

أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري

Fragmentation licensing provisions in Algerian law

د/بلفضل محمد

أستاذ محاضر "أ"

كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة عبد الرحمان بن خلدون . تيارت

مخبر البحث في تشريعات حماية النظام البيئي، جامعة تيارت، ص ب 78، تيارت 14000،

البريد الإلكتروني: mohamed.belfedel@univ-tiaret.dz

تاريخ النشر: 2020/01/09

تاريخ القبول: 2019/12/30

تاريخ الاستلام: 2019/12/21

الملخص: فرض المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية اللاحقة جملة من القيود على تجزئة الأراضي، فأى تجزئة للأراضي يجب أن تخضع وتستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع والمضبوطة بقواعد تنظيمية؛ بحيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملفات ومخططات قانونية وتقنية. ويمنح الترخيص بالتجزئة من جهات إدارية مختصة وذلك للمحافظة على العمران ومجالاته وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار.

الكلمات المفتاحية: تجزئة، تشريع عمراني، رخصة تجزئة، عقود تعميم. تقسيم

Abstract: Under amended law 90-29 and subsequent decrees, the Algerian legislator has imposed a number of restrictions on land fragmentation. Any segmentation of the area must be subject to a set of technical standards and rules predefined by the legislator, so that each segment is based on legal rules and technical drawings. The license is issued by specialized administrative authorities to preserve urban areas and improve the aesthetic appearance of cities and urban communities, as well as to combat chaotic construction and associated risks.

Keywords: fragmentation, urban legislation, fragmentation license, construction contracts. Partition

المؤلف المرسل: د. بلفضل محمد، الإيميل: mohamed.belfedel@univ-tiaret.dz

1. مقدمة

ال عمران هو عنوان الرقي والتطور أو التدني والتخلف الحضاري في أي دولة، لذا تجتهد الدول على اختلافها الفكري والعقائدي بوضع أطر وقواعد لعمرائها، وإظهاره بمظهر جمالي متناسق؛ فكما كان مستوى العمران فيها راقيا كانت الدولة متطورة، والعكس في حالة الدول المتخلفة، فتخلفها يظهر في فوضى عمرائها.

والجزائر لم تخرج عن هذا المضمار فمنذ الاستقلال أصدرت نصوصا تشريعية، مؤطرة للعمران؛ حيث صدر بداية الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينصص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري¹؛ حيث بناء عليه تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31 ديسمبر 1958 الذي نظم إجراءات نزع الملكية في فرنسا.² ثم صدر الأمر رقم 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال،³ حيث أعقبه في نفس الإطار القانون رقم 82-2،⁴ وبعدها صدر القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم،⁵ بنصوصه

1- الأمر رقم 157/62 مؤرخ في 1962/12/31 صدر باللغة الفرنسية الرامي إلى التمديد حتى إشعار آخر بالتشريع الساري المفعول، الجريدة الرسمية عدد رقم 2 السنة 1962 ص 18. الملغى بالأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/05، الجريدة الرسمية عدد رقم 62 لسنة 1973.

2- Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique *Journal officiel de la République française*. du 24 octobre 1958 page 9694 .

3- الأمر رقم 67/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، جريدة رسمية عدد رقم 83 مؤرخ في 17 أكتوبر 1975.

4- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد رقم 6 مؤرخ في 09 فبراير 1982.

5- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01-12-1990 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد رقم 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، جريدة رسمية عدد رقم 51 لسنة 2004

لتنفيذية مثل المرسوم التنفيذي رقم 176/91،⁶ الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15.⁷

وباعتبار رخصة تجزئة من عقود التعمير؛ حدد كل من القانون 29/90 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 19/15، التنظيم القانوني لرخصة تجزئة الأراضي المعدة للبناء؛ وهي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ورغم أنها أقل أهمية من رخصة البناء إلا أنها ضرورية في عملية البناء؛ لتجزئة القطعة الأرضية المعدة للبناء إلى عدة أجزاء. وتنطبق أغلب أحكام رخصة البناء على رخصة التجزئة، إلا في بعض الخصوصيات المميزة لرخصة التجزئة. وقد جمع المشرع الجزائري بينها وبين رخصة البناء في مختلف الأحكام نظرا لدورها في عمليات التهيئة والتعمير وخاصة عملية البناء دعما للسياسة العمرانية.⁸

وتكمن أهمية الموضوع في أهمية رخصة التجزئة في حد ذاتها، والهدف من البحث هو الإلمام بموضوع الأحكام القانونية المتعلقة بها في بعض جوانبها وما مدى توفيق المشرع الجزائري في تحقيق أهدافه منها، تم تقسيم البحث إلى جزأين، الأول يتعلق بمفهوم رخصة التجزئة، أما الثاني، فسنعالج فيه إجراءات تسليم رخصة التجزئة، وما يترتب على ذلك من أحكام من خلال النصوص القانونية السارية المفعول. حيث يعتمد البحث على المنهج الاستقصائي لتتبع مراحل رخصة البناء في التشريع الجزائري، والمنهج التحليلي للوقوف على مدى تطابق النصوص التشريعية وتكاملها من جهة، ومدى مطابقتها للواقع المعيش من جهة أخرى.

2. مفهوم رخصة التجزئة

⁶ - مرسوم تنفيذي رقم 176/ 91 مؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، و تسليم ذلك. الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخ في 1 يونيو 1991.

⁷ - المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الجريدة الرسمية عدد رقم 07 الصادر في 12 فيفري 2015

⁸ -لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة 2012، ص 123

قد تتطلب أشغال التهيئة والتعمير تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها، وقد حدد المشرع الجزائري ذلك من خلال استخراج رخصة التجزئة والتي نص عليها القانون رقم 29/90 وفصلتها المواد من 07 إلى 31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

وكما هو معلوم فإن حق البناء يرتبط أساسا برخصة التجزئة بموجب القانون وهو مرتبط بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم.⁹ كما أن وجود رخصة التجزئة إلزامي لكل عملية تجزئة لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، وتختلف رخصة التجزئة عن رخصة البناء من حيث التعريف، أما أهمية رخصة التجزئة في عملية البناء فتتمثل في حماية النظام العام العمراني، كما سنناقش النطاق الموضوعي لهذه الرخصة في النقاط التالية.

1.2- تعريف رخصة التجزئة

تتطلب عملية التجزئة تقسيما حقيقيا للوحدة العقارية ونصت 57 من المادة قانون رقم 29/90 على أن " رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها" فهذه المادة حددت وجوب استخراج رخصة تجزئة لكل أنواع القطع الأرضية ونصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه " 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".

وبناء على ما سبق فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو وكيله تجزئة عقار لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية، وهي لا تطلب في العقارات الفلاحية حيث تخضع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.¹⁰

⁹ - المادة 50 من القانون رقم 29/90

10- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20-12-1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، عدد رقم 84 مؤرخ في 1997/12/21.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري ربط وجوب الاستعمال لإحدى القطع الأرضية الناتجة عن التقسيم أو عدة قطع أرضية المنصوص عليه في المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بتشديد بنائة- باعتباره حقا في البناء- بمنح رخصة التجزئة، وبمفهوم المخالفة لا يمكن بناء وتشديد بنائة على قطع أرضية إلا بعد الحصول على تجزئة للملكية العقارية المراد التشديد عليها أو المعدة للبناء عليها. ولم يحدد المشرع نوع البناء أو الغرض منه؛ هل هو سكني، تجاري أو صناعي... الخ. كما جاء النص على التجزئة أيضا في المادة 2 من القانون رقم 15/08 أن: "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".¹¹

يلاحظ أن المادة 2 من القانون رقم 15/08 وسعت من نطاق رخصة التجزئة؛ ليس في تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء فقط لغرض البناء وإنما حددت أهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الإيجار، في حين نجد التعريف المنصوص عليه في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد أثار لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم،¹² وهذا عندما نص على أن تقسيم الملكية العقارية إلى اثنتين أي قطعتين يستلزم رخصة تجزئة.

وفي الحقيقة أن الفرق بين الاثنتين هو في عدد القطع المراد إنجازها، فإن أراد المالك تقسيم ملكيته إلى قطعتين فسيكون ملزما باستصدار شهادة التقسيم المنصوص عليها في المادة 59 من القانون 29/90، وكذا المواد من 33 إلى 40 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، في حين إذا كان عدد القطع المراد إنجازها يساوي ثلاثة قطع أو أكثر فيكون المالك ملزما بطلب رخصة تجزئة. وهذا في الحقيقة فهم خاطئ، فالعبرة في هذا الأمر هو شعور العقار أو وجود بناء عليه فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة وإن كان مبنيا تسلم شهادة التقسيم، ولهذا نجد المشرع الجزائري استعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون رقم 29/90 يقسم إلى عدة قطع وعند

11- القانون رقم 15/08 مؤرخ في 20 يوليو 2008، المتعلق بإتمام البناءات وتحقيق مطابقتها، الجريدة الرسمية، عدد رقم 44 مؤرخ في 3 غشت 2008.

12- محمد جبري التاطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2005، ص 84

التطرق إلى شهادة التقسيم استعمل مصطلح قسامين أو عدة أقسام حسب المادة 59 من القانون رقم 29/90 وما يلاحظ أن القانون رقم 29/90 في المادة 59 المتعلقة برخصة التجزئة عالج شهادة التقسيم وهو ما يزيد في الأمر غموضاً في مدى فهم الفرق بينهما ووضع الحدود الفاصلة للرخصة والشهادة؟

غير أن الغموض يزول بالتمعن في مضمون المادتين 57 و 59 فرخصة التجزئة تشترط لفرز ملكية عقارية شاغرة إلى عدة قطع وأما شهادة التقسيم فتسلم بالنسبة للعقار المبني، وميز المشرع الجزائري بينهما ففي التجزئة سميت بالرخصة أما في التقسيم فسميت بالشهادة؛ حيث جاء في مضمون المادة 57 من القانون 29/90، وفي المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، أنه " تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية. كما أن القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرف التجزئة كما يلي: " التجزئة هي: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

ولقد عرف الفقه رخصة التجزئة بأنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع لملكية عقارية من أجل البناء عليها،¹³ وعرفت بأنها وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية

¹³ - PATRICK (Gerard) Pratique du droit de l'urbanisme، 4ème édition، Egrolles، Paris، 2004. .P.220.

المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر،¹⁴ وأيضاً عرفت بأنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات. وعرفت بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانوناً تمنح الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.¹⁵ ويلاحظ أن هذا التعريف حدد مضمون قرار رخصة التجزئة هو حق تقسيم ملكية عقارية إلى عدة قطع أرضية، مع أن الحق في الملكية العقارية لا يجوزاً لأنه من الحقوق العينية، غير قابل للتجزئة إلا إلى حق الارتفاق والانتفاع باعتبارها أهم الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وعليه فالملكية العقارية هي التي تقسم وليس الحق على الملكية العقارية.¹⁶

2.2- أهمية رخصة التجزئة في عملية البناء

تظهر أهمية رخصة التجزئة بدء من تقسيم قطعة أرضية إلى عدة قطع وأجزاء؛ بغرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني، تجاري أو صناعي، فهي إجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي يكفي الحصول فيها على شهادة تقسيم من المصالح الفلاحية. وتهدف رخصة التجزئة لتحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين: الطابع الأول، مادي: يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها.

أما الطابع الثاني، قانوني: يتمثل في زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر. ومن هنا تبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص المادة 02 والمادة 03 من قانون رقم 15/08 اللتان منعتا إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما. ومنعت المادة 04 من نفس القانون رقم 15/08

¹⁴ - PECHEUL (Armel)، Droit de l'urbanisme، Édition ellipses، Paris، 2003، P 134.

¹⁵ - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص ص 58-59.

¹⁶ - حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2015 ص 350.

تشديد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.¹⁷

والأصل أن لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر الترخيص له بتقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها، ومع هذا فإنّ المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض مجزأة بشكل موافق لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك. ويعتبر الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام؛ أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليس لها أية سلطة تقديرية، ويعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.¹⁸

وتبرز أهمية رخصة التجزئة أيضا باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة؛ حيث أن القرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية، أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال ثلاث سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة، ويجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة. وبهذا نجد أن رخصة التجزئة تفرض في كل تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها غير أن نطاقها قيد بجملة من القيود نوردتها كما يلي:

- إلزامية رفض رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.
- يمكن أن تقدر عدم منح رخصة التجزئة في غياب مخطط شغل الأراضي إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو توجهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

17- حماني سهام إجماع ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة ماستر جامعة بجاية 2012 ص 04

18- طايبل سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة ماستر ، جامعة بجاية 2015 ص 42

كما أورد المشرع استثناء خاصا بالتجزئات التي لا تتطلب معها رخصة التجزئة والمحددة في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 التي تخص الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعًا استراتيجيًا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات.¹⁹

3.2- النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة تلزم في كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدة أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب أن يكون الغرض من هذا التقسيم هو تشييد بناء؛ أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء عليها، وهذا بخلاف النطاق الزماني والمكاني والشخصي الذي حدده القانون لرخصة البناء.

ومن أجل حماية المصلحة العامة العمرانية، فرض المشرع عدم منح الرخصة إذا لم تكن الأرض محل التجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، كما يمنع الترخيص بالتجزئة في الأرض إذا كانت الأرض محل التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك طبقا للمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ويعد هذا المنع من النظام العام لا يجوز للسلطات الإدارية المختصة مخالفته رغم تمتعها بالسلطة التقديرية الواسعة، ولا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لا بد أن تمتاز التجزئة للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحدد النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة وهي:

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة إلى عدة ملكيات عقارية للمالك واحد.

- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة أي التقسيمات الجديدة.

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة. ويختص بإصدار قرار رخصة التجزئة رئيس المجلس الشعبي البلدي،²⁰ بصفته ممثلاً للبلدية وذلك بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو ممثلاً للدولة في حالة غياب المخطط.²¹ ويختص بها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات الأخرى.²²

إن رخصة التجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري عن السلطة المختصة بإصداره، إما رئيس البلدية،²³ أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، يطلبها صاحب الملكية العقارية أو وكيله ويكون موضوع رخصة التجزئة هو تقسيم قطعة أرضية شاغرة من أجل البناء عليها وهو ما يميزها عن شهادة التقسيم التي تخص تقسيم ملكية عقارية مبنية، ليظهر الدور الفعال لرخصة التجزئة في عملية البناء؛ حيث أنه يمنع البناء دون الحصول عليها. ولم يفرق المشرع الجزائري بين العقار المبنى والعقار الشاغر فالأثنين أطلق عليهما إسم عقار.

3. إجراءات تسليم رخصة التجزئة

نظراً لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية من أجل عملية البناء لأنها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، حدد المشرع تنظيم عملية البناء وتنفيذ استراتيجية العمران في الجزائر عدة إجراءات لمنح هذه الرخصة بدءاً بتقديم الطلب ثم دراسته انتهاءً بالبت فيه، (المطلب الأول) وأوكل المشرع منح الرخصة للجهات إدارية مختصة وأحاطها بعدد الإجراءات لضمان تسليمها وفقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير (المطلب الثاني).

20- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 43

21- المادة 14 من المرسوم رقم 19/15 السالف الذكر.

22- المادة 15 من المرسوم ذاته.

23- المادة 95 من قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية عدد رقم 37 مؤرخ في 03

يوليو 2011.

1.3. تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة

نصت المادة 58 من القانون رقم 29/90 على أنه يمكن لطالب الرخصة أن يقدم دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك بإنجازها في آجال محددة وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسية المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها المواصفات المزمع تشييدها.

يتم إعداد دفتر الشروط حسب النموذج الذي يعده الوزير المكلف بالتعمير وتنجز على أساسه البناءات في إطار سياسة التعمير التي تضعها الحكومة؛ فهو يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، غير أن تحديد صفة طالب الرخصة وكذا الوثائق اللازمة للحصول عليها حددها المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ولقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الوثائق اللازمة في ملف طلب الرخصة بنصها: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم التنفيذي ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية.

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور

أعلاه.²⁴

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً."

وعلى المالك ليثبت صفته أن يقدم نسخة من عقد الملكية مثل عقد هبة أو عقد شهرة أو دفتر عقاري وغيره، وإذا تعذر على المالك استخراج رخصة التجزئة يمكنه أن يوكل غيره لاستخراجها طبقاً لأحكام عقد الوكالة طبقاً للمادة 571 وما يليها من القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعاً

24- المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد رقم 78 المؤرخ

في 30 سبتمبر 1975. معدل ومتمم

خاصا من الوكالة²⁵؛ لأن النص جاء عاما فيجوز أن تكون عامة أو خاصة طبقا للمادة 573 من القانون المدني الجزائري.²⁶

حددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 من أجل استكمال ملف طلب رخصة التجزئة الوثائق التقنية التي ترفق مع طلب رخصة التجزئة متمثلة في:

- 1- تصميم للموقع يعد على سّلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سّلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة 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 والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.

²⁵ المادة 665 من الأمر 58/75: "الوكالة عقد بمقتضاه يلتزم الوكيل بأن يقوم بعمل قانوني لحساب الموكل .

ونصت المادة 667 مدني على ما يلي:

- الوكالة الواردة في ألفاظ عامة لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تحول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة.

- ويعد من أعمال الإدارة الإيجار الذي لم تزد مدته على ثلاث سنوات، وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون ويدخل فيها أيضا كل عمل من أعمال التصرف تقتضيه الإدارة كبيع المحصول، وبيع البضاعة، أو المنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة.

²⁶ المادة 573 من الأمر رقم 58/75 "الوكالة الواردة بألفاظ عامة التي لا تخصيص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لا تحول الوكيل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية.

ويعتبر من العقود الإدارية الإيجار لمدة لا تزيد عن ثلاثة سنوات، وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون وجميع أعمال التصرف، كبيع المحصول، وبيع البضاعة أو المنقولات التي يسرع إليها التلف وشراء ما يستلزم الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله."

- موقع البناء المرصحة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناء الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة 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 وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها

- 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 والأضرار المحتملة

- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر

إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على

الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده. ويتم إعداد

الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق

المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.²⁷

ما يلاحظ من خلال نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن هذه الوثائق التقنية الملزمة في طلب رخصة التجزئة راعى فيها المشرع مدى مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير.²⁸ ونظرا لما للرخصة من أهمية في عملية البناء بعد تجزئة القطعة الأرضية، وتؤكد ذلك بموجب المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلقة بوثائق طلب رخصة البناء وتؤكد المادة 43 منه على أن تقدم مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو غيره وهي أساسية في ملف طلب رخصة البناء. وقد نصت المادة 3/9 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على وثائق تؤكد مراعاة طلب رخصة التجزئة لقواعد حماية البيئة وهي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة 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.

إلا أن هذه الوثائق التقنية سواء ما تعلق بالوثائق المثبتة لأحكام العمران أو المتعلقة بحماية البيئة، لم يحدد المشرع المختصين بمنحها أو التأشير أو التوقيع عليها من قبل التقنيين مثل المهندسين المعماريين أو المهندسين المدنيين، مما يشير الإشكال حول المكلفين قانونا بإعداد هذه الوثائق التقنية. وبغرض التحقيق في طلب رخصة التجزئة والبت فيه حدد المشرع الجزائري الغرض من التجزئة وبين مقتضيات مشروع البناء المراد القيام به بعد عملية التقسيم، وهو ما جعل المشرع يشدد على

²⁷ - المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

²⁸ - المادتين 08 و 09 من ذات المرسوم.

الوثائق المذكورة وجعلها إلزامية للحصول على الرخصة، وبعد استكمال الملف يرسل في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل بذلك ويرسل على إثرها خمسة نسخ من الملف للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 8 أيام إذا كان مختصا بمنحها بصفته ممثلا للبلدية،²⁹ وفي أربعة نسخ في الحالات الأخرى.³⁰

ولدراسة طلب رخصة التجزئة، نص المشرع أنه عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ بصفته ممثلا للبلدية.³¹ وتتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية حيث تم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15؛ بنصها على أنه يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية ويتكون من الأعضاء الدائمين :

- 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.
- الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف :
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
 - ممثل الحماية المدنية
 - ممثل مديرية البيئة للولاية

²⁹ - المادة 61 من القانون رقم 29/90 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

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

³¹ - المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

- ممثل مديرية السياحة للولاية
 - ممثل مديرية الثقافة للولاية
 - ممثل الصحة والسكان
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز).
- يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية وتكلف بما يأتي :

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد
- 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 الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات، وإرسالها إن اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران
- ضبط البطاقة الإلكترونية.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة. ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية. وجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا.

غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة 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. وفي هذه الحالة 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 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب. ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.³² ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي. أما إذا كان رئيس البلدية مختصا بصفته ممثلا للدولة.³³ فعندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام هذا المرسوم التنفيذي.³⁴ ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية. ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل الخمسة عشر يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ويتم بنفس الإجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المقررة بموجب القانون 11/91 المحدد لقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/13 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، وتقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية

32 - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2012، ص9

33 - المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

34 - المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بالتأكد من مطابقة الأشغال محل طلب الترخيص بالتجزئة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، وكذا الأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير.

وتستشير المصلحة المختصة وجوبا الشخصيات العمومية والمصالح التي يجب أن تبدي رأيها خلال ثمانية أيام من استلام طلب إبداء الرأي ويعد سكوتها بعد مرور الأجل رأيا ضمينا بالموافقة، مع إعادة الملف للمصلحة في كل الحالات حسب نص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، وحدد المشرع الجهات المختصة والمصالح التي يجب استشارتها.

2.3. الجهات المختصة بالبت في طلب رخصة التجزئة

نص المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 19/15 على أن تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.³⁵ وعليه يختص بمنح رخصة التجزئة الجهات المختصة قانونا بإصداره.

ولقد حددت المادة 65 من القانون رقم 29/90 أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية، حيث نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على "عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء."

وإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مكلفا بإصدار الرخصة بصفته ممثلا للدولة حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وذلك في حالة عدم وجود مخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص

³⁵ - المادة 22 من المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 19/15

الوالي أو وزير العمران تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد؛ ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية. يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية، ويعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما تسلم رخصة التجزئة من طرف الوالي في حالة:

-البنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

-منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

-قطاعات الأرض والبنائات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48،

49، وهي المواد المتعلقة بالمساحات الساحلية والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.³⁶

وتسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير الملف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.³⁷ وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية،³⁸ حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.³⁹

³⁶ - المادة 66 القانون رقم 29/90

³⁷ - المادة 67 القانون رقم 29/90

³⁸ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

³⁹ - إقلولي أولد رابح صافية العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص175

ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى. وعندما 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 ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.⁴⁰

3.3- مضمون قرار رخصة التجزئة

يكون قرار رخصة التجزئة إما بالقبول أو بالرفض أو بتأجيل البت فيه. فإذا كان طلب رخصة التجزئة موافقاً للشروط المحددة قانوناً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 خاصة ما تعلق بعدم المساس بالسلامة والأمن العموميين وعدم تعرض الأرض للأخطار الطبيعية في حالة غياب أدوات التعمير، فإنه سيحظى بقبول الجهات الإدارية المختصة لإصدار القرار، ويجب أيضاً احترام الشروط الواردة في نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بأن تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة.

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم التنفيذي التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاعات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مرفقاً بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المرشحة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المرشحة وطبيعتها من طرف :

40 - المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 .

- صالح 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

- توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي

الموقع وجود الأرض المجزأة.

- تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية. وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى

السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة. وأخيرا تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة

الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال

الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري. غير أنه

يعاب على نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أن المشرع نص على كلمة نشر

وليس كلمة شهر والأصح الثانية.

و إذا لم يشرع صاحب رخصة التجزئة في أشغال التهيئة خلال 3 سنوات من تاريخ الإعلان

عن القرار يصبح منقضيا، و تعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال

الأجل المحدد في القرار والذي يجب أن لا يتجاوز ثلاث سنوات؛⁴¹ غير أنه في حالة الترخيص

⁴¹ - نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 19/15، تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية،

- 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 وبعد 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 يتم 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.

بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك في ما سبق تطبق أشغال المرحلة الأولى، وتضاف إلى هذه الآجال 3 سنوات إضافية قصد إنجاز أشغال المراحل الأخرى. ويخول القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحبه الحق في التجزئة دون التصريح له بالوجود الفعلي للوحدات العقارية الجديدة عن عملية التقسيم، ويبقى الوجود المادي لهذه الوحدات مرتبطا بإنجاز أشغال التهيئة في أجل ثلاث سنوات وإلا سقطت رخصة التجزئة إذا لم تنجز الأشغال، وهذا حتى يتم التأكد من قيام طالب الرخصة بالتجزئة الفعلية لعقاره وبالتالي بسط الرقابة على استغلال وانتقال ملكية العقار الجزأ الذي أصبح يشكل وحدة عقارية منفصلة عن الوحدة الأصلية، وبانتهاء أشغال النفع والتهيئة بناء على رخصة التجزئة خلال الأجل المحدد لها للمستفيد أن يطلب الحصول على شهادة النفع والتهيئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص التي تثبت مطابقة الأشغال للرخصة.

وحددت آجال التسليم بشهرين من تاريخ إيداع الطلب عندما يكون التسليم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة. وثلاثة أشهر عندما يكون التسليم من اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي.

وتسلم رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في شكل قرار صادر عن رئيس البلدية، و يتم سحبها من مصالح التعمير؛ أي المصالح التقنية للبلدية. ويمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

ولقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أنه يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة".⁴²

كما يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ثم طعنا ثانيا لدى وزارة السكن. كما بإمكانه اللجوء إلى العدالة بعد إجراء التظلم الإداري.

لقد أراد المشرع عندما حدد أجالا قصيرا لدراسة ملف طالب رخصة التجزئة وكذا إنجاز الأشغال الذي يعد من إيجابياته تسهيل مراقبة الأشغال وسرعة اتخاذ القرار الإداري، ولكن التطبيق العملي أثبت أن معظم التجزئات المرخص بها لا تحترم المواعيد، الأمر الذي جعلها ورشة دائمة دون تدخل من الجهات المختصة لوضع حد لهذه التجاوزات بما تفرضه الإدارة من امتيازات السلطة العامة لتوقيع العقوبات المنصوص عليها بغلق الورشات وإلزامهم بإتمام البناءات. ويلاحظ كذلك في التطبيق العملي قيام المواطنين بعد الحصول على رخصة تجزئة لقطعة أرضية معينة أن يبيع جزء منها مشاعا وبعدها يلجأ للقضاء من أجل القسمة القضائية للخروج من الشيع.

وأخيرا وليس آخرا، وحتى ترتب رخصة التجزئة آثارها، يجب إشهار قرار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة من طرف السلطة المصدرة لها.⁴³ كما يجب تنفيذ الأشغال المتعلقة بالأرض الجزأة ومراقبتها، وتعد رخصة التجزئة ملغاة إذا لم تتم مباشرة الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات، وإذا لم تستكمل الأشغال خلال أجل ثلاثة سنوات كحد أقصى.⁴⁴

4. الخاتمة

لقد نظم المشرع الجزائري مجال التعمير بعدد من الآليات القانونية ومنها رخصة التجزئة، بهدف ضمان احترام قواعد قانون التهيئة والتعمير، ورغم صرامة القانون فإن التطبيق الميداني مازال محدودا، وكل هذه الآليات لم تنجح إلا قليلا في تنظيم العمران بالجزائر، وذلك بسبب عدم احترام خصوصية المجتمع في إعداد المخططات العمرانية التي تتم دون اعتماد مرجعية معمارية لا محلية ولا وطنية، مما يجعل من الصعب تطبيقها على الأرض. ومن خلال البحث تم التوصل إلى مجموعة من النتائج والتوصيات.

⁴³ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

⁴⁴ - المادة 30 من المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 19/15.

1.4 النتائج

- 1- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري.⁴⁵ ويترتب عنها ما يترتب عنه بوجه عام؛⁴⁶ كالنشر والتعديل والإلغاء، ويصدر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التعمير والمخالفة تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء.
- 2- رخصة التجزئة وثيقة متعلقة بالأرض وليس بطالها.
- 3- لا بد من مراعاة المعايير المنصوص عليها قانونا في رخصة التجزئة.
- 4- رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها.
- 5- رخصة التجزئة حماية للنظام العام العمراني؛ حيث فرض المشرع عدم منحها إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.
- 6- يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه.
- 7- يجب أن يدعم طلبه بالوثائق اللازمة، مثل نسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2.4 التوصيات

- 1- إلزام الجهات المصدرة لرخصة التجزئة بالقيام بأشغال التهنته، خاصة الطرقات، الأرصفة، قنوات النفع والصرف الصحي.

⁴⁵ - إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 168 .

⁴⁶ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص101

- 2- ترتيب الجزاءات المناسبة لمخالفة التشريع المعمول به في مجال التعمير عموما، ورخصة التجزئة بشكل خاص، سواء تعلق الأمر بطالب الرخصة أو بمأجها، في خانة عدم الالتزام.
- 3- مراعاة الخصوصية المجتمعية في منح رخصة التجزئة.

6. قائمة المراجع:

• المؤلفات

- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.

- حمدي باشا عمر و زروقي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر 2015.

- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010

- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

• -النصوص القانونية

- الأمر رقم 157/62 صدر باللغة الفرنسية الجريدة الرسمية عدد رقم 2 السنة 1962 ص 18. الملغى بالأمر رقم 29/73 المؤرخ في 05/07/1973، الجريدة الرسمية عدد رقم 62 لسنة 1973.

- الأمر رقم 58 /75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد رقم 78 المؤرخ في 30 سبتمبر 1975. المعدل والمتمم.

- الأمر رقم 67/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، جريدة رسمية عدد رقم 83 مؤرخ في 17 أكتوبر 1975.

- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد رقم 6 مؤرخ في 09 فبراير 1982.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد رقم 52 الصادر في 02 ديسمبر 1990 والمعدل والمتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية عدد رقم 51 سنة 2004 المعدل والمتمم.

- القانون رقم 15/08 بتاريخ 20-07-2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، الجريدة الرسمية عدد رقم 26 الصادر في 01 يونيو 1991 والملغى بالمرسوم التنفيذي 19/15.
- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 مؤرخ في 20-12-1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية عدد رقم 84 مؤرخ في 1997/12/21.
- المرسوم التنفيذي رقم رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد رقم 07 مؤرخ في 12 فيفري 2015.

● الرسائل العلمية:

- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 2005
- حمامي سهام إجماع ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة ماستر جامعة بجاية 2012.
- طايلب سامية، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير، مذكرة ماستر، جامعة بجاية 2015
- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 2015
- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2012 .
- لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة 2012.

● المراجع باللغة الأجنبية

● **Ouvrages**

- PATRICK (Gerard), Pratique du droit de l'urbanisme ,4ème édition, Egrolles, Paris, 2004.
- PECHEUL Arnel, Droit de l'urbanisme ,Édition ellipses ,Paris, 2003.

● - **textes juridiques**

- Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 portant réforme des règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique *Journal officiel* de la République française. du 24 octobre 1958 .