



جامعة غرداية
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق
تخصص قانون اداري



عنوان المذكرة :

أحكام رخصة التجزئة في التشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر الحقوق

تخصص: قانون اداري

تحت اشراف الدكتور :

– بوزكري سليمان –

من اعداد الطالبان :

– رياحي سميرة.

– مشطن عريية.

السنة الجامعية 2020/2019



شكر و عرفان

مصدقاً لقوله تعالى وبعد بسم الله الرحمن الرحيم

" لأنن شكرتم لأزيدنكم "

نقدم شكرنا وامتناننا الى الأستاذ المشرف

" بوزكري سليمان " على تشجيعه ومساعدته

واشرافه على انجاز هذا البحث في كل

مراحله بدءاً باختيار

الموضوع ومروراً بجمع مادته وانتهاء

بتدوينه

كما لا ننسى

ان نشكر لجنة المناقشة الموقرة والتي تكلمت

بقبول مناقشة هذا العمل المتواضع

ونشكر كل من ساهم بجهده ووقته من

قريب او بعيد في اخراج هذا العمل .

فبارك الله فيكم جميعاً وجزاكم الله خير

الجزاء



الاهداء

أتقدم بالحمد والشكر لله سبحانه وتعالى الذي وفقني لإنجاز هذا العمل
الى الوالدين الكريمين ادامهما الله اللذان امداني بالعاية وأناروا دربي
الى اختاي اللتان ساندتاني خلال مساري الدراسي ، واثناء انجاز المذكرة ارجو من
الله ان يحفظهما لي

الى ابن اختي العزيز " محمد الأمين " وفقه الله في دراسته

الى كل صديقاتي

الى كل من ساعدني من قريب او بعيد

الاهداء

اهدي ثمرة جهدي هذا الى من صاحبني في كل مراحل حياتي ، وكان سندي ومثال
التضحية من اجل اسعادي

(ابي الغالي)

الى من لا يخفى فضلها ، وكانت دوما رافعة يديها بدعوات التوفيق والنجاح
وانتظرت نتائج هذا الجهد طوال سنين .

(امي الغالية)

الى زوجي الغالي الذي كان له فضل كبير في تشجيعي وبلوغي هذه الدرجة
الى اولادي قرة عيني يوسف ، يونس ، احمد .
الى من منحني الله حبههم وموازرتهم اخوتي كلهم .

قائمة المخصرات

رئيس المجلس الشعبي البلدي	ر.م.ش.ب
المرسوم التنفيذي	م.ت
قانون الاجراءات المدنية و الادارية	ق.ا.م.ا
صفحة	ص
دون سنة	د.س
بدون طبعة	د.ط
جريدة الرسمية	ج.ر

المقدمة

مقدمة :

من خلال العمران يظهر جليا تطور الدولة او تخلفها وذلك ان هذا الأخير يمنحها طابعا جماليا ويجعلها أكثر تنظيما وتنسيقا ، كما يؤدي يؤدي الى سهولة الحياة وانعدام الفوضى ، فجد كل دولة لها قواعد قانونية وتنظيمية تسيير وتحمي المجال العمراني الخاص بها ، والجزائر كغيرها من الدول لها قوانينها وتنظيماتها التي تختص بتنظيم الاطار العمراني ويظهر ذلك جليا من خلال مجموعة القوانين والقواعد التنظيمية التي سنها المشرع الجزائري منذ الاستقلال الى يومنا هذا ، حيث صدر الامر 75-67 المؤرخ في سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة ويعتبر اول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال ، ثم القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء وتلاه قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ثم المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 08 ماي 1991 والذي الغي بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 الموضح لكيفيات تحضير عقود التعمير .

اذن هذه القوانين تعتبر بمثابة قيود فرضتها الدولة والزممت اتباعها في كل عملية متعلقة بالتعمير فمثلا رخصة التجزئة تخضع لمخططات وملفات قانونية محددة وتمنح من جهات مختصة .
وهنا تكمن أهمية دراستنا هذه حيث سنحاول تبيان الطرق المتبعة والملفات القانونية التي يستوجب اتباعها في كل عملية تجزأة ، ومن هي الجهات المختصة بذلك حتى يتسنى للمواطن معرفة كيفية استعمال هذه الرخصة .

والأسباب التي دفعتنا لاختيار هذا الموضوع سببين :

- السبب الذاتي : يتمثل في رغبتنا لدراسة هذا الموضوع كونه موضوع يمس الحياة اليومية للإنسان ، ويؤثر على جميع الجوانب التي لها صلة بالاطار البيئي المعيشي للإنسان .

- السبب الموضوعي : كون هذا الموضوع مهم وقد اولاه المشرع أهمية بالغة ، بحيث يعد من المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها في جميع الجوانب (الاقتصادية ، الاجتماعية ، الثقافية) ، لا سيما مجال البناء والتعمير .

- ان الهدف من هذه الدراسة فيتمثل في تبيان القوانين المعمول بها واهم التطورات فيها ، ومدى تجسيدها على ارض الواقع .

- ان الصعوبات التي واجهتنا في هذا الموضوع النقص الكبير في المراجع المتخصصة في هذه الدراسة ، حيث لا توجد دراسات خاصة ومستقلة بالموضوع ، كما لا يخفكم الظروف التي مررنا بها في الوقت الفائق .

- ولدراسة هذا الموضوع يقتضي علينا التطرق الى الإشكالية التالية :

كيف نظم المشرع احكام رخصة التجزئة والاثار المترتبة عليها في التشريع الجزائري ؟

ولمعالجة هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم الموضوع حسب الخطة التالي :

قد قسمنا موضوع محل الدراسة الى فصلين نظرا لما تقتضيه طبيعة الموضوع ، فالفصل الأول تناولنا ماهية رخصة التجزئة خلال مبحثين يضم الأول مفهوم رخصة التجزئة وطبيعتها ، بينما المبحث الثاني تناولنا فيه إجراءات اعداد رخصة التجزئة والمصادقة عليها .

في حين الفصل الثاني فقد اقتصرنا على اثار رخصة التجزئة والمنازعات المترتبة عليها ، وذلك من خلال مبحثين تناولنا في المبحث الأول اثار رخصة التجزئة ، اما المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بها .

- بالنسبة للمنهج المتبع في دراستنا هذه هو المنهج التحليلي الوصفي ، وذلك من اجل توضيح بعض النصوص القانونية ووصف كفاءات إجراءات الحصول على الرخصة وعملية شهرها وجميع العمليات المتعلقة بها التي سنها المشرع الجزائري قصد الحصول على توضيحات أكثر .

الفصل الأول

ماهية رخصة التـجزئة

المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة وطبيعتها

لقد نص المشرع على وسائل التعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 ، ومن بين هذه الوسائل نجد رخصة التجزئة والتي تعتبر وسيلة من وسائل التعمير قبل البناء ، وأداة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية .

ونظرا لأهمية هذه الرخصة في مجال العمران سنتطرق إلى تحديد مقصودها ومصادرها بالإضافة إلى إجراءات إعدادها .

المطلب الأول : مقصود برخصة التجزئة.

نبداً تعريف رخصة التجزئة اولا من الناحية القانونية ، ثم نليها بتعريف في نظر الفقه ، الى ان نصل الى خصائصها:

الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة.

أولا - التعريف القانوني لرخصة التجزئة.

أ - رخصة التجزئة حسب قانون التهيئة والتعمير.

تنص المادة 57 من قانون 90-29 " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها . تحضر رخصة التجزئة وتسلم في الاشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم " ¹ .

¹ - انظر المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 الموافق ل 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير

ب - رخصة التجزئة حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19

تنص المادة 07 من هذا المرسوم الذي يحدد عقود التعمير وتسليمها 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 الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع أرضية لتشييد بناية " ¹ .

رخصة التجزئة تعرف حسب القانون 82-02 " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية الى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها " ² .

ثانيا : التعريف الفقهي

نظرا لأهمية رخصة التجزئة نجد أن هناك العديد من الفقهاء قاموا بدراستها ، ومن بينهم نجد الدكتور (عزري الزين) عرف رخصة التجزئة على إنها "القرار الإداري الصادر 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 "

من خلال هذا التعريف لا يمكن اعتبار رخصة التجزئة إلا مجرد تصرف قانوني صادر على شكل قرار إداري من السلطة المختصة ، ويجب أن يكون إصدار هذه الرخصة بناء على طلب صاحب ملكية عقارية أو أكثر أو موكله ، على أن يكون الغرض من التقسيم هو تشييد بناية ³ .

¹- انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها

²- المادة 24 من القانون 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق ل : 06 فبراير 1982 ، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج ر العدد 06 .

³- أدرار فتيحة ، آيت عزوز بسمينة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة ، مذكرة شهادة الماستير ، القانون العام ، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الاقليمية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، لسنة 2017 ، ص 18

عرفها الفقيه الفرنسي **Patrick Gérard** على انها " التجزئة تقسيم للملكية الى قطع بغرض البناء عليها " ، "التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية " .

وقد جاء في معجم المصطلحات القانونية ، التجزئة () هي : التقسيم ، أي تجزئة الملك لبيع او ليؤجر اقساما ، وتخضع إجراءات الفرز لشروط فنية وإدارية يقتضي مراعاتها .
وفي النظم القانونية المقارنة ، وتحديد القانون الفرنسي ، عرف التجزئة انها :

« L'opération est le résultat de l'opération ayant pour objet ou ayant pour effet la division volontaire en lots d'une ou plusieurs propriétés privées , par ventes ou locations simultanées ou successives , en vue de la création d'habitations , de jardins ou d'établissements industriels ou commerciaux .¹»

الفرع الثاني : خصائص رخصة التجزئة

رخصة التجزئة ملزمة ولا يمكن تقسيم أي أرض إلا بموجبها مهما كانت الجهة صاحبة الأرض (أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص) ، ولهذا لا يمكن لهذه الأخيرة أن تظهر إلا بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن باقي وسائل التعمير الأخرى .

- رخصة التجزئة عقد من عقود التعمير وهي عبارة عن قرار اداري فردي .
- رخصة التجزئة تكون بطلب من مالك الأرض او من يوكله وتصدر عن الجهة المختصة
- رخصة التجزئة تنصب على ارض فتقسمها الى قطعتين او عدة قطع تكون بعضها لاستعمالها لتشييد البناءات .

¹- عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص 611 ، 2007

- رخصة التجزئة عقد من عقود التعمير وهي عبارة عن قرار اداري فردي .
- رخصة التجزئة تكون بطلب من مالك الأرض او من يوكله وتصدر عن الجهة المختصة
- رخصة التجزئة تنصب على ارض فتقسمها الى قطعتين او عدة قطع تكون بعضها لاستعمالها لتشييد
البنيات .
- رخصة التجزئة ملزمة ولا يمكن تفسير أي ارض الا بموجبها مهما كانت الجهة صاحبة الأرض اشخاص
القانون العام او اشخاص القانون الخاص ، كما ان ما تضمنته نافذ وملزم في مواجهة الجميع تحت طائلة
الجزاء لمخالفة توجيهاتها واحكامها .
- رخصة التجزئة لها صلاحية مرتبطة بالأشغال المطلوب إنجازها ضمن الآجال التي تضمنتها ، وإذ تنتهي
صلاحيتها اما بعد الشروع في هذه الاشغال اطلاقاً لمدة ثلاث (03) سنوات ، او في حالة عدم انتهاء
هذه الاشغال في الآجال المقررة لها في ذلك .
- رخصة التجزئة قرار اداري يمكن الطعن فيه في حالة عدم تسليمه ، او تسليمها بتحفظات وقيود
والتزامات ، امام القضاء المختص كما يمكن ان يكون في البدء محل تظلم اداري مسبق¹ .

الفرع الثالث : أهمية رخصة التجزئة

تظهر أهمية رخصة التجزئة بدء من تقسيم قطعة أرضية الى عدة قطع وأجزاء ، بغرض إقامة البناء عليها
مهما كان نوعه سكني ، تجاري او صناعي فهي اجبارية للأراضي العمرانية بخلاف الأراضي الفلاحية التي
يكفي الحصول فيها على شهادة التقسيم من المصالح الفلاحية .

وتهدف رخصة التجزئة لتحويل ارض الى وحدتين او اكثر وتكون ذات طابعين :

الطابع المادي : يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها واشكالها الهندسية ومساحتها .

¹- أستاذ بوزكري ، محاضرات القانون الإداري للعمران ، السنة أولى ماستير ، جلمعة غرداية ، ص 45 .

الطابع القانوني : يتمثل في زوال الوحدة العقارية وانشاء وحدتين او اكثر .

وهنا تبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص المادة 02 والمادة 03 من قانون رقم 15/08 اللتان منعنا انشاء تجزئة او مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما ، ومنعت المادة 04 من نفس القانون 15/08 تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير اذا لم تنته فيها اشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة .

والاصل ان لأي مالك لقطعة ارض او أكثر الترخيص له بتقسيمات الى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها ، ومع هذا فان المشرع وحماية للمصلحة العامة العمرانية فرض عدم منح رخصة التجزئة اذا لم تكن الأرض مجزأة بشكل موافق لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، او مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك ، ويعتبر الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام ، أي لا يجوز للإدارة مخالفته وليس لها اية سلطة تقديرية ، وبعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون . وتبرز أهمية رخصة التجزئة أيضا باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الاصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة ، الزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة الكائنة بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة ، حيث ان القرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية ، اما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على

انجاز التجزئة خلال ثلاث (03) سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة اذا تعلق الامر ببيع او ايجار قطعة أرضية في التجزئة ، ويجب ان تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الاشغال عند انتهاء من اشغال التجزئة¹ .

¹- بلفضل محمد ، احكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري ، مقالة من مجلة القانون العقاري والبيئة ، ، تيارت ، العدد 14 ، تاريخ النشر

المطلب الثاني : طبيعة رخصة التجزئة واساسها القانوني

نتناول في هذا المطلب طبيعة رخصة التجزئة (الفرع الأول) و تبيان أساسها القانوني (الفرع الثاني)

الفرع الأول : طبيعة رخصة التجزئة

تصدر رخصة التجزئة من السلطة الإدارية المختصة (رئيس البلدية ، الوالي ، الوزير المكلف بالعمران) ، في شكل قرار انفرادي طبقا للمادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، محدثة اثرا قانونيا بتقسيم القطعة الأرضية الى أجزاء لتشييد بناية عليها ¹ .

الفرع الثاني : الأساس القانوني لرخصة التجزئة**أولا : الاحكام العامة كأساس قانوني لرخصة التجزئة**

هناك عدة نصوص قانونية تناولت رخصة التجزئة من حيث تعريفها وطبيعتها ومضمونها وحالات رفضها حيث نجد القانون 90-29 نص عليها في المواد 57 و 58 و 59 منه اين نجده تناول تعريفها ² .
بينما تناولها المرسوم التنفيذي 15-19 في المواد 07، 08، 09، 10 منه ، حيث جاء في المادة 07 على ان " 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 الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع أرضية لتشييد بناية " ، والمادة 08 من نفس المرسوم نصت على ان يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها المالك او الوكيل .

كما نصت المادة 09 على بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب بهذه الرخصة ، بينما المادة 10 حددت الهيئة المختصة بتسليم طلب رخصة التجزئة .

¹- حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير ، دار هومو ، الجزائر ، ص 117 ، السنة 2018

²- انظر القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير .

اين نجد المرسوم التنفيذي 175/91 تناول الحالات التي يتم رفض رخصة التجزئة فيها ونظمها في المواد 2 ، 3 ، 5¹

- حسب نص المادة من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد انه يمكننا استصدار رخصة التجزئة في حالة مطابقة مشروع الأرض المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، وفي حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او لتعليمات المحددة لقواعد العامة للتهيئة والتعمير ، وفي حالة انعدام البلديات لمخطط شغل أراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ، او لم يتم تجاوز هذه المشاريع مرحلة الاستقصاء العمومي ، وعليه يعتبر المرسوم التنفيذي 175/91 مصدر لرخصة التجزئة في هذه البلديات .

ثانيا : الاحكام الخاصة كأساس قانوني لرخصة التجزئة

1 - الأساس القانوني لرخصة التجزئة في الأراضي المنتمية للمناطق الاثرية

بداية سنتطرق الى تعريف المناطق الاثرية ثم نتطرق الى ترخيص الاشغال على هذه المناطق .

1-1 / تعرف المواقع الاثرية : بانها مساحات مبنية او غير مبنية دون ما وظيفة نشيطة وتشهد بأعمال

الانسان او تفاعله مع الطبيعة ، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها ، ولها قيمة من الوجهة التاريخية او الاثرية او الدينية او الفنية او العلمية .

والمقصود بها على وجه الخصوص المواقع الاثرية بما فيها المحميات الاثرية والحضائر الثقافية .

1-2 / ترخيص الاشغال عن الممتلكات الاثرية العقارية : تخضع كل الاشغال الحفظ وترميم والتصليح

والاضافة والتهيئة المراد القيام بها على معالم تاريخية اثرية المقترحة للتصنيف او المصنفة او على العقارات الموجودة في المناطق المحمية الى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ، كما تخضع لترخيص

¹- انظر المرسوم التنفيذي 15-19 ، المصدر السابق .

مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة الاشغال المراد القيام بها في المناطق المحية للمعلم التاريخي المصنف او المقترح للتصنيف

كذلك اذا تطلبت طبيعة الاشغال المراد القيام بها في المناطق الاثرية المصنفة او المقترح تصنيفها الحصول على رخصة بناء او التجزئة للأرض من اجل البناء فإنها هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة .

يحضر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف وتقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة إلى اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية ، ويطلب هذا الترخيص أيضا لكل تصوير فوتوغرافي أو سينمائي¹ .

2- الأساس القانوني لرخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية

لقد نص على القواعد الخاصة بهذه المناطق في القسم 3 من الفصل 4 من القانون 90-29 ضمن المادتين 48 و 49 منه ، وبالرجوع لنفس القانون نجد انه لم يرد فيه تعريف خاص بهذه المناطق ، الا ان قانون التوجيه العقاري 25/90 قد عرف هذه الأراضي ضمن المادة 04 منه بانها " الأراضي التي أصبحت نتيجة تدخل الانسان أراضي ذات منتج جيد او عالي موجه للاستهلاك البشري الحيواني او الصناعي "

ويستبعد من نطاق المناطق الفلاحية ذات المردود العالي الأراضي الرعوية والأراضي الغابية "

ان الأصل هو عدم جواز البناء او التجزئة فوق هذا النوع من الأراضي الا بقانون ، حيث يجب ان ينص مخطط شغل الأراضي على ذلك ، كما تنحصر حقوق البناء حسب المادة 48 في البناءات الضرورية للاستغلالات الفلاحية او البناءات ذات المنفعة العمومية على ان تندرج هذه البناءات ضمن مخطط شغل

الأراضي ، لكن يرد استثناء على ذلك نصت عليه المادة 49 من نفس القانون ، حيث في حالة غياب المخطط يمكن استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة للترخيص بموجب رخصة شخصية تمنح للمالك فقط انشاء ما يلي :

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي .
- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية او اللازمة للتجهيزات الجماعية .
- التعديلات في البنايات الموجودة¹ .

3- الأساس القانوني لرخصة التجزئة في الأراضي الساحلية

نظرا لخطورة نشاطات التعمير الفردي على المناطق السياحية ، فرض المشرع الجزائري ضرورة ان يتم شغل الأراضي واستعمالها بما يكفل حماية الفضاءات الريفية والبحرية ، والحفاظ على توازنها الطبيعية من خلال تقييد حق في البناء بمجموعة من الشروط القانونية التي تتعلق بإقامة مشاريع البناء والتي تعد بمثابة ضوابط تحول دون الاضرار بالبيئة الساحلية ، حيث تم منع إقامة أي نشاط صناعي جديد على منطقة الساحل باستثناء الأنشطة الصناعية والمرفئية ذات الأهمية الوطنية ، والمنشآت او البناءات الخفيفة الضرورية لتسيير اعمال الفضاءات الساحلية وتشغيلها وتنميتها .

كما منع أيضا التوسع الطولي العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث (03) كيلو مترات من الشريط الساحلي .

والزم أيضا الدولة والجماعات الإقليمية في اطار اعداد أدوات التهيئة والتعمير ، ضرورة توجيه المراكز الحضرية نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري ، وكذلك تصنيف المواقع ذات الطابع

¹- نجومون قندوز سناء ، محاضرات في قانون التعمير لطلبة السنة الثانية ماستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، ص 32 ، السنة 2016-2017 .

الايكولوجي او الطبيعي او السياحي كمساحات مصنفة يمنع البناء او التجزئة عليها ، وهو ما يتضمن تحقيق الحماية الوقائية لهذه المناطق .

وفيما يخص المناطق الشاطئية فقد منع المشرع الجزائري التجزئة والبناء والمنشآت باعتبار ان هذه المناطق مهددة¹ .

4 - بعض المخططات الخاصة كأساس لرخصة التجزئة في المناطق الخاصة

وهي تخص مناطق ذات طبيعة خاصة او مميزات مختلفة عن باقي المناطق الأخرى كمنطقة الساحل ، المناطق المعرضة للتصحر ، المناطق الجبلية .

4-1/ المخطط التوجيهي لتهيئة الساحل

يتضمن هذا المخطط رسم حدود منطقة الساحل ، خريطة ونظام للإعلام الجغرافي لهذه المنطقة ، الخطة الاستراتيجية لحماية وتأمين الساحل . وطبقا لأحكام القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتأمينه فانه تحدث هيئة عمومية تسمى المحافظة الوطنية للساحل ، تكلف بالسهر على تنفيذ السياسة الوطنية لحماية الساحل وتأمينه ، كما تضطلع بإعداد جرد وافي للمناطق الشاطئية وفق نظام اعلام شامل ، وخريطة عقارية وبيئية خاصة بهذه المناطق ، بالإضافة الى ذلك يتم انشاء مخططات أخرى خاصة بالشاطئ وأخرى خاصة بالتدخل المستعجل

4-2/ المخطط التوجيهي لحماية الأراضي ومكافحة التصحر

بعد زحف الرمال وتدهور الأراضي وندرة الموارد الطبيعية ونزوح السكان احد الانعكاسات الخطيرة الناجمة عنها ظاهرة التصحر ، الامر الذي استوقف جميع الفاعلين بما فيهم الدولة للحد من هذه الظاهرة ، وهذا عن طريق حماية الأراضي وإيجاد اليات تحقق الغرض المطلوب والتي يعتبر المخطط التوجيهي لحماية الأراضي

¹ - شوك مونية ، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون البيئة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الأمين دباغين ، سطيف ، ص 77 ، السنة 2015-2016 .

ومكافحة التصحر احد أدواتها في اطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة ، بحيث يعتبر من الأدوات المنفذة للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، وذلك باتخاذ إجراءات كمرقبة التعمير في هذه المناطق ، والحفاظ على الغطاء النباتي والطبيعة لضبط المنظومة البيئية المهددة بهذا الخطر .

4-3/ نظام تهيئة إقليم الكتلة الجبلية

في اطار السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم فانه تم اعداد نظام خاص بالمناطق الجبلية ، ينظمه القانون 03/04 المؤرخ في 2004/06/23 المتضمن حماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة وكذلك المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، بحيث يهدفان الى تكريس مبدأ التنمية المستدامة لهذه المناطق ، وعليه يجب ان تأخذ المخططات الإقليمية والقطاعية هذه المناطق بعين الاعتبار عند اعدادها ، للوصول الى تعمير مستدام يلي الابعاد البيئية وخصوصية هذه الفضاءات .

وفي هذا الصدد أكد المخطط الوطني لتهيئة الإقليم على نظام تهيئة الكتل الجبلية وحدد استراتيجية الدولة في مجال الاهتمام بهذه الفضاءات ، لا سيما من خلال تعريف وتحديد المناطق الجبلية وتصنيفها .

وذلك بالاعتماد على القانون 03/04 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في اطار التنمية المستدامة ، بحيث يهدف هذا القانون الى تحديد الاحكام المطبقة في ميدان حماية المناطق الجبلية وتهيئتها وتنميتها المستدامة " وعليه فانه لإعداد نظام تهيئة إقليم الكتلة الجبلية وحب ان يخضع لجملة من الدراسات المسبقة ، بحيث

بيادر الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية بدراسات اعداد أنظمة تهيئة إقليم الكتلة الجبلية ،

وتنجزها مكاتب الدراسات والهيئات المختصة على أساس اتفاقيات او عقود دراسات ¹ .

¹ - براهيم موق ، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون اداري معق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، ص 69 و 70 و 71 ، السنة 2016-2017 .

المبحث الثاني : إجراءات إعداد رخصة التجزئة والمصادقة عليها

أن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة ببناء على طلب المالك أو موكله ، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يضمه جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة الجزأة والجوانب التقنية له ، ونظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية كونها تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة¹ ، استوجب المشرع جملة من الإجراءات لإعداد وتسليم هذه الرخصة وهذا ما سوف نبينه في هذا المبحث ، حيث عالجتنا ملف الرخصة وايداع ودراسته في (**المطلب الأول**) المصادقة على منح رخصة التجزئة والعوارض الناجمة عنها (**المطلب الثاني**) .

المطلب الأول : ملف الرخصة وايداعه ودراسته

لكي تصدر الجهة المختصة قرارها المتعلق برخصة التجزئة ، يجب أن يتقدم كل من المالك أو الوكيل بطلب مرفوق بملف يحتوي على كل الوثائق المطلوبة التي تخص عملية التجزئة ، وقد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا وهذا ما سوف نبينه في هذا المطلب .

الفرع الأول : ملف رخصة التجزئة

حتى يستفيد مالك الأرض من ترخيص بالتجزئة لا بد من اتباع إجراءات حددها قانون التعمير التي تعتبر من النظام العام يترتب على اغفالها تعريض قرار الرخصة الى الإلغاء فلا بد من إيداع ملف كامل المتكون من شقين الشق الإداري والشق التقني.

¹- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة

الحاج لخضر ، كلية الحقوق ، باتنة ، ص 184

أولا : صفة طالب والملف المتعلق به

1 - صفة الطالب

أ - المالك

هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تجزئته عن طريق عقد الملكية المشهور بمصلحة الشهر العقاري وهو ما تضمنه القانون المدني الجزائري من خلال " لا تنقل 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 تدبر مصلحة الشهر العقاري " .

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض ، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم وبالتالي فلا يجوز لغير المالك الأرض ان يحصل على رخصة التجزئة .

كما يمكن ان يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل ، فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل ، وفي نفس الوقت هو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها بمقتضى عقد ملكية ، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي في المادة 08 التي نصت على انه " ينبغي ان يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها " ¹ .

ب- الوكيل

كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة، وبمراعاة القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من ق.ا.م الجزائري ، فانه يقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك

¹- ضيف بن علي ، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة زيان عاشور ، الحلفة ، ص 18 و 19 ، السنة 2016-2017

الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه ، وما على الوكيل الا ان يرفق طلب الحصول على الرخصة بتوكيل رسمي محرر امام موثق ، ومنه فيمكن الحائز على وكالة قانونية ان يتقدم بطلب منح رخصة التجزئة ، اذ نجد م.ت 15-19 في المادة 8 ف 2 تنص على انه " يجب ان يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه " ¹ .

2- الملف المتعلق به :

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة ويوقع عليها ، ويجب ان يدعم طلبه بما يلي:

- اما بنسخة من عقد الملكية اذا كان المالك .

- او توكيل طبقا لأحكام القانون المدني ، الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من القانون المدني الجزائري التي تنص على ان " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن " .

- أو بنسخة من القانون الأساسي اذا كان المالك او الموكل شخصا معنويا ² .

ثانيا : الملف التقني لطلب رخصة التجزئة

تحتوي رخصة التجزئة على ملف يغلب عليه الطابع التقني مثلها مثل رخصة البناء حيث تنص المادة 58 من القانون 90-29 بانه يتعين على الطالب رخصة التجزئة ان يدعم طلبه بملف يتضمن الوثائق التالية:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 ، او 1/5000 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة .

¹- شعلال سهام ، عطاق نادبة ، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29 ، مذكرة ماستير ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة اكلي محند اولحاج ، البويرة ، ص 40 و 41 ، السنة 2017

²- إقلولي أولد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه ، الجزائر ، السنة 2016-2017 .

- التصاميم الترشيدية معدة على سلم 1/200 ، او 1/500 تشتمل على عدة بنايات منها نذكر :
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب ، موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني .
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المتخصصة بتنقية المياه المرسبة الصناعية ، ولتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط .
- برنامج الاشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات المقرر انشاؤها وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجالها¹ .

الفرع الثاني : إيداع طلب رخصة التجزئة ودراسته

أولاً : الجهة التي يودع لديها

- طبقاً لأحكام المادة 61 من القانون 90-29 ، فان إيداع طلب رخصة التجزئة يكون على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة اختصاصه ، وذلك بعد ان يكمل طالب الرخصة ملفه بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الضرورية .
- وبعد توفير جميع الوثائق اللازمة المرفقة بالطلب يقوم صاحب الرخصة بتقديم ملفه في خمس (05) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيه ، ليقوم هذا الأخير بعد ذلك بالتحقيق من توفر جميع الوثائق اللازمة ، وبعد قبوله لإيداع الملف يقوم بتسليم وصل إيداع لطالب الرخصة يتضمن بالتفصيل جميع الوثائق المودعة ويحدد فيه تاريخ الإيداع على الوصل² .

¹ مزوزي كاهنة ،مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، ص 65 و 66 ، السنة 2011-2012 .

² نور الهدى موهوبي ،مقال بعنوان إجراءات اصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، طالبة سنة ثالثة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، د.ص ، د.س

ثانيا : دراسة الملف

1- الشباك الوحيد كجهة للدراسة التقنية للملف

الشباك الوحيد هو المصلحة المكلفة بدراسة الملف والتي يتم إنشاؤه بموجب قرار من طرف رئيس الدائرة المختصة إقليميا ، كما يمكن ان يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية وهذا بعد تقييم الوالي او رئيس الدائرة في حالة ما اذا كانت البلديات تنتمي الى نفس الدائرة ، وفي هذه الحالة يمكن انشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا او رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي الى نفس الدائرة ، ويظم الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية عدة أعضاء دائمين والمدعويين من قطاعات مختلفة ، حيث نصت المادة 58 و59 من المرسوم التنفيذي عن أعضاء الشباك الوحيد .

أ- الشباك الوحيد للبلدية ونطاق دراسته لملف رخصة التجزئة

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 ، ويكزن هذا الأخير مختصا في حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه ، تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ويعقد هذا الشباك اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام دورة عادية وفي دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي او ممثله الذي يقوم باستشارة الشخصيات العمومية او المصالح او الجمعيات المعنية بالمشروع ، على ان تبدي رايها في ظرف ثمانية (08) أيام من تاريخ استلام طلب ابداء الراي في حالة سكوتهما بعد فوات الاجل الممنوح يفسر رايها بالموافقة الضمنية .

ب- الشباك الوحيد للولاية ونطاق دراسته لملف رخصة التجزئة

يؤول اليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة في حالتين الا وهما :

- عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه او تجاوز مرحلة التحقيق العمومي

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

ويعقد هذا الشباك اجتماعاته مرة واحدة كل 15 يوم باستدعاء من رئيسه ، ويرسل رئيس المجلس الشعبي

البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ الى المصلحة المكلفة بالعمران

على مستوى الولاية قصد ابداء الرأي المطابق في اجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب .

اما عن الأشخاص العموميون الذي يتم استشاراتهم بصفة خاصة ، حددهم المشرع في المادة 47 من

المرسوم التنفيذي 15-19 وهم كالآتي :

- مصالح الدولة المكلف على مستوى الولاية .

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي او تجاري .

- المصالح المختصة بالأماكن والاثار التاريخية والسياحية .

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .

اما مدة الفصل في طلبات رخصة التجزئة فقد حددها المشرع باجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب

سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا لمقتضيات المادة 48 الفقرة 03 ، او على المستوى الشباك

الوحيد للولاية وفقا لمقتضيات المادة 49 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر¹

¹- دراسو مسعودة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مقال ، مجلة المفكر ، العدد السابع عشر ، ص 161 و 162 ، بتاريخ 2018/05/27 .

المطلب الثاني : المصادقة على منح رخصة التجزئة والعوارض الناجمة عنها

تأتي المرحلة الأخيرة من مراحل المصادقة على الرخصة والتي تنتهي بإصدارها وهو إخراجها في شكل قرار اداري فردي يبلغ الى طالبها وسنتطرق الى الجهات المخولة لذلك في (الفرع الأول) ، والى العوارض التي تعيق إصدارها في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : الجهات المختصة بالنظر في طلب رخصة التجزئة وآجال البت فيها

ان الجهات المؤهلة بمنح رخصة التجزئة هي نفس الجهات المؤهلة بمنح رخصة البناء ، اذ ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي اما بصفته ممثلا للبلدية او ممثلا للدولة ، وكذا يختص بمنحها أيضا الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

أولا : الجهات الإدارية المركزية

تنص المادة 67 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على ما يلي " تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية " ، اما المادة 23 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم ف جاء فيها على انه " تسلم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا او من الوزير المكلف بالتعمير ، حسب كل حالة " ¹ .

¹- غواس حسيبة ، الاليات القانونية لتسيير العمران ، مرجع سابق ، ص 97 .

ثانيا : الجهات الإدارية المحلية

1 - اختصاص رئيس البلدية

أ - اختصاص رئيس البلدية كممثل للدولة

ويكون له هذا الدور في حالة غياب مخطط شغل الأراضي في تراب البلدية التي توجد فيها التجزئة ، وفي هذه الحالة يحول الملف في أربعة نسخ الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة ، وذلك في اجل ثمانية (08) ايام الموالية لإيداع الملف ، ويجب ان يتبع الملف المرسل في اجل شهر واحد من ايداعه براي رئيس المجلس الشعبي البلدي حول التداعيات التي يمكن ان تنجر على إنجاز هذه التجزئة¹ .

ب - اختصاص رئيس البلدية كممثل للبلدية

طبقا للمادة 65 من قانون 90-29 ، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم

رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات او البناءات الواقعة في

قطاع بتغطية مخطط شغل الأراضي ، وعليه هنا ان يوافي الوالي بنسخة من الرخصة² ، فانه يختص بإصدار رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية بحيث يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب الى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولائي، في اجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف ليتم التحقيق في هذا الملف من المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية³ .

¹ - حمادو حنان ، الوسائل غير الرقابية للرقابة على اعمال الإدارة المحلية في الجزائر ، شهادة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، ص 130 ، السنة 2010-2011 .

² - لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، د . ص ، السنة 2011-2012

³ - الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق احكام العمران في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، ص 108 و 109 ، السنة 2011-2012 .

2 - اختصاص الوالي

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في المناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي المصادق عليه ، كما حصرها المشرع في ثلاث حالات التالية :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق الساحلية والاقليم التي تتوفر على مميزات طبيعية او ثقافية او تاريخية بارزة ، وكذلك الأراضي الفلاحية ذات مردود الفلاحي العالي او الجيد ، التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه¹ .

الفرع الثاني: عوارض النظر في طلبات رخصة التجزئة

يمكن ان يتعرض الطلب الى عدة عوارض :

اما ان يكون الملف غير كامل ، وهنا توقف الآجال المقررة لإصدار الرخصة الى حين إيداع الوثائق الناقصة من صاحب الطلب ، كما يمكن ان يتم تأجيل النظر في الطلب لمدة لا تتجاوز سنة (01) واحدة عندما يتزامن إيداع الطلب مع تحضير مخطط شغل الأرض ، وفي نفس السياق عندما تصدر رخصة التجزئة ولم يتم تهيئتها او تم تهيئة بعض القطع منها وتم المصادقة على مخطط شغل الأرض يجوز بمبادرة من الوالي وبموافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص ، وبعد تحقيق عمومي ان يعدل دفتر شروط الرخصة المصادقة عليها ، وذلك بان تفرض قيود ومواصفات يملئها المخطط السالف الذكر على القطع غير المهيأة والتي لم تنطلق فيها بعد اشغال التهيئة ، وتخضع هنا الى احكام المخطط وليس الرخصة ويكون ذلك على نفقة صاحب القطعة المجزأة ، وفي كل الأحوال لا يجوز المساس بالقطع التي انطلقت فيها اشغال التهيئة او التي

¹- نور الهدى موهوبي ، المرجع السابق .

تمت تهيئتها ، ويجب ان يتم شهر دفتر الشروط المعد اجباريا لدى المحافظة العقارية المختصة على نفقة صاحب التجزئة .

وعليه ، يمكن لصاحب التجزئة ان يقترح تهيئة الأرض على أجزاء بفترات زمنية متفاوتة وهنا يسري على كل جزء منها احكامه المتعلقة بطبيعة الاشغال والآجال المتعلقة به ¹ .

¹ - بوزكري سليمان ،محاضرات في قانون العمران ، المرجع السابق ، ص 47 و 48 .

خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل ماهية رخصة التجزئة وتم فيه تبيان مفهومها وأهميتها وخصائصها ، كما تطرقنا لاهم أسسها القانونية حيث نصت عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير كما لها مصادر خاصة نصت عليها أحكام خاصة للمناطق الأثرية والفلاحية والساحلية ثم انتقلنا إلى إجراءات أعداد رخصة التجزئة ، والتي تتم بكيفيات حددها المشرع بنصوص قانونية واردة في التنظيمات الخاصة بالتعمير ، وذلك بتبيان مراحل الإيداع وحالات البت والآجال المقررة لذلك ، وشروط منح ورفض المنح المقرر من طرف الإدارة العامة .

والجدير بالذكر ان الإدارة في كلتا الحالتين ملزمة بتسيب قرارها بخصوص الرخصة والا يعد قرارا ملغيا .

الفصل الثاني

أثار رخصة التجزئة والمنازعات المترتبة عنها

المبحث الأول : آثار رخصة التجزئة

رتب المشرع الجزائري على المستفيد من رخصة التجزئة التزامات تقع على عاتقه ، تتمثل في وجوب القيام بالأشغال الضرورية المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال ، في إطار الغرض الذي أنجزت له أيضا يترب عليه القيام بشهر هذه الرخصة وفق ما يحدده القانون.

المطلب الأول : الآثار المادية

رتب المشرع الجزائري على طالب الرخصة آثار مادية تتمثل في القيام بالأشغال الضرورية بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال.

الفرع الأول : شهادة القابلية الاستغلال

بالرجوع للمادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد ان شهادة قابلية الاستغلال هي شهادة يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة ، أي كل مستفيد من هذه الرخصة له حق طلبها

أولا : إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال

تتمثل إجراءات منح هذه الشهادة فيما يلي :

1- إيداع طلب شهادة قابلية الاستغلال

يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 او 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر الى التصاميم المصادق عليها ، محضر استلام الاشغال¹ .

يرسل الطلب وكذا الوثائق المرفقة به في نسختين (2) الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض ، الذي بدوره يقوم بتحديد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه فب نفس اليوم وذلك

¹- أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق

بعد التحقق من وجود الوثائق الضرورية التي تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، على ان توضح هذه الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل¹ .

2- معاينة الاشغال ونتائجها :

تتم معاينة الاشغال في عين المكان من طرف لجنة البلدية وعلى رأسها مصالح التعمير بالبلدية ، خلال مدة لا تقل عن شهر ، وعندها يمكن أن تسلم الشهادة بتحفظات او بدون تحفظات ، كما يمكن ان يمنح لصاحب الطلب مهلة إضافية لتصحيح العيوب الملاحظة في الاشغال في اجال لا تتعدى 30 يوما ، وفي حالة عدم وجود ملاحظات يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال على شكل قرار معد وفقا للنموذج المرفق بالمرسوم 15-19 في اجل شهر ، كما انه يمكن منح عدة شهادات استغلال في حالة احتواء رخصة التجزئة على أجزاء محل تهيئة متفاوتة في آجال الاشغال.

ثانيا : الجهة المختصة بدراسة شهادة قابلية الاستغلال

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي من اجلها سلمت رخصة التجزئة² ، بحيث تتم الدراسة من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ، ضمن الاشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة³ .

ومن هنا نقول ان الدراسة تتمثل في مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي بدراسة الطلب وتحقيق من مطابقة الاشغال وتتمثل هذه الدراسة في :

- يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة المراقبة لدراسة الطلب في اجل 15 يوم ولرئيس البلدية اجل 08 أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة التجزئة بالمرور للورشة ومعاينة الاشغال أي القيام بزيارة ميدانية ،

¹- أنظر المادة 25 من مصدر نفسه.

²- أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق

³- أنظر المادة 27 من المصدر نفسه.

وعلى اثر الزيارة يحجر محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر¹.

ولرئيس البلدية اجل 08 أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة التجزئة بالمرور للورشة ومعاينة الاشغال أي القيام بزيارة ميدانية ، وعلى اثر الزيارة يحجر محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر².

الفرع الثاني : القرارات المتعلقة بطلب شهادة قابلية الاستغلال واثرها

يتم الحصول على شهادة قابلية الاستغلال بناءً على طلب مقدم الى الجهات الإدارية المعنية ليتم دراسته والبت فيه اما بتسليم الشهادة او عدم تسليمها

أولاً : القرارات المتعلقة بطلب شهادة قابلية الاستغلال

تتمثل هذه القرارات في ما يلي :

1 - منح شهادة قابلية الاستغلال واجل ذلك

بعد قيام اللجنة بتحرير المحضر يثبت قيام المرخص له بالتزاماته حيث تكون الاشغال مطابقة للمواصفات المنصوص عنها في قرار رخصة التجزئة تسلم له شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة ، ويبلغ قرار المنح خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 28 من المرسوم

¹- حجوج كلثوم ، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة البحوث

والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الثامن ، د.س ، جامعة البليدة ص 310

²- حجوج كلثوم ، (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19) ، نفس المرجع ، ص

التنفيذي 15-19 ، ولكن قد يتوقف هذا الاجل في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها الى حين استكمالها يبدأ سريانه ¹ .

2- عدم منح شهادة قابلية الاستغلال

يمكن صاحب لصاحب طلب شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، او في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة ، ان يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية وفي هذه الحالة يحدد تسليم او الرفض المسبب بخمسة (15) يوما .

كما يمكن لصاحب الطلب ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، وفي حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحدد التي تلي تاريخ إيداع الطعن ، في هذه الحالة ، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمي الخاصة بالولاية ، على أساس المعلومات المرسله من طرفها ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المسبب في اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة²

ثانيا - الآثار المترتبة على برنامج التهيئة

تسقط رخصة التجزئة بزوال الحالة الواقعية او زوال السبب او المحل اذ قد تقع كارثة طبيعية تجعل من الارض المجزأة غير قابلة للبناء ، فتحولها مثلا الى بحيرة اثر فياضان .

¹- حجوج كلثوم ، المرجع نفسه ، ص 310

²- عز الدين رمزي ، قيراط يوسف ، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص منازعات إدارية ، كلية حقوق ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، ص 49 و 50 .، السنة 2016-2017 .

كما تسقط رخصة التجزئة في بعض الحالات التي سنوردها كالاتي :

1 - سقوط رخصة التجزئة عند عدم الانطلاق في اشغال التهيئة خلال المدة المقررة لها

حسب المرسوم التنفيذي 15-19 فانه تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات ما اذا لم يتم الشروع في اشغال التهيئة في اجل مدته 03 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ .

2 - سقوط رخصة التجزئة عند عدم إتمام اشغال التهيئة خلال المدة المقررة لها

حسب نفس المرسوم فانه تعتبر رخصة التجزئة ملغاة أيضا اذا لم يتم الانتهاء من اشغال التهيئة المقررة في الآجال المحددة في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات يحدد مدة انجاز الاشغال ، وبعد تقدير المصالح المكلفة بالتسليم رخصة التجزئة وتقييمها ¹ .

المطلب الثاني : شهر رخصة التجزئة والاثار القانونية المترتبة عليها

بعد حصول المستفيد على رخصة التجزئة يتوجب عليه اجراء شهر الرخصة ، حيث انه من المعروف ان الشهر العقاري ، يعمل على تحقيق الثقة اللازمة في التعاملات

العقارية وفي ما يلي سنتعرض الى إجراءات شهر الرخصة التجزئة واثاره ² .

الفرع الأول : شهر رخصة التجزئة

من اجل شهر رخصة التجزئة يترتب على المعني بإيداع ملف الشهر لدى المحافظة العقارية رفع إجراءات معينة سنوجزها كالاتي :

¹- ضيف عبلة ، المرجع السابق ، ص 29

²- مقابلة مع السيد المحافظة العقارية ، بتاريخ 2020/08/26 على الساعة 10:00 صباحا

أولا : إيداع رخصة التجزئة

1- الجهة المخولة لها إيداع رخصة التجزئة

تودع للإشهار رخصة التجزئة لدى مكتب المحافظة العقارية المختصة إقليميا في شكل اجراء اشهار ، حيث يتم اشهار رخصة التجزئة بإنشاء بطاقات للأراضي المجزأة والتأشير على بطاقة العقار الإجمالي بالنسبة للشهر الشخصي اما بالنسبة للشهر العيني فيجب ذكر القسم ومجموعات الملكية ورافقها بوثائق القياس حيث يتم تجزؤه القطعة الى قطعتين او عدة قطع .

يتم إيداع ملف شهر الرخصة من قبل الجهات المختصة والمخولة قانونا لذلك مثلا رئيس المجلس الشعبي البلدي ، مديرية أملاك الدولة ، او الضابط العمومي (الموثقين) وهذا طبقا لنص المادة 324 من القانون المدني ، ويكون ذلك في محرر رسمي يثبت فيه الضابط العمومي او شخص المكلف بخدمة عامة في حدود ما يتلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية المنصوص عليها في حدود سلطته واختصاصه ، بمعنى ان القرار رخصة التجزئة يجب ان يقدم في شكل رسمي ليخضع لعملية الاشهار العقاري¹ .

2- ملف إيداع رخصة التجزئة

طبقا لنص المادة 92 من المرسوم 63/76 فانه لتلقي صيغة الاشهار من المحافظ العقاري يستوجب لزوما الإيداع في ان واحد لصورتين رسميتين او نسخ للعقد الذي ينبغي اشهاره بحيث يحتفظ بواحدة منها بالمحافظة العقارية والتي يشترط افراغها في نموذج خاص يعرف بـ PR6 ، اما الصورة الأخرى تحرر على ورق عادي ترجع للمودع بعدما يؤشر عليها المحافظ العقاري مثبت بذلك انقضاء الاجراء²

كما ترفق بالضرورة وثائق أخرى مع الصورتين الرسميتين من القرار نذكر أهمها :

¹- انظر المادة 92 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري .

²- بواشري بلقاسم ، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، ص 98 و 99 ، السنة 2013-2014

- مستخرج العقد مصادق عليه من مصلحة المسح لا يقل تاريخه عن 06 اشهر ، يؤشر عليه المحافظ العقاري بنفس مراجع الشهر المؤشر بما على الصورتين الرسميتين ، يحوله بعد ذلك لمصلحة المسح لتقوم هذه الأخيرة بتعيين الوثائق .
- مخططات التجزئة ودفاتر والشروط الخاصة لتجزئة الأراضي الغير المبنية تبعا لنص المادة 23 / 6 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء..... الخ ، والتي يشترط اعدادها من طرف خبير عقاري معتمد .
- يجب ارفاق الدفتر العقاري مع الوثيقة المودعة اذا تعلق الامر بعقار مسموح تحت طائلة رفض الإيداع وذلك اذا كان المالك شخصا واحدا .
- محاضر تحديد وثائق القياس المنصوص عليها في المادة 18 من المرسوم 63/76 المعدة في نموذجين يعرفان باسم CC1 و CC2 والتي يتطلب احضارها في حالة تغيير ترقيم وحدة عقارية ينشئ عنها حتما وحدات عقارية جديدة .
- شهادة التهيئة : يتطلب احضارها في حالة تجزئة أراضي تم بيعها ، تثبت هذه الشهادة ان القطعة الأرضية مهيأة من حيث وجود قنوات الصرف ، التوصيل بشبكات الماء والغاز والكهرباء... الخ¹ .

3- النتائج المترتبة على الإيداع PR6

- بعد إيداع ملف رخصة التجزئة من طرف الجهة المختصة حسب الحالة ، فانه تتم دراسة هذا الملف ومعاينته مدى مطابقته للسجل العقاري ، في حالة المطابقة يتم شهر قرار رخصة التجزئة ، اما في حالة رفض اشهار قرار رخصة التجزئة فان المحافظ العقاري يكون امام رفض اجراء او رفض إيداع² .

¹- مقابلة مع السيد المحافظ العقاري ، نفس المرجع السابق .

²- انظر المادة 100 من المرسوم 63/76 ، المصدر السابق

فنصت المادة 100 من المرسوم 63/76 على الحالات التي يرفض فيها الإيداع ويمكن اجمالها في النقاط التالية :

* في حالة عدم تقديم المحافظ العقاري الدفتر العقاري او مستخرج مسح الأراضي اذا تعلق الامر بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة .

* عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الرط الشخصي مخالف للشروط والكيفيات السابقة .

* عند عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري لأجل قبول الإيداع(2) .

ما يلاحظ عليها انها مجموعة من الشروط الشكلية يمكن للمحافظ العقاري التأكد منها بسهولة ودون عناء.

ثانيا : اجراء شهر رخصة التجزئة

1- إتمام اجراء الشهر لرخصة التجزئة

يتم هذا الاجراء ضمن مجموعة من المراحل تبدا بالإيداع الالزامي من طرف الجهات المختصة وبعد قبول المحافظ العقاري لهذا الإيداع تأكده من سلامة الوثائق المودعة من حيث الشكل والموضوع ، يرجع صورة منها للمودع بعد التأشير عليها لمراجع الشهر ويحتفظ بالصورة الثانية في المحافظة العقارية .

اعتمادا على هذه الصورة يقوم المحافظ العقاري بواسطة أعوان قسم مسك السجل العقاري وتسليم المعلومات بنقل البيانات التي تحتويها هذه الصورة على البطاقة

العقارية والدفتر العقاري المعنيين برخصة التجزئة ، يؤدي هذا الاجراء الحاصل داخل المحافظة العقارية الى إضفاء الصفة الكاملة والنهائية لعملية الشهر العقاري¹

¹ - بوشواري بلقاسم ، نفس المرجع السابق ، ص 102

2- رفض اجراء شهر رخصة التجزئة ومجال الطعن فيه:

نصت المادة 101 من المرسوم 63/76 على الحالات التي يرفض فيها الاجراء ، وتبدو ظاهريا محصورة

لكن مضمونها يخالف ذلك ، وهي غير مفصلة ، وعليه نعرضها فيما يلي :

- عند انعدام البيانات المتعلقة بالأطراف او عدم تطابق البيانات ما بين البطاقة العقارية والوثيقة المودعة او فقدان الحق في يد المتصرف الأخير .

- عند عدم قابلية الحق المتصرف فيه الوثيقة المودعة لذلك

- عند انطواء العقد على أسباب بطلانه من حيث موضوعه او سببه

- عندما يتضح ان الإيداع كان من الواجب رفضه .

ان قرار الرفض يجب ان يكون مسببا ومؤرخا وموقعا عليه ، ولم يحدد المشرع أي شكل له ، فقد يكون في

شكل رسالة عادية في مظهرها ، حيث اكدت المادة 108 من المرسوم 63/76 ان المحافظ العقاري وقبل

ارجاعه احدى نسخ الوثيقة مشروع

الإيداع والأوراق المرفقة بها الى الموقع على شهادة الهوية يضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها :

- تاريخ قرار الرفض والنص الذي يبرر ذلك ، ويجبذ ان يذكر وقائع الرفض ومراحل دراستها والتحقيق فيها

ثم استخلاص حالات الرفض واساسها القانوني .

- يبلغ القرار الى الموقع على شهادة الهوية خلال ثمانية أيام من تاريخه ، ويكون التبليغ اما شخصيا مقابل

الاعتراف بالتسليم ، او برسالة موصى عليها مع اشعار بالاستلام الى موطن المودع .

- يبدأ حساب اجل شهرين منذ تاريخ التبليغ كمدة لمباشرة الطعن امام القضاء المختص بإلغاء قرارات

المحافظ العقاري في هذه الحالة .

الفرع الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن شهر رخصة التجزئة ومسؤولية المحافظ

العقاري

ينتج عن شهر رخصة التجزئة آثار قانونية تؤدي الى تغيير جذري يمس بالقطعة الام و هذه التغيرات يرتب مسؤولية المحافظ العقاري كونه المسؤول الوحيد والمباشر عن هذا الاجراء وسنوضح ذلك كالآتي :

أولا : الآثار القانونية المترتبة عن شهر رخصة التجزئة

بعد قبول الإيداع والاجراء من طرف المحافظ العقاري يتم شهر رخصة التجزئة وذلك بوضع تأشيرة المحافظ العقاري على النسخة المودعة لديه وتبليغها للمودع ، وينتج عن هذا الاشهار تجزئة قطعة الأرض الى عدة قطع باسم مالكيها ، حيث تتغير الحدود وشكل القطع والمساحة ، وعليه يتم انشاء بطاقات عقارية جديدة للقطع الجديدة ويتم إخفاء القطعة الاصلية ، اما اذا كانت المنطقة قد خضعت لإجراءات المسح العام وهو ما يعرف بالشهر العيني فيجب ذكر القسم وأرقام مجموعات الملكية مرفقة بوثائق القياس .

وفي هذه الحالة يتم اخراج كل قطعة مجزأة من حالة الشيوخ ويتم تخصيصها بدفتر عقاري خاص بها¹

ثانيا : مسؤولية المحافظ العقاري عن شهر رخصة التجزئة

كون المحافظ العقاري له دور رئيسي في نظام الشهر العيني ، وكذا دوره في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الافراد فيكون من الطبيعي ان تقرر مسؤوليته ، لهذا هو مطالب أكثر من غيره من المهنيين باليقظة والدقة مع استعمال كامل السلطات التي منحه إياها المشرع الجزائري .

¹ - بوزكري سليمان ، مداخلة بعنوان أحكام رقابة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه ، ضمن المحور الثاني من الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقري ، كلية الحقوق ، جامعة لونيسسي علي ، البلدة 2 ، يومي 13 و 14 مارس ، السنة 2019 ، ص 08 و 10

ففي القانون الجزائري تتحمل الدولة كل التعويضات عن الاضرار التي تصيب الغير من جراء أخطاء المحافظ العقاري ، وفي هذا الاتجاه نصت المادة 23 من الامر 74/75 على ان تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسته لمهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب ان ترفع في اجل سنة يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر ولا سقطت الدعوى ، وتتقادم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ .

وبناء على المادة السابقة الذكر فان الدولة اذا ما قامت بدفع تعويضات للمضرور ، فإنها حق الرجوع على المحافظ العقاري ، اذا ثبت ان الخطأ الصادر من قبله والسبب للضرر هو خطأ ذو طابع جسيمي¹ .

المبحث الثاني : منازعات رخصة التجزئة

إن الإدارة كما هو معلوم تتمتع بمسؤولية التنظيم وبالتالي يقع على عاتقها مهمة تسليم رخص التعمير ومن بينها رخصة التجزئة ، وذلك وفقا لشروط وإجراءات ومواعيد إصدارها ، اذ تخضع لرقابة القضاء الذي يحرص على حماية مبدأ المشروعية ويحقق العدالة بين مختلف المصالح المتنازعة على ان تحظى المصلحة العمرانية بالأهمية القصوى ، اذ يكمن دور القضاء في المنازعة العمرانية في بسط رقابته على مختلف القرارات العمرانية بصفة عامة وقرار تجزئة الأراضي من اجل البناء بصفة خاصة ، وكذا تفعيله لقواعد المسؤولية الإدارية في مجال العمران .

وعليه نجد أن اختصاص القضاء الذي ينظر في منازعة هذه الأخيرة منه ما يرجع الى القضاء الإداري

(المطلب الأول) ومنه ما يرجع الى القضاء الجزائري (المطلب الثاني) .

¹ - سلمى بومعزة ، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون اعمال ، كلية حقوق ، جامعة العربي

بن مهدي ، ام البواقي ، ص 77 ، السنة 2018-2019

المطلب الأول : منازعات رخصة التجزئة امام القضاء الإداري

بما ان رخصة التجزئة تعتبر قضاء اداري صادر عن الإدارة العامة فمن البديهي ان يكون القضاء الإداري هو المختص في فض منازعاتها وستطرق الى ذلك من خلال دعوى الإلغاء ودعوى التعويض .

الفرع الأول : منازعات الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء في مجال العمران على انها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يرفعها صاحب المصلحة وفق شروط حددها المشرع سنتناولها كالآتي :

أولاً : شروط دعوى الإلغاء

1- الشروط الخاصة للدعوى

أ - شرط الميعاد

ان القرار الاداري المتضمن رخصة التجزئة شأنها شان القرارات الإدارية الأخرى مربوطة بميعاد محدد ومن هنا يشترط لقبول دعوى الإلغاء ضد هذه القرارات التي ترفع خلال ميعاد محدد وهو من النظام العام ولا يجوز مخالفته ويشير القاضي من تلقاء نفسه ، ويشار في أي مرحلة من مراحل النزاع ، وهذه المدة محددة بأربعة (04) اشهر حسب المادة 829 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من تاريخ التبليغ اذا كان القرار الإداري فرديا ، او من تاريخ النشر اذا كان القرار الإداري قرارا جماعيا امام الجهة القضائية المختصة .

لكن الشيء المميز لدعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير لا تقبل الا بإيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة من قبل محامي مؤرخة ويجب ان تتضمن العريضة المنصوص عليها في المادة 819 من ق.ا.م.و التي

احالتنا الى المادة 15 من ذات القانون وتتمثل هذه البيانات :

- الجهة القضائية التي ترفع امامها الدعوى .
- اسم ولقب المدعى وموطنه .
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه ، فان لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .
- الإشارة الى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني او الاتفاقي .
- عرض موجز للواقع الطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .
- الإشارة عند الاقتضاء الى المستندات والوثائق المطلوبة¹ .

ب - شرط التظلم

كما هو معلوم فان التظلم الإداري المسبق اجراء ضروري يقوم به الطاعن ويلزم به المعني قبل اللجوء الى رفع الدعوى القضائية ضد الجهة الإدارية مصدرة القرار .

بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية بموجب القانون رقم 90-23 الصادر في 18/08/1990 ، اصبح شرط القيام بالتظلم وجوبي فقط لقبول دعوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية المركزية ، بينما حذف التظلم الإداري المسبق عندما يتعلق الامر بالقرارات الإدارية اللامركزية .

لكن بعد صدور قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم في المادة 63 التي تنص : " يمكن طالب رخصة البناء او التجزئة او الهدم الغير مقتنع برفض طلبه ان يقدم طعنا سلميا او يرفع القضية امام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية او رفضها لها " ، وعلى ذلك فقط أجاز المشرع التظلم من القرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة بشأن منح رخصة التجزئة او سحبها واعتبرته اجراء اجباري وضروري يقوم به المتظلم قبل رفع الدعوى القضائية ، تعزز هذه المادة ، المادة 1/830 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي اجازت للشخص المعني تقديم تظلم الى الجهة الإدارية مصدرة

¹- اميمة بوحذاف ، المرجع السابق ، ص 52

القرار، ومع التعديل الجديد لقانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن التظلم لم يعد شرطا ضروريا لرفع دعوى الإلغاء امام المحكمة الإدارية بدليل نص المادة 829 منه التي تنص " يحدد اجل الطعن امام المحكمة الإدارية بأربعة (04) اشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي ، او من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي او التنظيمي " ¹ .

2 - الشروط العامة للدعوى

أ - الصفة

وهي ان يكون الطاعن او المدعي عليه في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه ، أي ان يكون مركزه القانوني سليم يحول له إمكانية التوجه للقاضي الإداري .

وقد ميز المشرع الجزائري في الصفة بين الأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين :

الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية : لا تقبل الدعوى الا من الأشخاص الذين لهم صفة في طالب

الترخيص وصفتهم ثابتة ولهم مصلحة شخصية او مباشرة وهم :

* المالك او المؤجر .

* المستأجر المرخص له قانونا .

* الهيئة او المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض .

ويجوز للغير ان يرفع دعوى الغاء القرار الإداري كالجيران مثلا شريطة ان يثبتوا مصلحةهم الشخصية المباشرة

¹ - عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، رسالة ماجستير ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، ، بن يوسف بن

خدة ، جامعة الجزائر 1 ، ص 151 و 152 ، السنة 2015-2016

الصفة في حالة الأشخاص المعنوية : والأشخاص المعنوية هي قسمين :

* اشخاص معنوية المتمثلة في الدولة ، الولاية ، البلدية فالطعون ضد القرارات الإدارية تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي او الوزير المكلف بالعمران كلما كانت تلك القرارات معوية بعيب من عيوب المشروعية .

* اما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى امام القضاء الإداري ، لأنه منح لها الحق في تأسيس كطرف مدني فقط من جانب ، ومن جهة أخرى ان ات تلك الرخص ومنها رخصة التجزئة لا تمنح الا من طرف الأشخاص المعنوية .

ب - المصلحة

لا تقبل دعوى الإلغاء الا اذا كان للطاعن مصلحة ويقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء الى القضاء ، وهنا وجب التمييز بين :

المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية :

قد تكون هذا الطعن ضد القرار الإداري ، برفض الرخص او منح رخصة المتعلقة بالتعمير .

* رفض منح تلك العقود سواء كان صريحا او ضمنيا ، فان مقدم الطلب هو الذي يكون له مصلحة في

رفع الطعن بإلغاء لأي قرار الإدارة ، والمصلحة هي إمكانية حصوله على تلك الرخصة

* اما في حالة منح فانه لا يوجد نص قانوني ولا اجتهاد قضائي يزكي مسالة قبول الطعن بإلغاء في هذه القرارات من غير المستفيد .

المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية : مكن المشرع الجزائري الأشخاص المعنوية العامة سلطة

الغاء القرار بطرق السحب ، وهو طريق غير قضائي والأشخاص المعنوية الخاصة والمتمثلة في الجمعيات

تعمل من اجل تهيئة وحماية المحيط ، ان تؤسس كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير¹ .

ثانيا أوجه الطعن في قرار رفض منح رخصة التجزئة

1 - الأوجه الشكلية

أ - عيب الاختصاص

يعني قدرة الموظف قانونا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحيته ، وبالتالي يكون القرار الإداري معييا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على اصدار قرار اداري ما ، ويتحقق اختصاص سلطة إدارية ما في اصدار أي قرار اذا أصدرته وفقا لاختصاصها الموضوعي، المكاني ، الزماني² .

1-1 عيب عدم الاختصاص الموضوعي :

نلمسه في حالة صدور قرار اداري من جهة إدارية معينة ويكون اصدار هذا القرار يخرج عن مجال اختصاصها وبالرجوع الى المادة 67 من قانون 90-29³ .

2-1 عيب عدم الاختصاص المكاني :

قد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة تجزئة ارض تقع خارج إقليم بلديته⁴ .

¹- خلفي اسيا ، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة شهادة الماستير ، تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الحميد بن باديس ، مستغام ص 39-40 ، السنة 2017-2018 .

²- خلدوجة الدهبي ، اختصاص القضاء الإداري في مجال التعمير ، مذكرة ماستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة العقيد أحمد درارية أدرار ، ص 35 ، السنة 2013/2014

³- انظر نص المادة 67 " تسلم رخصة التجزئة او البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع الهيكلية ذات المصلحة الوطنية او الجهوية "

⁴- غواس حسيبة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون وتسيير الإقليم ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، ص 131 ، السنة 2011-2012

3- عيب عدم الاختصاص الزمني : يقع على الجهات الإدارية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير ، الوالي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي ، اصدار القرار الإداري المتضمن عقود التعمير خلال المدة المحددة ، مثال ذلك ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ونذكر من بينها على سبيل الحصر :

- شهرين لتسليم رخصة التجزئة¹ .

- عيب الشكل والإجراءات :

ان القرار الإداري لا يخضع في إصداره الى شكليات معينة ما لم يستلزم القانون شكل محدد ، وفي مجال التعمير نجد ان المشرع الزم الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها بالموافقة او الرفض او التأجيل على ان تكون معللة قانونا وذلك طبقا للمادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ان " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء او التجزئة او الهدم الا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون ، وفي حالة الرفض او التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على ان يكون معللا قانونا² .

اما فيما يخص الإجراءات هي ان يصدر القرار الإداري اذا استوجب القانون اتباع إجراءات معينة ضمانا أساسية لازمة لحماية الافراد من تعسف الإدارة ، وفي هذه الحالة ينتج عن عدم اتباع الإدارة لهذه الإجراءات المقررة في القانون كلها او بعضها او اتبعت إجراءات مخالفة لما تفتضيه القواعد القانونية المعمول بها طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15/19 فان ذلك يؤدي الى الغاء القرار الإداري³ .

¹- حمادو فاطيمة ، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني ، السنة 2017 ، جامعة سيدي بلعباس ، ص 138 .

²- انظر المادة 62 من القانون 90-29 ، المصدر السابق .

³- قدار أحمد ، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري ، شهادة ماجستير ، تخصص قانون مدني الأساسي ، كلية الحقوق ، جامعة مستغانم ، ص 132 و 133 ، سنة 2015

وجواز التظلم منصوص عليه في المادة 830 من ق.إ.م.و.إ وهو ما أكدته المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19-15 وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم او الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما¹.

وفي حالة لم يتلقى صاحب الطلب الرد من الإدارة على الطعن الأول خلال الآجال محددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن ، هنا تامر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير والبناء التابعة للولاية الرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المسبب في اجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن².

وإذا تتبعنا احكام النصوص التنظيمية المحددة لكيفيات تنظيم وتسليم رخصة التجزئة نجدها قررت جملة من الالتزامات من خلال الاشغال ، لكن في الواقع نجد بعض المرقين العقاريين لا يلتزمون بتلك الاحكام³ ، وعليه نلمس كثرة المنازعات على

مستوى المحاكم نتيجة للتعارض بين إرادة المرقى العقاري من جهة وبين متطلبات التعمير والتهيئة العمرانية من جهة أخرى⁴ ، ونتج على ذلك مثلا المنازعة القضائية الحاصلة بين مديرية التعمير والبناء لولاية معسكر مع مرقى عقاري منح شهادة تخصيص 08 قطع أرضية لمستفيد ، تقع 04 قطع منها خارج الأراضي المعمرة ضمن تجزئة اجمالية ب 158 قطعة ، وبعد حصول المرقى على رخصة التجزئة تم تنفيذ جزء من المشروع خارج الأرض القابلة للتعمير ، فادعت مديرية التعمير والبناء بدعوى امام الغرفة الإدارية ضد المرقى العقاري ، طلبت فيها الغاء رخصة التجزئة كليا وطلبت القاضي تعيين خبير عقاري ، وفي ضوء ما جاء فيه قضى بإلغاء رخصة التجزئة جزئيا في الجزء غير الواقع في النسيج العمراني ، تقدمت الإدارة المدعية باستئناف امام مجلس الدولة على اعتبار مخالفة القرار القضائي لمقتضيات قواعد التهيئة والتعمير وتحديد

¹- شلال سهام ، عطف نادية ، المرجع السابق ، ص 53 .

²- انظر المادة 31 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي 19-15 ، المصدر السابق

³- حجاري محمد ، مداخلة بعنوان "المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية" ، كلية الحقوق والعلوم

السياسية ، جامعة معسكر .

⁴- بن عيسى محمد ، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري ، شهادة ماجستير في القانون الخاص ، تخصص القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، ص 155 ، سنة 2017 .

احكام المادة 18 من المرسوم 91-176 مطالبا بإلغاء قرار التجزئة كليا على اعتبار ان المشروع كتلة واحدة يستحيل تجزئته ، ويلزم لذلك دراسة أخرى وتهيئة جديدة والقضية امام مجلس الدولة منذ 2010 الى يومنا هذا ، ما ترتب عنه توقف مشروع الترقية العقارية ¹ .

2 - الأوجه الموضوعية

أ - عيب السبب

ان الإدارة ملزمة قانونا باحترام شكلية التسبب في اصدار مختلف القرارات بشكل عام وفي مجال العمران بشكل خاص ، فالتسبب يعد ركنا أساسيا واذا أصدرت الجهات المختصة القرارات المتعلقة برخصة التجزئة بدونها كان هذا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل .

اما عند صدور القرار معللا ، فرقابة القضاء الإداري ستنصب على مدى التسبب مع الحالتين المادية والقانونية .

ويعد عيب السبب اخر العيوب التي اوجدها مجلس الدولة الفرنسي كعيب مستقل بذاته ، ويقصد به " انعدام الوقائع المادية او وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها خلال اصدار قرار اداري معين من قبل السلطة الإدارية المختصة " ² .

ب - عيب مخالفة القانون

يكون القرار الإداري مشوبا بعيب مخالفة القانون اذا كان مضمونه غير مطابق للقوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني .

¹- حجارى محمد ، المرجع السابق .

²- ضيف بن علي ، المرجع السابق ، ص 55

مثلا : رفض الإدارة منح رخصة التجزئة لطالباها بناءا على تقديمه لملف كامل ومستوفي لجميع الشروط المنصوص عليها ، فقرار رفض هنا يعد مشوبا بعيب مخالفة القانون .

عندما تصدر الإدارة قرارات لا تتطابق مع ما جاءت به النصوص القانونية في مجال التهيئة والتعمير ، تعد قرارات مشوبة بعيب مخالفة القانون وهذا ما اشارت اليه في المادة 62 من قانون 90-29 حيث نصت " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء او التجزئة او الهدم الا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون " . ان رقابة القاضي الإداري تنصب على مدى احترام الإدارة لأحكام قانون التعمير عند اصدار قراراتها ، ولعل أهمها احكام آليات التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير¹ .

ج - عيب الانحراف بالسلطة:

يقصد بعيب الانحراف بالسلطة استخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من اجل تحقيق هدف اخر غير ذلك الذي منحها القانون لأجل تلك السلطة ، ويقوم هذا العيب عند استخدام العمدي من الإدارة لسلطتها في تحقيق هدف مغير لذلك الذي من اجله منحت تلك السلطة .

فالانحراف باستعمال السلطة قد يؤدي الى الغاء تراخيص اعمال البناء والتجزئة بعد تكوين قناعة القاضي الإداري بان السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية من اجله ، كما هو الحال في القرارات المتسارعة التي تصدرها الإدارة دون مراعاة مخطط شغل الأراضي او اقتراح تعديله ، كما تسعى الإدارة استعمال سلطاتها عندما تتعمد التأخير والتعطيل في منح تراخيص تجزئة الأراضي دون مبرر قانوني .

فاذا كان على الإدارة ان تستهدف المصلحة العامة من اصدار قراراتها ، فان تجاهلها لهذه المصلحة يصيب قرارها بعيب الانحراف في استعمال السلطة ، غير انه الى جانب ذلك فان المصلحة الخاصة للمستفيد من

¹- غواس حسينية ، المرجع السابق ، ص 131 و 132

القرارات المتعلقة بالتعمير والبناء يجب ان تتحقق الى جانب المصلحة العامة ، وهو ما يجعل صعوبة الرقابة القضائية تزداد لأنها ستنصب على الموازنة والتوفيق بين هاتين المصلحتين معا¹ .

الفرع الثاني : منازعات التعويض

لكل متضرر الحق في التعويض الذي لحق به جراء قرارات الإدارة او الاعمال المادية الناتجة عن تصرفاتها ، حيث انه في ثبوت حقه في التعويض يلجا الى طلبه من القاضي الإداري حيث ان هذا الأخير له كامل السلطة التقديرية في تقييم قيمة الاضرار وتبيان مدى مسؤولية الإدارة عن ذلك

أولاً : طبيعة مسؤولية الإدارة على قرارها بعدم منح رخصة التجزئة

1- تحديد أساس المسؤولية على عدم منح رخصة التجزئة

سنتناول الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية من جهة ومن جهة أخرى مسؤولية الإدارة بدون خطأ

أ - مسؤولية الإدارة عن منح الرخص والشهادات على أساس الخطأ :

على غرار قضايا المسؤولية الإدارية بجميع المجالات ، تبنى المسؤولية الإدارية في مجال العمران على أساس الخطأ وفي بعض الأحيان حتى بدون خطأ ، ونجد تطبيقاتها في اعمال التهيئة العمرانية وخاصة في مواد نزع الملكية من اجل المنفعة العامة .

تقوم المسؤولية على أساس الخطأ على ثلاث اركان وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما ، وتنحصر الأخطاء المرتبة للمسؤولية الإدارية في اطار المسؤولية التقصيرية الى مجموعتين :

¹- كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء ، أطروحة دكتوراه في العلوم ، تخصص القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، ص 78 و 79 ، السنة 2015-2016

المجموعة الأولى : وهي مجموعة أخطاء عدم المشروعية والتي تمثل عيوب شهادات وتراخيص عقود البناء والتعمير ، وهناك من القرارات الإدارية غير المشروعة في مجال العمران ولا ترتب التعويض ، كالقرارات المعيبة بإجراء غير جوهري أو ثانوي .

المجموعة الثانية : وتمثل هذه المجموعة في أخطاء التعدي للإدارة ، اذ يأخذ القاضي الإداري في مادة البناء والتعمير بالخطأ البسيط ، وان التبس عليه الامر يستعين بالخبراء والتقنيين لتحديد الانحراف باستعمال سلطة الإدارة والحاق الاضرار بحقوق الغير ، ولكن ان ثبت سوء نية طالب الترخيص او الشهادة بالبناء او التعمير لإيقاع الإدارة بالخطأ فلا تثبت مسؤولية الإدارة ، ويفرق القضاء بينما اذا كانت الإدارة أقامت منشآت ومباني بالاستيلاء غير القانوني فاعتدت ماديا بغرض تحقيق أغراض شخصية لا علاقة للمصلحة العامة بها فيأمر القاضي الإداري بالهدم اما اذا كان الغرض تحقيق مصلحة عامة وانتهى البناء فنا لا يحكم بالهدم ، اما اذا لم ينتهي للقاضي الإداري الامر بوقف التنفيذ وازالته ، وبالتالي حالة التعدي تستلزم التعويض العيني او المالي للمعتدي على عقاره .

ومن كل ما سبق سنتناول خطأ الإدارة من خلال منحها لتراخيص وشهادات في مجال العمران غير مشروعة كصورة أولى ، وخطأ تعطيل منح هذه القرارات الإدارية بدون مبرر قانوني كصورة ثانية :

الصورة الأولى : تتمثل أساليب خطأ الإدارة في منح التراخيص المتعلقة بمواد البناء او التجزئة غير المشروعة في مخالفة مخطط شغل الأراضي ، او قواعد قانون التعمير ، او وقف تنفيذ الاشغال دون مراعاة احكام وقاعدة قانون التعمير وتنظيماته من معايير في اطار صلاحيتها في مراقبة الاعمال .

وفي هذا الخصوص نصت المادة 1/31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل ، في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء" ، كما حددت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91-178 المحدد لإجراءات اعداد مخطط

شغل الأراضي والمصادقة عليها قوامه ومستندات ملفه ، كما ألزمت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتنظيم كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها للإدارة بالتقيد بأحكام المخططين التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي ، بمنع منح الترخيص بالبناء او التجزئة عند عدم موافقة ومطابقة احكام المخططين .

تعتبر مباشرة الإدارة لسلطتها واختصاصاتها واجبا والتزاماتها من اجل تحقيق المصلحة العامة ، ومنه فان تعطيلها هو صورة من صور ، فلامتناعها يؤدي بالحق الضرر بالغير ويرتب مسؤولية إدارية والتعويض في حين ان الاضرار الاستثنائية الناجمة عن الاشغال العمومية ترتب مسؤولية إدارية ليس على أساس الخطأ وليس على أساس المخاطر .

وهذا ما سنوضحه لاحقا خلال النقطة الموالية .

ب/ المسؤولية الإدارية بدون خطأ :

ب-1/ المسؤولية على أساس المخاطر

ترتكز نظرية المخاطر حول مخاطر العمران في الاشغال العمومية ، وهو الموضوع الذي يلعب فيه النظام العام العمراني والمصلحة العمرانية دورا أساسيا ، مما أدى الى التشديد في توسيع مجالها فيه كل من التشريع والقضاء معا .

فمن الإمكان حدوث اضرار بالملكات او الافراد جراء الاشغال العمومية ، فيختلف أساس التعويض بحسب كان المضرور من الغير او من مستعملي المنشآت العمومية او المشاركين فيها ، فقد اقر مجلس مجلس الدولة الفرنسي للغير بالمسؤولية بالمسؤولية الإدارية دون خطأ شريطة اثبات علاقة بين الضرر الناجم عن اعمال البناء ، وتجاوز الضرر حد الضرر العادي للجوار ، اما بالنسبة لمستعملي المنشآت العمومية فاشترط القضاء افتراض الخطأ كانه عدم التهيئة وعلى الإدارة اثبات قيامها بها لدحض مسؤوليتها .

قد اقر مجلس الدولة الجزائري مسؤولية البلدية عن الخطأ المفترض الناجم عن اعمال حفر حفرة دون اتخاذ التدابير اللازمة وبسبب اهمالها تم غرق الضحية وبالتالي تعويضه ، وعليه فالخطأ مفترض حتى بدون وجود نص ، لسلطة الضبط الإدارية الهادفة بالأساس الى حفظ النظام العام ومنه امن وسلامة الافراد . وكان لأعمال مسؤولية الإدارة عن اعمالها المادية دون خطأ في اطار نظرية المخاطر أهمية بالغة في التطبيقين التشريعي والقضائي ¹ .

ب-2/ مسؤولية الإدارة على أساس الاخلاء بمبدأ المساواة امام الأعباء العامة

ان المساواة امام الأعباء العامة هو مبدا من المبادئ العامة للقانون الإداري ، يطبقه القضاء الإداري ولو في غياب النص ، ودور هذا المبدأ مهم كونه يعترف بالمسؤولية بدون خطأ للأشخاص العامة عندما تتحمل هذه الأخيرة أعضاء الجماعة تكاليف خصوصية ، فالتحقيق تلك المساواة يتم دفع تعويض لتلك الجماعة . ومن تطبيقات هذه الحالة المسؤولية عن فعل القرارات الإدارية والتي أسسها مجلس الدولة الفرنسي على ان الامر يتعلق هنا بالقرارات المشروعة أصلا او بسبب انقضاء ميعاد رفع دعوى تجاوز السلطة ضدها ، لأنه لا يمكن إقامة هذه المسؤولية على أساس الخطأ مدام ان قرارات الإدارة مشروعة . اما بالنسبة لشروط الضرر الناتج عن الاخلال بذلك المبدأ فإنها تتمثل في ان يكون الضرر غير عادي وان يكون خاص ² .

2- عناصر المسؤولية على عدم منح رخصة التجزئة

من حيث المبدأ لا تقوم مسؤولية الإدارة بالتعويض الا اذا اتصف القرار الإداري بعدم المشروعية الذي يشكل خطأ مرفقي ، ومن ثم تترتب مسؤولية الإدارة في حالة مخالفة القانون ، وقد تصيب اللامشروعية

¹- منال بوحديد ، الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالة ، ص 86 و 87 ، السنة 2014 - 2015

²- منال بوحديد ، المرجع السابق ، ص 86 و 87 .

القرار في شكله فتكون اللامشروعية شكلية ، كما قد تصيب اللامشروعية القرار الإداري في موضوعه فتكون لا مشروعية موضوعية .

وتترتب مسؤولية الإدارة عن الاضرار الناجمة عن خطئها بعد اثبات العلاقة بينهما (الخطأ والضرر) .

ففي حالة تعسف الإدارة برفضها ودون مبرر لمنح رخصة التجزئة فإننا بدون شك نكون امام مسؤولية

إدارية على أساس الخطأ ، وذلك لان عدم المنح يعتبر امتناع للإدارة عن أداء مهامها ، وتقوم المسؤولية

الإدارية على أساس الخطأ على ثلاث

أركان تتمثل في :

- **الخطأ** : في هذه الحالة يتمثل الخطأ في عملية عدم منح الإدارة الرخصة .

- **الضرر** : يجب ان يكون الضرر مباشر ومحقق ، وعلى المتضرر اثبات خطأ الإدارة والضرر الناتج عليه .

- **العلاقة السببية بين الخطأ والضرر** : يجب ان يكون خطأ الإدارة هو السبب المباشر في احداث الضرر

اللاحق بالمعنى بالأمر¹ .

ثانيا : دعوى التعويض

1- شروط الدعوى

- **شروط الخصومية المرتبطة بالمدعي لدعوى التعويض** : ما يميز منازعات العمران الإدارية صعوبة

التطبيق الحرفي لبعض شروط رفع الدعوى ويظهر هذا في شرط الصفة والمصلحة المباشرة ، وبعود السبب في

ذلك الى تشعب النشاط العمراني موضوع الرخصة العمرانية والذي يرتبط في اغلب الأحيان بمصالح كثيرة لا

تقتصر فقط على طالب الرخصة او المستفيد منها ، بل تتعدى الى اشخاص اخرين .

¹- شعلال سهام ، عطا فنادية ، المرجع السابق ، ص 55 .

- **شرط الاختصاص** : تستوجب عملية تحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة بالنظر والفصل في دعوى التعويض المرفوعة في مجال العمران ، ضرورة تحديد الجهة الإدارية المسؤولة عن التعويض وهذا بالنظر الى تعدد الجهات المتدخلة في هذا المجال ، فاذا كان القرار الإداري الذي نتج عنه الضرر صادر عن الوالي بصفته ممثلاً عن الولاية فان الدعوى توجه ضد الولاية اما اذا صدر القرار عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وهذا راجع الى تمتعه بازدواجية الاختصاص هنا تكون دعوى التعويض موجه الى البلدية، وتكون المحاكم الإدارية هي المختصة نوعياً بالفصل فيها في تلك الحالاتين¹ .

اما اذا كان القرار الإداري صادراً عن الوالي كمثل للدولة ، او عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة ، فهنا يكون الطعن بالتعويض موجهاً ضد الدولة ورغم ذلك يكون الطعن امام المحاكم الإدارية، الامر نفسه عندما يصدر القرار الإداري من الوزير المكلف بالتعمير² .

- **شرط الميعاد** : نظراً لكون دعوى التعويض دعوة قضائية ، فانه يشترط لقبولها رفعها في الميعاد المحدد قانوناً ، اذ يجب رفع دعوى المسؤولية الإدارية المترتبة عن القرارات الصادرة في مجال العمران امام المحاكم الإدارية خلال أربعة اشهر من تاريخ التبليغ الشخصي ، على ان يتم الاحتساب من التبليغ لصاحب المصلحة الشخصية او النشر بالنسبة للغير، وبالتالي فان الالتزام بالميعاد أربعة اشهر وجوبي كونه من النظام

العام³

¹ - بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، ص 134 و 139 ، السنة 2017

² - انظر الفقرة 3 من نص المادة 65 و المادة 67 من القانون 90-29 ، المصدر السابق

³ - بزغيش بوبكر ، المرجع السابق ، ص 141 .

2- آثار الدعوى

يدرس القاضي الإداري بالمحكمة الإدارية ملف دعوى التعويض المعروض امامه من ناحية الشروط الشكلية

تم الموضوعية ويتخذ قراره في احد الاشكال التالية

- يحمل الإدارة المسؤولية الكاملة عن الضرر الناتج عن خطئها او حتى عن تصرفها دون خطأ ، وبالتالي عليها تعويض المضرور .

- يوزع القاضي الإداري المسؤولية الإدارية بين الإدارة المانحة لرخصة التجزئة ومستصدرها اذا تأكد ان ملف طلب هذه الرخصة مبني عن أوراق مزورة بحسن نية من طالب الترخيص ، ولم تقم الإدارة بدورها في التحقيق من وثائق الملف .

- يصدر القاضي الإداري في دعاوى التعويض قرار قضائيا بإعفاء إدارة الضبط المختصة بإصدار رخصة التجزئة من المسؤولية الإدارية نهائيا عند ثبوت سوء نية المستصدر ، فتعفى الإدارة كليا من التعويض ، وللقاضي الإداري السلطة التقديرية في تحديد قصد طالب الترخيص من سوء نية وعدمه .

- للقاضي الإداري السلطة التقديرية في تقدير التعويض المناسب والعادل اذا ثبت خطأ الإدارة او حصول ضرر من نشاطها ، مطبقا في ذلك قاعدة ما فات المدعي من كسب وما لحقه من خسارة¹ .

المطلب الثاني : منازعات رخصة التجزئة امام القضاء الجزائري

الفرع الأول : عرض المخالفات وضبطها

رخصة التجزئة كباقي الرخص لا تخلوا من المخالفات ومن اجل نظم اسناد المشرع ضبط المخالفات الى أعوان وفق كفايات نص عليها القانون .

¹- رعمة بلجودي ، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق ، جامعة محمد بوضياف المسيلة ، 41 ، السنة 2016- 2017

أولا : المخالفات المقررة لمخالفة احكام التجزئة العمرانية

1- المخالفات المذكورة في قانون مطابقة البناءات 08-15 :

- كل عملية انشاء تجزئة او مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة .
 - تشييد بناية فوق ملكية غير مخصصة للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول.
 - تشييد بناية فوق تجزئة لم تنته بها اشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة .
 - كل من يبيع قطع أرضية او مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة ، او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع ، لان عدم المطابقة لرخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات فرضتها هذه الرخصة .
 - كل من يبيع قطع أرضية او مجموعة سكنية اذا كانت هذه التجزئة او المجموعة السكنية غير مرخصة ، او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع ، لان عدم المطابقة لرخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات فرضتها هذه الرخصة .
 - المقاول الذي انجز الاشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي او كل صاحب دراسة اعطى اوامر تسببت في المخالفة .
 - عدم إتمام المالك او صاحب المشروع للإنجاز في الآجال .
 - الادلاء بالتصريح الكاذب بإتمام انجاز الاشغال .
- ### 2- المخالفات التي جاء بها قانون 90-25 المتعلق بالتهيئة والتعمير
- عدم الامتثال المخالف لأحكام العدالة في الآجال المحددة تعتبر مخالفة أخرى ، تجبر رئيس البلدية على تنفيذ الاشغال المقررة على نفقة المخالف .

- تنفيذ اشغال أو استعمال ارض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها .

- مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الاشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الاخرين المسؤولين على تنفيذ الاشغال المذكورة ¹ .

ثانيا : ضبط المخالفات

1- الجهات المختصة في معاينة وضبط المخالفات

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المؤهلين لتقصي المخالفات وجرائم العمران في قانون 90-29 ، وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 الذي يحدد شروط تعيين الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها وهم كالآتي :

1-1/ رئيس المجلس الشعبي البلدي : يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي اول شخص منحت له صلاحيات القيام بمعاينة البناءات وهذا من خلال المادة 73 المعدلة من القانون 90-29 التي جاءت ضمن القسم الأول من الفصل السابع تحت عنوان المراقبة ، ولقد استعمل التعديل الجديد صيغة الوجوب من حيث الزامية قيام رئيس المجلس الشعبي بزيارة كل البناءات في طور الإنجاز ، والمعاينات التي يراها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالتجزئة محل طلب رخصة التجزئة ، او التصريح بافتتاح الورشة .

كما بينت المادة 94 فقرة 5 من قانون البلدية الاختصاصات الضبطية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، من خلال تأكيد اختصاصاته في السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير ¹ .

¹- بلكعبيات مراد ، قيشو يوبا ، الاطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر ، مقال من مجلة تشريعات التعمير والبناء ، مجلة اكااديمية دولية فصلية مكممة تعنى بنشر البحوث والدراسات في المجال العمراني ، العدد الثاني ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، ص 49 ، سنة جوان 2017 .

1-2/ أعوان البحث والتقصي عن المخالفات العمران : لقد أولى المشرع الجزائري أهمية بالغة لمرحلة

البحث عن المخالفات وجرائم العمران ومعاينتها ، ويظهر ذلك من خلال تدعيم صفوف الضيطة المكلفة

ب هذه المهمة ، وهذا سواء من خلال تعديل 2004 الذي طرأ على قانون 90-29 او من خلال تعديل

المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، وباستقراء هذا الخير نجد ان الاعوان المؤهلين لذلك هم :

- مفتشو التعمير .

- المستخدمون الذين يعملون بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران ، والاعوان الذين يمارسون

عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ويعينون من بين : رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في

الهندسة المدنية ، المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين الرئيسيين في الهندسة المدنية ،

المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذو خبرة سنتين على الأقل ،

المهندسين التطبيقيين في البناء ذو خبرة سنتين على الأقل ، المهندسين السامين في البناء ذو خبرة ثلاث

سنوات على الأقل (1) .

2- كيفيات ضبط المخالفات

2-1/ تحرير محاضر المخالفات : تحرر المحاضر على استمارات تحمل الاختام والأرقام التسلسلية

وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا .

وأشارت المادة 16 من نفس المرسوم الى محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير وحددتها كما يلي :

محضر معاينة اشغال شرع فيها بدون رخصة البناء ، محضر معاينة اشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام

رخصة البناء المسلمة .

¹- بزغيش بوبكر ، المرجع السابق ، ص160

ويعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الاشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء ، ويرسله الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في اجل لا يتعدى اثني وسبعون (72) ساعة ، كما يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الاشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله الى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في اجل لا يتعدى اثني وسبعون (72) ساعة ، وترسل نسخة منه في نفس الآجال الى رئيس المجلس الشعبي البلدي والى الوالي المختصين إقليميا ، مع ضرورة ارفاق المحضر في كلتا الحالتين بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه ، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير الى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما¹ .

2-2/ استعمال القوة العمومية : وضع المشرع الجزائري حماية خاصة للأعوان المؤهلين بمعاينة جرائم

العمران ، بحيث دعمهم بوسيلة أخرى وهي الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة مهامهم ، وهذا الاجراء يعتبر ضمانا اضافها المشرع الجزائري في القانون 04-05 لتدعيم مهام الاعوان في حين ان القانون رقم 90-29 والمرسوم التشريعي رقم 94-07 لم ينصا على هذه الضمانة .

ويتضح ان الرقابة التي يباشرها هؤلاء الاعوان على المباني ، لا يمكن ان تتم الا عن طريق أدوات الرقابة في مجال العمران ، خاصة رخصة البناء فهي الآلية الوحيدة والناجعة التي تمكنهم من اثبات المخالفات التي يتقصوها² .

الفرع الثاني : اثار المخالفات المقررة على التجزئة العمرانية والعقوبات المقررة عليها

من خلال المخالفات العمرانية والخرقات القانونية تنتج بعض الاثار التي قد تمس بالجانب الجمالي للمدينة والجانب الجمالي لها ، مما يقتضي ترتيب عقوبات ردعية لمرتكبي هذه المخالفات .

¹- بلكعبيات مراد ، مرجع سابق ، ص 54

²- بزغيش بوبكر ، مرجع سابق ، ص 235 ، 236 .

أولا : اثار مخالقات المقررة على رخصة التجزئة

1- الاثار على المظهر العمراني :

ان حركات البناء وعمليات التجزئة الواقعة عليها غير المنظمة والتي لا تعبر المصلحة العامة العمرانية أي اهتمام وذلك من اجل تغليب المصلحة الخاصة يترتب عليها ضرر مادي للنسيج العمراني يتمثل في المساس بالجمال الطبيعي وكذا الهندسي ، حيث ان معظم المدن الجزائرية بدأت تفقد ملامحها بظهور هذه المخالفات ، وأيضا نشير الى التعدي على المساحات الخضراء من خلال الاستحواذ عليها بالطرق غير شرعية .

2- الاثار الواقعة على الجانب المجالي

ونقصد به زوال حدود النسيج العمراني وصعوبة التكيف الحضري والريفي ، وذلك من خلال النزوح الريفي فقد اصبحنا نلاحظ عدة تجزئات سكنية فوضوية في نواحي المدن ، وهذا الامر قد يؤدي الى المساس بالمصالح العامة الاقتصادية مثل تدهور في مستوى تجهيز المدن بالمرافق والخدمات¹ .

ثانيا : عقوبات المخالفات المقررة على التجزئة العمرانية

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

1- انشاء تجزئة دون رخصة تجزئة

الحبس من ستة (06) اشهر الى سنتين ، وغرامة من مائة الف دينار (10.000 دج) الى مليون دينار (1000.000 دج) .

2- تشييد بناية داخل التجزئة ولم يتحصل على رخصة تجزئة

¹ - سعاد بوزيدي ، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية ، مذكرة ماستير ، كلية الحقوق ، تخصص قانون اعمال ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي ، ص 44 و 45 و 46 ، 2013-2014 .

غرامة مائة الف دينار (100.00) الى مليون دينار (1.000.000 دج) ، وفي حالة العود تضاعف الغرامة .

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

الحبس من ستة (06) اشهر الى سنة (01) ، وغرامة من مائة الف دينار (100.00 دج) الى مليون دينار (1.000.000) ، وفي حالة العود السجن من سنة (01) الى 05 سنوات وتضاعف الغرامة¹

وطبقا لمقتضيات المادة 72 من نفس القانون ، في حالة الانطلاق في اشغال التجزئة على ارض سواء كانت ملكية عامة او خاصة يمنع البناء عليها طبقا لما تنص عليه أدوات التعمير ، فانه يتدخل الوالي او رئيس المجلس الشعبي البلدي لأمر المخالف بإعادة الأماكن الى حالتها الاصلية وهدم البنائات المشيدة في الاجل الذي يحدده .

وفي حالة عدم الامتثال للأوامر بعد انقضاء الآجال تباشر اشغال الهدم مع تحمل المخالف المصاريف ومتابعته قضائيا .

والملاحظ ان المشرع فرض على الإدارة اتباع الإجراءات الإدارية قبل اللجوء الى المتابعة القضائية والعمل بمبدأ ازدواجية العقوبة على نفس العمل² .

¹- انظر القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنائات واتمام إنجازها .

²- دبراسو مسعود ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة المفكر ، العدد السابع عشر ، السنة 2018 ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، ص 167.

خلاصة الفصل:

تناولنا في هذا الفصل الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة وذلك من خلال عمليات انجاز الاشغال المرخص بها في شهادة الاستغلال حيث تناولنا إجراءات منح هذه الشهادة وكيفية الحصول عليها واجالها .

كما تطرقنا لحالات سقوط رخصة التجزئة التي تناولها المرسوم التنفيذي 15-19 ، حيث انها تعتبر ملغاة في حالة ما اذا لم يتم الانطلاق في اشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات من تاريخ التبليغ ، وكذا تعتبر ملغاة في حالة عدم إتمام هذه الاشغال خلال المدة المقررة لذلك .

كما يجب على المستفيد من طلب الرخصة اجراء عملية الشهر والذي يعد اجراء ضروري يتم في المحافظة العقارية بواسطة محافظ عقاري يوجه ويبت في ملف الرخصة رفقة لجنة مساعدة له .

كما تضمن هذا الفصل المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة التي تخص دعوى الإلغاء ودعوى التعويض ، حيث انه بإمكان المتضرر من قرار الرخصة او من أي عمل المادي رفع دعوى تعويض امام القضاء الإداري ، كما انه هناك مخالفات عديدة يرتكبها الأشخاص على تطبيق احكام رخصة التجزئة ، وجب على المشرع ضبط عقوبات صارمة على منتهكي هذه القواعد .

الخاتمة

خاتمة:

أعطى المشرع الجزائري أهمية للمجال العمراني ويبدو ذلك من خلال كل القوانين والتنظيمات القانونية التي تهدف الى وضع آليات تسيير وتنظيم عملية التعمير في البلاد ووضح ذلك بمخططات تعميم وأدوات ورخص عمرانية ، منها رخصة التجزئة التي يبرز دورها في حماية البيئة والحد من المضاربة بالأراضي العمرانية، ونظرا لخطورة هذا الامر شدد المشرع الجزائري إجراءات تحضيرها وتسليمها طبقا للمرسوم 15-19 من المواد 07 الى 40 ، كما قلص المشرع خلال حمايته المواد مواعيد تسليم رخصة التجزئة ، كما انه استحدث شهادة قابلية الاستغلال والتي تعتبر وسيلة من وسائل الرقابة الإدارية البعدية حيث تهدف الى مراقبة مدى مطابقة اشغال التجزئة لمحتوى رخصة التجزئة .

إضافة الى ذلك فرض المشرع الجزائري رقابة بمختلف أنواعها بداية بالرقابة الإدارية سواء ممثلة في الهيئات المحلية او المركزية التي تعتبر رقابة سابقة على قرار رخصة التجزئة ، والرقابة القضائية التي تحمي مبدا المشروعية حيث يمنع تعسف الإدارة في حالة خرق قواعد العمران .

كما انه تم فرض عقوبات على مخالفات رخصة التجزئة تؤدي الى الحد من جرائم العمران . رغم اجتهادات المشرع في سن القوانين والمراسيم والتنظيمات ، الا انه توجد بعض الفجوات والنقائص التي نورها في توصيات الآتية :

- ضرورة على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من طرف الإدارة.
- ضرورة استدراك المشرع الوضع في المرسوم التنفيذي 15-19 خاصة في المادة 59 منه حيث ربط رخصة التجزئة بشهادة التقسيم مما يثير اللبس والغموض لذا يجب التفريق بينهما .
- استحداث لجان خاصة تهدف الى مراقبة عمليات التجزئة .

وفي الخير نامل من المشرع التفكير مرة أخرى في صياغة قانون جديد للتهيئة والتعمير مع تنظيم محكم
لرخصة التجزئة وتفعيل دور الإدارة في هذا المجال وتعزيزها بقضاء ردهي ضد كل مخالفين لأحكام هذا
القانون .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولا : النصوص القانونية

أ - القوانين

- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير .
- قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 ، يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو لسنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .
- القانون 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق لـ : 06 فبراير 1982 ، المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء ، ج ر العدد 06 .

ب - المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25.01.2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها .
- المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، جريدة رسمية عدد 55 ، لسنة 2009 .
- المرسوم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري .

ثانيا : المؤلفات

- اقلولي اولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومه ، الجزائر .
- حمدي باشا عمر ، منازعات التعمير ، دار هومه .

ثالثا : اطروحات ، رسائل ، مذكرات

أ - الأطروحات

- عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، سنة 2007 .
- عربي باي يزيد ، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة 2014 - 2015 .
- كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، السنة 2015-2016 .
- بوزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، السنة 2017 .

ب - الرسائل

- شوك مونية ، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون العام ، تخصص البيئة ، كلية الحقوق ، جامعة محمد الأمين دباغين ، سطيف ، السنة 2005-2016 .
- براهيمي موفق ، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون اداري معمق ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، السنة 2016-2017 .
- غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، رسالة ماجستير في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، السنة 2011-2012 .
- مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون اجاري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة 2011-2012 .
- لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة 2011-2012 .

- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، السنة 2011-2012 .
- بواشري بلقاسم ، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، السنة 2013-2014 .
- عزيزي مريم ، النظام القانوني في مجال البناء ، رسالة ماجستير ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، السنة 2015-2016 .
- قدار أحمد ، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، تخصص القانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، السنة 2015-2016 .
- بن عيسى محمد ، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري ، رسالة ماجستير ، تخصص قانون المدني الأساسي ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، السنة 2016-2017 .
- حنان بلمرابط ، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، رسالة ماجستير ، تخصص الإدارة العامة وإقليمية القانون ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 01 ، السنة 2012-2013 .

ج - المذكرات

- علي زرقين ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق ، جامعة العربي تبسي ، تبسة ، السنة 2015-2016 .
- أدرار فتيحة ، ايت عزوز يسمينة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة ، مذكرة ماستير ، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمن ميرة ، بجاية ، السنة 2017 .
- ضيف عبلة ، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة زيان بن عاشور ، الجلفة ، السنة 2016-2017 .
- شعلال سهام ، عطاف نادية ، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29 ، مذكرة ماستير ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة أكلي محند أولحاج ، السنة 2017 .

- أميمة بومحمداف ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر) ، مذكرة
ماستير ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق ، جامعة العربي تبسي ، تبسة ، السنة 2015-2016 .
- خلفي آسيا ، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون خاص معمق ، كلية الحقوق ،
جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم ، السنة 2017-2018 .
- خدوجة الدهبي ، اختصاص القضاء الإداري في مجال التعمير ، مذكرة ماستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية
الحقوق ، جامعة العقيد أحمد دراية أدرار ، السنة 2013/2014 .
- منال بو حديد ، الرقابة على قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون عام (منازعات إدارية) ، كلية الحقوق ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، السنة 2014-2005 .
- ريمة بلجودي ، منازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون اداري ، كلية
الحقوق ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، السنة 2016-2017 .
- بالول تسعديت ، حساني جوهر ، الرقابة الإدارية على اشغال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير في القانون ،
تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، سنة 2017 .
- سعاد بوزيدي ، المخالفات العمرانية وسبل الوقاية ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون اعمال ، كلية الحقوق ، جامعة
العربي بن مهيدي ، ام البواقي ، السنة 2013/2014 .
- سلمى بومعزة ، النظام القانوني للشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص قانون اعمال ، كلية
الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي ، ام البواقي ، السنة 2018-2019 .
- عز الدين رمزي ، فيراط يوسف ، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستير ، تخصص
منازعات إدارية ، كلية حقوق ، جامعة 8 ماي 1945 ، قالمة ، السنة 2016-2017 .

رابعاً : المقالات

- بلفضل محمد ، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد 14 ، السنة 48 و 49 .
- نور الهدى موهوبي ، مقال بعنوان إجراءات اصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري ، طالبة سنة ثالثة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، جامعة الاخوة منتوري ، قسنطينة ، د.ص ، د.س.
- دبراسو مسعودة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة المفكر ، العدد السابع عشر ، السنة 2018 ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، ص .
- حجوج كلثوم ، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد الثامن ، د.س ، جامعة البليدة ص 310 .
- حمادو فاطيمة ، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني ، السنة 2017 ، جامعة سيدي بلعباس ، ص 138 .
- بلكعبيات مراد ، الاطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني ، السنة 2017 ، جامعة الاغواط ، ص 48 و 49 و 59 .

خامساً : مداخلات

- بوزكري سليمان ، مداخلتة بعنوان أحكام رقابة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه ، ضمن المحور الثاني من الملتقى الوطني حول إشكالات الشهر العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة لوينيسي ، البليدة 2 ، يومي 13 و 14 مارس ، السنة 2019 .

- حجاري محمد ، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتداعياتها على التهيئة العمرانية ، أستاذ محاضر ، جامعة معسكر.

سادساً : مقابلات

- مقابلة مع السيد المحافظة العقارية ، بتاريخ 2020/08/26 على الساعة 10:00 صباحا .

سابعا : المحاضرات

- بوزكري سليمان ، محاضرات في قانون العمران ، السنة أولى ماستير ، جامعة غرداية ، السنة 2018-2019 .
- نجومن قندزو سناء ، محاضرات القانون العقاري ، السنة الثانية ماستير ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، السنة 2016-2017 .

ثامنا : مواقع الإلكترونية

1)- www.opvm.dz19

الفهرس

الرقم	المحتوى	الصفحة
01	شكر وعرهان	
02	الاهداء	
03	قائمة المختصرات	
04	المقدمة	
الفصل الأول : ماهية رخصة التجزئة		
06	المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة	
07	المطلب الأول : المقصود برخصة التجزئة	
08	الفرع الأول : تعريف رخصة التجزئة	
09	أولا : تعريف رخصة التجزئة	
10	1- التعريف القانوني	
11	2- التعريف التشريعي	
12	الفرع الثاني : خصائص رخصة التجزئة	
13	الفرع الثالث : الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة	
14	المطلب الثاني : أهمية رخصة التجزئة واساسها القانوني	
15	الفرع الأول : أهمية رخصة التجزئة	
16	أولا : الاحكام العامة كأساس قانوني لرخصة التجزئة	
17	ثانيا : الاحكام الخاصة كأساس قانوني لرخصة التجزئة	
18	1- الأساس القانوني لرخصة التجزئة في الأراضي المنتمية للمناطق الأثرية	

..... 2- الأساس القانوني لرخصة التجزئة في الأراضي الفلاحية	19
..... 3- الأساس القانوني لرخصة التجزئة في الأراضي الساحلية	20
..... 4- بعض المخططات الخاصة كأساس لرخصة التجزئة في المناطق الخاصة	21
..... المبحث الثاني : إجراءات اعداد رخصة التجزئة والمصادقة عليها	22
..... المطلب الأول : ملف الرخصة وايداعه ودراسته	23
..... الفرع الأول : ملف رخصة التجزئة.....	24
..... أولاً : صفة الطالب والملف المتعلق به	25
..... 1- صفة الطالب	26
..... 2- الملف المتعلق به	27
..... ثانيا : الملف التقني لطلب رخصة التجزئة.....	28
..... الفرع الثاني : إيداع طلب رخصة التجزئة ودراسته.....	29
..... أولاً : إيداع طلب رخصة التجزئة	30
..... 1- إيداع الطلب والملف المتعلق به.....	31
..... 2- الجهة التي يودع لديها.....	32
..... 3- الطلب النموذجي.....	34
..... ثانيا : دراسة الملف.....	35
..... 1- الشباك الوحيد كجهة للدراسة التقنية للملف.....	36
..... 2- مسار الملف واجال الدراسة.....	37

المطلب الثاني : المصادقة على منح رخصة التجزئة والعيوض الناجمة عنها.....	38
الفرع الأول : الجهات المختصة بالنظر في طلب رخصة التجزئة وآجال البت فيها.....	39
أولا : الجهات الإدارية المركزية.....	40
ثانيا : الجهات الإدارية المحلية.....	41
1- اختصاص رئيس البلدية.....	42
2- اختصاص الوالي.....	43
الفرع الثاني : عوارض النظر في طلبات رخصة التجزئة.....	44
خلاصة الفصل.....	45

الفصل الثاني : آثار رخصة التجزئة والمنازعات المترتبة عنها

المبحث الأول : آثار رخصة التجزئة.....	47
المطلب الأول : الآثار المادية.....	48
الفرع الأول : شهادة قابلية الاستغلال.....	49
أولا : إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال.....	50
1- إيداع طلب شهادة قابلية الاستغلال.....	51
2- معاينة الأشغال ونتائجها.....	52
ثانيا : الجهة المختصة بدراسة شهادة قابلية الاستغلال.....	53
الفرع الثاني : القرارات المتعلقة بطلب شهادة قابلية الاستغلال.....	54
أولا : القرارات المتعلقة بطلب شهادة قابلية الاستغلال.....	55
ثانيا : الآثار المترتبة على برنامج التهيئة.....	56

المطلب الثاني : شهر رخصة التجزئة والآثار القانونية المترتبة عليها.....	57
الفرع الأول : شهر رخصة التجزئة.....	58
أولا : إيداع رخصة التجزئة.....	59
1- الجهة المخولة لها إيداع رخصة التجزئة.....	60
2- ملف رخصة التجزئة.....	61
3- نتائج المترتبة على الإيداع.....	62
ثانيا : اجراء شهر رخصة التجزئة.....	63
1- إتمام اجراء شهر لرخصة التجزئة.....	64
2- رفض اجراء شهر رخصة التجزئة ومجال الطعن فيه.....	65
الفرع الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن شهر رخصة التجزئة ومسؤولية المحافظ العقاري.....	66
أولا : الآثار القانونية المترتبة عن شهر رخصة التجزئة.....	67
ثانيا : مسؤولية المحافظ العقاري عن شهر رخصة التجزئة.....	68
المبحث الثاني : منازعات رخصة التجزئة.....	69
المطلب الأول : منازعات رخصة التجزئة امام القضاء الإداري.....	70
الفرع الأول : دعوى الإلغاء.....	71
أولا : شروط دعوى الإلغاء.....	72
1- الشروط الخاصة للدعوى.....	73
2- الشروط العامة للدعوى.....	74

..... ثانيا : أوجه الطعن في القرار رفض منح رخصة التجزئة.....	75
..... 1- الأوجه الشكلية.....	76
..... 2- الأوجه الموضوعية.....	77
..... الفرع الثاني : دعوى التعويض.....	78
..... أولا : طبيعة مسؤولية الإدارة على قرارها بعدم منح رخصة التجزئة.....	79
..... 1- تحديد أساس المسؤولية على عدم منح رخصة التجزئة.....	80
..... 2- عناصر المسؤولية على عدم منح رخصة التجزئة.....	81
..... ثانيا : دعوى التعويض.....	82
..... 1- شروط الدعوى.....	83
..... 2- آثار الدعوى.....	84
..... المطلب الثاني : منازعات رخصة التجزئة امام القضاء الجزائري.....	85
..... الفرع الأول : عرض المخالفات وضبطها.....	86
..... أولا : المخالفات المقررة لمخالفة احكام التجزئة العمرانية.....	87
..... ثانيا : ضبط المخالفات.....	88
..... 1- الجهات المختصة في معاينة وضبط المخالفات.....	89
..... 2- كيفيات ضبط المخالفات.....	90
..... الفرع الثاني : طبيعة المخالفات المقررة على التجزئة العمرانية والعقوبات المقررة عليها.....	91
..... أولا : اثار المخالفات المقررة على رخصة التجزئة.....	92

.....1- الاثار على المظهر العمراني.....	93
.....2- الاثار الواقعة على الجانب الجمالي.....	94
..... ثانيا : عقوبات المخالفات المقررة على التجزئة العمرانية.....	95
.....خلاصة الفصل.....	96
.....الخاتمة.....	97
قائمة المراجع	98
الفهرس	99
ملخص	100

ملخص

تشكل رخصة التجزئة محورا رئيسيا وهاما في عمليات التهيئة والتعمير ، ويظهر ذلك في كونها أداة رقابة سابقة ، جاءت من اجل تنظيم العقار والتحكم في عملية التوطن وتنظيم عمليات التهيئة والتعمير .

ونظرا للدور الفعال الذي تؤديه رخصة التجزئة ، ولما نتج عنها من تجاوزات حاول المشرع الجزائري في كل مرة تدارك هذه النقائص عن طريق إصداره لمختلف النصوص القانونية والتنظيمية الخاصة بهذا المجال

Summary :

The retail license is a major and important axis in the planning and reconstruction processes, and this is evident in its being a previous control tool, which came for the purpose of regulating the property, controlling the settlement process, and organizing the preparation and reconstruction.

Given the effective role that the retail license plays, and the excesses that resulted from it, the Algerian legislator has tried every time to rectify these deficiencies by issuing various legal and regulatory texts related to this field.