

رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية

د. غنية سطوطح

معهد الحقوق والعلوم السياسية

المركز الجامعي عبد الله مرسلبي بتيبازة

ملخص:

يحرص المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات على وجود تهيئة عمرانية على كامل الإقليم الوطني، وتنقسم التهيئة العمرانية إلى تهيئة عامة وتكون من خلال المخططات المختلفة المضمون، الوطنية والجهوية والمحلية، وقد تكون تهيئة خاصة تلعب أدوات التهيئة والتعمير من رخص وشهادات دورا مهما في تجسيدها، ومن بين رخص التعمير نجد رخصة التجزئة والتي حاولنا من خلال هذا البحث تبيان دورها في إحداث وحدات عقارية مهيأة على العقار المعد للبناء بشكل يجعله قابلا للاستغلال وفقا للغرض المخصص له طبقا للمخططات العمرانية سواء على المستوى الوطني أو المستوى المحلي.

Abstract :

The Algerian legislator, like the rest of the legislations, is keen on the existence of an urban infrastructure throughout the national territory. The urban structure is divided into a general setting and it is through the various national, regional and local plans. The private sector may play an important role in the formation and reconstruction of licenses and certificates. Among the building permits we find the retail license, which we tried through this research to show its role in the creation of real estate units prepared on the property prepared for construction in such a way that it can be exploited in accordance with the purpose assigned to him according to urban plans, whether at the national or local level.

مقدمة:

نظم المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى أعمال البناء والتعمير بنصوص خاصة من أجل الموازنة بين حقوق الأشخاص في إقامة هذه الأعمال وحق المجتمع في بيئة نظيفة وسليمة.

ويعتبر القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الإطار القانوني الأساس في تنظيم التعمير في الجزائر، حيث نظم هذا المجال بموجب قواعد أمره لتعلقها بالنظام العام العمراني. ينص قانون التعمير على مجموعة من الوسائل القانونية لتنظيم العمران منها ماهي جماعية ومنها ماهي فردية، حيث تتمثل الوسائل الجماعية في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حال انعدامهما يتم أعمال القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أما الوسائل الفردية و التي تصدر في إطار توجيهات الوسائل الجماعية، تتمثل في رخص وشهادات التعمير، والتي تتمثل أساسا في رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة التقسيم، وشهادة المطابقة.

إن رخص التعمير هي قرارات إدارية، هدفها الرقابة القبيلية على الأشغال، سواء تعلق الأمر بالتجزئة، أو البناء أو الهدم.

نتناول من خلال هذا البحث رخصة التجزئة باعتبارها من قرارات العمران الفردية، وهي الرخصة المشروطة قانونا عند تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو عدة قطع قصد بنائها.

إن أهمية هذا الموضوع تكمن في دراسة هذه الرخصة كوسيلة قانونية بيد الإدارة، تخولها ممارسة سلطات الضبط الإداري للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، وكذا الوقوف على أهمية رخصة التجزئة من الناحية العملية، حيث تعتبر هذه الرخصة قيدا على حق الملكية الذي يتمتع به صاحبها، من خلالها تتحقق الإدارة المختصة من قابلية تقسيم الأرض، ومدى احترام تخصيص هذه الأخيرة، وحقوق البناء والارتفاعات المفروضة فيها وكذا مدى موافقة هذه التجزئة للمخططات العمرانية التي تعدها الإدارة مسبقا.

وتفرض رخصة التجزئة على صاحبها ضرورة تجهيز الأرض محل التجزئة بكل الشبكات الضرورية من كهرباء وغاز ومياه صالحة للاستعمال، وتطهير، وطرق، وإنارة... إلخ وبذلك تكون أداة تهيئة حقيقية للعقارات سواء كانت سكنية أو صناعية أغيرها، وتكون هذه التهيئة سابقة على أعمال البناء ذاتها، بل حتى تكشف مدى إمكانية بناء القطعة الأرضية من عدمه في حال رفض منح الرخصة.

أما عن الأسباب الموضوعية لاختيار الموضوع، فهي الرغبة في تعريف الباحثين والمطالعين على أهمية رخصة التجزئة، وكذا إجراءاتها و آثارها القانونية التي قد يجهلها أصحاب القانون أنفسهم، أما الأسباب الشخصية لاختيار الموضوع فهي صلته بموضوع النظام القانوني للعقار الصناعي، وهو موضوع بحث مستقل لصاحب المقال، حيث أن تهيئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات لا تتم إلا بعد الحصول على رخصة التجزئة، وتنفيذ كل الأشغال المفروضة من خلالها، مع وجوب احترام قواعد التهيئة والتعمير كشرط لاستغلال العقار الصناعي.

ولدراسة هذا الموضوع تم طرح الإشكالية التالية:

هل رخصة التجزئة أداة كفيلة لتحقيق الأهداف التي وجدت من أجلها بالنظر إلى النصوص القانونية المنظمة لها؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم الإعتماد على المنهج التحليلي، لدراسة الموضوع من خلال تحليل القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير وقسم البحث وفق الخطة التالية : مقدمة ومبحثين، يتضمن المبحث الأول مفهوم ونطاق تطبيق رخصة التجزئة، ويتضمن المبحث الثاني إجراءات الحصول على رخصة التجزئة وتنفيذ الأشغال المتعلقة بها، وفي الأخير خاتمة للموضوع.

المبحث الأول: مفهوم ونطاق تطبيق رخصة التجزئة

نقسم هذا المبحث إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول مفهوم رخصة التجزئة، ويتضمن المطلب الثاني نطاق تطبيق رخصة التجزئة.

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

في إطار تنظيم استعمال الأراضي لاسيما المعدة للبناء منها أخضع المشرع الجزائري جميع عمليات التعمير لضرورة الحصول على الإذن المسبق من الإدارة¹، وهذا ما يتجسد من خلال فرضه لضرورة الحصول على الترخيص بالتجزئة عند تقسيم الأرض من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير² والمرسوم التنفيذي له رقم 15-19 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها³، وكذا القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها⁴، والمراسيم التطبيقية له. لدراسة هذا المطلب تم تقسيمه إلى فرعين، يتضمن الفرع الأول المقصود بالتجزئة ويتضمن الفرع الثاني المقصود برخصة التجزئة.

الفرع الأول: المقصود بالتجزئة

تنص المادة 01/57 من القانون رقم 90-29 على مايلي: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها... " وتنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: " في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 ... 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".

وتنص المادة 08/02 من القانون رقم 08-15 على ما يلي: "...التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير "

نلاحظ أن المشرع أعاد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نفس التعريف المذكور في المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مع إضافة الهدف من التقسيم والذي هو تشييد بناية، وأضاف في المادة 08/02 من القانون رقم 08-15 هدفا آخر من التقسيم وهو البيع أو الأيجار.

من خلال هذه النصوص يمكن تعريف التجزئة على أنها: "عملية تقسيم ملكية أرض داخل المحيط العمراني إلى قطعتين أو أكثر سواء للإستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم"

الفرع الثاني: المقصود برخصة التجزئة

لم يعرف قانون التعمير الجزائري رخصة التجزئة بل عرف عملية التجزئة ذاتها من خلال المادة 57 من القانون رقم 90-29 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي له 15-19 والمادة 08/02 من القانون رقم 08-15 .

رخصة التجزئة مصطلح مركب من لفظين، (رخصة) و(تجزئة) سبق وأن عرفنا التجزئة في العنصر السابق أما الرخصة فهي: "الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن"⁵ . وتصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا تتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وانطلاقا من هذا يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها "القرار الإداري الذي تأذن من خلاله الإدارة المختصة قانونا لصاحب ملكية أرض داخل المحيط العمراني بتقسيم أرضه إلى قطعتين أو أكثر للاستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم"

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

لقد اشترط القانون رخصة التجزئة على كل مالك أو وكيله سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا، صاحب ملكية خاصة، وقفية أو وطنية عندما يريد تقسيم أرضه

إلى أجزاء سواء لبنائها أو بيعها أو تأجيرها، هذا ما نتناوله من خلال فرعين، يتضمن الفرع الأول نطاق تطبيق الرخصة من حيث الأشخاص والموضوع، ويتضمن الفرع الثاني نطاق تطبيق الرخصة من حيث المكان والزمان.

الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص و الموضوع

تفرض رخصة التجزئة على أشخاص يتمتعون بصفة مالك العقار، وللقيام بأعمال محددة قانوناً.

أولاً - نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص: فرض القانون ضرورة الحصول على الترخيص قبل مباشرة أشغال التجزئة ولم يبين من خلال القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير المركز القانوني لطالب الترخيص، فنجد المادة 58 منه تنص على مايلي: " في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفاً يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة... " من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع أشار إلى المعنى برخصة التجزئة بطالب التقسيم وجاءت بلفظ مطلق ولم يبين إن كان هو المالك أو الحائز أو المستأجر أو غيرهم.

وبالرجوع إلى نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها تنص على مايلي: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعنى طلبه إما:

- بنسخة من عقد الملكية،

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

والمذكور أعلاه،

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً

معنوياً"

يمكن القول أن صاحب التجزئة يمكن أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، أو يكون المالك أو الوكيل أو ممثل الشخص المعنوي بالإضافة إلى الحائز طبقا لقانون التوجيه العقاري والمستأجر طبقا لقانون الأملاك الوطنية .

وحسب المادة المذكورة فإن الوثائق التي ينبغي على صاحب الملكية إيداعها لتبرير صفته هي إما نسخة من عقد الملكية أو وكالة طبقا للقانون المدني و ذلك على سبيل الخيار بينهما إلا أنه من الناحية العملية فإن عقد الوكالة يبرر المركز القانوني للنائب في إيداع الطلب ولا يغني عن عقد الملكية.

ويمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب ملكية خاصة أو صاحب ملكية وطنية أو صاحب ملك وقفي⁶ .

أ-صاحب الملكية الخاصة: يمكن أن يكون في هذه الحالة صاحب التجزئة شخصا طبيعيا أو معنويا، فإن كان شخصا طبيعيا فإن الحصول على الرخصة وتنفيذ الأشغال يفرض على المالك أو وكيله وإن كان شخصا معنويا فممثله القانوني أو الإتفاقي هو الذي يباشر هذه الإجراءات.

ب-صاحب الملكية الوطنية: تنقسم الأملاك الوطنية إلى أملاك عمومية وخاصة تابعة للدولة، أملاك عمومية وخاصة تابعة للولاية وأملاك عمومية وخاصة تابعة للبلدية⁷، والعقارات العمرانية من الأملاك الاصطناعية والتي تخضع في تحويلها من أملاك وطنية خاصة إلى أملاك وطنية عامة إلى قرارات التصنيف⁸ .

واشترط القانون لتحويل ملك وطني خاص إلى ملك وطني عام ضرورة أن يكون مؤهلا ومهيا للوظيفة المخصص لها، ولا تكون العقارات المقتناة جزء من الأملاك الوطنية العمومية حتى ولو ضمت للأملاك الوطنية إلا بعد تهيئتها هذا يؤدي بنا إلى القول أن الأملاك العقارية لا تضاف عليها صفة العمومية إلا بعد تهيئتها، هذا ما يجعلها تخرج من نطاق تطبيق رخصة التجزئة طالما أن هذه الأخيرة في حقيقتها هي أداة لتهيئة الوعاء العقاري

المخصص للبناء، ليكون بذلك نطاق تطبيق رخصة التجزئة في مجال الأملاك الوطنية هو الأملاك الوطنية الخاصة فقط.

1- الأملاك التابعة للبلدية والولاية: رفع القانون بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري يد الجماعات المحلية في التصرف في حافظاتها العقارية لأشخاص القانون الخاص تحت طائلة البطالان وأوكل هذه الصلاحيات إلى الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين⁹ باعتبارها الوكيل القانوني للجماعات المحلية¹⁰. كما أن هذه الوكالات هي التي تقوم بتحضير وسائل التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها لحساب الجماعات المحلية، وبذلك فالبلدية والولاية ليستا مؤهلتين قانونا لتجزئة أوعيتهما العقارية مباشرة بإعتبارهما الجهتين المالكيتين بل لا بد أن تتم تجزئة أراضيها بتدخل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المختصة إقليميا¹¹.

2- الأملاك التابعة للدولة: قرار تجزئة الأراضي التابعة للدولة من إختصاص الوالي، ويكلف بذلك الجهات المختصة للقيام بإنجاز مشروع التجزئة، ومن الناحية العملية تكلف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أو ديوان الترقية و التسيير العقاري وبصفة كل منهما مرقى عقاري، بإنجاز التجزئات السكنية¹²، أما بالنسبة لتجزئة المناطق الصناعية ومناطق النشاطات المنجزة لحساب الدولة، فتوكل مهام تجزئتهما إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بتوكيل من الدولة.

ج- الأملاك الوقفية: يعتبر الوقف شخصا معنويا¹³ ويتمتع بالشخصية المعنوية ويمثله ناظر للوقف يتولى شؤونه، وفي مجال التعمير والبناء تخضع الأملاك الوقفية لنفس الأحكام المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير¹⁴، ويتم الحصول على عقود التعمير وعلى رأسها رخصة التجزئة بسعي من ناظر الوقف بإسم ولحساب الوقف كشخص معنوي و وكيلا على الموقوف عليهم نظرا للمهام المنوطة به والتي على رأسها القيام بكل عمل يفيد الملك الوقفي والموقوف عليهم¹⁵.

ثانيا- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع: بالرجوع إلى القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير نجد أن موضوع رخصة التجزئة هو التقسيم من أجل البناء أو البيع أو الأيجار.

اشترط القانون رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية، لكن التقسيم بمفهوم قانون التعمير هو تخصيص جزء لبنائه أو بيعه أو تأجيره وليس تقسيم ملكية للخروج من حالة الشيوخ، لأنه بالرجوع إلى أحكام الملكية الشائعة في القانون المدني نلاحظ أن القانون يخول لكل شريك الحق في الخروج من حالة الشيوخ بقسمة المال الشائع ولم يشترط لذلك أية إجراءات إدارية خاصة، وللملاك على الشيوخ أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها¹⁶، وإن كان من بينهم ناقص أهلية توقف ذلك على إذن القاضي، كما أن اختلاف الشركاء في إقتسام المال الشائع يخول الحق لمن يريد الخروج من حالة الشيوخ أن يرفع دعوى قضائية أمام المحكمة المختصة وتعين المحكمة خبيرا أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته إن رأت وجها لذلك¹⁷. وهذا على عكس المشرع المغربي الذي يخضع قسمة الأملاك العقارية الشائعة المعدة للبناء إلى الإذن الإداري المسبق بالتجزئة¹⁸.

واعتبر المشرع التجزئة، تقسيم الأرض إلى قطعتين أو عدة قطع، بمعنى إنشاء أجزاء، ولم يعتبر بضم الأجزاء من قبيل التجزئة كما أن تمديد الأجزاء لا يعد من قبيل التجزئة وهو ما كان يأخذ به المشرع الجزائري في القوانين السابقة¹⁹.

و حتى نكون أمام عملية تجزئة خاضعة للترخيص لا بد أن تكون الغاية منها هي إنشاء بناية أو مجموعة بنايات جديدة، ويدخل تغيير تخصيص المبنى في مفهوم البناء الجديد، ويستبعد من ذلك تجديد البناءات القائمة، إصلاحها، ترميمها، أو تسويرها، أو إقامة سياجات وحدها على الأرض أو إنشاء الحدائق العائلية، أو بناء الطرق وذلك لأن مفهوم البناء أوسع من مفهوم البناية، ولم يحدد المشرع تخصيص البناية وجاءت بلفظ مطلق فيمكن أن تكون البناية مخصصة للإستعمال السكني أو التجهيزي أو الصناعي والتقليدي أو

التجاري أو الخدماتي أو الفلاحي أو التعبدي²⁰ ويكون البناء دائما ويأخذ صفة العقار ليخرج من ذلك تقسيم الأرض من أجل إنشاء خيم أو أماكن لتوقف قافلة أو إنشاء سكن خفيف للتسليّة وقضاء وقت الفراغ أو إنشاء أماكن لتخزين المواد .

يكون تقسيم الأرض من أجل البيع أو الإيجار من قبيل التجزئة الخاضعة للترخيص هذا ما أخذ به المشرع من خلال المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 بنصها على ما يلي: "...التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار..." نلاحظ مما ذكر أعلاه أن المشرع قيد بيع جزء من الأراضي أو إيجارها بضرورة الحصول على الرخصة ولم يبين إن كان البيع والإيجار من أجل البناء أو يمكن أن يكون لأغراض أخرى، كما أنه اقتصر موضوع الترخيص في البيع أو الإيجار وأخرج تصرفات أخرى من وجوب الحصول على هذه الرخصة لمباشرتها مثل الهبة، المقايضة، حق الانتفاع، الرهن وغيرها، الأمر الذي من شأنه أن يفتح ثغرات قانونية، ويقلل من القيمة العملية لهذه الرخصة.

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان و الزمان

إستثنى القانون من نطاق تطبيق رخصة التجزئة عدة أراضي وأخضعها لأحكام خاصة ومنها تقسيم الأراضي غير القابلة للبناء، تقسيم الأراضي الفلاحية، تقسيم العقارات المبنية وكذا تقسيم الأراضي الخاضعة لتهيئات سابقة والتقسيمات التابعة لوزارة الدفاع الوطني أوقات طابع إستراتيجي. كما أنه ربط تطبيق هذه الرخصة بنطاق زمني محدد قانونا.

أولا - نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان: لا يخضع كل تقسيم للأرض إلى رخصة تجزئة، بل أن هناك تقسيمات أخرى تستبعد من نطاق تطبيق هذه الرخصة و تخضع لوسائل قانونية رقابية غيرها.

أ - التقسيمات الخاضعة لرخصة التجزئة: بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 29/90 نجد أن رخصة التجزئة مشروطة عند تقسيم الأرض إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية،

هذا يعني أن نطاق تطبيق هذه الرخصة هو الأراضي المخصصة لإستقبال البناء أي الأراضي العمرانية.

و يقصد بالأراضي العمرانية، الأراضي المتواجدة داخل القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، أما القطاعات غير القابلة للتعمير فلا يمكن تخصيصها بأي حال للبناء وفي أغلب الأحيان تكون أراض فلاحية.

ب- التقسيمات التي لا تخضع لرخصة التجزئة: تخضع بعض تقسيمات العقارات لوسائل قانونية غير رخصة التجزئة بحسب نطاقها المكاني.

1- نصت المادة 23 من القانون رقم 29/90 على الأراضي غير القابلة للتعمير وهي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الإقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات، ومثالها البناء في الأملاك الغابية والذي اشترط له القانون ضرورة الحصول على الرخصة السابقة من الوزارة المكلفة بالغابات، وضرورة مراعاة تخصيص و حماية الأملاك الغابية²¹ وكذلك منع البناء في بعض المواقع المحمية والتي تتمتع بحماية خاصة²² إضافة إلى أن هناك بعض الأراضي يمنع البناء عليها بصفة مطلقة²³ أو يسمح به في حدود ضيقة²⁴ جدا نظرا لما تتمتع به هذه الأراضي من تعرض للأخطار الطبيعية²⁵، كما يخضع تقسيم الأراضي الفلاحية إلى رخصة تقسيم الأراضي الفلاحية.

2- تقسيم العقارات المبنية: يخرج من نطاق تطبيق رخصة التجزئة تقسيم العقارات المبنية، والتي نقسمها إلى نوعين، البناءات في الملكية المشتركة والبناءات الفردية.

-البناءات في الملكية المشتركة: ونقصد بها البناءات التي تكون في شكل طوابق وتمثل الملكية المشتركة حيث تكون بعض أجزائها خاصة والأخرى مشتركة بين الملاك²⁶، هذا النوع من الملكية يخضع لنظام الملكية المشتركة ولا يتطلب فيها سوى جدول وصفي للتقسيم دون شهادة التقسيم والذي يحدد من خلاله بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك، ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة²⁷.

-البنائات الفردية: البنائات الفردية تخضع في تقسيمها لشهادة التقسيم وهو ما تضمنته المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

3 - تقسيم الأراضي التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا

استراتيجيا: نص القانون صراحة على عدم خضوع البنائات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا إستراتيجيا لقرارات التعمير الفردي، مع وجوب سهر صاحب المشروع على توافرها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء .

- تجزئة الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية: تتم تهيئة وتسيير الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية²⁸ المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة والمصادق عليه عن طريق التنظيم وهو يعتبر أداة من أدوات تهيئة الإقليم والعمران ويعادل رخصة التجزئة .

ثانيا- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان

رخصة التجزئة من القرارات الإدارية المرتبط تطبيقها بزمن محدد، سواء كان للزمن دور من حيث تحديد المناطق التي تجب فيها الرخصة أو من حيث مدة صلاحيتها .

أ- دور الزمان في تحديد المناطق الخاضعة لرخصة التجزئة: تقسم أدوات التهيئة والتعمير المناطق إلى مناطق عمرانية ومناطق غير قابلة للتعمير .

فالقطاعات المعمرة تشمل كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والفسحات الحرة والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنائات المتجمعة، كما تشمل الأجزاء الواجب تجديدها، إصلاحها وحمايتها²⁹ .

تنقسم القطاعات القابلة للتعمير إلى قطاعات مبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية، هذين القطاعين يبرزان دور الزمن في تحديد نطاق تطبيق الرخصة، حيث أن القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات التي تخصص أراضيها للتعمير على الأمدن القصير

والمتوسط في آفاق عشر سنوات³⁰ فتعتبر آجال البناء على هذه الأراضي قريبة هذا ما لا يمنع الحصول على الرخصة، أما قطاعات التعمير المستقبلية فتخصص أراضيها للتعمير في آفاق عشرين سنة ويمنع البناء عليها طيلة هذه المدة باستثناء بعض البنايات³¹ فممنع البناء على الأراضي التابعة لقطاعات التعمير المستقبلية يؤدي إلى رفض منح رخصة التجزئة طالما هذه الأخيرة مشروطة إذا كان القصد من التجزئة هو تشييد بناية، فعامل الزمن يخرج هذا القطاع من نطاق تطبيق رخصة التجزئة ويبقى تقسيم هذه الأراضي خاضعا للنصوص الخاصة كأن تكون أرضا فلاحية فتخضع في تقسيمها لرخصة التقسيم المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

ثانيا - دور الزمان في تحديد صلاحية رخصة التجزئة: حدد القانون المدة

القصوى لصلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي لقرارات التجزئة، فتعتبر هذه الرخصة لاغية إذا لم يشرع صاحب التجزئة في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي عنها. كما تعتبر الرخصة لاغية إذا بدأ صاحب التجزئة في أشغال التهيئة ولم تكتمل هذه الأشغال في الأجل المحدد في الرخصة والذي يجب ألا يتجاوز ثلاث سنوات، وإذا لم تنته الأشغال في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال، ويتبع نفس الإجراء في حالة الترخيص بالتجزئة على مراحل لإستكمال أشغال المراحل الأخرى.

يترتب على الإلغاء الضمني للرخصة إعتبار كل أشغال التهيئة المنجزة بعد ذلك من قبيل الأعمال غير المرخصة والمعاقب عليها قانونا³².

لم يبين المشرع الجزائري إذا كانت هذه الرخصة تبقى صالحة متى أراد المستفيد منها بناء جزء من التجزئة مهما طال الزمن بين تنفيذ الأشغال وطلب رخصة البناء، أم أن هناك زمنا تسقط خلاله هذه الرخصة إذا لم يقدم طلبا للحصول على رخصة البناء وشرع في الأشغال خلال هذا الأجل، ويعتبر المشرع الفرنسي في هذا الصدد العملية تجزئة خاضعة

للترخيص التقسيمات التي تكون من أجل تشييد بناية عقب التقسيم أو في مدة تقل عن عشر سنوات³³.

ولكننا بالرجوع إلى نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح لنا أن القانون لم يرتب إسقاط هذه الرخصة بمرور الزمن ولكن نص على إمكانية تعديل دفتر الشروط بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي إذا كان يتضمن أحكاماً مخالفة لما كان مطبقاً عند صدور الرخصة على نفقة المالك مع إمكانية إجراء تحقيق عمومي كما هو الحال في المنفعة العمومية بعد إخطار المالك بذلك، ولا بد من موافقة البلدية على هذه التعديلات المدرجة في دفتر الشروط وخضوع هذا الأخير للشهر بالمحافظة العقارية.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد رخصة التجزئة و تنفيذ الأشغال المتعلقة به

إذا كانت رخصة التجزئة تشترط عند كل عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع فإن الوجود الفعلي لهذه الأجزاء لا يتحقق إلا بتنفيذ أشغال التهيئة وفقاً لما تقتضيه رخصة التجزئة والوثائق التقنية المرفقة بها، والحصول على شهادة تثبت ذلك. ندرس هذا المبحث بتقسيمه إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول إجراءات إعداد رخصة التجزئة، ويتضمن المطلب الثاني تنفيذ الأشغال المتعلقة بهذه الرخصة.

المطلب الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

حتى يستفيد مالك الأرض من ترخيص بالتجزئة لا بد من إتباع إجراءات حددها قانون التعمير والتي تعتبر من النظام العام يترتب على إغفالها تعريض قرار الرخصة إلى الإلغاء.

نتناول في هذا المطلب دراسة مرحلة إيداع طلب التجزئة والتحقق فيه، ومرحلة إصدار وإشهار قرار التجزئة، وذلك من خلال الفرعين المواليين.

الفرع الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة والتحقق فيه

مرحلة إيداع الطلب والتحقق فيه هي المرحلة السابقة على وجود القرار المتضمن رخصة التجزئة.

أولاً- مرحلة إيداع الطلب: يتقدم صاحب الطلب، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، مالكا أو وكيلا أو ممثلا قانونيا بتقديم الطلب.

يقدم طالب الترخيص ملفا للطلب في خمس نسخ يتكون من شقين، الشق الأول يتكون من الوثائق الإدارية، والشق الثاني يتكون من الوثائق التقنية.

تتكون الوثائق الإدارية من الطلب والوثائق المدعمة له، حيث يقدم صاحب الطلب، طلبا موقعا وفق النموذج المحدد يتضمن موضوعه مشروع تجزئة أرض سواء كلها أو جزء منها، ويبين خصائص الوحدة العقارية، العدد الأقصى للأجزاء وكذا تخصيصها، الحد الأقصى للمساحة المراد بناؤها... إلخ³⁴، كما يدعم صاحب الطلب، طلبه بعقد الملكية والوثائق التي تثبت صفته تجاه الجهة المالكة³⁵. أما الوثائق التقنية المرفقة بالطلب والتي تنجزها مكاتب دراسات جزائرية أو جزائرية أجنبية بعد دراسة معمقة فتتكون مما يلي:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،
- 2- التصاميم الترشيدية: المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المرجحة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق وصرف المياه القدرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البناء المرجحة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال 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 الاجمالي للسكان المقيمين،
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،
- دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الاقتضاء³⁶،
- دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد.

- ### 5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.

- ### 6- دفتر الشروط يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك، حفظ الملكيات و المغارس والمساحات الخضراء و الأسيجة، ويمكن لطالب التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البيانية المتعلقة بكل جزء وحده.

ويتم إعداد الملف البياني و التقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، و يؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها³⁷.

يشمل ملف التجزئة إضافة إلى المخططات على جداول المقاييسات الكمية والتقديرية المتعلقة بكل شبكة على حدة مثل شبكة الطرق وشبكة التموين بالمياه الصالحة للشرب وغيرها من الشبكات.

من خلال الوثائق التقنية الواجب توفيرها في ملف طلب الترخيص نجد أن المشرع لم يعتبر التجزئة مجرد عملية تقسيم للأرض بل هي مشروع بناء، تفرض على المستفيد من الرخصة احترام أحكام البناء³⁸ المنصوص عليها قانونا. كما نلاحظ أن حماية القانون للبيئة من خلال هذه الرخصة خاصة إذا كانت التجزئة صناعية، يتضح جليا من خلال ما حرص على توفيره من ضمان تزويد الأجزاء الناتجة عن التجزئة بجميع المرافق الأساسية للحياة التي تضمن توفير الأمن، الصحة والسكينة العمومية³⁹.

ثانيا- التحقيق في الطلب: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفحص الطلب كما تكلف بمهمة فحص الطلب والتحقيق فيه مصالح ذات صلة بنشاط التعمير، وتمثل في مصالح التعمير على مستوى البلدية، ومصالح التعمير على مستوى الولاية، إضافة إلى مصالح إستشارية أخرى أهمها مصالح الحماية المدنية، مصالح الري، مصالح البيئة و مصالح الأشغال العمومية وكل مصلحة يكون رأيها مفيدا للإدارة، ويكون للمصالح الإستشارية رأيا، تعزز به السلطة المختصة رأيها في منح أو عدم منح الترخيص.

تكلف الجهات المختصة بفحص ملف الطلب و التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي الجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال إنعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم الجاري به العمل، كما يتناول الفحص كذلك الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي الجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن

المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية، وللمصلحة المكلفة بدراسة الطلب أن تقترح على السلطة المختصة كيفية مساهمة صاحب المشروع في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية المفروضة عليه. و يكون للشخصيات العمومية والمصالح التي تتم إستشارتها أجل خمسة عشر يوماً للرد⁴⁰.

نلاحظ من خلال هذه المادة أن القانون رتب على عدم رد المصالح المعنية على الطلب في أجل خمسة عشر يوماً، إعتبار رأيها قبولا، وكان من الأحرى لو اعتبر القانون هذه الإستشارة إلزامية، لما تنير به رأي السلطة المختصة بإصدار القرار و تعزز تسببها في قبول أو رفض منح الترخيص، لما لهذه الرخصة من أهمية باعتبارها أداة لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء.

يدوم التحقيق في الطلب لمدة شهرين أو ثلاثة أشهر حسب الجهة المصدرة للرخصة.

الفرع الثاني: إصدار وإشهار قرار التجزئة

تعتبر مرحلة إصدار وإشهار القرار المرحلة اللاحقة على وجود القرار وتنقسم بدورها إلى مرحلتين، مرحلة إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة، و مرحلة إشهار القرار، هذا ما ندرسه من خلال العنصرين المواليين.

أولاً- إصدار قرار التجزئة: يصدر قرار التجزئة عن جهات إدارية مختصة تتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو في الوزير المكلف بالتعمير. يكون إصدار قرار التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية أو المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه. ويكون إصدار القرار من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للتجزئات المنجزة لإقامة المشاريع ذات الأهمية الوطنية، ويكون تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تصدر رخصة التجزئة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، و تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية⁴¹.

و في حالة عدم وجود مخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية⁴².

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، و في غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى. يتضمن القرار من حيث رأي الإدارة :

- إما منح الرخصة في الآجال المحددة إذا تحققت الجهة المختصة من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة المفروضة في المنطقة، سواء من الناحية القانونية أو التقنية، و في هذه الحالة يبلغ القرار مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشفيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة بإصدار الترخيص، وتكون هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية⁴³ كما يمكن للإدارة أن تصدر قراراً بالتحفظ وفي هذه الحالة يجب عليها تعليل قرارها⁴⁴.

- وإما أن يرفض الترخيص إذا تأكدت الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار التجزئة من عدم مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير⁴⁵، أو إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات ولم يسع صاحب الطلب لذلك خلال الأجل الممنوح للإدارة لإصدار القرار، في هذه الحالة تصدر الإدارة قرارها برفض الترخيص وحسب

المادة 62 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه يشترط أن يكون القرار معللاً قانوناً ولأسباب مستخلصة من قانون التهيئة والتعمير نفسه، والسؤال المطروح في هذه الحالة ماذا لو كان قرار الرفض مستنداً إلى أسباب مستخلصة من قوانين أخرى ولها علاقة بالتهيئة والتعمير؟

- وإما أن يؤجل البت في الترخيص بالتجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة⁴⁶.

كما يتضمن القرار من حيث الإلتزامات :

- إلزام صاحب التجزئة بوجوب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث الشبكات والتهيئات التي تضمنتها الوثائق المرفقة بملف الطلب،

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة،

- تعديل أو الغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.

- كما يتضمن القرار إلزام المستفيد من الرخصة ضرورة إحترام الآجال المحددة فيها طبقاً للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 حيث يصبح القرار لاغياً بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ تسليمها.

ثانياً- إشهار قرار التجزئة: تخضع رخصة التجزئة بهدف إعلام الغير بها وبآثارها إلى إجراءات إشهار نص عليها القانون، فتكون محل إشهار إداري كما تكون محل شهر على مستوى المحافظة العقارية.

ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض المجزأة في دائرة إختصاصه ويوضع تحت تصرف الجمهور ليكون بذلك الحق لكل متضرر منه اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإلغائه، كما يلتزم المستفيد من الرخصة وقبل البدء

في أشغال التهيئة أن ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة في الميدان، أين توجد الأرض محل التجزئة طوال فترة الورشة، كما تشهر رخصة التجزئة مرفقة بدفتر الشروط في المحافظة العقارية بعد إفراغها في عقد، يسمى عقد إيداع رخصة التجزئة، بعد سعي صاحب التجزئة إلى الموثق⁴⁷.

المطلب الثاني: تنفيذ أشغال التجزئة

بعد حصول الهيئات المختصة على رخصة التجزئة يقع عليها إلزام بتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في الرخصة والوثائق المرفقة بها، ولا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن هذه العملية وجود قانوني بالرغم من شهر الرخصة في المحافظة العقارية إلا بعد إتمام أشغال التهيئة في الآجال المحددة في الرخصة وتسليم شهادة تثبت مدى تنفيذ هذه الأشغال. ندرس من خلال هذا المطلب أشغال تجهيز الأرض ومراقبتها في الفرع الأول، وآثار تنفيذ الأشغال في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أشغال تجهيز الأرض ومراقبتها

يقع على عاتق صاحب التجزئة إلزام بتنفيذ أشغال تجهيز الأرض وفق ما تفرضه قواعد التعمير السارية في المنطقة، والمجسدة في رخصة التجزئة، وكذا دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة وفي إطار المخططات المرفقة بهما تحت رقابة جهات مؤهلة لذلك.

أولاً- أشغال تجهيز الأرض: يتولى صاحب التجزئة أشغال تجهيز الأرض محل التجزئة، وتتمثل هذه الأشغال في ربط الأرض المجزأة بمختلف الشبكات و التجهيزات العمومية وتشتمل هذه الشبكات خصوصاً على مايلي:

- شبكة الطرق ومواقف السيارات: يجب أن يكون لكل قطعة أرضية منفذ على الطريق العمومي ويقوم صاحب المشروع بإنجاز أعمال شبكة الطرق المنصوص عليها في مخطط التهيئة.

- **شبكة التطهير:** يكون التطهير داخل محيط التجزئة وفقا للطريقة المحددة في الدراسة ويتحمل صاحب التجزئة إنجاز شبكة التطهير بالنسبة للمياه المستعملة وتصريف مياه الأمطار، حيث تحتوي شبكة التطهير على قنوات جامعة للمياه القذرة والمياه المستعملة ومياه الأمطار، مع الأخذ بعين الاعتبار إيجاد شبكة البالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية قبل وصلها بالشبكة العمومية للتطهير في حالة التجزئة الصناعية، وينفذ كل ذلك في إطار المخططات البيانية المتعلقة بالتطهير.
- **الماء الصالح للاستعمال:** ينجز صاحب التجزئة القنوات الرئيسية لتوزيع المياه بما في ذلك خزان الماء، ويكون ذلك مطابقا للمخطط المتعلق بالمياه الصالحة للشرب والمرفق بالملف .
- **جهاز مكافحة الحرائق:** يجهز صاحب التجزئة الأرض المجزأة بجهاز لمكافحة الحرائق.
- **الإنارة العمومية:** يتحمل صاحب التجزئة إنارة كل طرق التجزئة وهذا وفقا لمخطط الإنارة العمومية المرفق في الملف.
- **الكهرباء والغاز:** يخصص صاحب التجزئة في عين المكان ممرات الارتفاق بالنسبة للخطوط الكهربائية وقنوات الغاز لضمان تزويد كل قطعة بطاقة الكهرباء والغاز.
- **المواصلات السلوكية:** يخصص صاحب التجزئة وفق مخطط التهئية ممرات الارتفاق لممرات خطوط الهاتف والتلكس، كما تتولى مصلحة البريد بطلب من المستعملين دراسة وإنجاز شبكة المواصلات اللاسلوكية.
- **المساحات الخضراء:** من الضروري تزويد التجزئات بقدر كاف من الحدائق والمساحات الخضراء⁴⁸. حيث يقوم صاحب التجزئة بالأعمال الضرورية لتهيئة المساحات الخضراء بما في ذلك عملية الغرس والتشجير للفراغات المشتركة غير المخصصة للبناء. نظرا للدور الكبير الذي تلعبه النباتات في تنقية الهواء من الغازات والعوائق الضارة والتزويد بالأكسجين اللازم للتنفس المريح.

وتحدد أجال تنفيذ الأشغال بمدة صلاحية الرخصة والمحددة بثلاث سنوات قابلة للتمديد المدة، و يقع عبء تمويل الأشغال والتجهيزات على عاتق صاحب التجرئة.

ثانيا- مراقبة تنفيذ الأشغال: لضمان تهيئة الأرض الجزأة تهيئة تتوافق مع قواعد التعمير، لا بد من خضوع الأشغال لرقابة من طرف أشخاص مخولين لذلك قانونا.

تتمثل فرق المراقبة في ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية⁴⁹ المعدل والمتمم المنصوص عليهم في المادتين 15 و 19 منه، حيث تنص المادة 15 على مايلي: "يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

- 1) رؤساء المجالس الشعبية البلدية،
 - 2) ضباط الدرك الوطني،
 - 3) محافظو الشرطة،
 - 4) ضباط الشرطة،
 - 5) ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة.
 - 6) مفتشوا الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.
 - 7) ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل "
- وتنص المادة 19 على مايلي: "يعد من أعوان الضبط القضائي موظفوا مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية".

هؤلاء الأشخاص المذكورون في المادتين 15 و19 من قانون الاجراءات الجزائية لهم ولاية البحث ومعاينة مخالفات التعمير لاسيما المتعلقة بالتجزئة فضلا عن الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والقوانين الخاصة الأخرى.

1- الأعدان المنصوص عليهم في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 حيث تنص المادة 76 مكرر على مايلي: "علاوة على ضباط وأعدان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

2- مفتشي التعمير

3- أعدان البلدية المكلفين بالتعمير

4- موظفي ادارة التعمير والهندسة المعمارية"

وتفصيلا لذلك نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 على مايلي: "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعدان الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لادارة وزارة السكن وال عمران والأعدان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

3- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

4- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

- 5- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
 - 6- المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يجوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
 - 7- التقنيين السامين (في البناء) الذين يجوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير"
- تتمثل مهام هؤلاء الأعوان طبقا للمادة 62 من القانون رقم 08-15 و المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 فيما يلي :
- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائات،
 - القيام بالفحص والتحقيقات،
 - استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،
 - غلق الورشات غير القانونية ،
 - تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة"
- وفي المواد من 90 إلى 92 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل والي و كل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، تكلف بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة، و متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير، ويتأسر اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران، أو الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

الفرع الثاني: آثار تنفيذ الأشغال

لا يكون للأجزاء الناتجة عن التجزئة وجود قانوني إلا إذا تمت أشغال التهيئة وسلمت شهادة تنفيذ الأشغال المنصوص عليها قانونا .

أولاً- الحصول على شهادة القابلية للاستغلال: تشترط شهادة القابلية للاستغلال عند إتمام أشغال التهيئة المفروضة في رخصة التجزئة، وبالرغم من أن هذه الشهادة مستقلة عن

رخصة التجزئة إلا أن آثار هذه الأخيرة من حيث الوجود القانوني للأجزاء الناتجة عن التجزئة وإمكانية التصرف فيها وبنائها مرهون بوجود شهادة القابلية للاستغلال.

نصت على هذه الشهادة المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي نصت في فقرتها الأولى على مايلي: "يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراءها، إلى تسليم شهادة القابلية للإستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي...". بعد انتهاء صاحب التجزئة من أشغال التهيئة يقدم طلبا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة للحصول على شهادة القابلية للاستغلال ويرفق هذا الطلب بملف يحتوي على الوثائق التالية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد، عند الإقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها،
- محضر استلام الأشغال. ويرسل الطلب و الوثائق المرفقة به، في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في جميع الأحوال.

تم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، و تتعلق الدراسة بمدى مطابقة أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة المنجزة طبقا للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة و البيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.

بعد القيام بالمعاينة الميدانية، تسلم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدونها، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن، و يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب .

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت أشغال التهيئة تتم على مراحل فيمكن المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال المرحلة الأولى الحصول على شهادة القابلية للاستغلال فيما تم تنفيذه من أشغال للمرحلة الأولى، وعندما تصبح رخصة التجزئة لاغية بسبب عدم اكتمال أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد فإنه لا يمكن تسليم هذه الشهادة إلا

فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة الخاصة بها، إذا كانت أشغال التهيئة المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه⁵⁰.

ثانياً: آثار شهادة القابلية للإستغلال: بناء الوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة مرتبط بوجود شهادة النفع والتهيئة حيث يشترط تقديم هذه الشهادة ضمن ملف طلب رخصة البناء، سواء كان إنشاء البنايات من طرف المالك أو المستأجر أو من طرف المستثمرين الحاصلين على هذه القطع بموجب عقود امتياز، وحتى وإن لم يبين القانون مدى صحة هذه العقود عند انعدام شهادة القابلية للإستغلال، إلا أنه يمكن قياس ذلك على عقد الإيجار باعتبار محل كل منهما يقع على الإنتفاع، ضف إلى ذلك أن المستفيد من عقد الامتياز يقع عليه إلتزام احترام قواعد التهيئة والتعمير حسب المادة 03 من الأمر رقم 08-04، ومن هذه القواعد ما يتعلق بالتجزئة وهذا ماجاء في المادة 03/02 من القانون رقم 08-15 بنصها على مايلي: "...يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة" وتنص المادة 04 من نفس القانون على ما يلي: "يمنع تشييد كل بناية في تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد انجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال". وهذا ما أكدت عليه المادة 42 من الرسوم التنفيذي رقم 15-19.

خاتمة

بعد دراسة موضوع رخصة التجزئة توصلنا إلى النتائج التالية:

- لرخصة التجزئة دور مهم في حماية البيئة، إذا ما احترمت جميع شروطها وأنجزت جميع التهيئات والشبكات التي تفرضها ويشهد على تنفيذ الأشغال المتعلقة بها، شهادة

- القابلية للإستغلال، يترتب على عدم وجودها بطلان بيع أو إيجار الأجزاء الناتجة عن التجزئة و رفض ملف طلب رخصة البناء على هذه الأجزاء.
- عدم خضوع بعض التقسيمات لرخصة التجزئة كقسمة الأملاك الشائعة، وحصر المشرع التجزئة في عملية التقسيم ولم ينص على أن تشييد بناية على جزء من الأرض أو تشييد مبنيين فأكثر وملحقتهما على قطعة الأرض يعتبر تجزئة لها ومن الأحسن لو فعل ذلك.
 - أخضع المشرع بيع و إيجار الأجزاء الناتجة عن التجزئة إلى رخصة التجزئة ولم يتطرق إلى التصرفات الأخرى كالهبة والمقايضة وحق الانتفاع والرهن وغيرها، والتي يجب النص صراحة على خضوعها لهذه الأحكام القانونية.
 - يكون منح رخصة التجزئة خاضعا لاستشارة مسبقة من طرف مصالح وهيئات مختلفة كإجراء إلزامي، غير أن رد هذه الجهات غير إلزامي، مما يفقد هذه الاستشارة قيمتها، وكان من المفروض أن يكون ردها إلزاميا لتبني عليه الإدارة قرارها.
 - بموجب المادة 94 من القانون رقم 08-15 يلغى هذا القانون بعد مرور خمس سنوات من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية باستثناء بعض المواد، والتي لا نجد من بينها المواد 74 و 75 و 76 و 77 من نفس القانون التي تجرم بعض الأعمال المتصلة بالتجزئة وهذا يدل على أن هذه المواد سيتم إلغاؤها وتبقى هذه الجرائم دون عقوبات تحقق الردع الكافي، بالرغم من تمديد العمل بالقانون رقم 08-15 إلى ثلاث سنوات طبقا لقانون المالية لسنة 2014، وإلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
 - يمكن القول في الأخير، أنه بالرغم من أن المشرع الجزائري اشترط رخصة التجزئة عند تقسيم الأراضي قصد البناء، وذلك ضمانا لتهيئة الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم، وبالرغم من تعديل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير، إلا أن النصوص المتعلقة برخصة التجزئة يشوبها القصور مما يحول دون تحقيق الأهداف المرجوة منها على أرض الواقع.

وعليه تم اقتراح مايلي:

- إعادة ضبط النصوص القانونية المتعلقة برخصة التجزئة.
- إخضاع جميع تقسيمات الأراضي قصد البناء، وجميع المعاملات الواردة على الأجزاء الناتجة عن التجزئة، إلى رخصة التجزئة.
- إلزام الجهات التي تتم استشارتها بإعطاء رأيها في مجال الترخيص بالتجزئة، وفي الآجال المحددة.
- نقل النصوص المتعلقة بتجريم بعض الأعمال الناتجة عن التجزئة إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

الهوامش:

- ¹ الدكتور: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2005، ص 09 و10.
- ² القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02، المعدل و المتمم
- ³ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 2015/02/12.
- ⁴ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنائات واتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 2008.
- ⁵ الدكتور: ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، منشأة المعارف، دون طبعة، مصر، 2007، ص 138.
- ⁶ انظر المادة 23 من القانون رقم 90/25 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1990/11/18.
- ⁷ أنظر المادة 02 من القانون رقم 90/30 المؤرخ في 1991/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1990/12/02، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08/14 المؤرخ في 2008/07/20، الجريدة الرسمية العدد 44، المؤرخة في 2008/08/03.
- ⁸ حسب المادة 31 من القانون رقم 90/30 المتعلق بالأملاك الوطنية، يعرف التصنيف على أنه: "عمل السلطة المختصة الذي يضيف على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك الوطنية العمومية"

⁹ أنشئت هذه الوكالات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 1990/12/26، ثم غيرت تسميتها إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بموجب المرسوم التنفيذي رقم 408/03 المؤرخ في 2003/11/05 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 405/90، الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 2003/11/09.

¹⁰ زروقي ليلي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 258.

¹¹ أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90، السابق الذكر.

¹² أنظر المادة 66 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

¹³ أنظر المادة 49 من الأمر رقم 75-78 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975 .

¹⁴ أنظر المادة 26 مكرر 03 ومكرر 04 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم.

¹⁵ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 381/98 المؤرخ في 1998/12/01 المتضمن تحديد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 50 المؤرخة في 1998/12/02.

¹⁶ أنظر المادة 723 من القانون المدني.

¹⁷ أنظر المادة 724 من القانون المدني .

¹⁸ الدكتور: محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، الطبعة الرابعة، المطبعة والوراقة الوطنية، المغرب ، 2005، ص 52.

¹⁹ أنظر المادة 14 من الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد 83 المؤرخة في 1975/10/17. والمادة 25 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06 المؤرخة في 1982/02/09.

²⁰ عند تعريف المشرع للبناء من خلال المادة 02 من القانون رقم 15/08 لم يذكر ضمن إستعمال البناءات،

الإستعمال التعبدية فهل تعتبر دور العبادات بنظر المشرع الجزائري بنايات ليست خاضعة لقانون التعمير؟

²¹ أنظر المواد من 27 إلى 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 1984/06/24.

²² أنظر المادة 02 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2003/02/19.

²³ أنظر المادة 19 من القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84 المؤرخة في 2004/12/29.

- 24 أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الجريدة الرسمية العدد، 26، المؤرخة في 01/06/1991
- 25 طبقا للمادة 20 من القانون رقم 20/04، تحدد المناطق المثقلة بإرتفاق عدم البناء عليها بسبب الخطر الكبير وفق المخطط العام للوقاية من الخطر الكبير. وحسب المادة 49 من نفس القانون لا تكون هذه المناطق غير قابلة للبناء عليها فحسب، بل يمكن أن تكون محل نزاع ملكية من أجل المنفعة العمومية عندما يشكل خطر جسيم ودائم تهديدا على الأشخاص والممتلكات الواقعة فيها.
- 26 أنظر المواد من 743 إلى 769 من القانون المدني.
- 27 عمرحمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2007، ص 93.
- 28 أنظر المادة 12 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 19/02/2003.
- 29 أنظر المادة 20 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم
- 30 أنظر المادة 21 من القانون رقم 29/90.
- 31 أنظر المادة 04/22 من القانون رقم 29/90.
- 32 أنظر المواد من 74 إلى 77 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المعدل، السابق الذكر.
- 33 Pr/Bernard Drobenko Droit de l'urbanisme, 2^e édition, Gualino editeur, France, 2005., p148.
- 34 أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 35 أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 36 أنظر المواد 16، 23، 15، من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003، وتطبيقا لهذه المواد صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19/05/2007 المتضمن تحديد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 22/05/2007، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 22/05/2007. وتخضع لدراسة التأثير على البيئة كل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة.
- 37 أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 38 الدكتور: عزري الزين، المرجع السابق، ص 46.
- 39 الدكتور: ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص من 417 إلى 423.
- 40 أنظر المادتين 11 و 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

- 41 أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19
- 42 أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19
- 43 أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 44 أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 .
- 45 couteaux , Droit de l'urbanisme , 3^e édition, -Voir Pr/Pierre Soler
Daloz, France , 2000, p 399,400.
- 46 أنظر المادة 64 من القانون رقم 90-29، السابق الذكر والمادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 47 أنظر المادتين 22 و 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19
- 48 أنظر المادة 02 من القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها و تنميتها، الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.
- 49 الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/06/1955 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 10/06/1966، المعدل والمتمم.
- 50 أنظر المواد من 23 إلى 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.