

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of High Education and Scientific Research  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج  
University of Mohamad el Bachir el Ibrahimi-Bba  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
Faculty of Law and Political Sciences  
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق  
تخصص: تهيئة وتعمير  
الموسومة بـ:

إجراءات منح وشهر رخصة التجزئة في التشريع  
الجزائري

إشراف الأستاذ:

- رضا بوعافية

إعداد الطالبين:

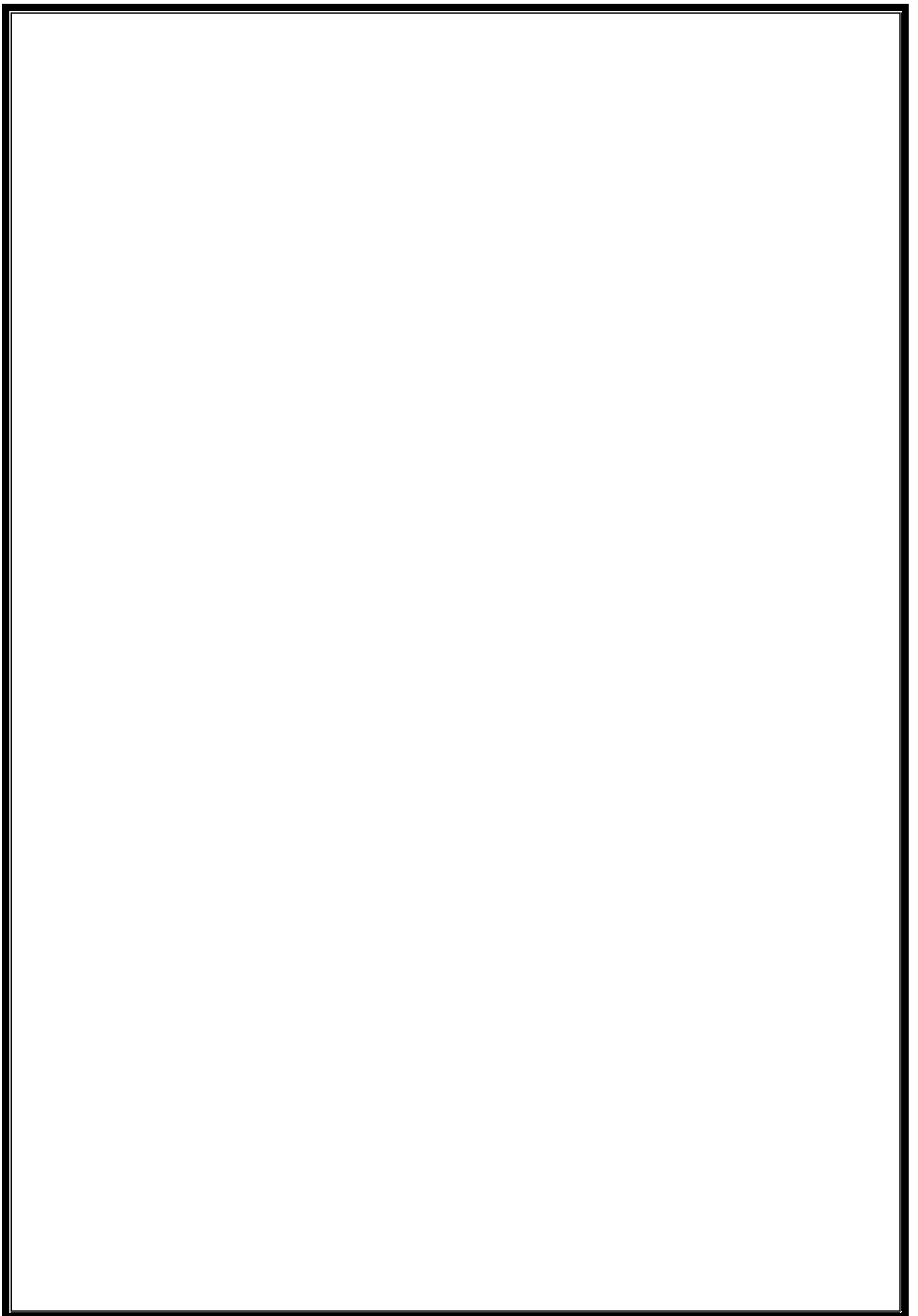
- صفيان لكل

- رضا بن الشيخ

أعضاء لجنة المناقشة:

| الاسم واللقب      | رتبه | مؤسسته                                      | صفته         |
|-------------------|------|---|--------------|
| د . الصالح بلعقون |      | جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج | رئيسا        |
| أ . رضا بوعافية   |      | جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج | مشرفا ومقررا |
| د . بوبكر حربوش   |      | جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج | ممتحنا       |

السنة الجامعية: 2025/2024







ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): .. لسعيان .. لكحل ..  
الصفة: طالب، أساتذ، باحث ..  
الحامل(ة) لبطاقة التعرف الوطنية رقم: 107086548 والصادرة بتاريخ: 17/11/2017 م ..  
المسجل(ة) بكلية / معهد الحقوق، إلهام الساسي، قسم الحقوق ..  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: إجرائيات منع وتحرير مخزون المجلد في النسخ مع الجوازات ..

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 05/06/2025 م ..

توقيع المعني (ة)

الرج  
02 جوان 2025

العضو المجلس الشعبي البلدي  
عمدة عمارة





ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله،

السيد (ة): مصباح بن المسبح ..... الصفة: طالب، أسكاذ، باحث طالسة  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 308818468 والصادرة بتاريخ: 2002/3/04/03  
المسجل (ة) بكلية / معهد العلوم والعلوم الإنسانية الجزيرة  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: إجراءات منع ودراسة المخدرات في التشريعات الجزائرية

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2025/06/08

توقيع المعني (ة)

الب  
2025 جوان 08  
عبدالله عمار

# شكر وعرفان

الحمد لله أولاً وأخيراً وما توفيقنا إلا بالله، والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء

والمرسلين سيدنا محمد عليه الصلاة وأتم التسليم وبعد؛

نخص بالشكر الأستاذ المبروف "رضا بوعافية" على إرشاده، وثقته،

وصبره، وإشرافه طوال فترة إعداد هذه المذكرة، وعلى النواصح الكثيرة

التي قدّمها لنا، والوقت الثمين الذي خصّه من أجل ضمان نجاح هذا العمل.

كما نتوجّه بالشكر إلى الطاقم الأكاديمي لكلية الحقوق والعلوم السياسية

على تجاوبهم مع أسئلتنا طوال السنوات الخمس الماضية.

ولا يفوتنا أن نتقدّم بخالص الشكر لأعضاء لجنة المناقشة على اهتمامهم ببحثنا،

وعلى قبولهم تقييم عملنا، وإثرائه بملاحظاتهم واقتراحاتهم القيمة.

نهدي لهم عملنا هذا ولهم منا جزيل الشكر والامتنان.

# إهداء

الحمد لله حمدا كثيرا ....

إلى كل من وقف معنا في هذا المشوار إلى أبي وأمي وإخوتي وعائلي ،  
إلى زوجتي وابنتي (أرجوان) اللتان دعماني طيلة هذا المشوار .

وإلى كل من قدم يد العون والمساندة في هذه المسيرة، إلى أوفى أصدقائي، رفاق  
السنين، من شاركوني الشدائد والأزمات، من بادروني بمشاعرهم ونصحهم الصادق وأخص  
بالذكر الأستاذ / معمر الحسين ...

أهدي إليكم هذا الإنجاز وثمره النجاح التي لطالما تمنيتها.  
وها أنا اليوم... أجنبي أولى ثمارها بفضل الله سبحانه وتعالى. فالحمد لله على ما أنعم به علي،  
وأسأله أن يوفقني ويجعلني مباركا أينما كنت...

سفيان

# إهداء

إلى صاحب السيرة العطرة، والفكر المُستنير؛ فلقد كان له الفضل الأول في بلوغني التعليم العالي (والدي الحبيب)، أطال الله في عُمره.

إلى من وضعتني على طريق الحياة، وجعلتني رابط الجاش، وراعتني حتى صرت كبيرًا (أمي الغالية)، طيّب الله ثراها.

إلى إخوتي وزوجتي الكريمة؛ من كان لهم بالغ الأثر في كثير من العقبات والصعاب.  
إلى جميع أساتذتي الكرام؛ ممن لم يتوانوا في مد يد العون لي

أهدي إليكم بحثي هذا

رضا

# مقدمة

يشكل حق البناء وجها لاستعمال المالك حقه في ملكية الأرض، ما فوقها وتحتها للحد المفيد حيث يظل هذين الحقين مقيدين في ظل القوانين الحديثة التي تقيد استعمال الحقوق، بطبيعتها أو وظيفتها فليس استعمال حق ملكية الأرض بالبناء عليها أمرا مطلقا ، لأن الأرض عنصر نادر يحتاجه سكان المعمورة من أجل إشباع حاجتهم المتزايدة في بناء المساكن اللائقة وإقامة المصانع والمرافق العمرانية كما أنه بحاجة إليها الممارسة الزراعة من أجل الغذاء والكساء، لكن لا يكون ذلك الأمر على حساب البيئة والأبنية الثقافية التاريخية ويقال هنا من اعتنى بالتاريخ ضم إلى عمره أعمارا وبالتعبير آخر فإن التوفيق بين الكمية المعروضة والمطلوبة من الأراضي الأجل هذه الحاجات والموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء.

في هذا الصدد تدخل المشرع الجزائري بقانون التهيئة والتعمير من أجل ضبط عملية تشييد المباني على الملكية العقارية القابلة للبناء والتعمير عن طريق تحديد وجهة الأرض بالنص على القواعد الشغل الأراضي تتمثل في أدوات التهيئة والتعمير وفي غيابها القواعد العامة للتهيئة والتعمير هذه القواعد تتكفل بتحديد حقوق البناء على كل جزء في الأرض بنسب مختلفة كما أخضع المشرع عملية البناء إلى التراخيص المسبقة قبل مباشرة البناء بغرض تمكين الإدارة من ممارسة الرقابة المسبقة على مشروع البناء والتهيئة بالنظر إلى قواعد شغل الأراضي ثم تحديد مدى مطابقة هذا المشروع لما تم الموافقة عليه مسبقا كرقابة بعدية غير أن حق الملكية الذي يثبت بالسند المشهر يمكن صاحبه من التمتع والتصرف في المال العقاري والحقوق العينية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو عرضها وهي مقيدة بالفائدة العامة التي يقرها القانون.

فقد نصت الفقرة الثانية من المادة 68 من قانون التوجيه العقاري على الترام كل مالك أو خائر أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقا لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير.

ولأجل الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، تبنى المشرع الجزائري مقارنة تعتمد على نظامين أو هما النظام الوقائي تخضعه الإدارة إلى الرقابة المسبقة من أجل تفادي المشاكل

القانونية، وبالتالي تمنع التعدي قبل وقوعه، كما يمكن للإدارة اللجوء الى النظام الثاني الردعي الذي تخضع للرقابة البعدية والتي تمارسها هيئات ادارية وقضائية.

تعني هاتين الوسيلتين الآلية الفعالة للمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده، كما تساهم في ضمان احترام مبدأ المشروعية فتحد المشرع اعتمد على رخصة التجزئة كأداة فعالة في بسط الرقابة القبلية على كل تقسيم للوحدة العقارية من طرف مالكها، بل عليه التقيد بمجموعة من الإجراءات المحددة قانونا من أجل الحصول على رخصة التجزئة مقابل ذلك تلتزم الإدارة تمنح الرخصة أو تأجيلها أو رفضها الأسباب يقرها القانون.

ان الحصول على رخصة التجزئة ترتب على صاحبها مجموعة من الالتزامات وتكسبه حقوقا من بينها الحق في شهرها بالمحافظة العقارية المختصة اقليميا.

مما يمكنه من الحصول على سندات ملكية للوحدات العقارية الجديدة حتى يتسنى له التصرف فيها مفرزة. بعد اتمام أشغال التهيئة المطلوبة.

كما أنه من المعلوم أن انتقال الملكية العقارية لا أثر لها إلا من يوم الشهر بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 15 و16 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، حيث يهدف الشهر العقاري الى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة منشئة، ناقلة، معدلة أو متضمنة الحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بعض النظر عن نوع التصرف عقدا كانا أو قرار إداريا أو حكما قضائيا.

كما يتميز نظام الشهر بالدقة عند ضبط السجل العقاري فيتولى المحافظ العقاري مراقبة المحررات الرسمية الخاضعة لشهر العقاري من خلال دراسة مدى ملائمتها والأشكال القانونية المطلوبة لذلك فتجده مثلا عند تجزئة وحدة عقارية أو أكثر الى عدة وحدات جديدة براعي مدى احترام القوانين التي تدير التهيئة والتعمير وهل تم ذلك بموجب قرار رخصة التجزئة؟ أم لا

الشيء الذي يسمح له عند شهر العقد المتضمن قرار منح رخصة التجزئة بفحص هذا العقد على النحو الذي يتطلبه القانون من كل النواحي الشكلية والموضوعية:

ولعل من أهم الأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع هو فكرة ضرورة تقديم دراسة أكثر تعمقا وتفصيلا لأحدى آليات التهيئة والتعمير ذلك أن كل الدراسات السابقة التي تناولت رخصة التجزئة لم تتعرض بإسهاب لشهرها بالمحافظة العقارية ، بالرغم من أنه موضوع حساس يتطلب اجراء دراسة جد دقيقة، ودراية عالية بالجانب العملي الذي يتم بموجبه نشر قرار رخصة التجزئة بمجموع البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري ، فضلا على أنه لا يمكن انشاء مجموعات سكنية الا بعد تجزئة الملكية العقارية ، طبقا للإجراءات التي يتطلبها القانون، تفيديا لكل نزاع قد ينجم عن عدم احترام قواعد التهيئة والتعمير، والخروج بنتائج واقتراحات مفيدة لدراسات المستقبلية .

أما فيما يخص الصعوبات التي واجهتنا تتمثل فيما يلي:

- قلة المراجع المتخصصة في موضوع رخصة التجزئة، وإن وجدت تعتبر دراسات سطحية. مما استوجب علينا البحث وتحليل المواد القانونية تحليلا دقيقا.
- ولمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية:

- فيما تكمن إجراءات الحصول على رخصة التجزئة وشهرها بالسجل العقاري؟

وللوصول إلى النتائج المرجوة من الدراسة والتحليل القانوني السليم اعتمدنا في دراستنا على المنهج الوصفي التحليلي باعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار، حيث تنطلق من معطيات أولية لتصل إلى نتائج مستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة لرخصة التجزئة وعملية الشهر العقاري ، فقمنا بتقسيم بحثنا هذا إلى فيصلين الفصل الأول بعنوان الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة ضمنا هذا الفصل مبحثين المبحث الأول تناولنا فيه ماهية رخصة التجزئة أما المبحث الثاني خصصناه لشروط الحصول

على رخصة التجزئة وأثارها ، والفصل الثاني كان بعنوان مراحل إعداد العقد المتضمن رخصة التجزئة متضمن مبحثين المبحث الأول تطرقنا فيه للعقود الرسمية والأشخاص المكلفين بتحريرها أما المبحث الثاني فتناولنا فيه مراحل شهر رخصة التجزئة .

# الفصل الأول

الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة

التجزئة

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يرتبط معيار تطور أو تخلف أي دولة بالعمران، حيث تسه جميع الدول بوضع مقاييس وقواعد مؤطرة للبناء والعمران، فكلما كانت الدول متطورة كان مستوى العمران راقيا، والعكس في الحالة الدول المتخلفة، فتخلفها ينعكس سلبا وفوضى على بناياتها ومجالها العمراني، والجزائر كغيرها من الدول لا تخرج عن هذا الإطار فمنذ الاستقلال أصدرت عدة نصوص قانونية منظمة للتهيئة والتعمير.

يعتبر الأمر 67/75 المؤرخ في: 26/09/1976م المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض (جريدة رسمية رقم: 83 مؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975م)<sup>1</sup>، أول نص تشريعي يصدر عن الدولة في مجال تنظيم عملية التجزئة، بحيث اشترط الحصول على رخصة التجزئة من المصالح المختصة للقيام بهذه العملية، وهما كل من الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران، ثم جاء القانون رقم: 82/02 المؤرخ في: 06/02/1982م المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>2</sup>، حيث منح هذا القانون الحق في إنجاز التجزئات للجماعات المحلية والهيئات العمومية المؤهلة وكانت التعاونيات العقارية وهذا طبقا لنص المادة 26 منه، ما منح حق إصدار الرخصة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران، وهذا حسب مساحة الأرض المراد تجزئتها وكذا موقعها من النطاق الحضري ثم جاء التنظيم الثاني في الأمر رقم 01/85 المتعلق بحماية الأراضي المحافظة عليها<sup>3</sup>، ثم صدر قانون 90-29 المؤرخ في: 01/12/1990م المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup>، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المؤرخ في: 25 يناير 2015م المحدد

<sup>1</sup> الأمر رقم 67-75، مؤرخ في 26 ستمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83 بتاريخ: 1975/10/17.

<sup>2</sup> قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء رخصة الحركة الأرض لأجل النساء، ح. ر عدد 06، لسنة 1982

<sup>3</sup> أمر رقم 85-01 - مؤرخ في 13/08/1985، تجدد انتقاليا قواعد شعار الأراضي قصد المحافظة عليها، جريدة رسمية عدد 34، لسنة 1985.

<sup>4</sup> القانون 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج.ر. رقم: 07 المؤرخة في: 2015/02/12م).<sup>1</sup>

لقد فرض المشرع الجزائري من خلال هذه النصوص حملة من القيود على تجزئة الأراضي، أي ينتج عنه أن طلب لتجزئة في محيط عمراني لا بد أن يخضع لمجموعة من الشروط والإجراءات، بحيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملفات ومخططات قانونية وتقنية، وتمنح رخصة التجزئة من جهات إدارية مختصة وذلك للمحافظة على المجال العمراني لتحسين الوجه الجمالي للمدن والقضاء على البناء غير شرعي والتجزئات الفوضوية.

سنحاول من خلال هذا الفصل تحديد ماهية رخصة التجزئة (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى إجراءات منحها وآثرها (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: ماهية رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أهم القرارات العامة في المجال العمراني وتعد ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، فدورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسيج العمراني والقضاء على البناء غير شرعي، وقد أولى لها المشرع الجزائري عناية خاصة في المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وفقا لما سبق أصبح من الضروري الوقوف على تعريف رخصة التجزئة ومن ثمة تبيان خصائصها (المطلب الأول) وأهميتها ونطاق تطبيقها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

لتحديد مفهوم رخصة التجزئة يجب تحديد المقصود منها (الفرع الأول)، ثم بيان أهم الخصائص المميزة لها (الفرع الثاني).

<sup>1</sup>المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تخصم عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية العدد 07 بتاريخ 2015/02/12 ..

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

### الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

تتكون رخصة التجزئة من كلمتين:

**رخصة** : وهي إسم للفعل رخص، ونقول رخص له الأمر: أذن له فيه بعد النهي عنه.

**الرخصة**: ترخيص الله للعبد في أشياء خففها عنه.<sup>1</sup>

**الرخصة**: التسهيل في الأمر، الإذن فيه بعد النهي عنه.<sup>2</sup>

ونقول رخصت فلانا في كذا وكذا أي أذنت له بعد النهي إياه عنه.

**رخصة**: إذن، تسهيل وتخفيف.<sup>3</sup>

**التجزئة**: اسم الفعل جزأ، يجرى تجزأت، فهو مجزأ، ونقول جزأ الأرض أي قسمها إلى

قطع صغيرة جزأ (تجزأت) الشيء<sup>4</sup>: قسمه أجزاء.

### أولاً: التعريف الفقهي

لقد عرف الفقيه (Jacqueline Moraud)<sup>5</sup> التجزئة بأنها عملية تقسيم الملكية

العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات.

كما عرفها الفقيه الفرنسي (Patrick Gérard) على أنها " تقسيم ملكية عقارية إلى

قطعة واحدة أو عدة قطع بغرض البناء عليها".

<sup>1</sup> جمال الدين بن منصور ، لسان العرب ، دار صادر للنشر ، ط3، بيروت ، 1414 هـ ، ح 7 ، ص 41.

<sup>2</sup> جمال الدين بن منصور ، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المعجم الكافي عربي عربي ، الطبعة الحادية 2012 - 2013 ، ص 204.

<sup>4</sup> المعجم الكافي، المرجع السابق، ص 130.

<sup>5</sup> آمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة المسيلة، 2014/2015، ص 251.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

وقد عرفها كذلك الفقيه (PecheulArmej) أنها " عملية تقسيم الوحدة العقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع مجزأة مملوكة لأشخاص من شأنها تشييد بناية " .

نستنتج أن جل تعاريف الفقهاء كانت عن التجزئة ، ولم يرد ولو تعريف واحد لرخصة التجزئة والسبب راجع كون أن التجزئة اعتبرت منذ زمن بعيد في فرنسا أنها عملية ذات طابع خاص، أي يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة، إذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني، غير أنه ابتداء من القرن العاشر اعتبرت التجزئة عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية، ولذلك صدر قانون 14 مارس 1919م يلزم ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة.<sup>1</sup>

وكذلك قانون 1924 المؤرخ في: 19/07/1924 موالمعروفين بقانون CORNUDET<sup>2</sup> ألزم هذين الأخيرين صاحب التجزئة بإنشاء تجهيزات جماعية قبل عملية البيع، وبصدور مرسوم 1977 ألزم المشرع الفرنسي أن تكون التقسيمات ضمن التهيئة العامة للبلدية، لكن بصدور مرسوم 29 مارس 1984م منح الاختصاص لرئيس البلدية بإصدار قرار رخصة التجزئة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup>عبد الله العويجي قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري : مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012، ص 124.

<sup>2</sup>En effet le 14 mars 1919, a l'instigation du député HONORE CORNUDET est votée une loi qui oblige certaines villes française, a se doter d' un plan d'aménagement d'embellissement et d'extension(PAEE) le texte de loi est modifié et complété le 19 juillet 1924 la loi vise des agglomération de différents types: les villes de 10.000 habitants et au-dessus, les communes du département de la seine...), voir le site <https://journals-openedition.org> BENEDICTE RENAUD << placer la première loi de planification urbaine (1919-1924) dans la réflexion actuelle le cas de l'auvergne). mise en ligne le 4/10/2016 .consulté le 22/03/2025

<sup>3</sup>voir le site: <https://jurisfoncierurba.wordpress.com/> historique du lotissement le professeur HUBERTCHARLES. consulté le 24/03/2025.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

وقد عرفتھا الدكتورۃ منصورۃ نورۃ علی أنها "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاه لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشيد بناية".

وعرفھا الدكتور عزري الزين أنها "قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله، أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها لتشييد بناية"<sup>1</sup>.

كما عرفتها الدكتورۃ ليلي زروقي علی أنها "تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بنايات جديدة، وبالتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة ..."<sup>2</sup>.

ما يمكن استنتاجه من خلال التعاريف السابقة أن رخصة التجزئة هي عبارة عن قرار إداري صادر عن السلطة المختصة يمنح لمالك القطعة الأرضية أو موكله تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية لغرض تشيد بناية.

### ثانيا: التعريف التشريعي

تتطلب عملية التجزئة تقسيم حقيق للوحدة العقارية ، بحيث نصت المادة 57 من القانون 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم:04-05 علی مايلي: "تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية

<sup>1</sup>الزين عزري، فرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ( دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص 43.

<sup>2</sup> ليلي زروقي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة طبعة جديدة 2012-2013 (ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ص 350).

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".<sup>1</sup>

يلاحظ من خلال نص المادة 57 المذكورة أعلاه وجوب استخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية، مهما كان موقع الملكية العقارية.

كما نصت المادة 07 من المرسوم رقم: 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية 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 لتشييد بناية".<sup>2</sup>

من خلال نص المادة 07 السالف الذكر يمكن القول أن المشرع لم يقدم تعريفاً لرخصة التجزئة، وإنما الغاية من تقسيم الملكية العقارية، بحيث لا يمكن تشييد بناية ما لم تجزئ الملكية العقارية إضافة إلى ذلك أن المشرع الجزائري لم يحدد إن كانت البناية المراد تشييدها بناية معدة للسكن أو للنشاط الصناعي أو التجاري.

وقد نصت المادة 08/02 من القانون رقم: 15/08 أنها لم تمنح تعريفاً لرخصة التجزئة بل وضعت الهدف من عملية التجزئة، إذ وسعت أهداف هذه الأخيرة بعد أن كانت تقسيم الملكية العقارية مقتصرة على تشييد بناية أصبحت القسمة من أجل البيع والإيجار، كما ربط رخصة التجزئة بشرط مطابقتها لأحكام مخطط التهيئة والتعمير باعتباره الإطار المرجعي الذي يحدد الأحكام المتعلقة بحقوق البناء الواجب احترامها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 2/8 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 بتاريخ 2008/08/03.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

من خلال استقراء النصوص القانونية السابقة الذكر، نجد أنها لم تأت بتعريف لرخصة التجزئة بشكل واضح، ولعل التعريف الوحيد لرخصة التجزئة كان في المادة 24 من القانون 02/82 الملغى<sup>1</sup> بموجب القانون 29/90 وهي كالتالي: "تعد تجزئة الأراضي عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها".<sup>2</sup>

ختاماً من خلال النصوص القانونية السابقة يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها: "القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانوناً، يمنح بمقتضاه الحق لصاحب الملكية العقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل بيعها أو إيجارها أو تشييد بناية عليها إلا ما استثني بنص خاص".

### الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

حتى لا يطلق على أي تقسيم لقطعة أرضية عبارة تجزئة، فلا بد من توفر مجموعة خصائص نذكر أهمها خاصة تصدر في شكل قرار إداري (أولاً)، وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء (ثانياً) وهي كما يلي:

#### أولاً: خاصة قرار اداري

وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري ، فلا يمكن الحديث عن الترخيص بعملية التجزئة إلا إذا اتخذت التجزئة في شكل قرار إداري انفرادي ،فهي تصدر من طرف جهة الإدارية المختصة إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بحسب نطاق اختصاص كل جهة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 24 من القانون رقم 82-02، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 24 من القانون رقم 82-02، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

كونها قرار إداري تخضع رخصة التجزئة في منازعاتها للقضاء الإداري هذا من جهة ومن جهة ثانية تخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري باعتبارها عملا إداريا.

### ثانيا: تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء

إن رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، لذا فإنها تخضع للاحترام التام للأحكام القانونية التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، فهي من النظام العام، ولا يجوز للإدارة مخالفتها، ولا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تحصل على ملكية الأرض.<sup>1</sup>

رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء، إذ يستلزم عند طلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية وقابلة للبناء في نفس الوقت ن باعتبار أن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع لإقامة مباني عليها.

وفي حالة حصول صاحب الملكية أو موكله على رخصة التجزئة تتحول الوحدة العقارية الأصلية إلى وحدات عقارية جديدة، لذا يستوجب شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا مقر تواجد العقار المراد تجزئته.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: أهمية رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

<sup>1</sup> صافية إقلولي أولد رايح قانون العمران الجزائري (أهداف) حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 168.

<sup>2</sup> أعمر شريف أسيا، فحضر المحافظة العقارية لعقود التعمير والنساء، مجلة جامعة في فارس المدية، دون سنة الطبع، ص 04.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

سنتناول من خلال هذا المطلب أهمية رخصة التجزئة (الفرع الأول)، ثم تبيان نطاق تطبيقها (الفرع الثاني) كما يلي:

### الفرع الأول: أهمية رخصة التجزئة

لرخصة التجزئة أهمية لا تقل عن أهمية عقود التعمير الأخرى، كونها ليست مجرد قرار إداري يتضمن الترخيص بالتجزئة وإنما ترتب حقوق عينية لصاحبها مرتبطة بحقوق البناء الممكنة على القطعة الأرضية محل التجزئة.

1- رخصة التجزئة تهدف إلى تحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين:

- **مادي:** يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحاتها.
  - **قانوني:** يتمثل في زوال الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدتين أو أكثر، مما يستلزم شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً مقر تواجد العقار المراد تجزئته.
- تظهر أهمية رخصة التجزئة في المادة 03 من القانون 08-15<sup>1</sup>، التي نصت على ما يلي: "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما، يمنع أيضاً تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة".
- نستخلص من خلال نص المادة 03 من القانون 08-15<sup>1</sup> أن المشرع الجزائري قد شدد على عدم إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة فهذا يدل على الأهمية الكبيرة لها ودورها في عمليات التهيئة والتعمير .

2- لرخصة التجزئة أهمية بالغة في حماية ووقاية البيئة من مخاطر التعمير، وباعتبارها وسيلة للرقابة القبليّة، من خلال توفير الرقابة الإدارية المسبقة على عمليات التجزئة والتأكد من مدى مطابقتها للقواعد العمرانية، كما تضمن الشروط البيئية التي تسمح بتحقيق تجزئة

<sup>1</sup>أنظر المادة 03 من القانون 08-15، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تراعي متطلبات حماية البيئة، ويبرز ذلك جليا في الإجراءات الواجب إتباعها عند إعدادها، وتحديدًا من حيث استشارة مختلف المصالح والشخصيات العمومية، في مقدمتها مصالح البيئة، وكذا من خلال تقديم مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية، وكذا طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية<sup>1</sup>، مع تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي، كما اشترط أيضا مذكرة تشتمل دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء<sup>2</sup>، بحيث يمكن من خلال هذه الدراسة تجنب الأخطار الناتجة عن عملية التجزئة ومواجهتها.

### الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتحدد نطاق رخصة التجزئة من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية التجزئة، وهذا يعود للمناطق التي تتم فيها منح هذه الرخصة، وبالنظر إلى الأشخاص الملزمين بها، وعليه سنتناول النطاق الموضوعي (أولا) ثم النطاق المكاني (ثانيا) وأخيرا النطاق الشخصي (ثالثا).

#### أولا: النطاق الموضوعي

يتعلق النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة، بتقسيم ملكية عقارية بمفهوم قانون التوجيه العقاري، أي تقسيم الأراضي غير المبنية إلى قطعتين أو أكثر، بغرض البيع أو الإيجار وتكون موجهة لتشييد بنايات عليها وفقا لأحكام مخطط شغل الأراضي الذي يحدد حقوق البناء بدقة، حيث أن القطع الناتجة عن عملية التجزئة تتمتع بحقوق البناء.

<sup>1</sup>أنظر المادة 03/09 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup>أنظر المادة 04/09 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

وباعتبار أن رخصة التجزئة عملية تقسيم القطع الأرضية إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية لغرض تشييد بناية، فقد ألزم المشرع الجزائري على أن تكون الأرض المراد تجزئتها مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير وإلا رفض منح الرخصة، وقد نصت المادة 17 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: "لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.<sup>1</sup>

فالمشرع الجزائري ألزم عدم منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو لوثيقة التعمير.<sup>2</sup>

### ثانيا: النطاق المكاني

من خلال نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 نستنتج أن المشرع الجزائري لم يرقم بذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة، ويتضح ذلك جليا من خلال استعماله في نص المادة المذكورة أعلاه عبارة "مهما كان موقعها".<sup>3</sup>

أي أن رخصة التجزئة إلزامية في جميع الأماكن على مستوى التراب الوطني كقاعدة عامة، غير أنه استثنى من ذلك بعض الأماكن المتمثلة في الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية، وهذا ما نصت عليه المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 «... ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل

<sup>1</sup> أنظر المادة 01/17 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> تنص المادة 17/02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: "يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و / أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به".

<sup>3</sup> أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

الهيكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني ، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات .."<sup>1</sup>.

### ثالثا:النطاق الشخصي

لقد ألزم القانون فئة معينة من الأشخاص بالحصول على رخصة التجزئة وهم الملاك أي صاحب الملكية سواء طبيعي أو معنوي أو موكله، وعلى المالك أن يثبت بموجب عقد ملكية أو شهادة حيازة طبقا للقوانين المعمول بها، أما الموكل فعليه أن يقدم توكيل طبقا للقواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في القانون المدني.

### المبحث الثاني: شروط الحصول على رخصة التجزئة وآثارها

لقد وضع المشرع الجزائري إجراءات وشروط ينبغي مراعاتها للحصول على رخصة التجزئة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة لتقوم بفحصه ثم تسليمه القرار، كما حرص على احترام الالتزامات والحقوق المفروضة في رخصة التجزئة حفاظا على النظام العام العمراني، وعليه خصصنا لهذا المبحث مطلبين، حيث قمنا بدراسة شروط رخصة التجزئة وإجراءات منحها (المطلب الأول) وآثار رخصة التجزئة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: شروط وإجراءات منح رخصة التجزئة

لقد نص المشرع الجزائري على عدم إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة (المادة 03 من القانون 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها)<sup>2</sup>، وقام بتقييدها بمجموعة من الشروط والإجراءات الواجب إتباعها للحصول

<sup>1</sup> أنظر المادة 01 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 03 من القانون رقم 08-15 ، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

عليها، بداية من تقديم الطلب إلى الجهة المختصة بفحصه والتحقق فيه ثم تسليمها، فقسمنا هذا المطلب إلى الشروط الموضوعية (الفرع الأول) والشروط الإجرائية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الشروط الموضوعية

ترتبط عملية تسليم رخصة التجزئة بمجموعة من الشروط لا بد من مراعاتها واحترامها سواء من طالب الرخصة (أولا) أو ما تعلق بمضمون ملفه (ثانيا).

### أولا: طالب رخصة التجزئة

لقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة موقعا من طرف الملك أو موكله.<sup>1</sup>

1- **المالك:** يعد كل شخص يثبت ملكيته للعقار المراد تجزئته عن طريق عقد ملكية مشهر بمصلحة الشهر العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 793 من القانون المدني بحيث لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري.<sup>2</sup>

(لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس هذا الحق مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو

<sup>1</sup> أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

التجزئة أو الهدم وبالتالي لا يجوز لغير المالك أن يحص على رخصة التجزئة<sup>1</sup>، فالقانون منح للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل.

**2- الوكيل:** ويقصد بالوكيل هنا الشخص الذي يفوض من قبل الموكل الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد من 571 إلى 589 من القانون المدني، ومع الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق.<sup>2</sup>

يستخلص من نص المادة 08 من المرسوم رقم 15-19 أن المشرع منح للمالك دون سواه الحق في الحصول على رخصة التجزئة بصفته مالك للقطعة الأرضية، غير أنه يمكن له أن يفوض شخصا آخر للقيام مقامه ولحسابه للقيام بطلب رخصة التجزئة، وهو ما يسمى بالوكيل الذي نصت عله المواد السالفة الذكر.

### ثانيا: محتوى طلب رخصة التجزئة

يجب على صاحب الطلب أن يرفق بالملف وثائق تثبت صفته إضافة لذلك وثائق أخرى مرتبطة بعملية التجزئة وهي كما يلي:

**1- الوثائق التي تثبت صفة المالك:** يجب على صاحب طلب رخصة التجزئة أو وكيله أن يرفق بالملف ما يلي:

- طلب الحصول على رخصة التجزئة موقع، بالإضافة لذلك نسخة من عقد الملكية للقطعة المراد تجزئتها .

<sup>1</sup> صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 170.

<sup>2</sup> صافية إقلولي أولد رايح، المرجع نفسه، ص 171.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

- عقد توكيل يكون محرر أمام موثق طبقاً لأحكام المادة 324 من القانون المدني التي تنص على ما يلي<sup>1</sup>: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن ...".
- في حالة ما إذا كان المالك أو الوكيل شخصاً معنوياً يرفق طي الطلب نسخة من القانون الأساسي.

### 2- الوثائق الخاصة بالتجزئة

طبقاً للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتشكل ملف طلب رخصة التجزئة من الوثائق التالية:<sup>2</sup>

- 1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل على البيانات التالية :
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
  - منحنيات المستوى و سطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسة ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
  - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
  - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

<sup>1</sup> أنظر المادة 324 من الأمر رقم 58/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط .

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزئة للاستعمال الصناعي .

4- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

- دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الاقتضاء.

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد .

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

إنجازها وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

6- دفتر الشروط يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة والشروط التي تنجز بموجبها البناءات، ويحدد دفتر الشروط تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى نص المادة 58 من القانون 90-29 نجد ن المشرع منح لطالب الرخصة إمكانية تدعيم طلبه بـ دفتر الشروط الذي يحدد الأشغال المحتملة لتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعد الملاك بإنجازها في الآجال المحددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والموصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها.

### الفرع الثاني: الشروط الإجرائية

تعتبر الإجراءات القانونية الخاصة بمنح رخصة التجزئة خطوة أساسية لا بد من مراعاتها، بحيث يبدأ الطلب مرفقاً بوثائق يمنحها الطالب للجهة الإدارية المختصة من أجل التحقيق فيها في الآجال القانونية، هذه الأخيرة قد تصدر قرارها بالقبول أو الرفض أو بالتأجيل لاستكمال الملف وسيتم دراسة الجهات المختصة بتسلم الطلب (أولاً) ثم الجهات المستشارة للتحقيق في الطلب (ثانياً) وفي الأخير الجهات المختصة بتسليم الطلب (ثالثاً).

### أولاً: الجهة المختصة بتسلم الطلب

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup> الهيئة المختصة بتسلم طلب رخصة التجزئة بما يلي: يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات<sup>1</sup>، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

<sup>1</sup> أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع، يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على المحو المنصوص عليه".

سفهم من المادة المذكورة أعلاه أنه بعد إيداع الملف يتم إرسال الطلب في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة ما إذا كانت الوثائق مطابقة للملف يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم وصل إيداع.

وبالرجوع إلى نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة وذلك في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي فإن دراسة الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد للبلدية<sup>2</sup>، وذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء، ويتشكل الشباك الوحيد للبلدية من:<sup>3</sup>

01- **الأعضاء الدائمين** : رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله ، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

02- **الأعضاء المدعوين**: يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف

كل من:

<sup>1</sup> المقصود بعبارة جميع الحالات التي ذكرت في المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 هي مدى مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي ، وكذا الأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير.

<sup>2</sup> أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.

ويرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للبلدية وذلك في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في طلبات رخصة التجزئة في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداعها .

وفي حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فإن دراسة الطلب يتم من قبل الشباك الوحيد للولاية.<sup>1</sup>

ويتشكل الشباك الوحيد للولاية من: الوالي، المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، رئيس المجلس الشعبي اللائي أو ممثله، عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الموارد المائية أو ممثله، مدير الحماية المدنية أو ممثله، مدير الطاقة والمناجم أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز، مدير البيئة أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الثقافة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الملف مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي الموافقة، وذلك في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.<sup>1</sup>

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة إجراء تحقيق عمومي، حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية.<sup>2</sup>

### ثانيا: الجهات المستشارة للتحقيق في الطلب

يسجل تاريخ إيداع الطلب مع ذكر جميع الوثائق المرفقة طي الطلب بالتفصيل على وصل الإيداع، بحيث يرسل الطلب بعد ذلك إلى الجهة المختصة للتحقيق فيه ودراسته، هذه الأخيرة ترسله بدورها إلى الهيئات المحددة في القانون لتقديم استشارتها حول طلب التجزئة.

تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والاتفاقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وهذا ما نصت عليه المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بما يلي "تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها".<sup>3</sup>

ويجب أن يصدر الرد في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة كما نصت عليه المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " يعد الأشخاص العموميين والمصالح التي

<sup>1</sup>أنظر المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

<sup>2</sup> أنظر المادة 04/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

<sup>3</sup>أنظر المادة 12 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تمت استشارتها ولم يصدرها ردا في أجل 15 يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدرها رأيا بالموافقة<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق فإنه يكلف بالتحقيق في طلب رخصة التجزئة كل من الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، ففي حالة ما إذا كان الاختصاص يؤول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، فإنه يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك خلال 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف<sup>2</sup>.

أما إذا كان الاختصاص يؤول إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران وذلك من أجل إعطاء رأي مطابق في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب.

### ثالثا: الجهات المختصة بتسليم الطلب

تختلف الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة بحسب اختصاص كل جهة، فقد يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية والدولة، أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

### 1- صدور الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

<sup>1</sup> أنظر المادة 12 فقرة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق .

<sup>2</sup> المادة 47 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

لقد خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية منح أو رفض الكثير من الرخص من بينها رخصة التجزئة، وهذا ما نجده في العديد من النصوص القانونية التي تبرز هذا الدور نذكر منها:

المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على أن "يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية 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".<sup>1</sup>

باستقراء المادة المذكورة أعلاه نجد أن الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية والدولة.

كما نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن تسليم رخصة التجزئة، حسب الحالة يتم في شكل قرار، من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.<sup>2</sup>

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية والدولة تسليم رخصة التجزئة إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

كما يبرز دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة في المادة 95 من قانون البلدية رقم 11-10 التي نصت على ما يلي "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة...".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 22 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

كما نصت المادة 65 من القانون 90-29 على ما يلي: ".... تسلم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي نسخة من الرخصة ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي...".<sup>2</sup>

### 2- صدور الرخصة من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران

إن منح رخصة التجزئة من طرف الوالي يكون في الحالات التالية:

- إذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغلاً لأراضي.
- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الاستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45-46-48-49 من القانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي كما أضاف المرسوم التنفيذي 15-19 اختصاص الوالي في المشاريع ذات الأهمية المحلية.<sup>3</sup>

أما فيما يخص تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران فقد نصت عليه المادة 67 من القانون 90-29 بما يلي: "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالعمران بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة

<sup>1</sup> أنظر المادة 95 من القانون 11-10 المؤرخ 22/06/2011 ، يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37 تاريخ 03 جويلية 2011.

<sup>2</sup> المادة 65 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 02/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

الوطنية أو الجهوية<sup>1</sup>، وكذا في حالة المشاريع ذات الأهمية الوطنية طبقا لنص المادة 03/15 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>2</sup>

### 3- ميعاد إصدار رخصة التجزئة:

لقد حدد المشرع الجزائري آجال لمنح رخصة التجزئة ووجب احترامها ومراعاتها ، وتختلف المهلة بحسب اختصاص كل جهة بما يلي :

- فإذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته

ممثلا للبلدية أو الدولة فإنه يجب تبليغ القرار المتعلق برخصة التجزئة إلى صاحب

الطلب في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب.

- أما إذا كان الاختصاص يؤول للوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن المشرع الجزائري

منح لهما مهلة 3 أشهر، وفي حالة ما إذا كان ملف الطلب غير كامل من حيث الوثائق

أو المعلومات أو محل إجراء تحقيق عمومي ففي هذه الحالة تتوقف الآجال المحددة

أعلاه ويبدأ سريانها من تاريخ استكمال الوثائق أو بعد إجراء التحقيق وانتهائه.<sup>3</sup>

### رابعا: محتوى قرار رخصة التجزئة

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق فيه من الجهات المختصة ، يتعين على الإدارة

أن تصدر قرارها، يتضمن قرار رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة

بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض

المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف ، وكذا مساحة

<sup>1</sup> المادة 67 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق

<sup>2</sup> المادة 03/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق

<sup>3</sup> المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

قد تصدر الجهات المختصة قرار بالموافقة على منح رخصة التجزئة إذا توافرت الشروط المطلوبة أو قرارا بالرفض في حالة عدم توافق الطلب لمخطط شغل الأراضي أو الأحكام العامة للتهيئة والتعمير كما يمكن لها التأجيل في طلب رخصة التجزئة في حالات أخرى.

### 1- قبول منح رخصة التجزئة:

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرار بالموافقة على منح الرخصة، لقد بين المشرع الجزائري في نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالعمران كل بحسب اختصاصه، ويتضمن قرار رخصة التجزئة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات واتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة.<sup>1</sup>

ويتم تبليغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى المصالح المكلفة بالعمران، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية.<sup>2</sup>

كما توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية، ونسخة أخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

<sup>1</sup> المادة 02/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 03/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه طبقاً للتشريع المعمول به المتعلق بالشهر العقاري.

للإشارة فإن المادة 32<sup>1</sup> من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تعلق عمليات البيع أو إيجار القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة شهادة قابلية الاستغلال، فلا تدخل القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة في التصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط، وعند الانتهاء من أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، على المستفيد من رخصة التجزئة أن يطلب شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة كما جاء في نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على ما يلي: "يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق التالية: تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها، محضر استلام الأشغال".<sup>2</sup>

### 2- رفض منح رخصة التجزئة:

تنص المادة 17 فقرة 01 على أنه: "لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك".<sup>3</sup>

يستنتج من نص المادة المذكورة أعلاه أنه يمكن للإدارة المختصة رفض منح رخصة التجزئة، في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة مخالفة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخالفته لوثيقة

<sup>1</sup> المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 01/17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

التعمير التي تحل محله (المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير).<sup>1</sup> كما يمكن رفض منح تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق السابقة الذكر، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كذلك يرفض منح رخصة التجزئة في حالة ما إذا كان موقع البناء معرض لأخطار الطبيعة مثل (فيضانات الانجرافانزلاق التربة الزلزال) أو مسبب لأضرار بيئية خطيرة.

### 3-تأجيل الفصل في القرار المتضمن رخصة التجزئة

تنص المادة 64 من القانون 90-29 على ما لي: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفص فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد"، ويصدر القرار المتضمن تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ، بحيث لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة.<sup>2</sup>

### المطلب الثاني: آثار منح رخصة التجزئة

يترتب على تسليم رخصة التجزئة آثار هامة بالنسبة للإدارة وكذلك بالنسبة للمستفيد، فبعد تسليم رخصة التجزئة يقع على كل من الإدارة والمجزئ العقاري التزامات يتوجب على كل منهما احترامها، ذلك أن الركيزة الأساسية التي تقوم عليها رخصة التجزئة هي حماية المصلحتين العامة والخاصة وذلك لتفادي عشوائية البناء، تماشياً مع السياسة المطبقة في مجال السكن والتعمير.

<sup>1</sup> عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 134.

<sup>2</sup> المادة 64 من القانون رقم 20-29، المرجع السابق

### الفرع الأول: الالتزامات المترتبة عن منح رخصة التجزئة

#### أولاً: التزامات الإدارة

تكمن التزامات الإدارة في نقطتين أساسيتين الأولى في الشهر والثاني في تبليغ

قرار رخصة التجزئة بما يلي:

#### 01- الالتزام بالشهر: تعد رخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر، الذي يعد ركيزة

أساسية لتفادي عمليات الغش والتدليس قدر الإمكان في العقار موضوع الإشهار، وقد جعله المشرع من ضمن الالتزامات التي تقع على الإدارة طبقاً لنص المادة 22 الفقرة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تنص على: "تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الأرض القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالشهر العقاري<sup>1</sup>، غير أن الواقع العملي يجعل الموثق هو الجهة القائمة بإتمام الشهر العقاري بالمحافظة العقارية كما سيتم توضيحه بالفصل الثاني.

( وإن عملية شهر التجزئة في الأراضي الغير ممسوحة تعد كمرحلة متقدمة لنظام الشهر الشخصي في اتجاه النظام الشهر العيني، فتساهم بالتالي التجزئة على ترسيخ قواعد أو نظام الشهر العيني على قطع أرضية صغيرة ..، إذ يمكن اعتبار ذلك كشهر عيني جزئي، كما يمكن القول أن شهر التجزئات المنظمة تعتبر كوسيلة دعم لعمليات المسح العام للأراضي التي تشكل الوسيلة المثلى للتطهير النهائي للوضعية العقارية).<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المادة 07/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق

<sup>2</sup> كمال تكواشت، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، العدد 06، جوان 2016، ص 160.

### 2-التزام الإدارة بالتبليغ:

وقد جاء ذلك في نص المادة 22 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي 15-19<sup>1</sup> فالإدارة ملزمة بتبليغ القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة إلى كل من صاحب الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية ، مرفقا بنسخة من الملف المتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات.

### ثانيا: التزامات طالب الرخصة

إنالالتزامات طالب الرخصة تكن في الالتزام بالإشهار والالتزام باحترام آجال الأشغال الواردة في دفتر الشروط وكذا الالتزام بالإنجاز وهي كما يلي:

1-الالتزام بإشهار قرار منح رخصة التجزئة : يلتزم المستفيد من قرار رخصة التجزئة وقبل البدء في أشغال التهيئة أن ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة في الميدان أين توجد الأرض محل التجزئة طوال فترة الورش، وتكم أهمية الإشهار في وضع المعلومات الضرورية للتعرف على مشروع التجزئة وكذا صاحب المشروع والمؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة، وقد نصت المادة 29<sup>2</sup> من المرسوم التنفيذي 15-19 على ضرورة وضع المستفيد لافتة مرئية مستطيلة الشكل تكون أبعادها 80 سم، تتضمن بيانات الخاصة بمشروع التجزئة، وكذا تاريخ إفتاح الورشة وتاريخ الانتهاء من الأشغال حتى يتسنى للهيئات المختصة بمراقبة الأشغال في كل وقت، طبقا لنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في:2006/01/30م، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان

<sup>1</sup> المادة 03/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

المؤهلين للبحث عن مخالقات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06 مؤرخة في 05 فبراير 2006.<sup>1</sup>

### 2- احترام آجال إتمام الأشغال الواردة في رخصة التجزئة:

حدد المشرع الجزائري مدة تنفيذ الأشغال بثلاث سنوات كمدة قسوى، تفاديا لتماطل المستفيدين من رخص التجزئة في إنجاز الأشغال، وعلى المستفيد من رخصة التجزئة البدء في أشغال التهيئة في هذه المدة، والانتهاء من أشغال في الآجال المحددة في القرار وفي حالة عدم قيامه بذلك تعتبر رخصة التجزئة ملغاة بقوة القانون طبقا لنص المادة 30 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19.

### 3- الالتزام بإنجاز الأشغال الواردة في رخصة التجزئة:

يقتضي على المستفيد من رخصة التجزئة تجهيز القطعة الأرضية، بحيث ألزمه المشرع الجزائري بجعلها قابلة للاستغلال، وذلك من خلال استحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، وكذا تخصيص بعض المساحات الخضراء والميادين للترفيه وكذا مساحات لتوقف السيارات<sup>2</sup>، وقد نصت على ذلك المادة 19 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 15-19.<sup>3</sup>

يفهم من خلال نص المادة المذكورة أعلاه أن هناك بعض الأشغال تدخل ضمن الالتزامات الواجبة التي تقع على طالب الرخصة، ونستشف ذلك من خلال استعمال المشرع الجزائري لعبارة ".... وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال ..."، والبعض الآخر منها ضمن

<sup>1</sup> تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على ما يلي: " طبقا لأحكام المادتين 73 و 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما ".

<sup>2</sup> عيسى معزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 103.

<sup>3</sup> أنظر المادة 01/19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

الالتزامات الاستثنائية لاستعماله عبارة "عند الاقتضاء" في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 15-19، وتتمثل هذه الالتزامات في تخصيص بعض المواقع المهياة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة.

تقع مصاريف بعض التجهيزات الجماعية على عاتق صاحب الرخصة والتي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

كما نجد أن المشرع الجزائري منع للمجزئ العقاري تعديل أو إلغاء دفتر الشروط في حالة مخالفة الرخصة لطابع الأرض المجزأة، وقد نصت المادة 21 من نفس المرسوم على الحالات التي يمكن من خلالها تعديل دفتر الشروط، وتعتبر التعديلات الواردة في دفتر الشروط غير سارية إلا بموافقة البلدية، وتلقى على عاتق أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال، ونصت الفقرة 05 من نفس المادة على نشر قرار تعديل دفتر الشروط في مكتب الحفظ العقاري في الولاية.<sup>1</sup>

أما فيما يتعلق بالمشاريع التي هي في طور الإنجاز هنا يبقى دفتر الشروط ساري المفعول إلى غاية الانتهاء من الأشغال والحصول على شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة.

### الفرع الثاني: الحقوق المترتبة على منح رخصة التجزئة

يتم دراسة الحقوق المترتبة عن منح رخصة التجزئة من خلال التطرق إلى حقوق الإدارة (أولا) وبعدها حقوق المرتبطة بطالب الرخصة (ثانيا).

<sup>1</sup> المادة 05/21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المرجع السابق

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

### أولاً: حقوق الإدارة

تتمثل حقوق الإدارة في الحق في الرسم (أ) والحق في دمج ملحقات التجزئة (ب) والحق في مراقبة الأشغال (ج) نتطرق لها على النحو التالي:

#### أ - حق الإدارة في الرسم:

يؤسس لصالح البلديات رسم خاص على عقود التعمير<sup>1</sup> وكل الرخص والشهادات المتعلقة بها وباعتبار رخصة التجزئة من عقود التعمير فإنها تخضع عند تسليمها لرسم خاص على هذه العقود وهذا ما نصت عليه المادة 77 فقرة 02 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة والمتممة لأحكام المادة 55 من القانون 19-11 المؤرخ في: 23 ديسمبر 1999م المتضمن قانون المالية لسنة 2000.<sup>2</sup>

يحدد مبلغ رسم التجزئة بشكل تصاعدي حسب عدد أجزاء القطع الأرضية<sup>3</sup>، ففي حالة تجزئة ذات استعمال سكني فإن الرسم يحدد كما هو مبين في الجدول أدناه

| التعريف بالدينار الجزائري | العدد             |
|---------------------------|-------------------|
| 3.000                     | من 02 إلى 10 قطع  |
| 75.000                    | من 11 إلى 50 قطعة |

<sup>1</sup> عقود التعمير عرفتها المادة 5 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-27 المؤرخ في 2009/08/30، يتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها، ج.ر، العدد 50، بتاريخ 2009/09/02، تمايلي: "عقود التعمير، ويقصد بها، في مفهوم هذا المرسوم ما يأتي: شهادة التعمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء ورخصة البناء على سبيل التسوية ( يبين ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص، رخصة إتمام ورخصة إتمام على سبيل التسوية، شهادة المطابقة يبين ما إذا كان العقد سلم على شكل حصص )

<sup>2</sup> أنظر المادة 77 من قانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/07/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 جريدة رسمية العدد 76، بتاريخ 2017/12/28.

<sup>3</sup> أنظر المادة 77 فقرة 3 من قانون رقم 17-11، المرجع نفسه.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

|         |                     |
|---------|---------------------|
| 105.000 | من 51 إلى 150 قطعة  |
| 150.000 | من 151 إلى 250 قطعة |
| 300.00  | ما يفوق 250 قطعة    |

أما إذا تعلق الأمر بتجزئة ذات إستعمال تجاري أو صناعي يحدد الرسم كما يلي

:

| التعريف بالدينار الجزائري | العدد            |
|---------------------------|------------------|
| 9.000                     | من 02 إلى 05 قطع |
| 18.000                    | من 06 إلى 10 قطع |
| 45.000                    | ما يفوق 10 قطع   |

وبالرجوع إلى نص المادة 03/77 المعدلة والمتممة للمادة 55 من قانون

المالية لسنة 2000 نجد أنها طبقت الرسم الخاص على شهادة قابلية الاستغلال أيضا عند

تسليمها فإذا كانت التجزئة ذات استعمال سكني فإن الرسم يحدد كالتالي<sup>1</sup>:

| التعريف بالدينار الجزائري / م <sup>2</sup> | العدد               |
|--|---------------------|
| 500  | من 02 إلى 10 قطع    |
| 10.000                                     | من 11 إلى 50 قطعة   |
| 15.000                                     | من 51 إلى 150 قطعة  |
| 20.000                                     | من 151 إلى 250 قطعة |

<sup>1</sup> أنظر المادة 77 فقرة 3 من قانون رقم 17-11، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

|        |                  |
|--------|------------------|
| 45.000 | ما يفوق 250 قطعة |
|--------|------------------|

وإذا كانت التجزئة ذات استعمال صناعي أو تجاري فارسم الخاص يحدد وفقا

للجدول التالي:

| التعريف بالدينار الجزائري | العدد            |
|---------------------------|------------------|
| 1.500                     | من 02 إلى 05 قطع |
| 2.500                     | من 06 إلى 10 قطع |
| 6.500                     | ما يفوق 10 قطع   |

ولعل أهم التعديلات أهم التعديلات التي أدرجت على المادة 55 من قانون المالية لسنة 2000 بموجب أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 هي استبدال تسمية الرسم الخاص على رخص العقارات بتسمية الرسم الخاص على عقود التعمير وغيرها من الرخص أو الشهادات المتعلقة بها.

أيضا من بين التعديلات الواردة في المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018<sup>1</sup> نجد تغيير أساس الإخضاع الضريبي للرسم لرخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، بحيث قبل صدور قانون المالية لسنة 2018 كان الإخضاع الضريبي للرسم الخاص على رخص العقارات يحدد تبعا للقيمة التجارية للبناء أو تبعا لعدد الأجزاء، أما حاليا وبصدور قانون المالية لسنة 2018 أصبح يحدد كما يلي:

بالنسبة لرخصة البناء وشهادة المطابقة بعدما كان على أساس القيمة التجارية للبناء أصبح يحدد بناء على المساحة المبنية بالمترب، فيما يخص البنائات ذات الاستعمال التجاري والصناعي فيحدد على أساس الإخضاع الضريبي بناء على قيمتها.

<sup>1</sup> أنظر المادة 77 فقرة 3 من قانون رقم 17-11، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

بالنسبة لرخص الهدم فيحدد الرسم الخاص ببناء على المساحة المبنية بالمتر الربع (مجموع مساحات الأسطح الأرضية) للبناء المقرر هدمها وعوضا من مساحة ملكية الأرض لكل بناية مقرر هدمها.

أما بالنسبة لرخص التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال فيتم حسب عدد الأجزاء كما تم الإشارة إليه في الفقرة السابقة، كما تعفي من الرسم الخاص على عقود التعمير بمقتضى أحكام المادة 77 المذكورة أعلاه البنائات المهددة بالانهيار والتي يقرر هدمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول.<sup>1</sup>

### 2- الحق في دمج ملحقات التجزئة (من طرق وشبكات):

يترتب على تسليم شهادة قابلية الاستغلال إلحاق الطرق وشبكات الماء أو مجاري الصرف الصحي والكهرباء والمساحات المغروسة بالأملاك العامة للبلدية المعنية ولا يكون المجزئ العقاري أو لأي أحد من المشتريين أو المكثريين أي حق ادعاء شخصي عليها بعد إضافتها ودمجها ضمن ممتلكات إدارة الجماعة المحلية.<sup>2</sup>

### 3- حق الإدارة في مراقبة الأشغال

تقوم الإدارة بفرض رقابتها على الأشغال المطبقة عند منح رخصة التجزئة، منذ بدايتها إلى غاية الانتهاء منها وعملية المراقبة يقصد بها في مفهوم المرسوم التنفيذي 06-55 بأنها التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانات المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 77 فقرة 4 من قانون رقم 17-11، المرجع السابق.

<sup>2</sup> كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 163.

<sup>3</sup> أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

كما نصت المادة 07 من نفس المرسوم السالف الذكر على الجهات الإدارية المكلفة بمراقبة تنفيذ الأشغال، التي تنص على ما يلي: "يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة".

من خلال ما سبق نستنتج ان المشرع الجزائري الزم كل من رئيس مجلس الشعبي البلدي، وكذا لأعوان المؤهلين قانونا، بإجراء مراقبة عند قيام طالب الرخصة بتنفيذ الاشغال، وسنحاول في هذا الاطار تقسيم مراحل عملية المراقبة الى مرحلة مراقبة الادارة أثناء تنفيذ الاشغال (أ)، ومرحلة المراقبة بعد تنفيذ الاشغال (ب).

### أ- المراقبة اثناء تنفيذ الاشغال

اشترط المشرع الجزائري على طالب الرخصة عند شروعه في الاشغال، ان يقوم بإيداع طلب يبين فيه تاريخ فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقا لنص المادة 56 من القانون 15\_08 المتعلق بمطابقة البيانات واتمام انجازها التي تنص على ما يلي: "يشترط ايداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع"<sup>1</sup>.

يتبين من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري ألزم طالب الرخصة بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضع لافتة مرئية، تتضمن تاريخ افتتاح الأشغال، وتاريخ الانتهاء منها وكذا صاحب المشروع ومكتب الدراسات... وفقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-219، والتي تم تناولها في التزامات المجزئ العقاري تحديدا بالالتزام بالإشهار .

تفعيلا للدور الرقابي للإدارة وضعت مجموعة من الأدوات والوسائل القانونية وسنحاول التطرق اليها فيما يلي:

<sup>1</sup> أنظر المادة 56 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

### - الزيارة الميدانية

وقد نصت عليها المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06\_155، بحيث يتم المراقبة الميدانية من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو عن طريق الأعوان المؤهلين قانونا للقيام بذلك، وسواء قد أعلن عنها أو تتم بشكل فجائي كما جاء في نص المادة 08 فقرة 02 من نفس المرسوم المذكور أعلاه<sup>2</sup>، وذلك حتى يتسنى معاينة بداية الأشغال واتمام انجازها.

يفهم من خلال نص المادتين نجد أن المشرع الجزائري قد نص على مواقيت اجراء المراقبة الميدانية التي يقوم بها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا والأعوان المؤهلين قانونا، والتي نهارا، وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل التي قد تكون في شكل فجائي أحيانا.

### - طلب الوثائق التقنية

يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا عند زيارتهم الميدانية طلب مجموعة من المستندات من المالك أو موكله أو من صاحب المشروع، حتى يتسنى لهم مراقبة أشغال قابلية الاستغلال وأشغال التهيئة ومطابقتها للمستندات التقنية المتعلقة به.

### ب\_ المراقبة بعد تنفيذ الأشغال

طبقا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15\_19 التي تنص على ما يلي: "يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند اتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي بموقع وجود التجزئة، تسليم قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 08 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

وعليه يجب على صاحب المشروع عند الانتهاء من أشغال التهيئة أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك أن يسلم له شهادة قابلية الاستغلال.

### 3\_ التصريح بانتهاء الأشغال

عند الانتهاء من أشغال التهيئة والتقسيم، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال وتمامها<sup>1</sup>، ويرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق التالية:<sup>2</sup>

1\_ تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 لأشغال وتمامها، هي منجزة مع تحديد، عن الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر الى التصاميم المصادق عليها.

### 2\_ محضر استلام الأشغال

يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين إلى رئيس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض، ويحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية، ويتم التوضيح الوثائق بطريقة منفصلة على الوصول.<sup>3</sup>

### ثانيا: حقوق طالب الرخصة

تترتب عن عملية تسليم رخصة التجزئة حقوق تقرر لصاحب رخصة التجزئة ولا يمكن الحديث عن الحقوق التي منحها المشرع له إلا بناء على مدى احترامه للالتزامات المفروضة عليه وسيتم تناولها فيما يلي:

<sup>1</sup> أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع نفسه.

### 1- الحق في البناء

نقد نصت المادة 50 من القانون 90-29 على ما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام صارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".<sup>1</sup>

لقد منح المشرع للمستفيد من رخصة التجزئة الحق في البناء باعتباره أحد أوجه حق ملكية الأرض، فبمجرد استيفاء طلبه لجميع الوثائق والبيانات ومطابقة الوثائق للأشغال المزمع القيام بها مع القواعد العامة في مجال البناء ينتج له حق البناء وتقوم الجهات الإدارية المختصة بمنحه رخصة البناء.

### 2- الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستغلال

بعد دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وبعد القيام بالمعاينة الميدانية، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال لطالب الرخصة كما يمكن الحصول على شهادة قابلية الاستغلال الجزئية في حالة إنجاز أشغال الهيئة على مراحل متتابعة وفقا للآجال المنصوص عليها قانونا شريطة أن لا تكون أشغال التهيئة المتبقية لها انعكاسات على السير الحسن لجزء الذي تم إنجازه وانتهت الأشغال فيه.<sup>2</sup>

### 3- الحق في بيع أو إيجار القطع الأرضية

<sup>1</sup> أنظر المادة 50 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 3/28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تنص المادة 8/02 من القانون رقم 15-02 على ما يلي: "أن التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".<sup>1</sup>

يفهم من نص المادة السالفة الذكر أنه من بين الحقوق التي يتمتع بها طالب رخصة التجزئة وتقسيم الملكية العقارية وبالتالي الحق في التصرف فيها سواء بالبيع أو الإيجار ، كما أن التصرف في القطع الأرضية تم التطرق إليه في القسم الثاني من الفصل الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تحت عنوان الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الأرض المجزأة في مادة واحدة وقد نصت عليه المادة 32<sup>1</sup> منه، بحيث يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراءها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، فالمادة 32<sup>2</sup> السالفة الذكر علقّت عملية البيع أو كراء القطع الأرضية للتجزئة على شرط الحصول المسبق على شهادة قابلية الاستغلال وكذا بيانات الشهادة التي تعد شكلية أساسية .

وعليه وفقاً لما سبق يتضمن عقد البيع للقطع الأرضية للتجزئة العقارية خمسة أركان، المحل، السبب ن ركل الشكلية (الكتابة والرسمية المنصوص عليها في المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني)<sup>3</sup>، إضافة إلى ركن آخر ألا وهو تسليم شهادة إدارية تثبت انتهاء الأشغال بحسب ما يتطلبه القانون .

### 4- الحق في الطعن في قرار رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال

<sup>1</sup> أنظر المادة 8/2 من القانون رقم 15-08، المرجع السابق .

<sup>2</sup> أنظر المادة 32 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، المرجع السابق.

## الفصل الأول الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

استناداً إلى أحكام المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup> والقرار الوزاري المشترك الذي يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير<sup>2</sup>، يمنح لصاحب رخصة التجزئة والغير موفق في الحصول عليها إما بسكوت الإدارة ضمن الآجال القانونية أو برفض الإدارة، الحق في إيداع طعن مقابل وصل لدى الولاية، وفي حالة عدم رد هذه الأخيرة يمكن له إيداع طعن ثاني أمام الوزارة المكلفة بالعمران، هذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير في الولاية بالرد الإيجابي أو بالرفض المسبب في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، كما منح المشرع لطالب رخصة التجزئة سلطة اللجوء إلى القضاء مباشرة وذلك عن طريق دعوى الإلغاء التي تعتبر من أهم الدعاوى التي ترفع في مجال العمران استناداً إلى مبدأ المشروعية ودعوى التعويض بالإضافة إلى الدعوى التفسيرية ودعوى فحص المشروعية.

<sup>1</sup> أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25/07/2015 يحدد كفاءات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، مؤرخة في 2015/09/27.



# الفصل الثاني

مراحل إعداد العقد المتضمن رخصة التجزئة وشهر هبالس

جلال عقاري

## تمهيد:

لقد أخضع المشرع الجزائري العقود الواجب شهرها بالمحافظة العقارية لمجموعة من الإجراءات الشكلية والقانونية، وتخلف إحداها يؤدي حتما إلى بطلان العقد، ومن ثمة لا ينتج أثره حتى بين المتعاقدين، فاتباع هذه الإجراءات يكتسب العقد التاريخ ثابت بالتسجيل، ويصبح حجة على الكافة بالشهر العقاري.

والعقد المتضمن رخصة التجزئة كسائر العقود التي أوجب التشريع إخضاعها لعملية الشهر، لذا لا بد أن يصب في الشكل الرسمي ويسجل بمفتشية التسجيل والطابع البطاقية والمواريث، ثم يشهر بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا.

## المبحث الأول: العقود الرسمية والأشخاص المكلفين بتحريرها

إن الأصل في انعقاد المعاملات الرضائية، عملاً بمبدأ سلطان الإرادة فهي حرة في التعاقد متى رأت أن ذلك سيحقق مصالحها، غير أن هذه الإرادة ليست مطلقة في تصرفاتها، فلقد أخضع المشرع بعض المعاملات كتلك الواردة على العقارات إلى قيود مفروضة على المتعاقدين كشرط الرسمية وذلك حتى يظهر العقد في الشكل المطلوب، لأنه محرر من طرف شخص مختص وذو دراية عالية في مجال عمله، فيعلم الأطراف المتعاقدة بكل المخاطر التي قد تنجم على إبرام معاملاتهم قبل انعقادها، وبالتالي تفادي أي نزاعات مستقبلية، وزيادة لفكرة الائتمان العقاري.

## المطلب الأول: العقد الرسمي

لقد اشترط المشرع الجزائري قاعدة عامة يجب توفرها في المحررات الخاضعة للشهر العقاري وهي قاعدة الرسمية، هذا ما جاءت به المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري بقولها: " كل عقد يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

يلاحظ من خلال هذا النص أن المشرع اشترط الصفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ فكل عقد لا يحزر في الشكل الرسمي يكون محل رفض إيداع من قبل المحافظ العقاري.

ونظراً لأهمية قاعدة الرسمية فإننا سنتناولها من خلال فرعين نخصص الأول لتعريف العقد الرسمي والثاني للأشخاص المؤهلين لتحرير هذه العقود.

### الفرع الأول: تعريف العقد الرسمي

لقد عرف القانون المدني العقد الرسمي بأنه: "عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وحدود سلطته واختصاصه"<sup>1</sup>.

يتبين لنا من خلال هذا التعريف أن العقود الرسمية متنوعة وتختلف باختلاف الجهات المختصة في إصدارها، فقد تصدر من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، فأما العقود التي يصدرها موظف عام وتحمل توقيعها مثلها النسخ التنفيذية والأحكام كتاب الأقسام ومثلها أيضاً العقود التي تكون الدولة طرفاً فيها كعقود بيع أملاك الدولة الخاصة أو تأجيرها.

أما العقود التي يصدرها ضابط عمومي كتلك التي كان يحررها رؤساء البلدية قبل صدور القانون 90\_25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ومنها أيضاً القرارات الإدارية كقرار منح رخصة التجزئة، طبقاً للمرسوم التنفيذي 15-19 .

يتولى الموثق وهو ضابط عمومي تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها (نموذج عقد بيع على التصاميم) الرسمية والعقود التي يود الأطراف إعطاؤها هذه الصيغة .

نذكر هنا أن العقود والوثائق الرسمية كثيرة ومتنوعة ولكن ما يهمنا منها هي العقود والمحركات والخاضعة للشهر العقاري.

### الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية

لقد حدد المشرع الجزائري مختلف سلطات والأشخاص المؤهلين لتحرير هذه العقود وهي تختلف بحسب الوثائق المحررة، فالعقود التوثيقية الواردة على العقارات تحرر من طرف الموثق، والأحكام القضائية تصدر وتحرر من طرف القاضي، كما أن السلطات القنصلية

<sup>1</sup> أنظر المادة 324 من القانون المدني، المرجع اسبق.

والادارية صلاحية تحرير بعض العقود الرسمية هذا ما نصت عليه المادة 64 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 63\_76 السالف الذكر.

### أولاً: الموثقون

بمقتضى قانون التوثيق رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 الذي الغى الأمر 91/70 الصادر في 15/12/1970 والمعدل والمتمم بموجب القانون 102/06<sup>1</sup> المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق الذي أنشأ مكاتب التوثيق العمومية يمتد اختصاصها الاقليمي الى كامل التراب الوطني واسند لكل مكتب عمومي للتوثيق الى موثق يتولى تسييره ويكون مسؤول عنه ويجوز أن يشترك في تسيير مكتب واحد أكثر من موثق على شكل شركة مدنية للدراسات التوثيقية.

### ثانياً: السلطات القضائية

تعتبر الأحكام النهائية الصادرة من مختلف الجهات القضائية من الوثائق الرسمية في نظر القانون والتي يمكن شهرها بالمحافظة العقارية واذا كانت ترمي في مفهومها الى فسخ أو ابطال أو الغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها هذا عملاً بأحكام المادة 85 من المرسوم 63\_76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.<sup>2</sup>

والمادة 515 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008.<sup>3</sup>

وإذا تمت عملية الشهر سكون اثبات ذلك بموجب شهادة تسلم من طرف المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من عقد المودع الممهور بتأشير الشهر العقاري .

<sup>1</sup> القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، عدد 14.

<sup>2</sup> المادة 85 من المرسوم 63\_76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>3</sup> المادة 515 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، ج.ر، عدد 21.

ويمكن للمحافظ العقاري رفض اشهر العقود المتضمنة ايداع الأحكام القضائية اذا كانت تمس بالنظام العام أو تتعلق بالمساس بحق عيني أصل ملكيته غير مشهر مسبقا بالمحافظة العقارية.

### ثالثا: السلطات الادارية

إن الأشخاص المعنوية العمومية والاقتصادية أو التجارية، ملزمة بالتوجه الى الموثق عند مباشرة التصرفات القانونية الواردة على العقارات والتي تكون طرفا فيها مثلها مثل الأفراد العاديين. أما اذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في عقد ما فان مديرية أملاك الدولة تتدخل لتحرير العقد باعتبارها موثقا للدولة ومن أهم هذه العقود حالة اكتساب الملكية العقارية والمحلات التجارية اذا تعتبر فيما بعد من الأملاك الوطنية، كما يمكن للبنوك والمؤسسات المالية تحرير عقود الرهون القانونية في شكل جدول رهن قصد ساداع بالمحافظة العقارية.

### رابعا: السلطات القنصلية

تعتبر العقود المبرمة من طرف القنصلية الجزائرية بالخارج عقودا رسمية، يتم شهرها خاصة عندما تتعلق باكتساب حق الملكية وحقوق عينية الأخرى وكذلك عقود الايجار المبرمة لفائدة المصالح الجزائرية في الخارج لأداء مهامها ويتم هذا الشهر بواسطة ارسالية تسلم للمحافظة من طرف القنصل.

ويجب الاشارة بأن العقود والوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريرها والمذكورين أعلاه يجب مراعاة الشروط الشكلية والموضوعية من طرف كل شخص مكلف بذلك حسب كل حالة، والأوضاع القانونية والقواعد الخاصة بتحرير العقود من حيث الشكل والمحتوى.

ان الاختلال بهذه الشروط الشكلية والموضوعية يؤدي الى رفض التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل والطابع حسب المادة 351 من قانون التسجيل المعدل بالقانون 25/91 المؤرخ في 16/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية المتتابة حتى صدور القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المؤرخ في 31/12/2017، كما يمكن رفض الايداع من طرف المحافظ العقاري حسب المادة 07/100 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

### المطلب الثاني: أنواع العقود والمحركات الشهر العقاري

تنص المادة 90 من المرسوم 63/76 على مايلي : "ينبغي على الموثقون وكتاب الضبط والسلطات الادارية أن يعملوا على اشهار جميع العقود والمحركات القضائية الخاضعة للإشهار العقاري والمحركة من قبلهم...".<sup>1</sup>

ما نستنتج من نص هذه المادة أن الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الادارية هم الأشخاص المؤهلون قانونا لتحرير الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، وعلى هذا الأساس يمكن تصنيف المحركات الموجبة الشهر بالنظر إلى صفة محرريها إلى محركات توثيقية، ادارية وأخرى قضائية.

ولما كانت هذه المحركات تحوي حقوقا لها مكانة مميزة لدى الجميع، كفلها القانون بحماية خاصة حيث أخضع المحركات الواجبة الشهر لقاعدتين أساسيتين تركز عليهما عملية الشهر العقاري تتمثل الأولى في قاعدة الرسمية والثانية في قاعدة الشهر المسبق أو ما يعرف كذلك بقاعدة الأثر النسبي وما لهل من استثناء أوردها المادة 89 من المرسوم 63/76 السالف الذكر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 90 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

<sup>2</sup> لقد أورد المشرع ثلاث استثناءات على قاعدة الشهر المسبق في المادة 89 من المرسوم التنفيذي 63/76، السالف الذكر.

ان ضمان شهر هذه المحررات لن يتحقق بتوافر القاعدتين فحسب بل لا بد من التأكد من صحة المعلومات التي تضمنتها هذه المحررات سواء تلك المتعلقة بالعقارات محل التصرف أو هوية الأشخاص، وذلك في اطار خوله القانون للمحافظ العقاري من صلاحيات واسعة في مراقبة الوثائق الخاضعة للشهر العقاري ونظرا لتنوعها سنحاول ذكرها بإجازة حسب الجهة التي حررتها لا.

### الفرع الأول: المحررات التوثيقية

هي جميع المحررات التي يعدها الموثق والمتضمنة لحقوق عينية عقارية، سواء أعدت هذه المحررات بسبب وقائع قانونية رتب حقا عينيا عقاريا أو بسبب تصرفات قانونية منشئة، ناقلة مصرحة، معدلة أو منهيبة لهذه الحقوق، كما يمتد سبب اعداد هذه المحررات أحيانا الى بعض التصرفات المنشئة لحقوق شخصية، وفي كل الحالات يقع الالتزام بنقل الملكية في هذه الملكية على عاتق الموثق.

تبعا لهذا التقسيم سنحاول عرض انواع المحررات التي يعدها الموثق قصد شهرها بالمحافظة العقارية بإيجاز شديد ذلك أن حصر هذه المحررات من صعوبة بمكان لأن الحركة الاقتصادية تنتج يوميا أنواع جديدة من العقود تحتم المعاملات التجارية الى ابرامها ، وما يهمنا نحن في دراسة موضوعنا التصرفات الكاشفة للحقوق العينية الأصلية التي سنحاول الاشارة لها بشيء من التفصيل أما باقي المحررات فنذكر منها :

- **التصرفات المنشئة لحقوق العينية والتبعية (عقد الرهن الرسمي، حقوق الامتياز الخاصة والواردة على العقار والذي أفرد له المشرع المواد 999 وما يليها من القانون المدني).**<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادة 999 وما يليها من القانون المدني، المرجع السابق.

- **التصرفات الناقلة للحقوق العينية الأصلية:** وقد تفرغ في شكل ابرام عقود ملزمة لجانبين أو لجانب واحد وقد يصدر التصرف بإرادة منفردة، وكأمثلة عن هذا النوع من هذه التصرفات نجد عقد البيع، عقد المقايضة، عقد تقديم عقار كحصة في الشركة.

- **شهر التصرفات المنشئة لحق شخصي:** ومثال ذلك عقود الاجار الواردة على العقار اذا تجاوز مدة اجاره 12 سنة وهو ما نصت عليه المادة 17 من الأمر 74/75 السلف الذكر ومن الأمثلة أيضا عقد الوعد بالبيع المنصوص عليه في المادة 71 من القانون المدني، ورغم اشتراط الشكل في هذا النوع من العقود فانه لم يضع نصا صريحا يوجب اخضاعها الى اجراء الشهر العقاري، الا انه بموجب القانون 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية 2004 و من خلال نص المادة 10 منه التي عدلت المواد من 1/353 الى 13/353 من قانون التسجيل المتعلق بالرسم والاشهار العقاري فقد أشارت المادة 2/353 الى اجازة شهر الوعد بالبيع عندما فرضت رسم اشهار عقاري قدره 01 المائة من قيمة العقار المراد بيعه.

- **التصرفات الكاشفة للحقوق العينية الاصلية:** هي تلك التصرفات التي تكشف عن الحق العيني وتؤكدده فهي لا تنشاه ولا تنقله ذلك أن هذا الحق كان موجودا من قبل ومن بين هذه التصرفات التي يعدها الموثق نجد ايداع لرخصة التجزئة في شكل عقد بالمحافظة العقارية قصد الشهر العقاري، بناء على طلب المعني مرفوقا بالوثائق التالية :

✓ مخطط التجزئة على سلم 2000/1 أو 5000/1 معد من طرف مهندس معماري معتمد ومصادق عليه من طرف المصالح التقنية.

✓ دفتر شروط التجزئة.

✓ اذا تعلق التجزئة بعقار ممسوح يجب تقديم وثائق التجزئة مرفقة بوثيقة القياس طبقا لنص المادة 18 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد

مسح الأراضي العام لأراضي وتفاديا لرفض الايداع من طرف المحافظة العقارية عملا بأحكام المادة 100 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

✓ للإشارة فقط وقصد المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي ،أقر المشرع تنظيما خاصا حدد فيه شروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، فأصدر المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئتها.<sup>1</sup>

بحيث يجب على الموثق قبل تحرير العقد المتضمن تجزئة عقار ذو طابع فلاحي أن يقدم طلب التجزئة للمصالح الفلاحية للولاية الموجود بها العقار المراد تجزئته مع جميع المعلومات اللازمة لتحديده .

تقوم ال مصالح الفلاحية بإجراء التحقيق في الطلب ،فاذا ما طابق طلب التجزئة المساحة المرجعية المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر ، يقوم المدير الولائي للفلاحة بتحرير ترخيص يسمح بتجزئة الأرض الفلاحية وذلك في أجل لا يتعدى 04 أشهر من بتاريخ ايداع الطلب، والا أعتبر السكوت بعد فوات هذا الأجل قبولا .

أما اذا كان طلب التجزئة لا يحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية في المادة الثالثة من المرسوم ، يقوم مدير المصالح الفلاحية بتبليغ الرفض للموثق في شكل قرار اداري مسبب .

كما نشير الى أن هناك ايضا بعض التصرفات الكاشفة للحقوق الأصلية والخاضعة لإجراء الشهر العقاري والتي يعمل الموثقين في حدود اختصاصهم على ايداعها في الشكل الرسمي لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا والتي تشترك مع رخصة التجزئة في انتاج وحدات وحصص عقارية جديدة نذكر منها: عقود القسمة الرضائية ايداع جداول وصفية لتقسيم و شهادة التقسيم بالنسبة للعقارات المبنية وكذا عقود ايداع الأحكام القضائية المتضمنة الخروج من حالة الشيعاء وقسمة العقار.

**شهر حق الارث:**

<sup>1</sup> المرسوم 97-490 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، ج.ر، العدد 84، المؤرخ في 1990/12/21.

يتم شهر الحقوق العينية العقارية للمورث بإعداد عقد شهادة توثيقية يحررها الموثق، يثبت فيها انتقال الملكية من المورث الى الورثة، وفي هذا الشأن تنص المادة 91 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أن: "كل انتقال أو انشاء أو انقضاء لحقوق عقارية بمناسبة أو بفعل الوفاة ضمن الآجال المحددة في المادة 99 يجب أن تثبت بموجب شهادة موثقة...".

والغرض من اعداد هذه الشهادة هو جعلها كأداة فنية لشهر حق الارث في مجموعة البطاقات العقارية تطبيقا لمبدأ الأثر النسبي، ووسيلة للحفاظ على تسلسل انتقال الملكية العقارية<sup>1</sup> وبذلكلا يستطيع الورثة قبل شهر هذه الشهادة التصرف في الحقوق الموروثة، وانه كان تثبت لهم صفة المالك بمجرد حدوث واقعة الوفاة، وعليه فان اعداد هذه الشهادة يشكل قيذا على التصرف فقط دون المساس بصفة الورثة كمالكين، ويجب الاشارة الى أن العقود والوثائق الرسمية الصادرة عن الأشخاص المؤهلين لتحريرها والمذكورين أعلاه يجب مراعاة الشروط الشكلية والموضوعية من طرف كل شخص مكلف بذلك حسب الحالة والأوضاع القانونية والقواعد الخاصة بتحرير العقود من حيث الشكل والمحتوى.

ان الاخلال لهذه الشروط الشكلية والموضوعية يؤدي الى رفض التسجيل على مستوى مصلحة التسجيل والطابع وذلك حسب المادة 351 من قانون التسجيل المعدل بالقانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/16 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 المعدل والمتمم بموجب قوانين المالية المتتابعة حتى صدور قانون 31/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المؤرخ في 2017/12/27<sup>2</sup>، كما يمكن رفض الايداع من طرف المحافظ العقاري حسب المادة 07/100 من المرسوم التنفيذي 63/76 المذكور أعلاه .

### الفرع الثاني: المحررات الإدارية

<sup>1</sup>أنظر المادة 91 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، المرجع السابق.

<sup>2</sup>أنظر المادة 353 وما يليها من القانون 11/17، المرجع السابق.

هي تلك المحررات التي تعدها سلطة إدارية مؤهلة قانوناً عد التصرف في أملاكها العقارية، سواء كان ذلك لفائدتها أو لغيرها وتكون إما في شكل عقود أو قرارات إدارية بحيث لا ترتب أثرها العيني إلا بإشهارها لدى المحافظة العقارية ومن أمثلة هذه المحررات ما يلي:

- العقود والقرارات المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة.<sup>1</sup>
- شهادات الحياة المعدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>
- سندات الملكية المسلمة في إطار التحقيق العقاري.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: المحررات القضائية

هي تلك المحررات المعدة بمعرفة جهة قضائية والمتضمنة لحق عيني ناتج عن الفصل في خصومة عقارية، بحيث تكون واجبة الشهر لترتب أثرها العيني، وقد نصت المادة 14 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975م، كما أشارت إلى ذلك نصوص المواد 63/62 و66 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري السالفة الذكر، ولأجل ذلك أوجبت المادة 90 من المرسوم على كتاب الضبط العمل على إشهار جميع الأحكام والقرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم.<sup>4</sup>

### المبحث الثاني: مراحل شهر رخصة التجزئة

تخضع رخصة التجزئة لعملية الشهر العقاري على عاتق صاحبها ذلك ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 صراحة، وبشهرها بالمحافظة العقارية يسمح للمجزي بالحصول على سندات ملكية خاصة بالوحدات الجديدة، الشيء الذي يمكنه من التصرف فيها طبقاً للقانون.

<sup>1</sup> أنظر المادة 02 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 39 وما يليها من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المرجع السابق.

<sup>3</sup> أنظر المادة 09 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007، المرجع السابق.

<sup>4</sup> الملاحظ في الحياة العملية أن كاتب الضبط لا يقوم بإيداع الحكم أو القرار القضائي لدى المحافظة العقارية بل يكفي بتسليمه للمعني الذي يتصل بموثق قصد فراغه في محرر رسمي.

إلا أننا نرى أن شهر قرار منح رخصة التجزئة بالسجل العقاري التزام يقع على عاتق صاحبها ذلك أن ما أوجبه القانون يكون بمثابة الإلزام في ذمة المخاطبين به، كما أن شهر رخصة التجزئة يمكن المشترون للقطع الأرضية من الحصول على عقودهم المشهورة وهو التزام آخر يقع على عاتق المجزئ.

بعد حصول صاحب رخصة التجزئة على القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة الذي يسمح له بالانطلاق في أشغال وأعمال التهيئة في الميدان ألزمت المادة 22 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 على إلزامية شهر القرار المتضمن رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً بقولها: " ... تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب طلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.<sup>1</sup>

من خلال نص هذه المادة نفهم أن على السلطة التي منحت قرار رخصة التجزئة السعي لأجل إتمام إجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة على نفقة المستفيد من القرار .

غير أن الواقع غير ذلك فعلى المجزئ التقدم إلى أحد مكاتب التوثيق (اختصاص وطني) طالبا منه إعداد عقد يتضمن إيداع قرار التجزئة.

### المطلب الأول: تحرير عقد إيداع رخصة التجزئة من طرف الموثق

بعد تأكد الموثق من أن قرار التجزئة المراد إيداعه يرمي إلى تجزئة الوحدة العقارية المملوكة للطالب الذي يثبت صفة المالك بموجب سند ملكية معترف به قانوناً وأن هويته وأهليته كاملة كما تقتضيهما المادتين 62 و64 من المرسوم 63/76 وأن كافة المخططات البيانية الملحقة بالقرار والمؤشر عليها من طرف المصالح التقنية للبلدية ومصالح التعمير بالولاية

<sup>1</sup> أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.

، ومطابقة لوثيقة القياس المعدة من طرف خبير عقاري معتمد مصادق عليها من طرف إدارة مسح الأراضي - هذا إذا كان العقار المراد تجزئته يقع بمنطقة ممسوحة - بالإضافة إلى دفتر الشروط الذي يحدد التزامات صاحب الرخصة وكذا حدود حقوق البناء ومختلف الأعباء والشروط التي تنظم التجزئة .

يقوم الموثق بتحرير عقد الإيداع تلبية لطلب المجزئ وفق الأشكال والأوضاع المقررة قانوناً، حيث يعمل على إدراج جميع عناصر العقد من ضبط هوية الأطراف (المائل)، وتعيين العقاري وأصل ملكيته، وتأليف الحصاص وفقاً لقرار رخصة التجزئة وباقي فقرات العقد مع تحديد المحافظة العقارية المختصة بإشهار العقد وتاريخ تحريره ، كما يلحق دفتر الشروط بالعقد المراد إيداعه بالمحافظة العقارية.

للإشارة فقط أم عقد الإيداع يحرق في ثلاث نسخ أصل ونسخة وإجراء إشهار (PR06)، الذي يتضمن فقرة الإشهاد المنصوص عليها في المادة 65 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: مرحلة تسجيل عقد إيداع رخصة التجزئة بإدارة التسجيل

إن التسجيل باعتباره مرحلة من مراحل نقل الملكية العقارية، أولى له المشرع الجزائري أهمية بالغة حيث أفرد له مساحة تشريعية خاصة من خلال الأمر 105/76 المؤرخ في: 1976/12/09م، إضافة إلى النصوص العامة التي أوردتها في كل من القانون المدني والقانون التجاري، وعملية التسجيل ترتبط بجميع المعاملات سواء كانت واردة على منقولات أو عقارات، بما فيها إيداع القرارات الإدارية كقرار رخصة التجزئة .

### أولاً: تعريف التسجيل

<sup>1</sup> الأمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، عدد 81.

يلاحظ من خلال تصفح النصوص القانونية الواردة في موضوع التسجيل، أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفاً جامعاً لإجراء التسجيل بل اقتصر على بيان أهميته ولهذا السبب كان من الضروري الرجوع إلى الفقه، هذا الأخير أورد عدة تعاريف لتسجيل المنقولات والعقارات في آن واحد.

فيعرف التسجيل على أنه: "إجراء يتمثل في تدوين عقد في سجل رسمي يملكه موظفي التسجيل الذين يقبضون من جراء ذلك رسماً جبائياً".<sup>1</sup>

كما يعرف التسجيل على أنه "إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات في سجلات رسمية بشرط دفع حقوق ملائمة للإدارة المكلفة بهذه المهمة".<sup>2</sup>

تجري عملية التسجيل بمقابل، فمفتش التسجيل يقبض جراء هذه العملية ضريبة تسمى بحقوق أو رسوم التسجيل<sup>3</sup>، تجسيدا لمبدأ العدالة والمساهمة في تغطية الأعباء العامة للدولة، تطبيقاً للمادة 01/64 من الدستور، كما نشير أنه ورد على بعض التصرفات القانونية إعفاءات من حقوق التسجيل طبقاً لنص المادة 271 من قانون التسجيل، ويعتبر التسجيل ذو طابع إجباري ونهائي، فالمكلف مجبر بأداء حقوق التسجيل وتسديدها بطرق إدارية، فكل شخص يتخلى عن دفعها يتعرض لعقوبة جبائية، ولمفتش التسجيل الحق في رفض إتمام إجراءات التسجيل إلى حين سداد قيمة الضريبة المترتبة عن عملية التسجيل، هذا ما نصت عليه المادة

<sup>1</sup>Ibtissamgarame terminologie juridique dans la législation Algerienne, lexique français - Arabe palais des livres Blida, 1993 p 113.

<sup>2</sup>Le petit Larousse illustré-Paris 2007, p 415.

<sup>3</sup> فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة، ص 10.

82 من قانون التسجيل رقم: 105/76 بقولها: "إن رسوم العقود التي يجب تسجيلها تستخلص قبل إتمام الإجراءات".<sup>1</sup>

### ثانيا: الأهمية القانونية لعملية التسجيل

إن لعملية التسجيل أهمية بالغة خاصة إذا تعلق الأمر بتسجيل العقود التي تنصب على العقارات وتتجلى هذه الأهمية في وجهين الأولي جبائية وقد برزت في تطور أساليب الدولة في جباية الرسوم، والثانية قانونية، فالأهمية الجبائية تصنف رسوم التسجيل ضمن الرسوم الغير المباشرة<sup>2</sup>، حيث يؤديها المكلف نظير خدمات يستفيد منها بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني، وهذه الضريبة ترمي إلى تحقيق عدة أهداف في مقدمتها الهدف التمويلي إذ تعتبر هذه الرسوم موردا هاما لتغطية جزء من نفقات الدولة.

إن التسجيل مرحلة من مراحل إعداد العقد التوثيقي سواء كان لأجل نقل ملكية العقار أو إيداع سند يتعلق بتجزئة وحدة عقارية - حالة إيداع العقد المتضمن قرار رخصة التجزئة - فهو يسبق الشهر العقاري.

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 29 من قانون التوجيه العقاري<sup>3</sup>، على أنه تثبت الملكية الخاصة والحقوق العينية العقارية بعقد رسمي وتخضع لإجراءات الشهر العقاري، كما أن لتسجيل العقارات دور في إثبات تاريخ المعاملات العقارية وكل الإجراءات التي قد تمس بالوضعية القانونية لها، كتجزئتها أو قسمتها، ويظهر ذلك جليا بالنسبة للعقود العرفية التي يقوم الأطراف بتحريرها فيما بينهم، دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي وهذا ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>أنظر المادة 82 من الأمر 105/76، المرجع السابق.

<sup>2</sup>أنظر المادتين 04 و05 من الأمر 105/76، المرجع السابق.

<sup>3</sup>أنظر المادة 29 من القانون 25/90، المرجع السابق.

<sup>4</sup> فريدة محمدي زاوي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، طبعة 2002، ص 10.

### ثالثا : الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق الرسمية الخاصة للتسجيل

اشترط المشرع الجزائري من أجل تمام إجراءات التسجيل، وجوب توافر مجموعة من الشروط منها ما هو مرتبط بالأطراف المتصرفة في العقار، ومنها ما هو متعلق بالعقار نفسه، إضافة إلى ضرورة إفراغ هذه التصرفات في قالب الرسمي (قاعدة الرسمية).

#### 1- الشروط القانونية المتعلقة بالأطراف

يقوم القانون من خلال أحكامه بتنظيم العلاقات بين الأشخاص باعتبارهم ركنا من أركان الحق، فتقرير الحقوق وفرض الواجبات المقابلة لها هي غاية القانون.

لقد أولى المشرع أهمية بالغة لعملية تعيين الأطراف لأجل قبول إجراءات التسجيل، وأي إخلال بأحكامها يؤدي مباشرة إلى رفض إجراء التسجيل، طبقا لأحكام المادة 138 من الأمر 105-76 المتضمن قانون التسجيل.

#### أ - عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص الطبيعيين

من خلال نص المادة 138 من قانون التسجيل السالف الذكر نجد أنه يجب أن تشمل العقود المقدمة للتسجيل أسماء وألقاب وموطن وتاريخ ومكان ولادة الأطراف مع كتابة رقم التعريف الوطني وكذا رقم بطاقة التعريف الوطنية والجهة التي أصدرتها، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه البيانات تختلف حسب طبيعة العقد، ففي العقد المتضمن قرار رخصة التجزئة نكتفي بذكر العناصر السابقة الخاصة بصاحب رخصة التجزئة على عكس عقد البيع فلا بد من ذكر هوية كل من البائع والمشتري على النحو المطلوب قانونا.

#### ب- عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنوية:

باعتبار أن الشخص المعنوي هو مجموعة من الأموال أو الأشخاص، حيث تعود تسمية الشخص المعنوي لعدم وجود كيانا ماديا له، إنما له وجود معنوي فقط، وقد أعطاه القانون

القدرة على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وهذا ما نصت عليه المادة 50 من القانون المدني الجزائري، فالشخص المعنوي ينشأ لتحقيق غرض معين، هذا الغرض هو الذي يحدد مميزاته، غير أن أهليته وذمته المالية لا تكون إلا في حدود الغرض الذي أنشأ من أجله.

وتختلف عناصر تعيين الشخصية المعنوية ، ففيما يخص الشخصية المعنوية العامة تطبيقا لنص المادة 49 من القانون المدني<sup>1</sup>، الولاية والبلدية تتمتعان بالشخصية الاعتبارية العامة وبلاستقلال المالي فيمكن أن تكون البلدية أو الولاية طرفا في التصرفات القانونية لذا يتوجب ذكر اسم البلدية أو الولاية في العقد المراد تسجيله حتى يتم الإجراء، فكل بلدية أو ولاية لها إقليم واسم ومركز وعلى هذا الأساس تبرم العقود وتودع السندات والقرارات الإدارية الصادرة عنها والتي يجب أن تسجل طبقا للقانون .

أما فيما يخص الشخصية المعنوية الخاصة والتي يقصد بها الشركات سواء كانت تجارية أو مدنية فحسب المادة 50 من القانون المدني الجزائري فهي التي تتمتع بذمة مالية وأهلية في الحدود التي قد تم تحديدها في العقد المنشئ لها، إضافة إلى مقرها والمكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها، ولها شخص ينوب عنها ويبرم التصرفات القانونية باسمها يدعى الممثل القانوني أو المدير أو المسير وعليه يشترط أثناء إبرام المعاملات ذكر اسمه ومركزه القانوني ومقرر تعيينه بهذه الصفة.

## 2- الشروط المتعلقة بتعيين العقارات:

يحتل المحل مكانا أساسيا في العقود بصفة عامة، وتزداد أهميته إذا ارتبط هذا التصرف القانوني بالعقارات لذلك اهتم المشرع الجزائري به، وقد خصصه بالتعريف في المادة 683 من القانون المدني والتي نصت على ما يلي: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله بدون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك فهو منقول".

<sup>1</sup>أنظر المادة 49 من قانون المدني، المرجع السابق.

فالعقار إذا هو الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه إلى مكان آخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي بحكم طبيعته قابل للنقل والحركة.

تصنف العقارات في ثلاث أصناف عقارات بطبيعتها وهي كل الأشياء المادية التي يكون لها حسب طبيعتها مكانا ثابتا غير متنقل، وتشمل الأراضي وكل ما اتصل بها على وجه الاستقرار من مباني أشجار ونباتات، أما الصنف الثاني فهي عقارات تبعا لموضوعها وقد عرفتها المادة 684 من القانون المدني "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك الملكية، وكذلك كل

دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".<sup>1</sup>

فتعتبر الحقوق العينية الأصلية والحقوق العينية التبعية عقارا إذا كان موضوعها عقارا ويضاف إلى العقارات بطبيعتها وبموضوعها صنف ثالث وهو عقارات بالتخصيص ويقصد به المنقولات التي أعدت لخدمة أو استغلال عقار ، وهذا ما نصت عليه الفقرة 02 من المادة 683 من القانون المدني: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

ولتسهيل عملية التسجيل وتحصيل الرسوم لا بد من تعيين العقارات تعيينا دقيقا ووصفه وصفا منافيا للجهالة من حيث الموقع أي ذكر اسم البلدية، والمكان والحدود إذا كان في منطقة غير ممسوحة، والحقوق المادية وكذا المساحة ، أما إذا كان العقار يقع بمنطقة ممسوحة يجب إضافة ذكر اسم البلدية والمكان المسمى وكذا رقم مجموعة الملكية والقسم الذي تنتمي إليه

<sup>1</sup> يصبح المنقول عقار بالتخصيص اذا توفرت الشروط التالية:

- أن يكون منقولا بطبيعته.
- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقول في نفس الوقت وأن توضع هذه المنقولات في خدمة العقارات.
- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلف رابطة في المنقول والعقار.

وتحديد إذا كانت داخل منطقة ريفية أو حضرية وبالطبع المساحة الإجمالية للوحدة العقارية موضوع التصرف.

### الفرع الثاني: الوثائق الواجب تسليمها لمفتش التسجيل والطابع

يلتزم الموثق وكتاب السلطات الإدارية بإيداع العقود وكافة الوثائق الموافقة لها لدى مفتشية التسجيل والطابع البطاقية والمواريث طبقاً لنص المادة 09 من قانون التسجيل، ويجب أن تشمل كل المعلومات اللازمة لتسهيل عملية المفتش أثناء إجراء التسجيل، وأي إغفال لهذه المعلومات ينتج عنه حتماً رفض إجراء التسجيل ومن بين أهم الوثائق التي على المحررين إيداعها لدى مفتش التسجيل نجد:

#### 1. الكشوف الإجمالية:

يعتبر إيداع الكشوف الإجمالية لدى مفتشة التسجيل إجراءً ضروري بحيث يقوم الأشخاص المكلفون بتحرير العقود والوثائق بإيداعها، وقد تم النص على الكشوف الإجمالية في المادة 153 من قانون التسجيل ويقوم بإعدادها الموثقون وكتاب الإدارات المركزية أو المحلية على استمارات تسلمها إدارة الضرائب مجاناً ويذكرون فيها تاريخ ورقم العقود المبرمة الموجودة في الفهرس، هذه الأخيرة عبارة عن أعمدة يكتب فيها محرر العقد يوم بيوم من دون ترك بياض، جميع المعلومات التي نصت عليها المادة 154 من قانون التسجيل، يذكر في الكشوف الإجمالية أيضاً ألقاب وأسماء الأطراف وعناوين مسكنهم ويحتوي على نوع العقد والمبالغ أو القيم الخاضعة للرسوم، إضافة مبلغ الرسوم الثابتة أو النسبية المستحقة والمتضمنة إقرار بمبلغ الرسوم المدفوعة مؤقتاً بصفة قانونية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد من 153 حتى 157 من الأمر 105/76، المرجع السابق.

تودع هذه الكشوف لدى مكتب التسجيل المختص في الآجال المحددة بموجب هذا القانون، وعادة ما تعد في ثلاث نسخ تودع نسختين لدى مكتب التسجيل المختص إقليمياً، أما الثالثة فيؤشر عليها وترجع إلى القائم بالإيداع.<sup>1</sup>

## 2. النسخ الأصلية:

يتعين على محرري العقود والوثائق إيداع النسخ الأصلية أو الأصول لدى مفتشية التسجيل وذلك حسبما جاء في المادة 09 فقرة 01 من قانون التسجيل التي نصت على: "تسجل العقود المدنية والعقود الغير قضائية على النسخ الأصلية أو البراءات أو الأصول".

## 3. الملخصات :

زيادة على إيداع النسخ الأصلية والكشوف الإجمالية يتوجب على محرري العقود إيداع ملخصات عنها وفق ما نصت عليه المادة 09 الفقرة 03 من قانون التسجيل: "تقدم هذه الجداول والمستخرجات إلى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه النسخ الأصلية....".

وهي عبارة عن ملخص تحليل يدون فيه على استمارة تسلمها الإدارة مجاناً، يتضمن ملخصاً للأحكام الرقمية للعقد، ويحرر في نسختين تقدم النسخة الأولى لمفتش التسجيل ويتم وضعها في مصنف الأحجام، وهذا تطبيقاً لنص المادة 153 فقرة 02 من قانون التسجيل.

- آجال وكان إتمام إجراءات التسجيل

<sup>1</sup> أنظر المادة من 158 من الأمر 105/76، المرجع نفسه.

يلتزم القائمون بعملية إيداع الوثائق، القيام بهذه العملية آخذين بعين الاعتبار مكان وزمان الإجراء فقد حدد المشرع من جهة مهلة زمنية للقيام بالإيداع ومن جهة المكاتب المؤهلة قانوناً لعملية التسجيل.

إن القائمين بالإيداع ملزمون باحترام الآجال المحددة بموجب قانون التسجيل، هذه الآجال تختلف باختلاف طبيعة التصرفات القانونية تبعاً لما جاءت به المادة 02 من قانون التسجيل بحيث تنص على ما يلي: "تكون رسوم التسجيل ثابتة أو نسبية أو تصاعديّة، تبعاً لنوع العقود المودعة والخاضعة لهذه الرسوم"، فمنها ما يخضع لرسم ثابت، ومنها ما يحصل عليها رسم نسبي والرسم النسبي يمثل نسبة مئوية ثابتة تطبق على جميع العقود المعنية، وهناك نوع ثالث يخضع للإعفاءات من رسوم التسجيل كرخصة التجزئة فهي معفاة من التسجيل.

تحدد آجال تسجيل العقود التوثيقية بشهر ابتداء من تاريخ تحريرها وذلك بموجب المادة 58 من قانون التسجيل التي تنص على ما يلي: "يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخ تسجيلها.

### المطلب الثاني: إيداع العقد المتضمن قرار التجزئة لدى المحافظة العقارية

يجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة، مثلما سبق أن أشرنا سابقاً، وبعد تحقق هذا الشرط الجوهري والذي بموجبه تكتسب الوثائق المحررة تاريخاً ثابتاً يمكن في هذه الحالة أن تكون محل للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قصد شهرها وهذا يكسبها حجية في مواجهة الغير بما يحق استقرار المعاملات العقارية، ففي حالة الشهر العقاري يسهر المحافظ العقاري على مراقبة مدى توافر قاعدتي الرسمية والشهر المسبق في المحررات المقدمة للإشهار العقاري، وكذا بعض الشرو القانونية فتوفرها يتم قبول الإيداع ويترتب على ذلك إجراء

الشهر، وإذا تبين للمحافظ العقاري أن هناك نقص أو خلل في الوثائق والعقود الخاضعة للشهر العقاري يقوم برفض عملية الإيداع أو رد الإجراء على النحو الذي سنبينه فيما بعد .

وبالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم رقم: 63/76 المذكور أعلاه التي تنص على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

كما تنص المادة 41 من نفس المرسوم على: "ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل للإيداع يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار".

### الفرع الأول: المكلفون بالإيداع

خص المشرع أشخاصا وجعلهم مؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية وهم كتاب الضبط والموثقون والسلطات الإدارية والمحضرين القضائيين، فهم مكلفون بإيداع العقود والوثائق بالمحافظة العقارية المختصة، وذلك إما مباشرة وإما عن طريق البريد، لكن يلاحظ في الحياة العملية ما يتم الإيداع مباشرة من طرف الأعوان أو مساعديهم ، يعينهم هؤلاء بموجب وثيقة رسمية يستظهرونها عند كل عملية أو سحب لهذه العقود والوثائق، وعلى القائمين بإجراء الإيداع التأكد من أن هذا الأخير تم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا أي المصلحة التي يقع العقار محل التصرف في دائرة اختصاصها، وذلك لما لها أهمية في حماية الملكية العقارية ومراقبتها في إطار قانوني سليم.<sup>1</sup>

أما بخصوص الأوقات المحددة للإيداع ، فتتم عملية الإيداع كل أيام الأسبوع طوال النهار مع مراعاة الأوقات الرسمية للعمل، علما أن قبول الإيداع يتوقف ساعة واحدة قبل غلق

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 181.

المصلحة، الساعة الرابعة مساءً من الأحد إلى الأربعاء والساعة الثالثة مساءً يوم الخميس، وذلك حتى يتسنى للمحافظ العقاري تسجيل الوثائق المسلمة له في يومها على سجل الإيداع.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: محل الإيداع

تنص المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المعدل والمتمم على أن محل الإيداع بالمحافظة العقارية يتمثل في صورتين رسميتين أو نسخ للعقود أو القرارات القضائية موضوع عملية الإشهار مفرغتين في مستخرج خاص يعرف بـ: PR06 تسلمه الإدارة مجاناً وذلك تحت طائلة رفض الإيداع .

يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هاتين النسختين مثبتاً بذلك انتهاء الإجراء مع قيامه في نفس الوقت برد نسخة أو صورة منها إلى القائم بالإيداع بعد أن يؤشر عليها المحافظ العقاري مما يدل على صلاحيتها، وعدم وجود أي نقص بها، وبالتالي مهرها بختم الإشهار.

أما الصورة الثانية التي يشترط أن تحمل تأشيرة التصديق على الهوية وعلى الشرط الشخصي للأطراف يحتفظ بها لدى المحافظة العقارية المعنية وترتب ضمن الأرشيف، بعد كتابة تاريخ شهرها، حجمه ورقمه في الإطار المخصص لذلك.<sup>2</sup>

من الناحية العملية، يمكن أن يضم الإيداع عدة وثائق ملحقه أكد عليها المشرع في بعض الحالات على إرفاقها حتى يتمكن المحافظ العقاري من مراقبة موضوع الإيداع بشكل جيد ودقيق، ومطابقتها مع مختلف المعلومات والبيانات التي تتضمنها الوثائق والمحركات لتسهيل عملية الإشهار العقاري<sup>3</sup> نذكر منها :

<sup>1</sup> خالد رامول، المرجع السابق، ص 102.

<sup>2</sup> خالد رامول، المرجع السابق، ص 103.

<sup>3</sup> أنظر المادة 92 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المرجع السابق.

الجدول الوصفي للتقسيم: وذلك عندما يكون محل العقد يتعلق بجزء من عقار مبني على شكل ملكية مشتركة من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف.

مستخرج مسح الأراضي أو مستخرج العقد *extrait cadastral* إذا تعلق العقد بقطعة أرض واقعة في منطقة تمت فيها عملية المسح، إن اشتراط هذه الوثيقة هو بهدف ضبط الوثائق المساحية.

وثيقة قياس مسح الأراضي *document d'arpentage* عندما يتضمن المحرر الرسمي تغيير في حدود الملكية الشيء الذي يؤدي إلى إنشاء وحدات عقارية جديدة، مثل ما هو الشأن عند العقد المتضمن قرار التجزئة وذلك عندما يتعلق الأمر بعملية التجزئة، حيث يتم شهر دفتر الشروط والقائمة الكلية لمختلف الوحدات العقارية.

للإشارة فإن إيداع الوثائق المرفقة يعد إجباريا ويدخل ذلك تحت طائلة رفض الإيداع ، إلا أن المديرية العامة للأموال الوطنية في مذكرة صدرت عنها بتاريخ: 12/02/1995م تحت رقم: 689 فقد حددت مفهوم الوثائق المرفقة وصرحت أنه لا يقصد بها الجانب المادي بمعنى إرفاق نسخة كاملة مع الوثائق الأصلية التي اعتمد عليها محرر العقد، وإنما يكتفي فقط كتابة المراجع الكاملة (تاريخ ورقم الشهادة أو الرخصة، والجهة التي سلمتها) إذ أن تلك الشهادات والرخص تبقى محتفظا بها لدى مكاتب التوثيق وتحت مسؤوليتهم، وبذلك تكون قد سهلت عمل محرري العقود وكذا عدم تراكم مثل هذه الوثائق على مستوى المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: آجال الإيداع

ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على شهر جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للشهر والمحرورة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة قانونا ، وهي تختلف باختلاف طبيعة العقد المودع قصد الإشهار، وهذا ما

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 183.

أكدته المادتين 90 و99 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم، إلا أن هذه الآجال سرعان ما عدلت بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999<sup>1</sup>، والتي عدلت المادة 3/353 مكرر من قانون التسجيل.<sup>2</sup>

ولقد نصت المادة 3/353 مكرر بعد التعديل بما يلي: "إن المحررين الذين لم يقدموا في الآجال العقود المحررة من طرفهم أو بمساعدتهم والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، يدفعون شخصيا غرامة يحدد مبلغها بألف دينار جزائري 1.000 دج وتحدد آجال إتمام الإجراء كالتالي:

بالنسبة للشهادات بعد الوفاة 03 أشهر ابتداء من تاريخ المحرر ويمدد الأجل 05 أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما في الخارج يمكن أن تقوم المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تسخير المحرر أكثر من ستة أشهر من الوفاة.

بالنسبة للأحكام القضائية ثلاثة (03) أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية، بالنسبة للعقود الأخرى والوثائق شهريين (02) من تاريخها.

وفي الحالة التي يجب أن يتم الإشهار في محافظة عقارية أو أكثر تمدد الآجال المشار إليها خمسة عشرة (15) يوما كاملة بالنسبة لكل محافظة عقارية عندما يكون العقار واقع في اختصاص إقليمي لأكثر من محافظة عقارية في هذه الحالة إذا تم الشهر في المحافظة العقارية الأولى لا بد على المحافظ العقاري القائم بعملية الشهر أن يبلغ المحافظ العقاري في المحافظة الثانية.

يستنتج من خلال نص المادة أن آجال إيداع الوثائق الخاضعة للشهر قد مددت، ذلك حتى يتسنى لمودعي العقد إيداعها براحة تامة.

<sup>1</sup> القانون رقم 12/98 المؤرخ في 1998/12/21 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج.ر، العدد 98، المؤرخة في 1998/12/21.

<sup>2</sup> أنظر المادة 3/353 من الأمر رقم 105/76، المرجع السابق.

## المطلب الثالث: فحص العقد المتضمن قرار رخصة التجزئة

تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على أنه: "ينبغي على المحافظ العقاري أن يكون لديه سجل إيداع يسجل فيه يوما بيوم حسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.<sup>1</sup>

يسلم إلى الملتزم سند يشار فيه إلى مراجع سجل الإيداع الذي سجل بموجبه كل تسلم وينفذ الإجراء بتاريخ هذه التسليمات حسب ترتيبها".

يستخلص من نص المادة أن المشرع ألزم المحافظ العقاري بضرورة مسك سجل يسمى سجل الإيداع، يتم من خلاله تقييد الوثائق الخاضعة للشهر يوما بيوم مقابل تسليم وصل استلام<sup>2</sup> لمودعي العقود يشير فيه إلى مراجع الإيداع وتاريخه ومرتبته ، بما يضمن عملية الإيداع .

والغاية من هذا القيد هو التحقق من الأسبقية في عملية الإيداع، وبالتالي الأسبقية في تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

ونظرا لأهمية سجل الإيداع، وضع المشرع الجزائري قواعد إجرائية تحدد كيفية مسكه، وحفظه بما يجعله بمنأى عن مساس ومن أهم هذه الإجراءات نذكر ما يلي:

- يجب أن يرقم ويوقع من قبل رئيس المحكمة التي توجد المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها.
- ضرورة التأشير عليه فور إيداع الوثيقة الخاضعة للشهر دون ترك بياض أو كتابة بين الأسطر.

<sup>1</sup> أنظر المادة 41 و42 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المرجع السابق.

<sup>2</sup> الملاحظ في الحياة العملية أن الاجراء غير ملتزم به من طرف المحافظات العقارية، لذلك يقوم الموثقون باستعمال جدول ارسال يؤشر عليه يوم الايداع.

- ضرورة قفله كل يوم من طرف المحافظ العقاري.<sup>1</sup>
  - ضرورة إعداده في نسختين حتى تودع في كل سنة نسخة من سجل الإيداع المقفلة أثناء السنة التي مضت بدون مصاريف لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً.<sup>2</sup>
  - ولكي يقبل المحافظ العقاري الإيداع عليه التأكد من أن الوثيقة المراد شهرها تتضمن مراجع أصل الملكية السابقة عملاً بقاعدة الشهر المسبق بالإضافة إلى مراجع التسجيل طبقاً للمواد 93 إلى 100 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل وله أن يطلع على فقرة الثمن أو التقييم حتى يتسنى له تحديد قيمة رسم الشهر العقاري.
- عند تحقق المحافظ العقاري من سلامة العقد شكلاً ومضموناً، واستيفاء لمبدأ الشهر المسبق وقاعدة الرسمية، وكذا توفر رسم الشهر العقاري أي وجود رصيد بالحساب المفتوح باسم الموثق لدى الخزينة العمومية، وذلك بتقديم شيك لأمر المحافظ العقاري أو دفع الرسوم نقداً لأمين صندوق المحافظة العقارية، نشير هنا أن الرسم الواجب تحصيله من طرف المحافظ العقاري بمناسبة شهر العقد المتضمن قرار رخصة التجزئة حسب المادة 253 من القانون 11/17 المؤرخ في: 2017/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 هو رسم ثابت قدره ألفان 2000 دينار جزائري، ومن بين أهم العناصر التي يركز عليها في فحص العقد المتضمن قرار رخصة التجزئة ما يلي :

### الفرع الأول: التأكد من هوية وصفة المجزئ

لقد نصت المادة 22 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على شرط التحقيق في هوية أطراف المحررات المودعة قصد الإشهار العقاري بالقول: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف

<sup>1</sup> أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المرجع السابق.

<sup>2</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1977/03/07 المتضمن تحديد الطرق الفنية الممكن استعمالها من أجل إعداد النسخ التي تودع لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليمياً الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 1977/05/04

الموجودين على وسائل الإثبات وكذا في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة".<sup>1</sup>

وبالفعل صدر المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25م المتضمن تأسيس السجل العقاري لبيّن إجراءات التحقيق في هوية الأطراف من قبل المحافظ العقاري من خلال أحكام المواد 62 إلى 65 من المرسوم، وعند تطابق هوية صاحب رخصة التجزئة والسجل العقاري وصفته كمالك وأن حقه مازال قائماً بمجموع البطاقات العقارية أي أنه لم يتصرف في الملك العقاري المراد تجزئته ولم يتم الحجز عليه، يباشر التحقق من العنصر الثاني وهو تعيين العقار المجزئ.

#### الفرع الثاني: التأكد من تعيين العقار محل قرار التجزئة

مثلاً فرضت نصوص الشهر العقاري شروطاً خاصة بتعيين الأطراف، فرضت أخرى بتعيين العقارات لا سيما العقارات الممسوحة منها ، وذلك حتى يتم التطابق الكامل بين العقارات وأصحابها، وقد نصت المواد 66 إلى 71 والمادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على القواعد الخاصة بتعيين العقارات كشرط لقبول إيداع الوثائق الخاضعة للشهر ومن ثمة إتمام إجراء شهرها بالمحافظة العقارية.

وبإسقاط هذه المواد على العقد المتضمن رخصة التجزئة نجد أن العناصر الأساسية الخاصة بتعيين العقارات الممسوحة هي:

#### 1- تحديد طبيعة العقار أو نوعه : أي تحديد إذا ما كان العقار عبارة عن أرض

فلاحية، عارية ... الخ ، والهدف من تحديد طبيعة العقار أنه قد تطرأ عليه تغييرات تغير من وجهته، فنجد أن تجزئة الأراضي الفلاحية يتم ضمن الشروط المنصوص

<sup>1</sup> أنظر المواد من 62 إلى 65 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

عليها قانوناً<sup>1</sup>، وعلى هذا الأساس يتم ضبط الوضعية المادية لكل عقار والحفاظ على الوجهة المخصصة له، وضمان عدم الإخلال بالنصوص القانونية التشريعية المعمول بها في مجال الملكية العقارية .

بينما العقارات المشمولة بمخطط شغل الأراضي أو التي يغطيها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تسمح هاتين الأداتين بإنجاز تجزئة وفق قواعد قانون التهيئة والتعمير فإنها تدخل ضمن ما يسمى المحيط العمراني وبالتالي تعتبر أراضي عمرانية أو قابلة للتعمير.

2- **تحديد البلدية التي يقع بها العقار :** ولهذا التحديد أهمية من الناحية العملية فاسم البلدية محدد حسب التقسيم الوطني مما يجعل تعيين العقار يتحدد موقعه في رقعة محصورة من تراب الوطن تدعى البلدية وقلما تتشابه أسماء بلديات الوطن، كما يسمح ذكر اسم البلدية بتحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاع عند نشوبه، ويكشف أيضا عن مدى تقدم أشغال المسح العام على مستوى البلدية، كما يسمح بتحديد الاختصاص الإقليمي للمحافظات العقارية عند إيداع المحررات الخاضعة للشهر العقاري ، أو بمناسبة طلب المعلومات عن الوضعية القانونية للعقارات سواء من طرف الهيئات العمومية أو من طرف الجمهور.

3- **قسم مخطط المسح :** يعتبر جزء من إقليم البلدية الممسوحة، ويعطي رقما محددًا كما قد يسمى باسم شائع في المنطقة الممسوحة الريفية أو اسم شارع إن كان داخل المحيط العمراني ، ويتجزأ إلى عدد من مجموعات الملكية ، ويظهر تعيين القسم في المحرر المودع للشهر بالإشارة إلى رقمه في مخطط المسح .

<sup>1</sup> الرجوع للمرسوم 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، المرجع السابق.

- 4- رقم مجموعة المكية : تعتبر الوحدة الأساسية للقسم وتكون لمالك واحد أو في الشيعاء تحمل رقما ترتيبيا خاص بها في وثائق المسح ، ويجب الإشارة إلى هذا الرقم في المحرر المودع للإشهار العقاري وإلا كان تعيين العقار ناقصا وغير محدد .
- 5- المكان المذكور أو المكان المسمى: في الوسط الريفي يتداول السكان تقليديا إعطاء منطقة ما تسمية معينة ، أما في المناطق الحضرية فيطلق عليها اسم الحي أو رقم الشارع .
- 6- سعة المسح أو مساحة العقار : يعتبر تحديد المساحة من أهم عناصر تحديد العقار فتكون بالأمتار المربعة في المناطق الحضرية بحيث تزيد أهميتها حسب كل بلدية وتتحدد على أساسها القيمة التجارية للعقار ، وتحسب بالهكتارات في الأراضي الفلاحية والريفية
- وعلى أساس هذا التحديد يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية الخاصة بهذه الوحدة سواء شمل التصرف كلية العقار أو جزء منه على الشيعاء.<sup>1</sup>
- بقي أن نشير أنه إلى غاية الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام عبر كافة التراب الوطني نص المشرع على أحكام انتقالية تخص العقارات الغير ممسوحة أصلا أو التي لم تكتمل فيها عملية المسح بعد أو اكتملت ولم تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية .
- ففيما يخص عناصر تعيين العقارات الريفية غير الممسوحة بينها المادة 114 من المرسوم 63/76 السالف الذكر كما يلي: " خلافا لأحكام المادة 66<sup>2</sup> من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فان كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة ما يلي :

<sup>1</sup> خالد رامول، المرجع السابق، 66.

<sup>2</sup> أنظر المادة 66 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

- نوع العقار

- موقعه

- محتوياته

وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافطة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء الملاك المجاورين".

ونشير أنه في حالة إيداع وثائق تتعلق بعقار غير ممسوح فإنه يجب على المودعين الإشارة لزوما إلى ما يفيد أن الوثائق المودعة تتعلق بعقار غير ممسوح أو أنه ممسوح ولم يودع بالمحافطة العقارية وذلك بناء على شهادة تسلم للمودع من طرف مصالح مسح الأراضي تسمى شهادة عدم الجرد في سجلات مسح الأراضي م م رقم 6 (CC6) .

فإنه من الضروري عند فحص العقد المتضمن رخصة التجزئة التأكد من أن مجموع مساحة الوحدات العقارية الجديدة مع مساحة الطرف والأرصفة بالإضافة لمساحة التجهيزات والمساحات الخضراء إن وجدت تساوي المساحة الكلية للعقار المجزئ، كما يجب أن تتطابق وثيقة القياس مع المخططات المصادق عليها عند منح قرار رخصة التجزئة.

إن اكتشاف المحافظ أي اختلاف في الوثائق المودعة قصد الإشهار العقاري أو عند عدم تقديم أي وثيقة مطلوبة لإتمام إجراءات الشهر العقاري أو يراها ضرورية للتأكد من صحة البيانات المدونة بالمحرر المراد شهره بالسجل العقاري، يؤدي به حتما إلى رفض الإيداع أو رد الإجراء حسب الحالة طبقا لنص المادة 100 و 101 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.

### الفرع الثالث: تنفيذ إجراء الشهر العقاري

سبق القول أنه لما يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويتأكد من سلامة الوثائق المودعة من حيث الشكل والموضوع ويحصل رسم الشهر العقاري كما هو محدد بقوانين المالية السارية المفعول، يعمد بمساعدة أعوان قسم مسك السجل العقاري والأبحاث وتسليم المعلومات

بالتأشير على البطاقة العقارية والدفتر العقاري الخاصين بالعقار محل قرار رخصة التجزئة، يؤدي هذا الإجراء الحاصل داخل المحافظة العقارية إلى إضفاء الصفة الكاملة والنهائية لعملية الشهر العقاري .

### أولاً: التأشير على البطاقة العقارية

إن التأشير بالسجل العقاري عملية جد دقيقة تتطلب الدراية التامة بكل التصرفات القانونية الخاضعة للإشهار العقاري ذلك أن كل نوع من المعاملات العقارية له طريقة محددة بكيفية التأشير ولكن ما يهمنا نحن كيفية التأشير عند إيداع العقد المتضمن رخصة التجزئة.

لقد نصت المادة 23 من المرسوم 63/76 أنه في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية الأم وذلك بمناسبة إعداد عملية قسمة ، تقسيم أو تجزئة وكذا إعداد محاضر (PR14) حيث تنتج وحدات، يجب أن تحدث لكل منها بطاقة قطع أراضي جديدة<sup>1</sup>، يفهم من هذه المادة على أنه عند تجزئة الوحدة العقارية فإنه يتم إنشاء بطاقات عقارية لكل وحدة جديدة حسب عدد القطع الناتجة عن الوحدة الأم التي يؤشر عليها بطريقة واضحة أنها جزئت إلى مجموعة من الوحدات وبالتالي لم يعد لها وجود، بينما يتم الإشارة على بطاقات الوحدات الجديدة على أنها نتجت من الوحدة الأم، بمعنى آخر أنه يتم تسطير الإجراء الذي تمت بموجبه الملكية للوحدة العقارية الأم بالبطاقة الأبجدية الخاصة بالمالك وكتابة الإجراء الجديد المتمثل في عقد إيداع رخصة التجزئة مع تدوين جميع الوحدات العقارية الجديدة على اعتبارها أنها ملكا له، حيث يتم وضع خط أحمر تحت كل وحدة عقارية يتم بيعها ، طبعا بعد إحضار شهادة قابلية الاستغلال .

وما يجب الإشارة إليه أن القواعد المتعلقة بشكل وكيفية التأشير المنصوص عليها في المواد 33 إلى 40 من المرسوم 63/76 السالف الذكر هي قواعد مشتركة، تطبق على جميع أنواع البطاقات العقارية.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 187.

وفيما يلي نعرض شكل وكيفيات هذا التأشير :

يؤشر على البطاقات العقارية بالحبر الأسود الذي لا يمحي وبكيفية واضحة ومقروءة باستثناء التأشير المتعلقة بالتسجيلات التي تستفيد من نظام خاص فيما يخص التجديد فإنها تتم بالحبر الأحمر الذي لا يمحي.

ويرخص عند تحرير التأشير استعمال الأختام أو أختام الأرقام والتاريخ وكذلك استعمال المختصرات الجارية، كما يمنع عند التأشير الحشر والكشط، بالإضافة إلى أن تسطير الخطوط يتم بالمسطرة بين كل إجراء ، كما يضع خط أحمر تحت كل إجراء لم يعد قائما بمناسبة تصرف لاحق فقد بموجبه المالك أو صاحب الحق الأخير حقه.<sup>1</sup>

إذا ارتكب أثناء عملية التأشير أعوان المحافظة العقارية أغلطا تم معاينتها على البطاقات العقارية فإنه يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري أو بناء على طلب صاحب الدفتر العقاري، وفي جميع الحالات فإن التأشير الأولى تبقى على حالها والتصحيحات المسجلة بتاريخها.<sup>2</sup>

أما فيما يتعلق بمضمون التأشير الخاص بكل إجراء إشهار فإنه يبدأ بكتابة تاريخ شهر المحرر ومراجعته (الحجم والرقم)، بعدها تبين نوع الاتفاقات والتسجيلات محل الشهر وأطرافها، ثم تاريخ تحرير المحرر المشهر والجهة التي حررته (موثق ، سلطة قضائية أو سلطة إدارية).

وتختتم عملية التأشير بكتابة المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل أو مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة وذلك بحسب الوثيقة المضمونة ، وفي حالة إنشاء بطاقات عقارية جديدة خاصة بوحدات ناتجة عن تجزئة للوحدة العقارية الأصلية مجموع البطاقات العقارية الجديدة، بحيث يشكل التأشير مرجع بين البطاقات الجديدة والأصلية.

<sup>1</sup> أنظر المواد من 34 إلى 44 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

<sup>2</sup> أنظر المادة 33 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع نفسه.

أما إذا تضمنت الوثيقة المشهورة تسجيل رهن أو امتياز يثقل عدة عقارات لا سيما على أثر تقسيم عقار فإن التأشير يشمل جميع البطاقات المطابقة وتكتب في العمود المخصص للملاحظات مقابل التسجيل عبارة (مخصص مع عقارات أخرى).

فيما يخص التأشير باسم عديم الأهلية فيجب تبيان نوع عدم الأهلية (القصر والمنع القضائي الخاص) على البطاقة العقارية وبين ذلك على البطاقة الأبجدية المنصوص عليها في المادة 44 من المرسوم 63/76 المذكور سابقا ، ومجرد زوال المانع يمكن لعديم الأهلية الذي أصبح ذا أهلية الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية.<sup>1</sup>

#### ثانيا : مطابقة الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية

يشكل الدفتر العقاري سندا للملكية العقارية وبدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري إلا في الحالات المنصوص عليها في المادة 51 من المرسوم 63/76.<sup>2</sup>

وكل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يصبح المرآة العاكسة للسجل العقاري الممسوك لدى المحافظ العقاري، يمكن الاطلاع عليه من طرف الكافة بصفة عامة والموثقين بصفة خاصة عند إبرام أي تصرف قانوني.

وعليه فلا يعتبر الدفتر العقاري تاما إلا من تاريخ آخر شهادة تطابق مع البطاقة العقارية يوقع عليها المحافظ العقاري، ولتحقيق ذلك وجب على كل مالك قام بالتصرف في عقاره تقديم الدفتر العقاري للموثق قصد إرفاقه مع الوثيقة الخاضعة للشهر عند إيداعها بالمحافظة العقارية قصد ضبطه ومطابقته مع البطاقة العقارية المعنية بالتصرف والمؤشر عليها وذلك ما نصت عليه المادة 18 الفقرة 03 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

<sup>1</sup>أنظر المادة 65 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

<sup>2</sup> محمد حلفوني، المرجع السابق، ص 128.

وتأسيس السجل العقاري<sup>1</sup>، وكذا المادة 51 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، عند عدم تقديم الدفتر العقاري مع الوثيقة المراد إشهارها يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع عملاً بأحكام المادة 100.

يؤشر على الدفتر العقاري بالبيانات الموجودة على البطاقة العقارية، حيث يجب أن يكون التأشير بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع الحشر والكشط، أما الأغلاط أو السهو فتصحح عن طريق الإحالات الموافقة عليها من طرف المحافظ العقاري، ويفصل بين التأشير الخاص بإجراء وإجراء آخر بواسطة خط بالحبر ويشهد المحافظة بصحة كل تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم المحافظة العقارية.

إذا أصبحت الوحدة العقارية مملوكة على الشيعاء بسبب تصرفات أقامها المالك فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري بعد التأشير عليها بالمحافظة العقارية، إلا إذا عين المالكون في الشيعاء وكيلا عنهم بموجب وكالة قانونية لحيازة الدفتر العقاري ويؤشر على البطاقة العقارية أن الدفتر العقاري سحب من المحافظة العقارية بموجب وكالة يشار إلى مراجعها واسم الشخص الموكل بذلك، ويترتب على ذلك أن يكون كل ملك في الشيعاء ملزم بتقديم الدفتر العقاري عند القيام بأي تصرفات مستقبلية.

إلا أنه وبالرغم من أهمية إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المودعة للإشهار العقاري فإن المشرع نص على إمكانية الشهر العقاري بدون تقديمه وذلك إذا كان الأمر يتعلق بـ:

- أحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12م السالف الذكر.
- بعقد محرر أو بقرار تم بدون مساعدة المالك أو ضده.

<sup>1</sup>أنظر المادة 18 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

- بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

وفي هذه الحالات يبلغ المحافظ العقاري حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها ينذره فيها بإيداع الدفتر العقاري خلال 15 يوما من تاريخ إشعار استلام هذه الرسالة قصد ضبط الدفتر العقاري ، أما إذا بقي الإنذار دون جدوى وتعلق الأمر بنقل للملكية فإنه يمكن المالك الجديد الحصول على دفتر عقاري ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية .

أما في حالة ضياع الدفتر العقاري من طرف المالك أو إتلافه فإنه يستطيع الحصول على دفتر آخر وذلك بموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته أمام المحافظ العقاري، الذي يقوم بإعداد دفتر جديد بعد تحصيل الرسم المحدد حسب القرار الصادر عن وزير المالية، والتأشير على البطاقة العقارية المعنية في خانة الملاحظات أنه تم إعداد نسخة ثانية من الدفتر العقاري والغاية من ذلك تفادي أي استعمال للدفتر الأصلي.

وفي حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري وكان هناك تأشيريات جديدة يجب تدوينها على الدفتر العقاري فإن معالجة هذه الوضعية من طرف المحافظ العقاري تكون كما يلي:

- استعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيريات الأخيرة التي لا تزال قائمة.

- يحتفظ بالدفتر الأصلي الذي نفذت صفحاته بالمحافظة العقارية.

- يرقم الدفتر الجديد بنفس الرقم مع إضافة كلمة مكرر ، ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة به.<sup>1</sup>

عقب انتهاء المحافظ العقاري من التأشير على الدفتر العقاري بسبب التصرفات القانونية الحاصلة من طرف المالك يعاد الدفتر مع العقد المودع للإشهار للموثق الذي يحرر العقد قصد تسليته للمالك الجديد أما إذا تعدد الملاك فيحفظ بالمحافظة العقارية ويشار إلى ذلك بالبطاقة المعنية بكتابة عبارة " دفتر عقاري محفوظ".

<sup>1</sup> التعليم رقم 7072 المؤرخة في 2013/07/14 الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، وزارة المالية.

ونفس الحكم يسري على العقد المتضمن رخصة التجزئة فيقوم المحافظ العقاري بد شهر العقد والتأشير على البطاقات العقاري وإعداد الدفاتر العقارية الجديدة بحسب عدد الوحدات الناتجة فيسلمها للجهة التي حررت العقد مقابل وصل التسليم المذكور في المادة 41 فقرة 02 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري السالف الذكر .

### ثالثا : رفض تنفيذ عملية الشهر العقاري

لقد مكن المشرع المحافظ العقاري في مجال مراقبة المحررات الخاضعة للشهر العقاري والمودعة لديه قصد إتمام إجراءات الشهر من عدة سلطات لوقف تنفيذها إذا كانت هذه المحررات لا تستوفي الشروط القانونية المطلوبة .

فإما أن يرفض إيداع المحررات بعد فحص سريع لها تبين له على إثر ذلك نقص في الوثائق المرفقة بالعقد المراد شهره كعدم تقديم الدفتر العقاري أو شهادة القياس في حالة تجزئة الوحدة العقارية وقد يحصل أن يقوم المحافظ العقاري بقبول الإيداع، ثم بعد الفحص الدقيق تنكشف له مواطن الخلل في الوثيقة المودعة فيلجأ إلى رد الإجراء، وفي كلتا الحالتين يبلغ المحافظ المودعين بالقرارات المتخذة من طرفه لتدارك النقائص والحصول بعد ذلك على صبغة الإشهار أو ممارسة حق الطعن في هذه القرارات إذا لم يقتنعوا بجديّة أسباب الرفض.

**أ- رفض الإيداع :** هو إجراء فوري وكلي يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى وإن كان سهو أو عدم صحة بعض البيانات في الوثيقة المودعة، حيث يقوم المحافظ العقاري فور استلام المحررات الخاضعة للشهر، ليتأكد من خلاله أن الوثيقة المودعة قصد الإشهار تحمل البيانات والعناصر الأساسية التي قد تسمح مبدئيا بقبول إيداعها، إذا نجم عن الفحص المجمل غياب تلك البيانات والعناصر أو المرفقات الضرورية كوثيقة القياس في حالة إيداع رخصة التجزئة ، يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع ويحصل رسما ثابتا قدره 2000 دج كغرامة مدنية تقع على

عاتق المحرر، ويخطر المودع بموجب قرار مسبب قصد تدارك النقائص أو الطعن أمام الجهات القضائية المختصة، وهناك حالات أخرى تتمثل في:<sup>1</sup>

- عدم تقديم الدفتر العقاري مرفقا بالوثيقة المراد شهرها، وذلك ما لم يكن محتفظا به لدى المحافظة العقارية.
- عدم تقديم مستخرج المسح نموذج (cc4bis).
- عدم تقديم محاضر التحديد (cc1) ووثائق القياس المسماة (cc2) وذلك عند تغيير في حدود الوحدة العقارية الممسوحة التي تنتج عنها وحدات عقارية جديدة.
- عدم تقديم المخططات البيانية المعدة بمناسبة إيداع قرار رخصة التجزئة، التقسيم أو القسمة، إذ بدون هذه المخططات لا يمكن للمحافظ العقاري الشروع في فحص الوثيقة المودعة.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 63/76 السالف الذكر كعدم ذكر رقم القسم أو مجموعة الملكية أو سعة المسح أو اسم البلدية التي يقع فيها العقار.<sup>2</sup>
- كما نشير إلى أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئي وذلك في حالتين الأولى عند نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن الوثيقة قد تتضمن إجراءات كثيرة متميزة بحسب عدد المالكين المنزوعة منهم ملكيتهم أو مجموعات الملكية على الشيعاء، هنا يمكن للمحافظ العقاري رفض الإيداع بالنسبة للعقارات أو الأشخاص الذين تم اكتشاف خلل في تعيين عقاراتهم أو هويتهم أو أصل ملكيتهم فقط ، ويقبل الإيداع بالنسبة لباقي العقارات.
- أما الحالة الثانية فهي حالة المزايدة حسب عدد قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تتضمن عدة إجراءات بحسب مجموع القطع الأرضية التي تمت المزايدة عليها.

<sup>1</sup> جاءت هذه الحالات على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، لأن المشرع استعمل عبارات مثل: "كما يرفض الإيداع على الخصوص"، أو عبارة "وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة وتجب تسليمها إلى المحافظ العقاري".

<sup>2</sup> أنظر المادة 66 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

## ب- رفض الإجراء (رد الإجراء):

عندما يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق الخاضعة للشهر وبعد الفحص الشامل والدقيق لها قد يكتشف أخطاء ونقائص تخالف أحكام ونصوص الشهر العقاري والتي تحول دون إتمام إجراء شهرها، ما لم استدرأها وتصحيحها، فيلجأ المحافظ العقاري إلى رفض الإجراء أو كما يسمى أيضا رد الإجراء، ولهذا الإجراء عدة أسباب حددتها المادة 101 من المرسوم 63/76 نذكر منها:

- عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة، حيث يتبين عند فحص الوثيقة محل طلب الشهر أنها تحتوي على معلومات غير مطابقة لتلك الواردة في الوثائق المرفقة.
- حين يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافقة مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- كذلك عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة بالبطاقة العقارية.
- إذا كان الحق غير قابل للتصرف<sup>1</sup> فيه طبقاً لنص المادة 104 من المرسوم 63/76.
- عندما يكتشف المحافظ العقاري بأن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو منافي للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح<sup>2</sup>، أو يظهر له وقت التأشير بأن الإيداع كان من الواجب رفضه .

بالإضافة إلى ما ورد في نص المادة 101 من المرسوم المتعلق بالسجل العقاري

السالف الذكر هناك أسباب أخرى نذكر منها ما يلي:

<sup>1</sup> كأن يكون العقار محجوزاً عليه.

<sup>2</sup> أو مخالف للنظام العام والآداب العامة أو إذا كان سبب العقد غير مشروع.

- في حالة تغيير محتوى عقار بإنشاء بنايات جديدة، يجب إثبات هذا التغيير قانوناً، فعلى المحرر أن يذكر في صلب العقد مراجع رخصة البناء أو شهادة المطابقة أو شهادة قابلية الاستغلال، وذلك بذكر السلطة التي سلمتها وتاريخها ورقمها حتى يتسنى للمحافظ العقاري إشهار حقوق عقارية موجودة فعلاً والمشيدة طبقاً لقوانين التهيئة والتعمير، ومن ثمة التأشير على البطاقة المعنية بهذا التغيير.

- يجب إرفاق شهادة قابلية الاستغلال للأرض المجزأة وإلحاقها بالعقد المتضمن إيداع رخصة التجزئة أو إلحاقها بأول عقد بيع في التجزئة.

يبقى أن نشير إلى أن رفض الإيداع يكون فوري بينما رفض الإجراء يتم على مرحلتين الأولى مؤقتة يمنح خلالها مهلة 15 يوماً للمحرر لأجل تدارك النقائص تحسب من يوم تبليغ قرار رفض الإجراء المؤقت وعلى محرر العقد إيداع وثيقة تصحيحية ضمن الآجال القانونية يتم فيها التصحيح المطلوب، وبانتهاء الآجال يقوم المحافظ العقاري برفض الإجراء نهائياً وحينها يفقد المحرر رسم الإشهار الذي يدخل الخزينة العمومية بصفة نهائية.<sup>1</sup>

#### المطلب الرابع: آثار شهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقاري

ينجم على شهر رخصة التجزئة بالسجل العقاري مجموعة من الآثار نذكر أهمها:

#### الفرع الأول: إنشاء وحدات عقارية جديدة بالسجل العقاري

إن شهر رخصة التجزئة بمجموع البطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري ينتج عنه حتماً إنشاء بطاقات خاصة بالوحدات العقارية التي حددتها الرخصة أي أن هذه الوحدات أصبحت لها وجود قانوني، عملاً بمبدأ الأثر المنشئ للشهر، هذا ما نصت عليه المادة 16 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه بقولها: "ان العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو

<sup>1</sup>أنظر المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.

نقل أو تصحيح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون له أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية.

### الفرع الثاني: الحق في التصرف في الوحدات العقارية الجديدة

لقد مكن المشرع صاحب رخصة التجزئة المشهورة بالمحافظة العقارية من التصرف في الوحدات العقارية الجديدة بالبيع أو بأحد التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية، كما له الحق في كراء أو إنشاء رهن أو أي حق عيني تبقي آخر على كل أو بعض الوحدات الناجمة عن رخصة التجزئة، إلا أن هذا الحق ليس مطلقا بل مقيد بشرط الحصول على شهادة قابلية الاستغلال المنصوص عليها في المواد 23 حتى 28 من المرسوم 15\*19 السالف الذكر، والتي يجب أن تشهر بالمحافظة العقارية إما ضمن وثائق التجزئة أو في أول عقد يتم إبرامه ضمن هذه التجزئة طبقا لنص المادة 32 من المرسوم 15/19 الفقرة 01 التي نصت على ما يلي: "يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: مسؤولية صاحب رخصة التجزئة إزاء المستفيدين من القطع الأرضية

حتى يضمن المشرع الجزائري أشغال تهيئة مطابقة لقرار رخصة التجزئة أخضعها إلى ضرورة تسليم شهادة قابلية التجزئة للاستغلال حتى يتأكد من التنفيذ الجيد للأشغال وكذا الربط بمختلف شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة ، وبالتالي يضمن حماية للمستفيد من التجزئة كالمشتري أو المستأجر هذا ما نصت عليه المادة 32 الفقرة 02 و 03 من المرسوم 15/19 المذكور سابقا.

### الفرع الرابع: الاحتجاج على الغير بالحقوق المشهورة بالسجل العقاري

<sup>1</sup> أنظر المادة 32 من المرسوم رقم 15/19، المرجع السابق.

إن الغاية الأساسية من إنشاء السجل العقاري هو شهر الحالة القانونية وحتى المادية للعقار لتمكين الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو القيام بأي إجراء حوله من الوقوف على حقيقة وضعه وماهية الحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه، ولأجل تحقيق هذه الغاية ينبغي شهر جميع التصرفات أو التغييرات التي قد تطرأ على العقار حتى يكون السجل العقاري فعلاً المرآة العاكسة للوضعية القانونية المحيطة للعقارات، حيث أن كل حق عيني على عقار لا يكون له أي أثر إلا من يوم الشهر في السجل العقاري هذا ما أكدته المادة 15 من الأمر 74/75 والتي جاء فيها ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من يوم إشهارها في مجموع البطاقات العقاري ...." <sup>1</sup>.

والنتيجة لهذه المادة فإن أي حق عيني غير مشهر بالسجل العقاري لا يحتج به اتجاه الغير ولا يكون نافذاً حتى بين الأطراف، أما فيما يخص شهر رخصة التجزئة بمجموع البطاقات العقارية فهذا يعني أن أي وحدة عقارية جديدة لا يمكن إنكارها ذلك أن عملية الشهر جعلت منها حجة وجودها. <sup>2</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادتين 15 و16 من الأمر 74/75، المرجع السابق.

<sup>2</sup> جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 225.

الخاتمة

نختتم هذا البحث الذي حاولنا من خلاله تسليط الضوء على إحدى أهم الرخصة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير ألا وهي رخصة التجزئة، التي خصها المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية التي تحدد بكل دقة إجراءات الحصول عليها ونطاق تسليمها، كما أوجب على صاحب الرخصة شهرها بالسجل العقاري، ويجعلها حجة اتجاه الكافة فيمكنه نقل ملكية هذه الوحدات للأشخاص الراغبين في اقتنائها بكل ثقة واثمان، ومتى كانت الملكية العقارية ثابتة متمتعاً بالثقة العامة زادت المعاملات العقارية وبالتالي تحريك عجلة الحركة الاقتصادية والتنمية للبلاد.

كما يسمح شهر رخصة التجزئة بالسجل العقاري للمستفيدين بمعرفة واجباتهم وحقوقهم في البناء المسموح به والواجب الاحترام حسب مقتضيات دفتر الشروط المرفق برخصة التجزئة، فينتج لنا نسيج عمراني متجانس يراعي القوانين التي تنظم التهيئة والتعمير، وتحد من مدى تأثير الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات، وبالتالي تجنب خسائر في الأرواح والممتلكات، وفي الأخير إجابة على الإشكالية التي طرحت في بداية البحث أن المشرع الجزائري وفق إلى حد بعيد في تنظيم رخصة التجزئة بإصدار مختلف القوانين والمراسيم التنفيذية لها والتي تجعل تجزئة أي وحدة أو وحدات عقارية تحت الرقابة المسبقة للإدارة التي تمارس مهامها ضمن أطر قانونية منظمة لا يمكن تجاوزها.

وفي خلاصة هذا البحث توصلنا إلى مجموعة من النتائج تتمثل أهمها في:

أن لرخصة التجزئة أهمية بالغة ضمن عقود التعمير كونها ليست مجرد قرار إداري يتضمن الترخيص بالتجزئة وإنما ترتب حقوقاً عينية لصاحبها مرتبطة بحق البناء على القطع الأرضية مل التجزئة.

رخصة التجزئة هي وسيلة تهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء، ويترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة عن التجزئة وكذا رفض طلب رخصة البناء على هذه القطع وذلك لتعلقها بالنظام العام والمصلحة العامة العمرانية.

الإجراءات المقررة للحصول على رخصة التجزئة هي من النظام العام ولا يجوز لأي كان مخالفتها وإلا اعتبرت تجزئة غير قانونية.

رخصة التجزئة رخصة لا تحل محل رخصة البناء ولكن تعتبر سنداً مهماً أثناء طلبها وتساهم بشكل كبير في حماية البناء من مجموعة من الأضرار خاصة تلك المتعلقة بمختلف الشبكات.

# قائمة المصادر والمراجع

I. باللغة العربية:

أولاً: المصادر

أ- القوانين:

➤ القوانين والأوامر:

- 1- قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ، ح . ر عدد 06، لسنة 1982.
- 2- القانون 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 52، بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- 3- القانون رقم 12/98 المؤرخ في 1998/12/21 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، ج.ر، العدد 98، المؤرخة في 1998/12/21.
- 4- القانون 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج.ر، عدد 14.
- 5- قانون الاجراءات المدنية و الادارية 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، ج.ر، عدد 21.
- 6- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44 بتاريخ 2008/08/03.
- 7- القانون 11-10 المؤرخ 22/06/2011 ، يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37 تاريخ 03 جويلية 2011.الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
- 8- قانون رقم 17-11 المؤرخ في 2017/07/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 جريدة رسمية العدد 76، بتاريخ 2017/12/28.

- 9- الأمر رقم 75-67، مؤرخ في 26 ستمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83 بتاريخ: 17/10/1975.
- 10- الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، عدد 81.
- 11- أمر رقم 85-01 - مؤرخ في 13/08/1985، تجدد انتقاليا قواعد شعار الأراضي قصد المحافظة عليها، جريدة رسمية عدد 34، لسنة 1985.

➤ المراسيم التنفيذية:

- 12- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كيفيات تخصم عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية العدد 07 بتاريخ . 12/02/2015.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 09-27 المؤرخ في 30/08/2009، يتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، ج.ر، العدد 50، بتاريخ 02/09/2009.
- 14- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 25/07/2015 يحدد كيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، الجريدة الرسمية عدد 51، مؤرخة في 27/09/2015.
- 15- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 07/03/1977 المتضمن تحديد الطرق الفنية الممكن استعمالها من أجل إعداد النسخ التي تودع لدى قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا الجريدة الرسمية، العدد 36، المؤرخة في 04/05/1977.
- 16- التعليم رقم 7072 المؤرخة في 14/07/2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

ثانيا: المراجع

أ- الكتب:

17- جمال الدين بن منصور ، لسان العرب ، دار صادر للنشر ، ط3، بيروت ، 1414 هـ، ح 7.

18- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ( دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.

19- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ( دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005.

20- صافية إقلولي أولد رابح قانون العمران الجزائري (أهداف) حضرية ووسائل قانونية ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2015.

21- عيسى معزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

22- فاروق بكداش، دروس في مادة التسجيل، المدرسة الوطنية للضرائب، القليعة.

23- فريدة محمدي زاوي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، طبعة 2002.

24- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة طبعة جديدة 2012-2013 (ليلي زروقي، قواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري).

25- المعجم الكافي عربي عربي ، الطبعة الحابطة 2012 - 2013.

ب- المجالات العلمية:

26- أعمر شريف أسيا، فحضر المحافظة العقارية لعقود التعمير والنساء ، مجلة جامعة في فارس المدية ، دون سنة الطبع.

27- كمال تكواشت، رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار، العدد 06، جوان 2016.

ت- الرسائل الجامعية:

28- آمال قصير، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة المسيلة، 2014/2015.

29- عبد الله العويجي قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري : مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011-2012.

## II. المراجع باللغة الأجنبية:

- 30- Ibtissamgaram terminologie juridique dans la législation Algerienne, lexique français - Arabe palais des livres Blida, 1993
- 31- Le petit larousse illustré-paris 2007,

ث- المواقع الإلكترونية:

- 32- <https://journals-openedition.org> BENEDICTE RENAUD << placer la première loi de planification urbaine (1919-1924) dans la réflexion actuelle le cas de l'auvergne). mise en ligne le 4/10/2016 .consulté le 22/03/2025.
- 33- voir le site: <https://jurisfoncierurba.wordpress.com/> historique du lotissement le professeur HUBERTCHARLES. consulté le 24/03/2025.

# فهرس الموضوعات

| الصفحة | العنوان   |
|--------|---|
| -      | شكر وعرفان  |
| -      | الإهداء   |
| -      | قائمة المختصرات   |
| 01     | مقدمة   |
| 05     | الفصل الأول: الأحكام المتعلقة بإجراءات الحصول على رخصة التجزئة            |
| 06     | تمهيد   |
| 07     | المبحث الأول: ماهية رخصة التجزئة  |
| 08     | المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة  |
| 08     | الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة   |
| 12     | الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة  |
| 13     | المطلب الثاني: أهمية رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها                           |
| 13     | الفرع الأول: أهمية رخصة التجزئة   |
| 15     | الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة                                     |
| 17     | المبحث الثاني: شروط الحصول على رخصة التجزئة وآثارها                       |
| 17     | المطلب الأول: شروط وإجراءات منح رخصة التجزئة                              |
| 17     | الفرع الأول: الشروط الموضوعية   |
| 21     | الفرع الثاني: الشروط الإجرائية  |
| 31     | المطلب الثاني: آثار منح رخصة التجزئة                                      |
| 32     | الفرع الأول: الالتزامات المترتبة عن منح رخصة التجزئة                      |
| 35     | الفرع الثاني: الحقوق المترتبة على منح رخصة التجزئة                        |
| 46     | الفصل الثاني: مراحل إعداد العقد المتضمن رخصة التجزئة وشهره بالسجل العقاري |
| 47     | تمهيد   |
| 48     | المبحث الأول: العقود الرسمية والأشخاص المكلفين بتحريرها                   |
| 48     | المطلب الأول: العقد الرسمي  |
| 49     | الفرع الأول: تعريف العقد الرسمي   |
| 49     | الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلين لتحرير العقود والوثائق الرسمية             |

|    |  |
|----|--|
| 52 | المطلب الثاني: أنواع العقود والمحركات الشهر العقاري                      |
| 53 | الفرع الأول: المحركات التوثيقية  |
| 56 | الفرع الثاني: المحركات الإدارية  |
| 57 | الفرع الثالث: المحركات القضائية  |
| 57 | المبحث الثاني: مراحل شهر رخصة التجزئة                                    |
| 58 | المطلب الأول: تحرير عقد إيداع رخصة التجزئة من طرف الموثق                 |
| 59 | الفرع الأول: مرحلة تسجيل عقد إيداع رخصة التجزئة بإدارة التسجيل           |
| 64 | الفرع الثاني: الوثائق الواجب تسليمها لمفتش التسجيل والطابع               |
| 67 | المطلب الثاني: إيداع العقد المتضمن قرار التجزئة لدى المحافظة العقارية    |
| 68 | الفرع الأول: المكلفون بالإيداع   |
| 68 | الفرع الثاني: محل الإيداع  |
| 70 | الفرع الثالث: آجال الإيداع   |
| 71 | المطلب الثالث: فحص العقد المتضمن قرار رخصة التجزئة                       |
| 73 | الفرع الأول: التأكد من هوية وصفة المجزئ                                  |
| 73 | الفرع الثاني: التأكد من تعيين العقار محل قرار التجزئة                    |
| 77 | الفرع الثالث: تنفيذ إجراء الشهر العقاري                                  |
| 85 | المطلب الرابع: آثار شهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقاري                   |
| 86 | الفرع الأول: إنشاء وحدات عقارية جديدة بالسجل العقاري                     |
| 86 | الفرع الثاني: الحق في التصرف في الوحدات العقارية الجديدة                 |
| 86 | الفرع الثالث: مسؤولية صاحب رخصة التجزئة إزاء المستفيدين من القطع الأرضية |
| 87 | الفرع الرابع: الاحتجاج على الغير بالحقوق المشهورة بالسجل العقاري         |
| 88 | الخاتمة  |
| 91 | قائمة المصادر والمراجع   |
| 96 | فهرس الموضوعات   |
| -  | ملخص   |

## الملخص:

لرخصة التجزئة مكانة خاصة ضمن عقود التعمير لما لها من أهمية في تحديد حقوق البناء على القطع الأرضية محل التجزئة والربط بمختلف الشبكات في إطار عملية التهيئة التي تتطلبها تجزئة الوحدة العقارية، حيث تمر رخصة التجزئة بمجموعة من المراحل السابقة على وجود القرار المتضمن رخصة التجزئة من إيداع طلب والتحقيق فيه ، وإجراءات أخرى لاحقة من تسليم رخصة التجزئة ومراقبة أشغال التهيئة ومن ثمة تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تسمح لصاحب رخصة التجزئة بعد شهرها بالسجل العقاري بالتصرف في الوحدات العقارية بالبيع والكرء ، كما يهدف شهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية إلى إعلام الغير بوجود وحدات عقارية جديدة أنشئت لها بطاقات عقارية بالسجل العقاري ، فيجعل منها حجة على الكافة.

**الكلمات المفتاحية:** رخصة التجزئة - الشهر العقاري - شهادة قابلية الاستغلال السجل العقاري - وحدات عقارية.

### **Abstract:**

Subdivision permit has a special place in the construction contracts because it is important in determining the rights of the building on the plots of land that are fragmented and connected to the various networks in the frameworks of the preparation process required by the division of the land units.

subdivision permit passes through a number of stages prior to the decision containing the subdivision permit as well as other subsequent procedures of handing over the subdivision permit and the control configuration works and then handing over the land use certificate that allows the owner of subdivision permit after advertising in land registry to act in real estate units in sale and rent

subdivision permit publishing into land registration, it also aims to inform others of the existence of new land units, it was established for her real estate in land registry, or make them the evidence against all media.

**Keywords:** subdivision permit-real estate advertising -land-use certificates registry - real estate units. Land.