزم الإدارة أن تصدر القرار في شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق لأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية (أ/عزري الزين، مرجع سابق، ص70)، فيجب إصدار القرار في شكل الذي يقره القانون فإذا خرجت الإدارة عن ذلك أصبح قرارها غير مشروع.

المطلب الثاني: إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة

على طالب الرخصة التجزئة أن يتقيد بشروط الطلب وفقا لقانون التعمير، وعلى سلطة الإدارية مراقبة ذلك عن طريق الفحص الطلب ومدى توفر شروطه إلى غاية البت فيه.

الفرع الأول: شروط المتعلقة بالطلب

على صاحب الطلب أن يقدم طلبه مع إثبات الصفة وأن يرفق طلبه بالملف الإداري والتقني. فما هي شروط المتعلقة بالطلب؟

أولا: صاحب الطلب

إن طلب رخصة التجزئة يقدم من قبل المالك أو موكله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي، وهذا ما استحدثه المشرع الجزائري في المرسوم 15-19. (المادة 8 من المرسوم 15-19).

كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري 90-25 طلبها بإعتبار أن شهادة الحيازة تخول لصاحبها حق في طلب رخصة التجزئة. (المادة 43 من قانون 90-25، الجريدة الرسمية العدد 49).

لكن من خلال المرسوم 15-19 في المادة 8 حصر الطلب على المالك وموكله فقط دون المستأجر أو الهيئة المستفيدة من القطعة الأرضية.

- يجب أن يكون صاحب الطلب شخص مؤهل قانونا بالغ سن الرشد ومتمتع بقواه العقلية (المادة 40 من القانون المدني).

- أما المستفيد من الوعد بالبيع لا يمكنه طلب ترخيص بالبناء أو التجزئة، باعتبار أن الوعد بالبيع هو حق شخصي وليس عيني، وبالتالي فهو لا يشهر بالمحافظة العقارية رغم أنه يسجل لدى مصلحة التسجيل (أ/ حمدي باشا عمر، الطبعة 2، 2004، ص47).

- يجب أن يرفق هذا الطلب بالملف البياني وتقني الذي يتم إعداده من قبل مكتب الدراسات في الهندسة أو التعمير يتمثل هذا الملف في ما يلي:

ثانيا: الملف البياني والتقني

يتمثل الملف في ما يلي:

أ/ تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد القطعة الأرضية وهنا المشروع لم يحدد السلم كما حدده في المرسوم 91-176 الملغى.

ب/ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات التالية:

* حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

* منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكات الطرق المختلفة

* تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف وإنارة العمومية.

* موقع البناء المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

ج/ مذكرة توضح التدابير المتعلقة بمدى احترام البعد البيئي عند القيام بأعمال التجزئة، وهي كما يلي:

* طرق معالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية.

* المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

* تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة.

د/ مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

* قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

* نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن والعمال وعدد السكان المقيمين.

* الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

* طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة ودراسة جيو تقنية التي يعدها مخبر معتمد أحدثه المشرع الجزائري في المرسوم 15-19.

ه- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع وشبكات والتهيئة المقرر إنجازها.

و- دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأرض المجزئة حيث يعد دفتر الشروط بمثابة الوثيقة التي تسند عليها رخصة التجزئة. (P156; 2003, Drobenco, dernard)

وفي الأخير يتم التأشير على هذه الوثائق مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي (المادة 09 الفقرة 5 من المرسوم 15-19).

وما يمكن ملاحظته أن ملف رخصة التجزئة طويل يغلب عليه طابع تقني، مما يصعب على طالبها تكوين الملف واستغراق وقت لإعدادها مع تكاليف باهظة، فكان هنا على المشرع أن يراعي مصلحة الأفراد.

فإذا استكمل المالك أو الموكل ملفه عليه أن يرسله مع الطلب في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون ذلك موضحا في وصل الذي يقدم للطلاب

رخصة عند إرسال طلبه، حيث يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل (المادة 10 من المرسوم 15-19) ومن هذا المنطلق تأتي مرحلة تحضير ودراسة الطلب.

الفرع الثاني: تحضير ودراسة الطلب

نبين من خلال هذا الفرع أولاً إلى كيفية تحضير الطلب ثم إلى دراسته ثانياً

أولاً: تحضير الطلب

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو تعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

- كما يتناول تحضير الطلب في التحقيق عن طريق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عند انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة وملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا انعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية حسب ما نصت عليه المادة 11 الفقرة 2 من المرسوم 15-19.

- فعلى المصلحة المختصة المكلفة بالتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء هيئات عمومية والمصالح طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، والتي يتم استشارتها وعليها أن تصدر الرد في أجل 15 يوم ابتداءً من يوم التسليم طلب إبداء الرأي وفي حالة إذا لم ترد خلال 15 يوم تعد موافقة وهنا المشرع قلص في المدة بعد أن كانت شهر.

- كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحضير أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، حيث جعل المشرع إجراء التحقيق يكون بنفس إجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المنصوص عليها في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة هذا ما نصت عليه المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم 15-19.

- كما تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة، كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب هذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 15-19.

ثانيا:دراسة الملف

- أما دراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أما إذا كان ممثلا للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير تكون الدراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية، فماذا نعني بالشباك الوحيد؟ الشباك الوحيد هو المصلحة المكلفة بدراسة الملف والتي يتم إنشاؤه بموجب قرار من طرف رئيس الدائرة المختصة إقليميا، كما يمكن أن يجمع الشباك عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، وفي هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.(المادة 58 من المرسوم 15-19). ويظم الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية عدة أعضاء منهم دائمين والمدعويين من قطاعات مختلفة، حيث نصت المادة 58 والمادة 59 من المرسوم 15-19 عن أعضاء الشباك الوحيد.

تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، إذا كان اختصاص إصدار القرار من قبل رئيس البلدية ففي هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف الطلب إلى المصالح المستشارة في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص التجزئة في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب، وما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري في المادة 14 من المرسوم 15-19 تنص بأنه تتم دراسة ملف المتعلق بالتجزئة بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء وعند استقرارنا للمادة 48 منه نجد أن المشرع حدد مهلة 8 أيام بالنسبة لرخصة البناء في استشارة الهيئات والمصالح العمومية، نجد هنا تناقض من حيث أن شباك الوحيد يفصل في الطلب

خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب ومهلة إيداء الرأي 15 يوم للمصالح والهيئات فمن الأحسن تعديل المادة 12 بالنسبة لمهلة 8 أيام بدل من 15 يوم.
وإذا كان قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة، يقوم بدراسة الطلب الشباك الوحيد للولاية حيث يقوم هذا الأخير بإرسال أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية (المادة 15 من المرسوم 15-19).
- أما إذا كان اختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير يدرس الملف حسب الأشكال السابقة.

بعد الانتهاء من مرحلة تحضير ودراسة الطلب تأتي مرحلة إصدار القرار.

ثالثاً: صدور القرار بالموافقة أو الرفض أو تأجيل البت فيها

أ/ صدور القرار بالموافقة

متى تم استيفاء شروط المتعلقة بالطلب والوثائق المرفقة به لكل ما هو مقرر قانوناً وفيها، وكذا توافر شروط المتعلقة بمطابقة الأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون وللاصول الفنية والمواصفات العامة، ومقتضيات الأمن وقواعد الصحة. (أ/ مجاجي منصور، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، 2006، ص 321) من هنا لا تثار أي صعوبة في قيام الإدارة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

- إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص في إصدار القرار باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، يبلغ القرار في غضون شهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب بدل من 3 أشهر التي كانت في ظل المرسوم 91-176 الملغى.

- أما إذا كان اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن تسليم القرار يكون خلال

3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب وهذا حسب نص المادة 16 الفقرة 1 من المرسوم 15-19.

نلاحظ من خلال ذلك أن المشرع قد قلص في مواعيد تسليم القرار، أحسن ما فعل من أجل إسراع في تقديم القرار حيث جاء هذا التقليل وفقاً لما نصت عليه التعليمات الوزارية المكلفة بالتعمير الصادرة عن الوزير السكن والعمران (تعليمات صادرة عن وزير السكن والعمران موجهة إلى سادة الولاية، 2013) قبل صدور المرسوم 15-19 .

ب/ صدور قرار بالرفض:

تتحقق هذه الحالة في حالة مخالفة صاحب طلب رخصة التجزئة لأحكام قانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المراسيم التنفيذية له، بحيث نجد في هذا الصدد الفقرة الأولى من المادة 62 من القانون 90-29 على مايلي " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون "(أ/مجاجي منصور، 2006، ص324).

كما تنص المادة 17 من المرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير 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 لا تملك الوثائق المبنية في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو لتوجيهات التي تضبطها القواعد عامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم".

وبالتالي يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في حالة مخالفة المادة 17 من المرسوم 15-19. وعلى الإدارة أن تسبب قرار الرفض لأن التسبب يعتبر أنجح وسيلة للأفراد والقضاء لمراقبة مدى مشروعية القرار.

وفي حالة عدم اقتناع المعني بقرار الرفض، حددت المادة 63 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الإجراءات الممكنة إتباعها لإلغاء قرار الرفض والمتمثل في إجراء التظلم الإداري وفي حالة السكوت الإدارة أو رفضها للتظلم يمكن لصاحب الشأن أن يرفع دعوى إلغاء أمام الجهة القضائية المختصة (مجاجي منصور، 2001، ص100).

وقد نصت المادة 31 من المرسوم 15-19 عن إجراءات الطعن في حالة لم يعجبه الرد أو سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المقررة قانونا، في هذه الحالة على صاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة يكون

الرد خلال 15 يوم لتسليم الرخصة أو الرفض المبرر. وإذا لم ترد الولاية على الطعن خلال 15 يوم فعلى صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، حيث تأمر هذه الأخيرة مصالح التعمير بالولاية بالرد على صاحب الطلب بالرفض المسبب أو بالإيجاب في أجل 15 يوم ابتداءً من تاريخ الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يلجأ إلى القضاء.

ج/ صدور قرار التأجيل بالبت في الطلب

في هذه الحالة يمكن للإدارة أن تؤجل قرار الفصل في منح رخصة التجزئة، عندما تكون أدوات التهيئة والتعمير في حالة الإعداد بشرط أن يصدر قرار التأجيل خلال الآجال المحددة للتخصيص ولا يمكن أن تتجاوز آثاره مدة سنة وفقاً لنص المادة 18 من المرسوم 15-19.

رابعاً: الآثار المترتبة عن تسليم رخصة التجزئة

يتضمن القرار رخصة التجزئة توجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب، ويضبط إجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

كما تتضمن الرخصة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأرض المجزأة قابلة للاستغلال والتي نصت عليها المادة 19 من المرسوم 15-19. وفي بعض الأحيان تكون الإدارة ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم رخصة التجزئة لصاحبها، وهذا لضمان حسن إنجاز التجزئة ومساهمة في إعدادها ونصت على هذه الشروط المادة 20 من المرسوم 15-19.

- كما يلتزم بأن يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل ورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتر وتكون مرئية من الخارج، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة، والتاريخ المرتقب للانتهاء واسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات. (المادة 29 من المرسوم 15-19).

وفي حالة إذا لم يتم الانتهاء من الأشغال التهيئة في الآجال المحددة في القرار على أساس التقرير الذي يعده مكتب الدراسات، تعد رخصة التجزئة ملغاة، غير أنه في حالة تنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال المحددة تطبق على أشغال المراحل

مختلفة، وفي حالة مباشرة الأشغال واستئنافها بعد انقضاء مدة صلاحية لابد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة دون دراسة جديدة للملف شرط أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى (المادة 30 من المرسوم 15-19).

وعند الانتهاء من أشغال التجزئة يلتزم المستفيد من رخصة التجزئة الحصول على شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها. فماذا نعني بهذه الشهادة وما هي شروط وإجراءات تسليمها ؟.

المبحث الثاني: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة وإجراءات تحضيرها وتسليمها
من خلال هذا المبحث نحاول أن نعرف شهادة قابلية الاستغلال وخصائصها وتكيفها القانوني في المطلب الأول ثم إجراءات التحضير وتسليم الشهادة في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

تعرف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة ضرورية في عملية الانتهاء من أعمال التجزئة، لذلك نحاول أن نعرفها في الفرع الأول ثم نتطرق إلى خصائصها في الفرع الثاني وأخيرا نذكر أهميتها في الفرع الثالث

الفرع الأول: تعريف شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

هو إجراء استحدثه المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 09-307 المعدل والمتمم للمرسوم 91-176 والمرسوم 15-19 بتسمية مغايرة، حيث كانت في ظل المرسوم 09-307 تسمى شهادة النفع والتهيئة (المادة 23 مكرر من المرسوم 09-307، ج ر العدد 55) أما المرسوم الجديد شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة. حيث أجاز للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها وهذا بعد القيام بالمعاينة الميدانية.

ومن هذا المنطلق نعرف هذه الشهادة أنها وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة أن يطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة.

الفرع الثاني: خصائصها

تميز شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة بمجموعة من الخصائص تتمثل في ما يلي:

1) شهادة قابلية الاستغلال وثيقة الإدارية تمنحها سلطة إدارية مختصة، ويتم تسليمها وفق إجراءات المنصوص عليه في المرسوم 15-19.

2) شهادة قابلية الاستغلال عبارة عن قرار إداري، حيث تتجلى هذه صفة الإدارية أن المتضرر من القرار له الحق في الطعن أمام السلطة الإدارية أو القضاء.

3) شهادة قابلية الاستغلال تعتبر وسيلة رقابية، وهذا عن طريق المعاينة الميدانية التي تجريها الإدارة للتأكد من مدى تطابق الأشغال التجزئة لمضمون الرخصة.

4) شهادة قابلية الاستغلال لها طابع إلزامي، لقد كانت شهادة النفع والتهيئة في ظل المرسوم 09-307 في المادة 23 مكرر مسألة اختيارية نستشف ذلك من خلال كلمة "يمكن" للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة أن تسلم له شهادة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها، بما أنها اختيارية فلما دعي لوجودها في الملف طلب رخصة البناء فهي غير إلزامية، أما في ظل المرسوم 15-19 تنص المادة 23 على أنه يطلب المستفيد من رخصة عند إتمام الأشغال شهادة قابلية الاستغلال ولم تنص عن الإلزامية، ولكن نستشف الإلزامية في نص المادة 32 من المرسوم 15-19 حيث يخضع بيع قطعة الأرضية أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، كذلك لا بد من تقديمها أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على المباني موجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها، فهي من الشروط الإلزامية لتنازل عن الحصص الأرض المجزأة، ومن هذا المنطلق نقول أن أهمية هذه الشهادة يكون فقط في حالة التصرف في حصص الأرض المجزأة وبما أنها مطلوبة في ملف رخصة البناء فلا بد من وجودها.

الفرع الثالث: أهمية شهادة قابلية الاستغلال

إن تسليم هذه الشهادة يكون في حالة بيع أو كراء القطعة الأرضية الموجودة في الأرض المجزأة، وبالتالي فلا يعفى تسليم هذه الشهادة المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته اتجاه المستفيدين من القطع الأرضية خاصة في ما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

- كما لا تسلم هذه الشهادة حتى يتم إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة وجميع التهيئات الخارجية، وكذا شبكات الخارجية الخاصة بشبكة المياه والتطهير والطاقة الكهربائية(المادة 32 الفقرة 6 من المرسوم 15-19)

- تتجلى أهميتها كذلك في مدى احترام صاحب رخصة التجزئة لمضمونها، من حيث تنفيذ الأشغال الواجبة لجعل الأرض قابلة للاستغلال والتهيئة.

المطلب الثاني: إجراءات التحضير وتسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة
تخضع إجراءات التحضير وتسليم الشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة إلى نفس إجراءات رخصة التجزئة وشهادة المطابقة مع بعض الخصوصيات نلاحظها من خلال إجراءات التحضير في الفرع الأول ثم إلى تسليمها في الفرع الثاني

الفرع الأول: إجراءات التحضير

تتمثل إجراءات التحضير في ما يلي:

أولاً: إيداع الطلب

تتمثل إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال بتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تكون المبادرة بتقديم الطلب من المالك أو موكله بعد الانتهاء من الأشغال وأن يرفق طلبه بالوثائق التي نصت عليها المادة 24 والمتمثلة في ما يلي:

- تصميم الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

- محضر استلام الأشغال.

يرسل الطلب والوثائق المرفقة به سابقة الذكر في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال، وبعد تحقيق من الوثائق يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب.

ثانياً: دراسة الطلب

تتمثل دراسة الطلب في مدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال لأحكام المنصوص عنها في الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة، حيث تتم الدراسة من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية وسؤال المطروح كيف تتم

الدراسة؟ لقد نصت المادة 27 من المرسوم 15-19 على أنه تتم الدراسة بنفس أشكال دراسة شهادة المطابقة، وبالتالي المرسوم أحالنا إلى نفس طريق دراسة شهادة المطابقة. ومن هنا نقول أن الدراسة تتمثل في مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بدراسة الطلب وتحقيق من مطابقة الأشغال وتتمثل هذه الدراسة في ما يلي:

- يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة المراقبة لدراسة الطلب في أجل 15 يوم، ولرئيس البلدية أجل 8 أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة التجزئة بالمرور للورشة ومعاينة الأشغال أي القيام بزيارة ميدانية (المادة 67 من المرسوم 15-19). وعلى إثر الزيارة يحرر محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر (عزري الزين، مرجع سابق، ص 67).

الفرع الثاني: إجراءات التسليم

أولاً: الجهة المختصة في إصدار القرار

بعد الانتهاء من مرحلة دراسة الطلب والتحقيق فيه، فعلى الجهة الإدارية المختصة إصدار الحصول على شهادة قابلية الاستغلال، إن الجهة المختصة في تسليم هذه الشهادة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط وهذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم 15-19، فالاختصاص في هذه الشهادة محصور فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي موقع وجود القطعة الأرضية المجزئة، وهذا خلافاً لشهادة المطابقة التي يكون الاختصاص فيها إما لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

ثانياً: تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

بعد قيام اللجنة بتحرير محضر يثبت قيام المرخص له بالتزاماته حيث تكون الأشغال مطابقة للمواصفات المنصوص عنها في قرار رخصة التجزئة تسلم له شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، ويبلغ قرار المنح خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 28 من المرسوم 15-19 ولكن قد يتوقف هذا الأجل في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها إلى حين استكمالها يبدأ سريانه .

ولكن قد تسلم هذه الشهادة بتحفظات، وتمثل في تصحيح العيوب المحتملة في أجل 30 يوم من تاريخ المعاينة(المادة 27 الفقرة 2 من المرسوم 15-19). كما يمكن تسليمها على مراحل حسب أجال المحددة في رخصة التجزئة، بشرط عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء التي انتهت فيه الأشغال وهذا ما نصت عليه المادة 28 الفقرة 3 من المرسوم 15-19.

وقد يرفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال في حالة عدم مطابقة الأشغال، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسبب قراره، وفي حالة إذا المرخص له لم يعجبه الرد أو سكوت الإدارة عن الرد، أن يلجأ إلى إجراءات الطعن وفقا لنص المادة 31 من المرسوم 15-19، أي إتباع نفس الإجراءات التي سبق الحديث عنها في رفض تسليم رخصة التجزئة.

خاتمة

في ختام بحثنا نستخلص أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير العقود التعمير قد شدد في إجراءات تحضير وتسليم رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال، مع تقليص في مواعيد دراسة الطلب والتسليم، كذلك نلاحظ أن المشرع لم يراعي المصلحة الخاصة للفرد في مرحلة إعداد الوثائق التقنية التي تكلف أموال على عاتق المرخص له، فعلى المشرع أن يراعي بين المصلحة الخاصة والعامّة كذلك عليه أن يعدل في نص المادة 12 الفقرة 2 من حيث المدة 8 أيام بدل من 15 يوم الخاصة بإبداء الرأي المصالح العمومية حتى لا يكون هناك تناقض، وما يمكن ملاحظته على المرسوم الارتباط الوثيق بين رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال لأن هذه الأخيرة تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها فهي وسيلة رقابية على رخصة التجزئة.

و من هذا المنطلق نقول أن شهادة قابلية الاستغلال ملزمة لصاحب رخصة التجزئة، ونستشف ذلك من خلال إلزامية وجودها في الملف الإداري لرخصة البناء، لأن المشرع لم ينص عن إلزاميتها إلا في حالة التنازل عن الحصاص الأرض المجزأة أي في حالة بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على مباني موجودة في

الأرض المجزأة المقرر إحداثه، أو يتم تسليمها في حالة بيع أو كراء القطع الأرضية الموجودة ضمن الأرض المجزأة.

فلا بد على المشرع أن يعطي الصيغة الإلزامية لهذه الشهادة، لأن وجودها في ملف رخصة البناء ضروري وليس فقط في حالة التنازل أو التصرف عن الحصص الناتجة عن التجزئة.

وفي الأخير نستخلص أن رخصة التجزئة لا تحقق هدفها المرجو إلا بموجب شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها.

المراجع

أولا: المؤلفات

أ- المؤلفات باللغة العربية

1- بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، سنة 2000.

2- حمدي باشاعمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، دون طبعة.

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005.

ب- المؤلفات باللغة الأجنبية

1- Dernard drobenko ;droit de l urbanisme,Gualino éditeur ; Paris ; 2003

2- Henri Jaquot ;Francois priet ;droit de l urbanisme ;Daloz 4eme édition ; 2001.

3-Jilali Adja ;droit de l urbanisme ;édition Galino ;Eja ;Paris ;2006.

ثانيا: الرسائل الجامعية

1. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة

ماجستير في القانون العقارية والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، سنة 2001.

2. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه،

كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، 2008.

ثالثا: القوانين والمراسيم

القوانين

1. قانون المدني الجزائري

2. قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

المراسيم

1. المرسوم التنفيذي 09-307 يعدل ويتم المرسوم 91-176 المؤرخ في 22 نوفمبر

2009 الجريدة الرسمية العدد 55

2. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 الجريدة الرسمية العدد 07

رابعاً: المجالات

1. بورويس زيدان، مجلة الموثق، العدد 10، ماي 2000.

2. مجاجي منصور، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، 2006.

خامساً: التعليم

تعليمية وزارية صادرة عن وزير السكن والعمارة تحت رقم 85/أوخ/وس ع/2013 موجهة

إلى سادة الولاية المؤرخة في 2013/01/17.