

الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة وآليات الرقابة عليها

أ.د/ قماري نضرة بن ددوش، أستاذة تعليم عالي، جامعة مستغانم

واضح فاطمة، باحثة الدكتوراه، جامعة مستغانم

ملخص:

تحقق القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم العمران توازنا بين المصلحة الخاصة للأفراد، وذلك من خلال مشاريع التجزئة وبين المصلحة العامة العمرانية، حيث تسهر الإدارة على تحقيق ذلك من خلال فرض أنظمة التراخيص الإدارية اللازمة، وذلك باحترام النصوص القانونية من بينها قرار رخصة التجزئة الأمر الذي يلزم الإدارة المختصة بإصدار قرار التجزئة، في حالة احترام الشخص المعني بالإجراءات والمواعيد الضرورية لذلك وفي حالة مخالفة الإدارة يحق للأفراد المعنيين منازعتها، وذلك بالطعن في قرار رخصة التجزئة، وهو يظهر من خلاله الرقابة على القرارات الإدارية المتعلقة برخصة التجزئة سواء كانت رقابة إدارية أو رقابة قضائية.

Abstract:

The legal rules related to the organization of urbanization balance between the private interest of individuals through the retail projects and the general public interest. The administration ensures that this is achieved through the imposition of the necessary administrative licensing systems by respecting the legal provisions, In case the person concerned respects the necessary procedures and dates. In case of violation of the administration, the individuals concerned have the right to contest the decision of the retail license, which shows the supervision of the administrative decisions related to the license Whether it is administrative control or judicial control.

مقدمة:

نص المشرع الجزائري على أحكام رخصة التجزئة بموجب القانون رقم 90-29 من قانون التهيئة والتعمير ضمن المواد من 57 إلى 59 منه، إضافة على النصوص التنظيمية مثل المرسوم التنفيذي 15-19، والذي نص على إجراءات استصدار رخصة التجزئة، وتعد رخصة التجزئة من القرارات العامة في مجال العمران، وهو ما نلمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع في المرسوم التنفيذي المتضمن تحضير رخصة التجزئة المعدل والمتمم السالف الذكر، حيث أن رخصة التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية، وقد عرفت بأنها عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها، كما عرفت أيضا بأنها رخصة إدارية تجزأ قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بناءات عليها.

إن لرخصة التجزئة عدة خصائص تتمثل في كونها وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي أثرا قانونيا قانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيمه لملكته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها، وبالتالي فهي مرتبطة بملكية العقار، حيث أنها لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض، أي أن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك وموكله فقط، على عكس رخصة البناء، وفي حالة وجود نزاع فإن القضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه. وتعتبر رخصة التجزئة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، كما تعتبر أيضا أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة.

إن عملية التجزئة لا تتم إلا بقرار إداري يصدر عن السلطة المختصة، وذلك بموجب طلب من المالك أو ممثله القانوني بالإضافة إلى ملف كامل يتضمن الوثائق الثبوتية والتوضيحية المتعلقة بالقطعة الأرضية محل التجزئة، حتى تتمكن الجهة المختصة من الدراسة والتحقيق لتصدر بعدها قرار بمنح رخصة التجزئة أو الرفض، وعليه يمكن طرح الإشكالية الآتية: ما هي الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19؟ وفيما تتمثل آليات الرقابة على ذلك؟

إن الإجابة عن هذه الإشكالية تتطلب منا التطرق إلى الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المبحث الأول، ثم بعد ذلك آليات الرقابة على رخصة التجزئة في المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة

يقصد بمصطلح التجزئة القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لمخطط التعمير¹، في حين تعرف رخصة التجزئة بأنها عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها²، وترتبط رخصة التجزئة بملكية العقار محل التجزئة حيث أنها لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية العقاري³، وقد نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن رخصة التجزئة وثيقة إدارية تسلم لكل شخص طبيعي أو معنوي بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية إلى تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية⁴.

يخضع القرار المتعلق باستصدار رخصة التجزئة إلى إجراءات كثيرة جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهو ما سوف يتم التطرق إليه من خلال هذا المبحث، حيث أنه سوف نتطرق في المطلب الأول إلى إيداع طلب رخصة التجزئة، ثم في بعد ذلك إلى دراسة والبت في طلب رخصة التجزئة والبت فيها في المطلب الثاني⁵.

المطلب الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة

من خلال هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى صفة طالب رخصة التجزئة في الفرع الأول، ثم مضمون رخصة التجزئة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: صفة طالب رخصة التجزئة

يكون طلب رخصة التجزئة من قبل المالك كأصل عام، إلا أنه يجوز أن يكون أيضا من طرف الوكيل، حيث يعتبر مالكا كل شخص تثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه بطريقة من طرق اكتساب الملكية العقارية المنصوص عليها قانونا، والمشهر لدى المحافظة العقارية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 793 من القانون المدني، حيث أنه لا تنتقل الملكية والحقوق

¹ - المادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخ في 03 غشت 2009، ص 19.

² - JACQUELINE MORAND-DEVILLER, *la commune l'urbanisme et le droit DEXIA*, paris, 2002.

³ - SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, *droit de la construction*, mémentos dalloz , parisII , 6eédition, 2001.p59.

⁴ - المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، المؤرخة في أول يونيو 1991، المعدل والمتمم.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07.

العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص قواعد الشهر العقاري¹.

ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وبالتالي لا يجوز لغير مالك الأرض الحصول على رخصة التجزئة كمبدأ عام².

كما أنه يجوز للوكيل الحصول على رخصة التجزئة بموجب تفويض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه، أي بموجب وكالة رسمية أمام الموثق، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المواد 73 إلى غاية 77 من القانون المدني³، وتعرف الوكالة أو الإنابة بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخصا آخر للقيام بعمل الموكل وباسمه⁴، وقد نص المشرع الجزائري على أنه ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها بموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19⁵.

الفرع الثاني: مضمون طلب رخصة التجزئة

يرفق الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر بوثائق تتمثل في تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية، كما يشتمل التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 على بيانات تتمثل في تحديد القطعة الأرضية ومساحتها، إضافة إلى منحنيات المستوى، وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية، وتحديد القطع الأرضية المبرمجة، ورسم شبكة الطرق والقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه القذرة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، إضافة إلى تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة، و موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية. ومذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المتسربة الصناعية من جميع المواد السائلة، أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية، إضافة إلى طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية، وتحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

¹ - المادة 793 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 - 09 - 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم إلى غاية 2007.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، طبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2015 ص 170.

³ - إقلولي أولاد رابح صافية، نفس المرجع السابق، ص 171.

⁴ - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 138.

⁵ - المادة 01-08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر.

كما تشمل قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها، ونوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين، إضافة إلى الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل، وكيفيات تلبيتها،¹ ودراسة مدى التأثير على البيئة عند الاقتضاء والارتفاقات والأضرار المحتملة ودراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد.

أما بالنسبة لبرنامج الأشغال يوضح هذا الأخير المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، و شروط ينفذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء، إضافة إلى دفتر شروط حيث يحدد هذا الأخير الالتزامات والارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة.²

المطلب الثاني: التحقيق في طلب رخصة التجزئة والهيئات المكلفة بذلك.

من خلال هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى التحقيق في طلب رخصة التجزئة في الفرع الأول، ثم بعد ذلك إلى الهيئات المكلفة بذلك في الفرع الثاني.

الفرع الأول: التحقيق في طلب رخصة التجزئة

تبدأ عملية التحقيق بمرحلة تسمى تحضير الطلب، حيث تقوم الجهات المخولة بدراسة الرخصة بتكليف مصالح مختصة بإجراء التحقيق، إذ تأخذ بعين الاعتبار مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي إضافة إلى تعليمات التهيئة والتعمير.

يتناول تحضير الطلب أيضا الانعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز الأراضي المجزأة وذلك فيما يخص النظافة الملائمة 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 والبلدية.

يكون التحقيق إجباريا أو اختياريا، فنكون أمام التحقيق الإجباري لما تقوم المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة من طرف شخصيات عمومية، ومصالح تابعة للدولة من أجل إبداء رأيها في مشروع التجزئة كل حسب اختصاصه³، كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة فصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويتم التحقيق

¹ - محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، رسالة ماجستير، الجزائر، دت، ص 84.

² - العربي باي يزيد، استيراتبجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، باتنة، 2015، ص 189.

³ - العربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 183.

العمومي حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 4-12 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر، وهنا تكون أما التحقيق الاختياري¹.

الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة

تسلم رخصة التجزئة حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير²، فبالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي فقد نصت المادة 65 من القانون 90-25 على أنه تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي³، وهو ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت على أنه تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

كما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية والدولة أيضاً بموجب نص المادة 95 من القانون 11-10 على أن يسلم المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما⁵. ويكون ذلك في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي حيث تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب الأشكال المقررة لرخصة البناء، كما نصت المادة 15 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي⁶.

أما بالنسبة للوالي أو الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير فإنه في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمارة تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية وفقاً لنفس الأشكال المقررة لرخصة البناء.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي في حالة المشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه، في حين يعد من اختصاص الوزير المكلف بالعمارة تسليم رخصة التجزئة في حالة المشاريع ذات الأهمية الوطنية، إذ يبلغ قرار رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين مواليين لتاريخ إيداع الطلب في حالة تسليم رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي غضون ثلاث أشهر بالنسبة للحالة الأخرى.

¹ - إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 178.

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، والتي تعدل أحكام المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176.

³ - المادة 65 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.

⁴ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

⁵ - المادة 95 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37.

⁶ - المواد 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

أما في حالة استكمال وثائق أو معلومات التي يقع على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، فإن المواعيد السالفة الذكر تتوقف ويسري مفعولها من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو انتهاء التحقيق العمومي.¹

يكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي كمبدأ عام تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة ما إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد ويعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد له الاختصاص باعتباره ممثلاً للدولة.²

المطلب الثالث: البث في طلب رخصة التجزئة

نتطرق من خلال هذا المطلب إلى محتوى قرار رخصة التجزئة في الفرع الأول، ثم إلى آجال انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: محتوى قرار رخصة التجزئة

تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، إضافة إلى مساحة توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، كما يرفق القرار بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتوضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.

تحفظ مجموعة رابعة بأرشفيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة³. ويتم نشر القرار المتضمن رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، ويكون ذلك على نفقة صاحب الطلب.⁴

الفرع الثاني: آجال انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر على أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم

¹ - المواد 15 و 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² - عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 43.

³ - عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، باتنة، 2012، ص 135.

⁴ - إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 181.

أو عدة قطع لتشييد بناية، وبالنتيجة فإن القرار المتضمن رخصة التجزئة ينتهي بطريقة عادية في حالة تجزئة القطعة الأرضية، كما تنقضي رخصة التجزئة بزوال الحالة الواقعة أو زوال السبب أو المحل.

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 03 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ ، وإذا لم يتم الانتهاء من الأشغال المقررة في الآجال المحددة في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقسيمها.

إلا أنه حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه تطبق على الأشغال بمراحل مختلفة، وعندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من الأشغال التهيئة فيها.

كما ينقضي قرار التجزئة أيضا عند سحب رخصة التجزئة، حيث يجب أن يكون السحب مبررا ويمس بالمشروعية¹ خلال المدة القانونية المحددة ب 4 اشهر من تاريخ الإعلان أو تبليغ الرخصة² و أن يتم السحب من طرف السلطة المختصة³.

المبحث الثاني: آليات الرقابة على رخصة التجزئة

تتمثل آليات الرقابة على رخصة التجزئة في الرقابة الإدارية وهو ما سوف يتم توضيحه في المطلب الأول، إضافة إلى الرقابة القضائية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة

تتمثل الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة في الرقابة الصادرة عن الهيئات المركزية والهيئات اللامركزية إضافة إلى الهيئات المستقلة.

الفرع الأول: الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئات اللامركزية

تكون الرقابة الصادرة عن الهيئات اللامركزية لرخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي. حيث يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي آلية الرقابة على رخصة التجزئة، وذلك من خلال دراسة مضمون الملف ومدى مطابقته للتشريع والتنظيم المعمول بهما إضافة إلى دراسة مدى مطابقة العقار محل التجزئة مع مخطط شغل الأراضي، والانعكاسات

¹ - شبوك مونية، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون بيئة، سطيف، 2015، ص 90.

² - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، الجزائر، 2008، ص 169.

³ - ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، الجزائر، 2008، ص 64.

المنجرة عن عملية التجزئة، كما يأمر بفتح تحقيق عمومي عند الضرورة، إذ منحه المشرع الجزائري سلطة دراسة التظلمات المقدمة من المعنيين في حالة رفض طلب رخصة التجزئة، وهنا نكون أمام رقابة مباشرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي على رخصة التجزئة، في حين تكون الرقابة غير مباشرة من طرف اللجنة المحلية للبلدية لمراقبة عقود التعمير مع إمكانية الاستعانة بكل شخص يساعدها في عملية الرقابة.¹

كما يمارس الوالي رقابة مباشرة على رخصة التجزئة من خلال الاطلاع على النسخة الصادرة من فرار رخصة التجزئة والمرسلة إليه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يبدي رأيه حول قرار رخصة التجزئة وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، كما له سلطة مراقبة الملف المقدم من طرف المعني ومدى تطابقه مع القانون و التنظيم، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة تكون من طرف اللجنة الولائية والتي تقوم بمراقبة عقود التعمير بما فيها رخصة التجزئة مع الاستعانة بأي شخص بإمكانه مساعدتها.²

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة المركزية

يقوم الوزير برقابة مباشرة من خلال دراسة مضمون ملف طلب رخصة التجزئة المقدم من طرف المعني ومدى مطابقتها للتشريع والتنظيم، إضافة إلى تسليمه لرخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك الإطلاع على رأي والي أو الولاية المعنيون، كما يراقب الطعون المرفوعة أمامه في حالة ما إذا كان الاختصاص في إصدار رخصة التجزئة إلى الوالي، أما بالنسبة للرقابة غير المباشرة فهي تمارس من طرف اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير.³

الفرع الثالث: الرقابة الصادرة عن الهيئات المستقلة

تتمثل الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئات المستقلة في الرقابة من طرف الأجهزة المستقلة المتمثلة في شرطة العمران ولجنة الهندسة العمرانية والمجلس الوطني للإطار المبني، إذ تعتبر شرطة العمران هيئة تمارس الرقابة الميدانية على أشغال التهيئة و عي تتشكل من مفتش التعمير، المهندسين المعماريين والمدنيين ومهندسي التطبيق في البناء والمتصرفين الإداريين.⁴

أما بالنسبة للجنة الهندسة المعمارية، فهي عبارة عن هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى مهام تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير وحماية التراث المعماري والمحيط المبني والحفاظ عليه بالتنسيق مع المصالح

¹ - عائد ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، طبعة أولى، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2009، ص 85.

² - منية شوك، المرجع السابق، ص 86.

³ - حسنية غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة عامة، قسنطينة، 2012، ص 98.

⁴ - عائد ديرم، المرجع السابق، ص 85.

والأجهزة المختصة محليا، وهي تتشكل من ممثلي الدولة في حدود 3/1، ممثلي الجماعات المحلية في حدود 3/1، ممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص المؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في حدود 3/1.¹

يعد المجلس الوطني للإطار المبني هيئة ذات طابع استشاري، تعمل على المستوى المركزي على حماية الإطار المبني، والحفاظ على البيئة والمحيط من أجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف الأشغال المتعلقة بالتعمير، وهو يتشكل من ممثل الوزير المكلف بالسكن والعمران رئيسا، ممثل وزير الدفاع الوطني عضوا، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والعمران عضوا، ممثل الوزير المكلف بالثقافة عضوا، وممثل الوزير المكلف بالسياحة عضوا، ممثل الوزير المكلف بالأموال الوطنية عضوا، ممثل الوزير المكلف بالبيئة عضوا، 07 ممثلين على الجمعيات المهنية والخبراء في مجال التعمير والبناء، 07 ممثلين على الجمعيات ذات الطابع الوطني والجهوي.²

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة

ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية حيث أن القانون الجزائري يسمح بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية حيث تهدف دعوى الإلغاء إلى القضاء على الآثار والنتائج المترتبة على القرار الإداري وإزالتها.³ حيث أنه من خلال هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى شروط قبول دعوى إلغاء رخصة التجزئة في الفرع الأول، ثم بعد ذلك إلى أسباب إلغاء قرار رخصة التجزئة، وأخيرا في الفرع الثالث إجراءات إلغاء قرار رخصة التجزئة.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء رخصة التجزئة.

يعرف القرار الإداري بأنه نتصرف إرادي انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثارا قانونية وذلك بإنشاء وضع قانوني جديد أو بتعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم⁴، وبالتالي فإن القرارات الإدارية في المتعلقة برخصة التجزئة عي تعبير عن الإرادة المنفردة للإدارة، منحها القانون صلاحية إصدار قرار رخصة التجزئة والتي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير.⁵

¹ - عائد ديرم، نفس المرجع السابق، ص 128.

² - محمد جبري، المرجع السابق، ص 133.

³ - محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2011، ص 41.

⁴ - بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، (دراسة تشريعية فقهية وقضائية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 11.

⁵ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، طبعة أولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 70.

لقد وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط تسري على مختلف الطعون والدعاوى المدنية والإدارية¹، ومنها الطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، حيث نصت المادة 13 منه على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة بقرها القانون، يثير القاضي انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون.²

الفرع الثاني: أسباب إلغاء قرار رخصة التجزئة

تعد أسباب إبطال القرارات الإدارية نفسها أسباب إلغاء القرارات المتعلقة برخصة التجزئة. حيث يعتبر عيب الاختصاص العيب الوحيد من بين سائر عيوب القرار الإداري المتعلق بالنظام العام، لذلك لا يجوز الاتفاق على تعديل تلك القواعد، وإلا فإن القرار الصادر والمخالف لهذه القواعد يكون معيبا بعيب عدم الاختصاص، ويكون للقاضي رفضه من تلقاء نفسه، ولا يسقط الدفع بهذا العيب بالدخول في موضوع الدعوى إذ يجوز إيدأؤه في أي مرحلة تكون عليها الدعوى.³ ولعيب عدم الاختصاص ثلاث صور: عيب عدم الاختصاص الموضوعي، المكاني والزمني.

كما يعد يتمثل سبب القرار الإداري إما في حالة واقعية أو حالة قانونية تكون سابقة على اتخاذ القرار ودافعه لرجل الإدارة المختصة لأن يتدخل، الأمر الذي يضيف على ركن السبب الطاعن الموضوعي.⁴ ولا يكف أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة التجزئة في حدود اختصاصها، بل أوجب القانون أن تصدر في شكل معين وإجراءات محددة، حيث ألزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قرارها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونا، كما أن عدم إتباع الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة لإجراءات الاستشارة على الوجه الصحيح قانونا يبطل القرار ويعرضه للإلغاء لعيب في الإجراءات.⁵ تتحرف الإدارة بالسلطة حينما تسيء استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض غير مشروعة، وعيب الانحراف بالسلطة يقصد به إساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون.⁶

¹- القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21.

²- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 51.

³- علاء الدين عشبي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 276.

⁴- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 64.

⁵- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 101.

⁶- بوزار باسمنية، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة في القضاء، الجزائر، 2010، ص 09.

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لإلغاء رخصة التجزئة

تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية إذا كانت رخصة التجزئة صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو بأمانة ضبط مجلس الدولة بالنسبة للقرار رخصة التجزئة الصادر عن الوزير المكلف بالتعمير، وتقوم أمانة الضبط بتقييدها في سجل خاص وترقم وفق الترتيب التسلسلي الوارد في السجل حيث يتم تبليغ العريضة عن طريق المحضر القضائي. يتم بعد ذلك تبادل المذكرات والوثائق أثناء الجلسات تحت إشراف القضاء ويتولى رئيس الجلسة استلام الردود والمستندات والوثائق والاحتفاظ بنسخة منها في الملف.

نص المشرع الجزائري في المادة 844 على تعيين رئيس المحكمة الإدارية لتشكيلة الحكم الذي يتولى رئيسها تعيين قاض مقرر ينحصر دوره في متابعة سير ملف الدعوى من خلال الجلسات، يرسل ملف الدعوى إلى محافظ الدولة ليقدّم التماساته في موضوع الدعوى إلى القاضي المقرر ليأخذها في الحسبان في إعادة تقرير، وأخيرا المداولة والتي تجري بطريقة سرية من طرف تشكيلة الحكم دون حضور محافظ الدولة لينطق رئيس تشكيلة الحكم بالحكم في الأخير.

خاتمة:

من خلال ما سبق ذكره توصلنا إلى النتائج والاقتراحات التالية:

أولا: النتائج

- 1- أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا للمجال العمراني في الآونة الأخيرة حيث يتجسد ذلك من خلال إصداره لمجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير.
- 2- شدد المشرع الجزائري في إجراءات منح رخصة التجزئة، حيث أنه لا تسلم هذه الرخصة إلا بعد المرور بجملة من المراحل والإجراءات.
- 3- إن آجال منح رخصة التجزئة هي آجال طويلة.
- 4- رخصة التجزئة قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير.
- 5- منح المشرع الجزائري سلطة منح أو عدم منح رخصة التجزئة للإدارة المختصة تحت كل من الرقابة الإدارية والرقابة القضائية.

ثانيا: الاقتراحات

- 1- تقليص آجال منح رخصة التجزئة.
- 2- الإنقاص من الوثائق المطلوبة في الملف المتعلق برخصة التجزئة
- 3- السهر على رقابة التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من طرف الإدارة
- 4- إن المشكل المتواجد لدينا ليس قلة النصوص القانونية أو كيفية تطبيقها، إنما هو في عدم تطبيق هذه النصوص، لأنه في غياب تطبيق فعلي للنص القانوني يبقى مجرد حبر على ورق، وبالتالي فلو أن كل واحد منا يطبق القانون صحيحا في ما أعد فلما احتجنا إلى رقابة لا إدارية ولا رقابة قضائية فالقانون موجود والتطبيق هو الذي غير الموجود.

قائمة المراجع:

أولا: النصوص القانونية

- 1- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 - 09 - 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم إلى غاية 2007.
- 2- القانون 25-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.
- 3- القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21.
- 4- القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44، المؤرخ في 03 غشت 2009، ص 19.
- 5- القانون 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37.
- 6- المرسوم التنفيذي 176-91 المؤرخ في المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26، المؤرخة في أول يونيو 1991، المعدل والمتمم.
- 7- المرسوم التنفيذي 307-09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، جريدة رسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر 2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176-91.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07.

ثانيا: المؤلفات الفقهية

- 1- إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، طبعة 02، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 2- بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات والعقود الإدارية، (دراسة تشريعية فقهية وقضائية)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 3- عائد ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، طبعة أولى، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2009.
- 4- علاء الدين عشيبي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 5- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، طبعة أولى، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 6- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 7- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2011.
- 8- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، (مصادر الالتزام)، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

ثالثا: الرسائل الجامعية

- 1- بوزار باسمنية، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة في القضاء، الجزائر، 2010.
- 2- حسنية غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة عامة، قسنطينة، 2012.
- 3- شبوك مونية، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون بيئة، سطيف، 2015.
- 4- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، باتنة، 2012.
- 5- العربي باي يزيد، استراتيجيات البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، باتنة، 2015.
- 6- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، الجزائر، 2008.
- 7- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، رسالة ماجستير، الجزائر، د.ت.

8- ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، الجزائر، 2008.

رابعاً: المراجع باللغة الأجنبية

- 1- JACQUELINE MORAND-DEVILLER, **la commune l'urbanisme et le droit DEXIA**, paris, 2002.
- 2- SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne ,**droit de la construction**, mémentos dalloz ,parisII , 6^eédition, 2001.