

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الابراهيمى برج بوعريريج

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة ماستر تهيئة وتعمير تحت عنوان :

تنظيم رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19

تحت إشراف الدكتور : هدي العيد

إعداد الطالبة :

❖ بلواعر رضا عبد الرؤوف

❖ بوزيدي رضوان

أعضاء لجنة المناقشة

رقم	الاسم واللقب	الرتبة	مؤسسة الانتماء	الصفة
1	بوزيد وردة	استاذ محاضر ب	جامعة برج بوعريريج	رئيسا
2	العيد هدي	استاذ محاضر أ	جامعة برج بوعريريج	مشرفا، مقررا
3	نسيمة طاجين	استاذ مساعد أ	جامعة برج بوعريريج	ممتحنا

السنة الجامعية 2020/2019

شكر و تقدير

في البداية، الشكر و الحمد لله، جل في علاه، فإليه ينسب الفضل كله في اكمال-
و الكمال يبقى لله وحده - هذا العمل

وبعد الحمد لله

فإننا أول من نخصه بالشكر ة التقدير هو الاستاذ الدكتور هدفى لعيد المشرف
على هذا العمل المتواضع

ونشكره على تشجيعه الدائم لنا وعلى صبره الطويل علينا

وبعدها فالشكر موصول لكل اساتذتنا الذين تتلمذنا على ايديهم في كل مراحل
دراستنا حتى نتشرف بوضع هذا العمل تحت ايديكم .

الفهرس

أ.ب.ت	مقدمة
5	الفصل الاول ماهية رخصة التجزئة
6	مقدمة
6	المبحث الاول: مفهوم رخصة التجزئة
6	المطلب الاول: تعريف رخصة التجزئة
7	الفرع الاول: التعريف التشريعي
7	الفرع الثاني: التعريف الفقهي
8	المطلب الثاني: خصائص رخصة التجزئة
8	المطلب الثالث: المفاهيم المشابهة لرخصة التجزئة و نطاق تطبيقها
9	الفرع الاول: المفاهيم المشابهة لرخصة
9	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
10	المبحث الثاني: ايداع طلب رخصة التجزئة
10	المطلب الاول: الصفة القانونية لطالب الرخصة
11	المطلب الثاني: الوثائق المرفقة
13	المبحث الثالث: دراسة طلب الرخصة
13	المطلب الاول: التحقيق في طلب الرخصة
16	المطلب الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة
16	الفرع الاول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي
17	الفرع الثاني: اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة
18	الفرع الثالث: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة
18	المطلب الثالث: اصدار قرار رخصة التجزئة
18	الفرع الاول: قبول طلب رخصة التجزئة
20	الفرع الثاني: رفض طلب رخصة التجزئة
20	الفرع الثالث: تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة

23	..... خلاصة
25	..... الفصل الثاني: اثار تسليم رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها
26	..... المبحث الأول : اثار تسليم رخصة التجزئة
26	..... الفرع الاول: التزامات الادارة
27	..... الفرع الثاني : التزامات المجزئ العقاري
28	..... المطلب الثاني : حقوق رخصة التجزئة
28	..... الفرع الاول :حقوق الادارة
30	..... الفرع الثاني : حقوق المجزئ القضائي
31	..... المبحث الثاني: آليات الرقابة على رخصة التجزئة
31	..... المطلب الأولى: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة
32	..... الفرع الأول: الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئات اللامركزية
32	..... الفرع الثاني: الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة المركزية
33	..... الفرع الثالث: الرقابة الصادرة عن الهيئات المستقلة
34	..... المطلب الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة
34	..... الفرع الاول: شروط قبول دعوى إلغاء رخصة التجزئة
35	..... الفرع الثاني: أسباب إلغاء قرار رخصة التجزئة
35	..... الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لإلغاء رخصة التجزئة
37	..... خلاصة
39	..... خاتمة

مقدمة

مقدمة:

تسعى جميع الدول عبر العالم باختلاف توجهاتها و سياساتها، الى تحسين النسق

العمراني لمدنها بغية اظهار المنظر الألائق و الحسن الذي يعبر و يبرز ثقافتها و حضارتها، فتنظيم المجال العمراني للمدن يعتبر المرآة العاكسة لمستوى التطور او التخلف الذي تعيشه هذه الدول.

وفي هذا السياق عرفت المدن الجزائرية بمختلف مستوياتها الكبرى أو الصغرى بعد الاستقلال وتيرة عمرانية متسارعة، حيث ان الاجراءات المتبعة في كنف سياسات التعمير الوطنية ادت الى تحولات جذرية في تركيبها العمرانية، وظهر انماط مختلفة في المجال العمراني سواء على شكل تجمعات سكنية او سكن فردي او البنايات التحتية كالمرفق و التجهيزات الاقتصادية و الاجتماعية.

ومنها منح المشرع الجزائري للسلطة الادارية و المتمثلة في هيئة الضبط الاداري، آليات و مكانزمات تمكنها من فرض رقابتها على النشاط العمراني بهدف المحافظة على النظام العام العمراني.

وتتجسد هذه الآليات من خلال الرقابة القبلية التي تمارسها الادارة على مختلف الانشطة العمرانية بالاعتماد على ادوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ومخطط شغل الاراضي التي تحدد مقاييس التعمير و البناء وكذلك تظهر الرقابة في الرخص و الشهادات التي تراقب كيفية استغلال الراضي العمرانية للحد من التجاوزات في حركة البناء و التوسع العمراني بصفة عامة.

وفي هذا السياق فرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة

لميدان البناء و التعمير جملة من القيود على تجزئة الاراضي.

فأي عملية تجزئة يجب ان تخضع لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة و

المضبوطة قانونا، وقد نظمها المشرع في القانون رقم 90 / 29 المتعلق بالتهيئة و التعمير

اضافة الى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة

التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك،الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .
وتهدف هذه الدراسة الى تسليط الضوء على القوانين التي تناولت رخصة التجزئة ومعرفة الإجراءات الجديدة التي أحدثها وعدلها المرسوم التنفيذي 19/15 من جهة ، ومن جهة أخرى معرفة فعالية هذه الرخصة في الواقع المعاش.

ومن أهم أسباب اختيارنا لهذا الموضوع كونه يمس ويتطرق إلى جانب مهم في حياتنا اليومية باعتبار رخصة التجزئة من الرخص التي تتعلق وتتحكم في الملكية العقارية للإفراد سواء كان طبيعيا او معنويا ،ولما يتحلى به هذا الموضوع من اعتبارات سياسية و اجتماعية واقتصادية و إدارية تخص الانسان و حريته في التملك و ممارسة النشاطات العمرانية المختلفة ،وللتحضير لدراسات مستقبلية ذات مستوى أعلى.

وقد اعتمدنا في هذا البحث على المنهج التحليلي لفهم المواد الخاصة برخصة التجزئة وتفسيرها ومعرفة الاسباب التي دفعت بالمشرع الى سنها و من ثم تقويمها من حيث نقاط القوة و الضعف في هذا القانون وبعد ذلك نصل الى النتائج بالإضافة الى المنهج الوصفي لنصف المشكلة بدقة من خلال التطرق لكل تفاصيل قانون رخصة التجزئة .

كما واجهنا بعض الصعوبات اثناء عملية البحث بسبب وضعية الوباء كوفيد 19 الذي عانى منه العالم عموما و الجزائر خصوصا،الان ان هذا لم يمنعنا من البحث و التقصي.

وجاء موضوع دراستنا يتمحور حول النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، فطرحنا الاشكالية التالية:

هل وفق المشرع الجزائري في تنظيم احكام رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ؟

و لمعالجة هذا الموضوع فقد ارتأينا الى تقسيم بحثنا الى فصلين ،حيث عالجنا في الفصل الاول ماهية رخصة التجزئة وقسمناه الي ثلاثة مباحث الاول مفهوم رخصة التجزئة ، المبحث الثاني ايداع طلب رخصة التجزئة و المبحث الثالث حول دراسة طلب الرخصة. اما الفصل الثاني فقد تطرقنا الى اثار تسليم رخصة التجزئة و آليات الرقابة عليها،فتمحور المبحث الاول حول اثار تسليم رخصة التجزئة اما المبحث الثاني فتمحور حول آليات الرقابة عليها.

وصولاً الى النتائج و الاقتراحات.

الفصل الأول

مقدمة

تمثل رخصة التجزئة أحد القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والتي تعمل على تجزئة العقارات لتشييد البنايات عليها ضمن الترتيبات العمرانية، وكذا القوانين والتنظيمات المعمول بها، و باعتبارها تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني نجد المشرع الجزائري أولى لها اهتماما كبيرا من خلال مجموعة من القوانين المنظمة لها و للإحاطة أكثر بالموضوع والتعمق بماهية رخصة التجزئة قسمنا هذا الفصل إلى ثلاثة مباحث، المبحث الأول مفهوم رخصة التجزئة اما المبحث الثاني ايداع طلب رخصة التجزئة ثم المبحث الثالث دراسة طلب الرخصة.

المبحث الاول: مفهوم رخصة التجزئة

جعل المشرع رخصة التجزئة اداة للرقابة و التنظيم في مجال العمران، مما يتعين علينا التعريف بها في المطلب الاول و تبيان خصائصها في المطلب الثاني وتمييزها عما يشابهها من مصطلحات ونطاق تطبيقها في المطلب الثالث .

المطلب الاول: تعريف رخصة التجزئة

الفرع الاول: التعريف التشريعي

عند تصفح النصوص القانونية المنظمة للعمران في الجزائر، نجدتها تخلو من تعريف دقيق ومحدد لرخصة التجزئة حيث نصت المادة 57 من القانون 29/90 على مايلي: * تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين اثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها.*1

اما المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نصت على انه *.... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها الى قطعتين او عدة قطع اذا كان يجب استعمال احدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية.*2 وهذا مانصت عليه المادة 7 من لمرسوم التنفيذي 167/91 الملغى.3

ويمكننا القول هنا، ان التعريف الثاني اكثر دقة من ،حيث حدد هدف واحد من عملية التجزئة وهو البناء، كما قيد رخصة التجزئة بشرطين هما:

✓ ملكية العقار محل طلب رخصة التجزئة.

✓ أن يكون العقار محل التجزئة غير مبني.

1 - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 285 ماي 1991، المحدد لكفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

الفرع الثاني:التعريف الفقهي:

عرف الفقه رخصة التجزئة على انها :

حسب عرفة عبد الوهاب هي : "عملية تقسيم لقطعتين او عدة قطع من ملكية عقارية من اجل البناء عليها." 1

كما عرفها حمدي باشا عمر على انها: " رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية الى عدة قطع بغرض اقامة بنايات عليها." 2

فيما نجد تعريف عزري الزين هي: " القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة او اكثر او موكله ان يقسمها الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية." 3

وقد عرفها Henry Jaquot بأنها: "العملية التي تركز على تقسيم الملكية العقارية الى عدة تجزيئات توجه لتشييد البناءات عليها." 4

ومما سبق يمكننا تعريف رخصة التجزئة اجرائيا على أنها : "الوثيقة الادارية التي اشترطها المشرع لكل عملية تجزئة لملكية عقارية غير مبنية ، بغرض البناء عليها. "

المطلب الثاني:خصائص رخصة التجزئة

مما سبق يمكننا ان نستنتج خصائص رخصة التجزئة كما يلي:

تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران حيث تصدر قبل عملية البناء.

تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار اداري تصدره السلطة المختصة المحددة قانونا.

رخصة التجزئة تتسم بخصائص القرار الاداري مما يجعلها نهائية و بالتالي تحدث آثارا قانونية بموجبها تمنح للمستفيد الحق في تقسيم ملكيته.

- عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء و الهدم، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، الطبعة 2006، ص 153.

- حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2001، ص 157.

- عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، بحث لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة منتوري قسنطينة، 2004، ص 47.

4 - Henry Jaquot et François Priet ,Droit de l'urbanisme,Dalloz,1998,p415.

حصر المشرع محل او موضوع التجزئة في _قطعة الارض_ كما حدد الغرض من طلب رخصة التجزئة في تشييد البناية.

تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي اي مرحلة من مراحل النزاع ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها.

اشترط المشرع ان يكون العقار محل الرخصة مملوكا لطالب الرخصة، سواء اكان الشخص طبيعي او معنوي طبقا للمادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

وجوبه تقديم طلب رخصة التجزئة من المالك او موكله طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على خلاف رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها، و كذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الارض المعدة للبناء حسب المادة 42 من نفس المرسوم.

المطلب الثالث: المفاهيم المشابهة لرخصة التجزئة و نطاق تطبيقها

الفرع الاول: المفاهيم المشابهة لرخصة

اولا: رخصة التجزئة وشهادة التقسم

من حيث الموضوع:

طبقا لاحكام المادة 7 و المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19

- شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين

او اكثر او عدة قطع أرضية غير مبنية.

من حيث صفة طالب الرخصة او الشهادة:

- طبقا للمادة 8 و المادة 34 من نفس المرسوم.

- تتشابهان من حيث الصفة القانونية لصاحب الطلب، حيث يسمح للمالك او موكله بعد تقديم نسخة

من عقد الملكية طلب تقديم رخصة التجزئة او شهادة التقسيم خلافا لرخصة البناء.

من حيث الاثر المترتب:

-شهادة التقسيم لا تغيير من حقوق البناء و الارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف الى تجزئة الملكية الى جزئين او اكثر و ينتج عنها اجزاء تتمتع بحقوق البناء.1

ثانيا:رخصة التجزئة و تجزئة الملكية

تعتبر تجزئة الملكية بأنها تحويل الملكية بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً وهنا نميز بين رخصة التجزئة وتجزئة الملكية،كون رخصة التجزئة تقوم على تقسيم ملكية العقار من أجل استعماله لتشييد بنايات مع الاحتفاظ بملكيته.2.

الفرع الثاني:نطاق تطبيق رخصة التجزئة

حدد المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره،النطاق الموضوعي و النطاق الشخصي لرخصة التجزئة.

اولا: النطاق الموضوعي

ان رخصة التجزئة تفرض في كل تقسيم لقطعة ارضية غير مبنية او اكثر الى اجزاء بغرض اقامة بنايات عليها،غير ان المشرع حماية منه للمصلحة العامة العمرانية قيد نطاقها ب :

- الزامية رفض رخصة التجزئة،ان لم تكن الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي شغل الاراضي المصادق عليه ،او تجاوزت مرحلة التحقق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

- كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة في البلديات اذا كانت الارض المجزأة غير موافقة لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

كما اورد المشرع استثناء للتجزئة التي لا تتطلب معها رخصة التجزئة،و المحددة في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر كما يلي:

الهيكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية

1 -منصوري نورة،قواعد التهيئة والتعمير،دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر،2006،ص59.

2 -عمار علوي،الملكية العقارية في الجزائر، دار هومة للنشر و التوزيع،3 الجزائر 2006،ص128.

الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الاولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية او الهيئات و المؤسسات.

ثانيا:النطاق الشخصي

من خلال المادة08 من المرسوم التنفيذي15-19 السابق ذكره،حدد المشرع النطاق الشخصي لرخصة التجزئة اي الصفة القانونية لطالب الرخصة في كل من مالك العقار او موكله

المالك: هو الذي يملك قطعة الارض المراد البناء عليها بمقتضى عقد ملكية رسمي او نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري.1

الوكيل: هو الشخص الذي يفوضه المالك باسمه ولحسابه للحصول على رخصة التجزئة عن طريق وكالة خاصة طبقا لنص المادة 574 من القانون المدني.2

المبحث الثاني:ايداع طلب رخصة التجزئة

على كل شخص يريد تجزئة أرضه عليه أن يفصح عن إرادته أمام الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة، وذلك من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة كما يجب على صاحب الطلب أن يقدم وثائق ثبوتية لصفته كمالك مع الوثائق التي تخص عملية التجزئة وقد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، وهذا ما سنتطرق اليه في هذا المبحث حيث سنتناول الصفة القانونية لطالب الرخصة في المطلب الاول و الوثائق المرفقة لطلب رخصة التجزئة في المطلب الثاني.

المطلب الاول:الصفة القانونية لطالب الرخصة

نصت المادة08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي:*يجب ان يتقدم صاحب

الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و يوقع عليه...*3
ومن نص المادة اعلاه يمكننا ان نستخلص مايلي:

ان المشرع حصر الاشخاص المخولون قانونا لتقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة في المالك كأصل عام و استثناء وكيله،خلاف لما نص عليه في مجال رخصة البناء واشترط ان

1 - حسينة غواس،الاليات القانونية لتسيير العمران،ماجستير في القانون العام،تخصص الادارة العامة،جامعة

منتوري،قسنطينة،سنة2012،ص98

2- نفس المرجع و الصفحة.

3 -المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

يكون الطلب مرفوقا بنسخة من العقد او التوكيل او نسخة من القانون الاساسي حتى يميز بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي وهذا ما استحدثه المشرع في المادة 08 اعلاه1.

✓ اذا كان طالب الرخصة شخصا طبيعيا يرفق طلبه بنسخة من عقد الملكية.

✓ اذا كان طالب الرخصة شخصا معنويا يرفق طلبه بنسخة من القانون الاساسي.

كما يجب ان يكون صاحب الطلب شخص مؤهل قانونا، بالغ سن الرشد ومتمتع بقواه العقلية كما جاء في نص المادة 40 من القانون المدني.

ويجب ان يرفق هذا الطلب بملف تقني الذي يتم اعداده من قبل مكتب الدراسات في الهندسة و التعمير وهو ما سنتطرق اليه بالتفصيل في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: الوثائق المرفقة

حسب نص المادة 09 و المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يقدم طالب الرخصة طلبه مرفق بملف يضم الوثائق المطلوبة في كل الحالات في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع ،و تمثل هذه الوثائق فيمايلي:

1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/ 200 أو 1/ 500 تشمل على

البيانات التالية:2

✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

✓ منحنيات المستوى و سطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

✓ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

1 - حجوج كلتوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة البحوث و

الدراسات القانونية و السياسة، جامعة البلدة2، العدد الثامن، الجزائر، 2017، ص301.

2 -حجوج كلتوم ،مرجع سابق، ص305

✓ تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

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

✓ منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.

✓ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

✓ تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

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

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:1

✓ طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والبيئة.

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

✓ تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المخصصة للإستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

✓ قائمة القطع الأرضية المجرأة ومساحة كل قطعة منها.

✓ نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

1 -حسيينة غواس،مرجع سابق،ص45.

✓ الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها. طبيعة الإرتفاقات والأضرار المحتملة.

✓ دراسة التأثير في البيئة، عند الإقتضاء.

✓ دراسة جيو تقنية، بعدها مخبر معتمد

5- برنامج الأشغال، الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشرط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الإقتضاء.

6- دفتر الشروط يحدد الإلتزامات و الإتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات و يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات و المغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

و في الاخير يتم التأشير على هذه الوثائق من طرف مهندس معماري ومهندس مسح الاراضي.1 وما يمكن ملاحظته أن ملف رخصة التجزئة طويل يغلب عليه طابع تقني، مما

يصعب على طالبها تكوين الملف و استغراق وقت لإعدادها مع تكاليف باهظة، فاذا استكمل المالك او الموكل ملفه عليه ان يرسله مع الطلب في خمس نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون ذلك موضحا في وصل الذي يقدم للطالب الرخصة عند ارساله طلبه،حيث يحدد تاريخ ايداع الطلب على وصل ايداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة منفصلة على الوصل.2 ومن هذا المنطلق تأتي مرحلة تحضير ودراسة الطلب.

المبحث الثالث:دراسة طلب الرخصة

المطلب الاول:التحقيق في طلب الرخصة

بعد ارسال ملف طلب رخصة التجزئة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار محل اقامة المشروع في دائرة اختصاصه،مقابل وصل ايداع يوضح في نوع الوثائق

1 - المادة 09 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

2 -المادة 10 من المرجع نفسه.

المقدمة بالتفصيل . و بعد التأكد من مطابقتها مع الملف المطلوب قانونا 1 ، تشرع الجهة المختصة اولا بتحضير الطلب بالتأكد من مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه تعتمد على تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير او القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به .

كما تتناول دراسة طلب الاخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن ان تنجر عن انجاز الاراضي المجزأة في ما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الاماكن المجاورة او مصالحتها ، و حماية المواقع و المناظر الطبيعية او الحضرية و دراسة الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة 2.

و تدعيما لآليات الرقابة القبلية على اشغال العمران الزم المشرع المصلحة المختصة باستشارة الاشخاص العمومية و المصالح التقنية المعنية لإبداء رأيها حول طلب رخصة التجزئة خلال الخمسة العشر يوما (15) يوما ابتداء من يوم استلام ابداء الرأي و يعتبر سكوتها بعد طلب انقضاء الاجال بمثابة رأيا بالموافقة ، حسب مقتضيات المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 مع اعادة الملف للمصلحة في كل الحالات في حين ان المدة الممنوحة لإبداء الرأي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى شهر من تاريخ استلام ابداء الرأي 3.

كما يمكن للمصلحة المختصة المكلفة بتحضير الملف ان تقترح على السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة الامر بإجراء تحقيق عمومي 4 ، والذي يتم وفق الاشكال المتعلقة بالتحقيق في المنفعة العمومية 5.

و يمكننا القول، ان المشرع فرض وجوبا استشارة الاشخاص العمومية و المصالح المعنية من طرف المصلحة المكلفة بتحضير الملف إلا انه جعل اجراء التحقيق العمومي امرا اختياريا .

1 - نفس المادة. السابقة الذكر.

2 - المادة 11 من المرجع نفسه

3 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، مرجع سابق.

4 - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق.

5 - القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 1991، 21.

تجدر الإشارة أن المشرع الجزائري اسند مهمة دراسة الطلب لجهازين مستحدثين على مستوى كل من البلدية و الولاية هما الشباك الوحيد للبلدية و الشباك الوحيد للولاية بحسب الجهة المختصة بالبت في الطلب.

الشباك الوحيد للبلدية: يؤول اليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يكون اصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للدولة او البلدية 1 و يكون هذا الاخير مختصا في :

✓ حالة وجود مخطط شغل الاراضي مصادقا عليها .

✓ تجاوز مرحلة التحقيق العمومية 2.

ويعقد هذا الشباك اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية ايام (08) في دورة عادية وفي دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة 3. برئاسة المجلس الشعبي البلدي او ممثله الذي يقوم باستشارة الشخصيات العمومية او المصالح او الجمعيات المعنية بالمشروع على ان تبدي رأيها في ظرف ثمانية ايام (08) من تاريخ استلام طلب ابداء الرأي ، في حالة سكوتها بعد فوات الاجل الممنوح يفسر رأيها بالموافقة الضمنية 4 .

الشباك الوحيد للولاية : يؤول اليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة في حالتين ألا وهما :

✓ عدم وجود مخطط شغل اراضي مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي .

✓ اذا كان اصدار قرار الرخصة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران 5.

ويعقد هذا الشباك اجتماعاته مرة واحدة كل خمسة عشر يوم باستدعاء من رئيسه 6، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في

1 - المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

2 - المرجع نفسه

3 - المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

4 المادة 47 من المرجع نفسه.

5 - المادة 15 من المرجع نفسه.

6 - المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

(07) نسخ الى المصلحة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية قصد ابداء الراي المطابق في اجل ثمانية ايام (08) الموالية لتاريخ ايداع الطلب 1.

اما عن الاشخاص العموميين الذي يتم استشارتهم بصفة خاصة ، حددهم المشرع في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 و هم على التوالي :

✓ مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .

✓ مصالح الحماية المدنية لتشييد البنايات ذات استعمال صناعي او تجاري .

✓ المصالح المختصة بالاماكن والآثار التاريخية والسياحة .

✓ مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .

اما مدة الفصل في طلبات رخصة التجزئة ، فقد حددها المشرع بأجل خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ ايداع الطلب سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا لمقتضيات المادة 49 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

المطلب الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة

حول القانون سلطة اصدار قرار رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة.

الفرع الاول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بالرجوع الى نص المادة 95 من قانون البلدية 11-10 التي تبين اختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخص المتعلقة بالتعمير، حيث نصت على مايلي : *يسلم لرئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم او التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما. *2

ويكون اختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية، بالنسبة لجميع الاقطاعات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي ويرسل نسخة من الرخصة للوالي.

1 - المادة 49 من المرجع نفسه.

2 - قانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، سنة 2011.

اما اذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الاراضي، فيقوم بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للدولة، بعد موافقة الوالي المختص اقليمياً¹.

اما بالرجوع الى نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19، يؤول الاختصاص اليه بصفته ممثلاً للبلدية او الدولة في حالة وجود مخطط شغل الاراضي للبلدية مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

كما وسع المشرع من مجال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث نصت الفقرة الاخيرة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 على مايلي: *يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي* .اي كل ما هو خارج عن اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.

الفرع الثاني: اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات البالغة الاهمية و المتمثلة حسب نص المادة 66 من القانون 90-29 في مايلي:

البيانات المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومة.
منشآت الانتاج و النقل ة تخزين الطاقة و كجلك المواد الاستراتيجية.

اقتطاعات الارض الواقعة في المناطق المشار اليها في المواد 44-45-46-48-49 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر التي يحكمها مخطط شغل الاراضي المصادق عليه.
كذلك ذكرت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره، يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة كما يلي:

المشاريع ذات الاهمية المحلية.

المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة لمخطط شغل الاراضي مصادق عليه.

¹ - المادة 65 من القانون 90-29، مرجع سابق.

الفرع الثالث: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة

وفقا للمادة 67 من القانون 90-29 تمنح رخصة التجزئة من الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي، او الولاية المعنيين بالمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية او الجهوية.

وطبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن الاختصاص بإصدار قرار رخصة التجزئة يؤول للوزير المكلف بالتعمير في حالة واحدة وهي المشاريع ذات الالهمية الوطنية.

وما يلاحظ ان المشرع لم يعتمد على معيار واضح في توزيع الاختصاصات بين الهيئات الثلاث.

المطلب الثالث: اصدار قرار رخصة التجزئة

بعد الانتهاء من تحضير الطلب ودراسته و التحقيق فيه من الجهات المختصة قانونا، يتعين على الادارة ان تصدر قرارها بشأن الطلب فقد يكون بالموافقة عليه، رفضه او بتأجيل البث فيه.

الفرع الاول: قبول طلب رخصة التجزئة

بعد تأكد الجهات الادارية المختصة من الناحية القانونية او التقنية ، سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالعمران من توافر الملف على كل الوثائق و البيانات المطلوبة ومطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة و التعمير المفروضة في المنطقة وجب عليها منح الرخصة في الاجال المحددة قانونا بحسب الجهة المصدرة للقرار.

يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف الى صاحب الطلب خلال شهرين ابتداء من تاريخ تقديم طلبه.

عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية او الدولة 1. اما اذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي او الوزير المكلف بالعمران فالتبليغ يكون في غضون ثلاثة اشهر 2.

كما يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف الى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، وتوضع نسخة ثالثة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، ونسخة

1 - المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

2 - المادة 16 من المرجع نفسه.

رابعة بملف ارشيف الولاية وتحفظ نسخة خامسة لدى السلطة مصدرة القرار و التي تقوم بنشر قرار القبول بمكتب الشهر العقاري خلال الشهر الموالي لإبلاغ صاحب الطلب على ان يتحمل مصاريف النشر1.

وتجدر الإشارة الى ان آجال التبليغ المذكورة اعلاه ،تتوقف عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق او المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب ان يقدمها او عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الاجل المحدد اعلاه ويسري مفعوله ابدياء من تاريخ استلام هذه الوثائق او المعلومات او بعد اجراء التحقيق العمومي2.

ويتضمن قرار التجزئة إلزام صاحب الطلب بإنجاز الاشغال المتعلقة بجعل الاراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي:

✓ شبكات الخدمة و توزيع الاراضي المجزأة الى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الانارة العمومية و الطاقة و الهاتف.

✓ -مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه.

مع امكانية الترخيص بتنفيذ هذه الاشغال على مراحل3.

كما قد تتضمن رخصة التجزئة عند الاقتضاء الزام صاحب الطلب بـ:

تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية للبنىات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي و اقامة محلات مهنية بالاحرى نشاطات داخل الاراضي المجزأة لغرض الاقامة عندما لاينزعج السكان .

مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات التي تصبح ضرورية لانجاز مشروع الارض المجزأة .

تعديل او الغاء احكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الارض المجزأة4.

و يعتبر قرار الرخصة ملغى ، اذا لم يتم الشروع في اشغال التهيئة في اجل مدته ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ ، و اذا لم يتم الانتهاء من الاشغال المقررة في الاجال المحددة على اساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة انجاز الاشغال و بعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة و تقييمها .

1 - المادة 22 من المرجع نفسه.

2 - المادة16 من المرجع نفسه.

3 - المادة 19 من المرجع السابق.

4 - المادة20 من المرجع نفسه.

إلا انه يتم تحضير الرخصة دون دراسة جديدة للملف بشرط ان لا يتم تقرير احكام و مواصفات التهيئة و التعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد ، و تكون الاشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الاولى المسلمة 1.

الفرع الثاني : رفض طلب رخصة التجزئة

ألزم المشرع الادارة في بعض الحالات برفض طلب رخصة التجزئة ، أما في الحالات الاخرى فقد منح لها السلطة التقديرية كما يلي :

✓ الادارة ملزمة برفض منح الرخصة ، في حالة اذا كانت الارض المجزئة ليست موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه ، او ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، او تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي.

و يمكن للإدارة ان ترفض منح رخصة التجزئة، و تلك في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الاراضي او وثيقة تحل محله اذا كانت الارض المجزئة لا توافق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، او توجيهات القواعد العامة للتهيئة و التعمير 2.

وهنا يمكننا القول ، ان المشرع على الرغم من امكانية مخالفة الارض المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، غير انه منح للإدارة السلطة التقديرية في تسليم او رفض تسليم رخصة التجزئة بالرغم ما قد ينتج عن ذلك من مساس بالنظام العام العمراني كما انه لم يوضح الاجراءات والآليات التي يمكن اتباعها في حالة رفض الطلب .

الفرع الثالث : تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة

حسب نص المادة 64 من القانون 90-29 المعلق بالتهيئة و التعمير و المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ،ويمكن ان يؤجل البث في طلب رخصة التجزئة اذا كانت اداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد على ان لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة 3.

و يثور التساؤل هنا ، كيف يفسر سكوت الادارة و عدم الرد على طلب المعني بعد انقضاء المدة المحددة قانونا؟

وفقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، يحق للمعني برخصة التجزئة في حالة سكوت الادارة بعد انقضاء الاجال المحددة قانونا ، ان يودع طعنا على مستوى الولاية.

1 - المادة 30 من المرجع نفسه.

2 - . المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

3 - المادة 18 من المرجع نفسه.

وفي هذه الحالة يمنح للإدارة خمسة عشر يوما من تاريخ ايداعه الطعن ، لتسليم الرخصة او الرفض على ان يكون معللا.

وفي حالة استمرار سكوت الادارة و عدم الرد على الطعن الاول بعد مرور خمسة عشر يوما ، يمكن للمعني ايداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة و بقوة القانون مصالح التعمير على مستوى الولاية ملزمة بالرد على شكوى المعني ، اما ايجابا او اشعاره بالرد السلبي المعلل في مدة خمسة عشر(15) يوما ابتداء من تاريخ الطعن ، ويمكن للمعني اللجوء للطعن القضائي و ذلك برفع دعوى قضائية في حالة عدم قبوله رد الادارة ، و يتبع المعني نفس الاجراءات في حالة عدم رضائه بالرد الذي تم تبليغه به .

و هنا يمكننا القول ان المرسوم التنفيذي رقم 15-19 اضاف اجراء جديد يتمثل في تدخل السلطة الوصية و المتمثلة في مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بإحالة دراسة الملف الى مصالح التعمير المحلية بغرض تسهيل الاجراءات و تقريب الادارة من المواطنين .

والسؤال المطروح هنا : ما هي الجزاءات المترتبة في حالة انجاز التجزئة دون رخصة التجزئة ؟

جرم المشرع الجزائري من خلال المواد من 74 الى 77 من القانون رقم 08-15 1 كل فعل له علاقة برخصة التجزئة.

إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة:

الحبس من ستة (06) اشهر الى سنتين(02) وغرامة من مائة الف دينار (100.00دج) الى مليون دينار (1.000.000دج) .

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة .

تشبيد بناية داخل التجزئة ، ولم يتحصل على رخصة التجزئة .

غرامة مائة الف دينار (100.00دج) الى مليون دينار(1.000.000دج) .

وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

1 - قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008 .

بيع قطعة ارض من تجزئة او من مجموعة سكنية ، اذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم الاستلام المؤقت لاشغال للانتفاع بها.

الحبس (06) اشهر الى سنة (01) و غرامة من مائة الف دينار (100.00دج) الى مليون دينار (1.000.000دج) .

وفي حالة العود، السجن من سنة الى 5 سنوات ، و تضاعف الغرامة .

و طبقا لمقتضيات المادة 72 من نفس القانون ، في حالة الانطلاق في اشغال تجزئة على ارض سواء كانت ملكيتها عمه او خاصة يمنع البناء عليها طبقا لما تنص عليه ادوات التعمير ، فإنه يتدخل الوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي لأمر المخالف بإعادة الاماكن الى حالتها الاصلية و هدم البنايات المشيدة في الاجل الذي يحدده .

في حالة عدم الامتثال للأوامر ، بعد انقضاء الاجال ، تباشر اشغال الهدم مع تحمل المخالف المصاريف و متابعتة قضائيا.

و الملاحظ ، ان المشرع ن فرض على الادارة اتباع الاجراءات الادارية قبل اللجوء الى المتابعة القضائية ، و عمل بمبدأ ازدواجية العقوبة على نفس العمل .

اما عن الاشخاص الذين خول لهم المشرع ضبط و معاينة المخالفات، فقد نصت عليهم المادة 76 مكرر من القانون 04-05.1 كما يلي :

- ضباط و اعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به.

- اعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

¹ - قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 اوت 2004، المعدل للقانون رقم 90-29، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.

خلاصة:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف رخصة التجزئة وهذا هو الأصل تاركا الأمر للفقهاء الذي وضع العديد من التعاريف، باعتبار أن الرخصة من القرارات الإدارية الانفرادية التي تصدر من جهات معينة مخولة قانونا من أجل تقسيم ملكية عقارية بهدف تشييد بنايات عليها، وهذا ما جعلها تختلف على العديد من المصطلحات المشابهة كشهادة التقسيم وتجزئة الملكية، وهذا بتميزها بمجموعة من الخصائص الهامة، أن المشرع الجزائري اعتمد إجراءات كثيرة لاستصدار رخصة التجزئة و عليه فإنها ترتب آثار قانونية تجعل منها وسيلة ناجعة للحفاظ على الترتيبات العمرانية والتنسيق بين المباني وآليات الرقابة عليها وهو ما سنتطرق اليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني

مقدمة

تعد رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها، إذ يخضع القرار المتعلق باستصدارها إلى إجراءات كثيرة ومعقدة نظمها القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير احتراماً لمبدأ المشروعية و ضماناً لحقوق الأفراد ، ومنه وجب علينا التعرف على الاثار الناتجة عن تسليم رخصة التجزئة التي هي احد أهم القرارات المتعلقة بالعمران ، فوجب على كل من طالب رخصة التجزئة ومصدرها أن يتقيد بإجراءات منصوص عليها قانوناً لحماية للتنمية العمرانية، و باعتبار أن القرار الإداري من الوسائل الهامة التي تستخدمها الإدارة في مختلف نشاطاتها، نجد المشرع الجزائري أضاف إطار رقابي على قرار رخصة التجزئة سواء كان من طرف هيئات إدارية مركزية أو محلية أو من طرف هيئات مستقلة لحماية المصلحة العامة العمرانية من جهة، ومن جهة أخرى تجسيدا لمبدأ المشروعية نجد المشرع الجزائري وضع قيوداً على الإدارة في حالة عدم احترامها للشروط التقنية والقانونية لقرار رخصة التجزئة وكيف تتم عملية الرقابة فيها وعلى هذا الأساس قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول اثار تسليم رخصة التجزئة،المبحث الثاني آليات الرقابة عليها.

المبحث الاول : اثار تسليم رخصة التجزئة

يمكن اجمال الاثار المترتبة على تسليم رخصة التجزئة في ثلاثة امور هي : التزامات رخصة التجزئة في المطلب الاول ، حقوق رخصة التجزئة المطلب الثاني .

المطلب الاول :التزامات رخصة التجزئة

تتفرع عن التزامات رخصة التجزئة التزامات تخص الادارة والتزامات تعني المجزئ العقاري.

الفرع الاول: التزامات الادارة

يتم الكشف عن التزامات الادارة بالوقوف عند النقاط التالية :

اولا :الالتزام بالشهر

ان الشهر عن طريق المحافظة العقارية يشكل ركيزة قانونية يعتمد عليها لتفاد عمليات الغش و التدليس قدر الاماكن في العقار موضوع الاشهار . وعليه ، ونظرا لأهمية هذه المهمة فلم يسنده المشرع الى المجزأ العقاري ، بل جعلها من ضمن الالتزامات التي تقع على الدائرة ، طبقا لنص المادة 22 من الرسوم 15-19.

وتجدر الاشارة بان عملية شهر التجزئة ، في الاراضي الغير مسموحة ،تعد كمرحلة متقدمة من نظام الشهر العيني ، فتساهم بالتالي التجزئة على ترسيخ قواعد او نظام الشهر العيني على قطع ارضية صغيرة . فالشهر هنا يتم من الجزء الى الكل وليس ما هو معمول به في المسح العام من الكل الى الجزء . و بالتالي يمكن اعتبار ذلك كشهر عيني جزئي ، كما يمكن القول ايضا ان شهر التجزئات المنظمة تعتبر كوسيلة دعم لعمليات المسح العام للأراضي والتي تشكل هذه الاخيرة الوسيلة الفضلى للتطهير النهائي للوضع العقارية .

ثانيا – التزام الادارة بالتبليغ

طبقا للمادة 22 فقرة 3، يتم تبليغ قرار رخصة التجزئة المعني بمشروع التجزئة (انشاء او توسعة) رفقة نسخة من الملف التقني بوثائقه البيانية والمكتوبة والمصادق عليه من قبل الشباك الوحيد و الموضوع عليها تأشيرتها الخاصة بها ،مع افادة مديرية التعمير للولاية

نسخة من الملف هي الاخرى¹. طبقا للفقرة 3 من المادة 22 من المرسوم ، ويفهم من هذه الفقرة على ان مديرية التعمير هي الادارة الوحيدة دون غيرها الت تتجمع فيها المعلومة المتعلقة بالتعمير والعقود و المسائل المرتبطة به ، بالرغم من اعطاء للبلدية الكثير من المكنات في مجال التعمير ، الا انه تبقى مديرية التعمير وهي الادارة الوحيدة في الولاية التي حقيقة تمثل قطاع التعمير ، وهي الهيئة الثابتة بطاقتها الاطاري المتخصص و ببرنامج عمل محدد في ميدان التعمير والبناء و الهندسة المعمارية لا غير بينما ادارة البلدية يعتبر التعمير فيها جزء صغير من جملة اهتمامها ، و بالتالي فمديرية التعمير هي ادارة متخصصة في التعمير وخير ما فعل عندما حصر المنظم حينما حصر عملية تجميع المعلومة على مستواها كبنك معلومات . توظف بالأخص في اعداد الدراسات الاحصائية و البحوث و الدراسات التقنية المحلية وما فوق المحلية (الجهوية والوطنية)².

الفرع الثاني : التزامات المجزئ العقاري

ان الالتزامات القانونية المفروضة على المجزئ تتجسد في : الالتزام بالاشهار (اولا) ثم الالتزام بالانجاز (ثانيا) .

اولا – الالتزام بالاشهار : لم تعد عملية الاشهار تخضع لمبدأ سلطان الادارة و ما قد يترتب عليها من حالات الاحتيال بتضمين معلومات ناقصة او خاطئة حول المشروع ، مما جعل المشرع يتدخل بغرض تنظيمها و توجيهها بالنص على ان تتم عملية الشهر من موقعين مختلفين . احدهما بمقر البلدية (المادة 22 / 3 من المرسوم 15-19) والثاني بورشة مشروع التجزئة (المادة 29 من المرسوم 15-19) . و بذلك بهدف تعزيز العمل بفكرة الشفافية و استقطاب اكبر عدد ممكن من المهتمين المحتملين بمشروع التجزئة³.

ثانيا – التزام بالانجاز : تعد مرحلة تجهيز التجزئة العقارية مرحلة هامة ، و هي مرحلة اخراج المشروع من مجرد فكرة متضمنة في اوراق بيانية واخرى مكتوبة الى حيز الوجود⁴.

1 ديرم عائدة، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، يانتة الجزائر ، ط1، 2011، ص68

2 - للبطاقية الوطنية، بحسب المادة 2 من المرسوم رقم 91-176 و المؤرخ في 30 اوت 2009 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها مهمتين:- مهمة كآلية لتوثيق عقود التعمير و مهمة كأداة في مجال متابعة العقود و القرارات.

3 - محمد جرمون، النظام القانوني للتجزئة العقارية، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، 2001، ص126.

4 - بوسلي ادريس، التجزئات العقارية من خلال قانون التعمير، مجلة المحامي، العدد 3، الجزائر، 1993، ص140.

كما يعد المجزئ العقاري ، ومن وجهة الادارة ، كمجهز aménageur تنحصر مهمته في تحويل اراضي بيضاء غير مهيئة الى قطع ارضية صالحة للبناء .

و لقد بينت التجربة ، من خلال الوقائع العملية ، انه من الصعب انجاز الاشغال بعد بيع القطع الارضية ، لذا نص القانون 90-29 و المرسوم رقم 91-176 ، على اجبارية التجهيز المسبق قبل الاقدام على اي تصرف قانوني في قطع ارضية التجزئة ، وهو الشيء الذي تبناه المرسوم 15-19 و سار عليه بالنص عليها في المادة 32.

ان تهيئة التجزئة تتطلب القيام بحملة من الاشغال المركبة تتمثل اساسا في اشغال المرتبطة بمختلف الشبكات ، اشغال معالجة سطح الاراضي و تدعيم المنحدرات و غرس لأشجار ووضع اثاث حضري و انجاز المساحات الخضراء ، غير انه يمكن التجهيز على مراحل بصيغة القطاعات ، و تبدو هذه الصيغة اكثر فعالية من حيث كونه سيتيح للعديد من مشاريع التجزئات الكبرى انجازها وفق منظور تسلسلي : بتجهيز قطع ارضية بمعزل عن القطع الاخرى للتجزئة و التصرف فيها بالبيع او الكراء ، مما يسهل عملية التمويل لإتمام المشروع بكامله وفي احسن الظروف الممكنة 1.

المطلب الثاني : حقوق رخصة التجزئة

يتم دراسة الحقوق المترتبة عن رخصة التجزئة من خلال التطرق الى حقوق الادارة (في الفرع الاول) و بعدها الى الحقوق المرتبطة بالمجزئ العقاري(في الفرع الثاني)

الفرع الاول :حقوق الادارة

تتمثل حقوق الادارة في حق الرسم (اولا) والحق في دمج ملحقات التجزئة (ثانيا) .

اولا : حق الادارة في الرسم :

يؤسس لصالح البلديات رسم خاص في شكل طابع جبائي عند تسليم عقود التعمير 2. و ذلك بحسب ما تنص عليه المادة 55 من القانون رقم 09-09 المؤرخ في 30 ديسمبر 2009 المتضمن قانون المالية لسنة 2010.

1 - صالح بوسطعة، التعمير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية، تونس، 1999، ص231.
2 - انظر الامر 01-04 المؤرخ في 22 جويلية 2009 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009.

و تحدد تعريفه الرسم الخاص برخصة التجزئة في شكل تصاعدي ، ولكن ليس على اساس المبلغ الاجمالي لأشغال التجزئة او على اساس مساحة ارضية التجزئة و المقدرة بالمتر مربع ، بل على اساس اهمية التجزئة من حيث عدد القطع الارضية ، وذلك حسب الجدول التالي :

التعريف (دج)	عدد القطع الارضية
2000	من 2 الى 10
50.000	من 11 الى 50
70.000	من 51 الى 150
100.000	من 151 الى 250
200.000	اكثر من 250

اما اذا تعلق الامر بتجزئة ذات الاستعمال غير السكني (تجاري او صناعي او ...) فان الرسم يحدد كما هو مبين في الجدول ادناه :

التعريف (دج)	عدد القطع الارضية
6000	من 2 الى 5
12.000	من 6 الى 10
30.000	اكثر من 10

و الملاحظ هو غياب الاستثناء على فرض الرسم ، كما هو معمول به في المغرب ، اين تعفى التعاونيات العقارية و التجزئات الاجتماعية الخاصة بإعادة الاحياء الفوضوية لغرض ادماجها في النسيج العمراني المنظم¹.

ثانيا : حق الادارة في دمج ملحقات التجزئة (من طرق و شبكات) :

يترتب على تسليم شهادة قابلية الاستغلال الحاق الطرق وشبكات الماء او مجاري الصرف الصحي و الكهرباء والمساحات المغروسة بالأملاك العامة للبلدية المعنية و لا يكون للمجزي

1 - للمزيد من المعلومات حول موضوع الرسم على رخصة التجزئة في المغرب، راجع محمد جرمون.

العقاري او لاي احد من المشتريين او المكترين اي حق ادعاء شخصي عليها بعد اضافتها و دمجها ضمن ممتلكات ادارة الجماعة المحلية¹. (عملية الادمج تتم اولا لمصلحة البلدية و الا ستكون العملية لفائدة الولاية)². اذ ان لرئيس البلدية ملزم ، بقوة القانون ، بالمحافظة على الملحقات المضافة الى بلديتهم ضمن السلطات التي يمارسها بمقتضى المواد 116 و 117 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 و المتعلق بالبلدية ، لكن التجربة العملية ابانت ان رؤساء البلديات لا يعيرون اي اهتمام لهذا المقتضى القانوني و ذلك لتفادي تحمل مصارف تدبير هذه الملحقات ، الامر الذي ينعكس على تعرض هذه الاخيرة للضياع و سوء التسيير .

الفرع الثاني : حقوق المجزئ القضائي

في الحقيقة لا يمكن الحديث عن الحقوق التي خولها المشرع للمجزئ في اطار القانون التعمير و مرسومه التطبيقي 15-19 الا بناء على مدى احترامه لالتزامات المفروضة عليه بموجب هذه النصوص القانونية ، ويمكن اجمال هذه الحقوق في : الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستعمال (اولا) ، والحق في بيع او ايجار القطع الارضية (ثانيا) .

اولا – الحق في الحصول على شهادة قابلية الاستعمال 3:

شهادة قابلية الاستعمال هي قرار اداري تثبت فيه مدى مطابقة الاشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها و المرفقة لرخصة التجزئة ، الا ان شهادة قابلية الاستغلال لا تعتبر من ضمن عقود التعمير كما هو الحال بالنسبة لشهادة المطابقة بالرغم من انها تتضمن جميع المشتملات العادية للقرار الاداري من حيث الرقم والحيثيات و البنود او المواد وتاريخ و امضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي .

و عملا بمبدأ توازي الاشكال فانه يمكن الحصول على شهادة قابلية الاستغلال الجزئية في حالة انجاز اشغال التهيئة التجزئة على مراحل متتابعة تبعا لأجال المنصوص عليها في هذه الاخيرة بشرط ان لا تكون اشغال التهيئة المتبقية لها انعكاسات سلبية على السير الحسن بالنسبة الى ما تم تنجازه و تسلمه (الفقرة 3 من المادة 28 من المرسوم 15-19) .

1 - تكواشت كمال، رخصة التجزئة من حيث المفهوم و الاثار، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 6 جامعة باتنة، الجزائر 2006، ص163.

2 - بوسطعة الصالح، المرجع السابق، ص264.

3 - اجراء الحصول على شهادة قابلية الاستعمال، يعد كحق للمجزئ و التزام بالنسبة للادارة.

ثانيا :الحق في بيع او ايجار القطع الارضية

ان الصرف في القطع الارضية فقد تم التطرق اليها في القسم الثاني من الفصل الثاني للموسم 15-19 تحت عنوان الشروط اللازمة للتنازل عن حصص الارض المجزأة في المادة 32 منه، وبحسب هذه المادة فان عملية بيع او كراء القطع الارضية للتجزئة معلقة على شرط الحصول السابق على شهادة قابلة للاستغلال¹ و الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. كما يجب ان يتضمن عقد البيع او الكراء للقطعة الارضية بيانات الشهادة و التي تعد ككلية جوهرية يتطلب النص عليها في كل العقود المتعلقة بالبيع (ناقل للملكية) او الكراء (لمدة طويلة بغرض اقامة مثلا منشآت سياحية او صناعية و التي تتطلب استقرار معيناً).

النتيجة هو ان عقد البيع للقطع الارضية للتجزئة العقارية يتضمن 5 اركان:وهي الرضا و المحل و السبب و الكتابة الرسمية المنصوص عليها في المادة 324 مكرر¹ و الخاصة بالعقود التي محلها عقار او حق عيني عقاري و اخيرا ركن تسلم شهادة ادارية تثبت انتهاء الاشغال بالكم و النوع و بحسب ما يتطلبه القانون.

و للإشارة ان المجزأ او المتعامل العقار بائع القطع الارضية لا يعني بأنه معفى من المسؤولية المدنية العقدية تجاه المتنازل لهم عن القطع الارضية و بالأخص فيما تعلق بالتنفيذ الجيد للاشغال².

المبحث الثاني: آليات الرقابة على رخصة التجزئة

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

المطلب الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة

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

1 - ديرم عائدة، المرجع السابق،ص87

2 - Alex ,Well : Droit civil ,les bies .ed .DALLOZ ,1970,P208.

الفرع الأول: الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئات اللامركزية

تكون الرقابة الصادرة عن الهيئات اللامركزية لرخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

حيث يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي آلية الرقابة على رخصة التجزئة، وذلك من خلال دراسة مضمون الملف ومدى مطابقته للتشريع والتنظيم المعمول بهما إضافة إلى دراسة مدى مطابقة العقار محل التجزئة مع مخطط شغل الأراضي والانعكاسات المنجزة عن عملية التجزئة، كما يأمر بفتح تحقيق عمومي عند الضرورة، إذ منحه المشرع الجزائري سلطة دراسة التظلمات المقدمة من المعنيين في حالة رفض طلب رخصة التجزئة، وهنا نكون أمام رقابة مباشرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي على رخصة التجزئة، في حين تكون الرقابة غير مباشرة من طرف اللجنة المحلية للبلدية لمراقبة عقود التعمير مع إمكانية الاستعانة بكل شخص يساعدها في عملية الرقابة.¹

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

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية الصادرة عن الهيئة المركزية

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

1 -شبوكت مونية: الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير:تخصص قانون البيئة،سطيف،2004،ص10.

2 - عزاوي عبد الرحمان،الرخص الادارية في التشريع الجزائري،رسالة دكتوراه في القانون العام،الجزائر،4001،ص911.

- شريدي ياسمين،الرقابة الادارية في مجال التعمير و البناء،مذكرة ماجستير في القانون العام،4001،ص18.

الفرع الثالث: الرقابة الصادرة عن الهيئات المستقلة

تتمثل الرقابة الادارية الصادرة عن الهيئات المستقلة في الرقابة من طرف الاجهزة المستقلة المتمثلة في شرطة العمران ولجنة الهندسة العمرانية والمجلس الوطني الاطار المبني إذ تعتبر شرطة العمران هيئة تمارس الرقابة الميدانية على أشغال التهيئة و عي تتشكل من مفتش التعمير، المهندسين المعماريين والمدنيين ومهندسي التطبيق في البناء والمتصرفين الإداريين¹.

أما بالنسبة للجنة الهندسة المعمارية فهي عبارة عن هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل والية تتولى مهام تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير وحماية التراث المعماري والمحيط المبني والحفاظ عليه بالتنسيق مع المصالح والأجهزة المختصة محليا، وهي تتشكل من ممثلي الدولة في حدود 3/1، ممثلي الجماعات المحلية في حدود 3/1، ممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص المؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير والمحيط المبني في حدود 3/1.²

يعد المجلس الوطني للإطار المبني هيئة ذات طابع استشاري تعمل على المستوى المركزي على حماية الإطار المبني والحفاظ على البيئة والمحيط من أجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف الأشغال المتعلقة بالتعمير، وهو يتشكل من ممثل الوزير المكلف بالسكن والعمران رئيسا، ممثل وزير الدفاع الوطني عضوا، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والعمران عضوا، ممثل الوزير المكلف بالثقافة عضوا، وممثل الوزير المكلف بالسياحة عضوا، ممثل الوزير المكلف بالاملاك الوطنية عضوا، ممثل الوزير المكلف بالبيئة عضوا، 07 ممثلين على الجمعيات المهنية والخبراء في مجال التعمير والبناء، 07 ممثلين على الجمعيات ذات الطابع الوطني والجهوي³.

1 - عائد ديرم، مرجع سابق، ص15.

2 نفس المرجع السابق، ص15.

3- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، رسالة ماجستير، الجزائر، ص133.

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة

ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية حيث أن القانون الجزائري يسمح بالطعن بإلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن مختلف السلطات الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية حيث تهدف دعوى الإلغاء إلى القضاء على الآثار والنتائج المترتبة على القرار الإداري وإزالتها¹. حيث أنه من خلال هذا المطلب سوف يتم التطرق إلى شروط قبول دعوى إلغاء رخصة التجزئة في الفرع الأول، ثم بعد ذلك إلى أسباب إلغاء قرار رخصة التجزئة، وأخيرا في الفرع الثالث إجراءات إلغاء قرار رخصة التجزئة.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى إلغاء رخصة التجزئة.

يعرف القرار الإداري بأنه نتصرف إرادي انفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث آثار قانونية وذلك بإنشاء وضع قانوني جديد أو بتعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم²، وبالتالي فإن القرارات الإدارية المتعلقة برخصة التجزئة فهي تعبير عن الإرادة المنفردة للإدارة، منحها القانون صلاحية إصدار قرار رخصة التجزئة والتي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير³.

لقد وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط تسري على مختلف الطعون والدعاوى المدنية والإدارية⁴، ومنها الطعن بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية ومجلس الدولة حيث نصت المادة 31 منه على أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون⁵.

1 - الصغير بعلي محمد، المحاكم الإدارية، دار العلوم و التوزيع، عنابة، 2011، ص41.
2 - بو عمران عادل، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص11.
3 - بوضياف عمار، دعوى الإلغاء، ط1، دار الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص70.
4 - القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد21.
5 - الصغير بعلي محمد، مرجع سابق، ص51.

الفرع الثاني: أسباب إلغاء قرار رخصة التجزئة

تعد أسباب إبطال القرارات الإدارية نفسها أسباب إلغاء القرارات المتعلقة برخصة التجزئة. حيث يعتبر عيب الاختصاص العيب الوحيد من بين سائر عيوب القرار الإداري المتعلق بالنظام العام، لذلك لا يجوز الاتفاق على تعديل تلك القواعد، وإلا فإن القرار الصادر والمخالف لهذه القواعد يكون معيبا بعيب عدم الاختصاص، ويكون للقاضي رفضه من تلقاء نفسه، ولا يسقط الدفع بهذا العيب بالدخول في موضوع الدعوى إذ يجوز إيدأؤه في أي مرحلة تكون عليها الدعوى¹، ولعيب عدم الاختصاص ثلاثة صور: عيب عدم الاختصاص الموضوعي، المكاني والزمني.

كما يعد سبب القرار الإداري إما في حالة واقعية أو حالة قانونية تكون سابقة على اتخاذ القرار ودافعه لرجل الإدارة المختصة لان يتدخل الأمر الذي يضيف على ركن السبب الطعن الموضوعي². ولا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة التجزئة في حدود اختصاصها، بل أوجب القانون أن تصدر في شكل معين وإجراءات محددة حيث أُلزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قرارها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونا، كما أن عدم إتباع الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة لإجراءات الاستشارة على الوجه الصحيح قانونا يبطل القرار ويعرضه للإلغاء لعيب في الإجراءات³.

تنحرف الإدارة بالسلطة حينما تسيء استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض غير مشروع، وعيب الانحراف بالسلطة يقصد به إساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون⁴.

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة لإلغاء رخصة التجزئة

تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية إذا كانت رخصة التجزئة صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو بأمانة ضبط مجلس الدولة بالنسبة للقرار رخصة التجزئة الصادر عن الوزير المكلف بالتعمير، وتقوم أمانة الضبط بتقييدها في سجل خاص وترقم وفق الترتيب التسلسلي الوارد في السجل حيث يتم تبليغ العريضة عن طريق المحضر القضائي.

1 - عشيبي علاء الدين، مدخل الى القانون الاداري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص276.

2 - الصغير بعلي محمد، مرجع سابق، ص64.

3 - عزري الزين، مرجع سابق، ص101.

4 - بوزار ياسمين، عيب الانحراف فب استعمال السلطة، مذكرة في القضاء، الجزائر، 2010، ص9.

يتم بعد ذلك تبادل المذكرات والوثائق أثناء الجلسات تحت إشراف القضاء ويتولى رئيس الجلسة استلام الردود والمستندات والوثائق والاحتفاظ بنسخة منها في الملف.

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

خلاصة:

تطرقنا في هذا الفصل إلى الاثار المترتبة عن تسليم رخصة التجزئة و الرقابة المفروضة على رخصة التجزئة حفاظا على المصلحة العمرانية وكذا القوانين والتنظيمات الساري العمل بهما، حيث نجد أن المشرع الجزائري أحاط هذه الرخصة باعتبارها قرار إداري بقيود رقابية تمارسها مجموعة من الهيئات بداية من الهيئات الإدارية المستقلة وهذا شيء منطقي وتطبيقا لقاعدة توازي الأشكال، فالهيئة التي تمنح الرخصة هي التي تراقبها سواء كانت هيئات محلية متمثلة في شخصي رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي أو الهيئات المركزية المتمثلة في شخص الوزير المكلف بالعمران وهذا في إطار الحفاظ على النظام العام، ولا تقتصر الرقابة الإدارية هنا بل تتعدى لتصل إلى رقابة الهيئات والأجهزة الإدارية المستقلة تمارسها عن طريق تقاريرها وكذا آرائها الاستشارية من أجل تفادي النقائص والمخالفات التي تمس بقواعد العمران، هذا من جهة ومن جهة أخرى تطرقنا إلى الرقابة القضائية على رخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري وذلك للتأكد من مدى مشروعية هذا القرار، ويكون ذلك بواسطة دعوى الإلغاء على أساس وجود خرق في قواعد العمران وكذا متطلبات حماية البيئة، كما أنه هناك نوع ثالث من الرقابة والمتمثلة في الرقابة الشعبية والتي هي من أهم الآليات الرقابية وأخطرها، حيث أراد المشرع من وراءه إشراك الإرادة الشعبية في صنع القرار باعتبار أنه المستفيد من الرخصة .

خاتمة

خاتمة

بناء على ما سبق فإن المشرع الجزائري اولى اهتماما كبيرا بمجال العمران في الاونة الاخير حيث تجسد ذلك من خلال من خلال إصداره لمجموعة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير كما شدد المشرع الجزائري في إجراءات منح رخصة التجزئة، حيث أنه لا تسلم هذه الرخصة إلا بعد المرور بجملة من المراحل والإجراءات بالإضافة الى إن آجال منح رخصة التجزئة هي آجال طويلة، كما بين ان رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير فيما منح المشرع الجزائري سلطة منح أو عدم منح رخصة التجزئة للإدارة المختصة تحت كل من الرقابة الإدارية والرقابة القضائية، غير انه يمكننا تقديم بعض الاقتراحات بخصوص هذا المرسوم منها :

- تقليص آجال منح رخصة التجزئة.

-الإنقاص من الوثائق المطلوبة في الملف المتعلق برخصة التجزئة.

-السهر على رقابة التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من

طرف الإدارة.

فالمشكل المتواجد لدينا ليس قلة النصوص القانونية أو كيفية تطبيقها، إنما هو في عدم تطبيق هذه النصوص لأنه في غياب تطبيق فعلي للنص القانوني يبقى مجرد حبر على ورق، وبالتالي فلو أن كل واحد منا يطبق القانون صحيحا في ما أعد فلما احتجنا إلى رقابة لا إدارية ولا رقابة قضائية فالقانون موجود والتطبيق غير الموجود.

قائمة المراجع:

أولاً. المصادر:

التشريعات:

1. الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
2. القانون 02-82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402هـ الموافق ل 06 فبراير سنة 2198 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية، العدد 06.
3. القانون 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52.
4. قانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل للقانون رقم 29-90، الجريدة الرسمية، العدد 51، سنة 2004.
5. القانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
6. القانون 15-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها.
7. القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية العدد 37.
8. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 26.
9. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية، العدد 07.

ثانيا. المراجع بالعربية:

1. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ط ، ، 1دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
2. محمد جرمون، لنظام القانوني للتجزئة العقارية، الشركة المغربية للطباعة و النشر، الرباط، المغرب، 2001.
3. محمد الصغير بعلي، المحاكم الإداري ، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2011.
4. عادل بوعمران، النظرية العامة للقرار الادارية، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
5. عمار بوضياف، دعوى الالغاء، ط1، دار الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
6. علاء الدين عشبي، مدخل الى القانون الاداري، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.
7. عائدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011.
8. صالح بوسطية، التعيير في القانون التونسي، منشورات المطبعة الرسمية، تونس، 1999.

ثالثا. المراجع الأجنبية:

1. Henry Jaquot et François Priet ,Droit de l'urbanisme,Dalloz,1998.
2. Alex ,Well : Droit civil ,les bies .ed .DALLOZ ,1970.

رابعاً. الرسائل الجامعية :

1. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه غي القانون العام، الجزائر، 2004.
- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012.
2. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، رسالة ماجستير في القانون العام، الجزائر 2017.
3. ياسمين شريدي، الرقابة الادارية في مجال التعمير و البناء، رسالة ماجستير في القانون العام، الجزائر 2017.

خامساً.المجلات العلمية

1. ادريس بوسلي، التجزئات العقارية من خلال قانون التعمير، مجلة المحامي، العدد 3 ، الجزائر، 1993.
2. حجوج كلتوم، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسة، جامعة البليدة 2، العدد 8، الجزائر، 2017.
3. تكواشت كمال، رخصة التجزئة من حيث المفهوم و الاثار، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 6 جامعة باتنة، الجزائر 2006.