

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة غارداية



كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق

## دور مرخصة التجرئة في حماية البيئة في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق  
تخصص: قانون عقاري

إشراف الأستاذة:  
غازي خديجة

إعداد الطالبة:  
- رابية عائشة

السنة الجامعية: 2015 / 2014 م

# شكر وتقدير

أشكر وأحمد الله العظيم الذي يسر لي السبل وسخر لي الأسباب حتى استطعت إتمام هذا العمل البسيط بعونه جل شأنه .

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة غانري خديجة على قبولها الأشراف على هذه المذكرة وعلى نصائحها وتوجيهاتها العلمية كما لا يفوتني أن أشكر عميد كلية الحقوق الدكتور شول بن شهرة على المساعدة التي قدمها لي , كما أتقدم بشكري إلى كل أساتذتي بكلية الحقوق بجامعة غرداية الذين ساعدوني على فهم الموضوع وتحليله ومناقشته وما من إشكالات .

وفي الأخير نسأل الله القدير أن يوفقنا لما يحب ويرضى إنه ولي ذلك والقادر عليه

والحمد لله رب العالمين

## الملخص:

تزخر الجزائر بثروة عظيمة تتمثل في العقار نظرا لأهميته الكبيرة فهو أساس التعامل بين الناس ، و للعقار أنواع فهناك عقار ريفي الذي يتمثل في العقار الغابي و العقار الفلاحي اللذان يعانيان من تعرضهما لعملية البناء ، أما الصنف الثاني يتمثل في العقار الحضري أما الصنف الأخير يتمثل في العقار السياحي ولكل صنف من أصناف العقار السابقة الذكر نظامه القانوني الخاص .

وقد يتعرض كل صنف إلى عملية البناء وطلبك بوجود رقابة مباشرة على المباني ويكون عن طريق التعمير الفردي الذي يتمثل في الرخص و الشهادات التي من شأنها أن تحدد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير ، إن التطرق لموضوع " دور رخصة التجزئة في حماية البيئة في القانون الجزائري " هو محاولة للجمع بين موضوعين يبدوان متناقضين ، لكن إذا كانت حماية المحيط و الأوساط الطبيعية من اهتمام قانون البيئة ، فإن قانون التهيئة و التعمير لا يمكن إن يتجاهل حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الإيكولوجية أو الجمالية ، و هذا ما سيتضح لنا جليا بعد تبيان دور رخصة التجزئة في حماية البيئة.

## Résumé

Rempli avec l'Algérie une grande richesse est dans l'immobilier en raison de la grande importance ; il est a la base de l'interaction entre les gents , et les types de propriété , il ya propriété rustique qui est vrais paysan immobilier qui souffrant de l'exploitation au processus de construction ; tandis que la deuxième catégorie est l'immobilier urbain qui est dans l'immobilier construit .

Dans le but de logement class industrielle et de l'immobilier et le dernier class est dans le tourisme et l'immobilier pour chaque élément du système juridique de la propriété privée motionné précédente ; chaque classe a été expose a du processus de construction et que l'existence d'un contrôle direct sur les bâtiment , et serait par la reconstruction individuelle qui est les licences et les certificat qui ne serait pas spécifier règles générales pour réguler la production de terrains constructibles que le sujet de « le role de licence de rente au détail dans la protection de l'environnement » est adressée a essayer de réunir les deux thèmes semblent contradictoires , mais si la protection de l'océan et les cercles naturels d'intérêt dans l'environnement ; la configuration de la loi droit de la construction ne peut pas ignorer la protection de certaines zones en raison de la valeur écologique , et cela est ce qui va être après nous avoir montre clairement le rôle de la licence de vente au détail dans la protection de l'environnement

المقدمة

## مقدمة:

تقع مسألة تنمية البيئة وحمايتها في صلب أمانة العمران التي حملها الله للإنسان واستخلفه في النهوض بها، ومدار العمران نشر الخير والجمال في ربوع الأرض، ونظرا لما أصاب البيئة من ضرر نجم عن فعل الإنسان ذاته وانعكس سلبا على صحته البدنية والنفسية، وبما أن الكوارث البيئية تطال القريب والبعيد، ليس غريبا أن تحظى قضية الحفاظ على البيئة باهتمام محسوس ومتصاعد دوليا واقليميا ووطنيا. هذا الاهتمام يشهد له ما يصدر عن الحكومات والمنظمات الدولية والإقليمية الحكومية وغير الحكومية. من أفكار ومبادلات وما تضعه من سياسات وبرامج تهدف إلى حماية البيئة من مخاطر التلوث، بحسبان أن البيئة الصحية والمتوازنة أصبحت أحد مكونات معادلة التنمية الشاملة والمستدامة، ولقد أصبحت البيئة ومشكلاتها قضية ذات طابع عالمي تفرضه طبيعة الآثار المترتبة عن الإضرار بها، كما حتمت الطبيعة الخاصة لمشكلات البيئة على المجتمع الدولي أن يتعامل مع هذه المشاكل خارج إطار الحدود والأطر السياسية، ويظهر ذلك جليا في إبرام العدد الهائل من الاتفاقيات الدولية بشكل من التفصيل، نظرا لما لها من أهمية دولية في مجال حماية البيئة من التدهور<sup>(1)</sup>، فمن بين القضايا الأساسية التي أصبحت تفرض نفسها، نجد تآكل طبقة الأوزون والتنوع البيولوجي والتغيرات المناخية والتصحر، وتدهور الأراضي وتقلص المساحات الغابية وتلوث المجاري المائية... الخ، إن الحياة في رحاب هذه البيئة باتت حقا للأفراد والجماعات، تعترف به وتؤكد الموثيق الجديدة لحقوق الإنسان. لهذا ما كان يجوز وما ينبغي للجزائر أن تدير ظهرها للصحة البيئية تلك، فأنشأت المؤسسات وأصدرت التشريعات ووضعت السياسات والبرامج التي تهدف إلى معالجة مشكلات البيئة وتحسين أوضاعها، كما حرصت الدولة دائما على دعوة القطاع الخاص ومنظمات المجتمع المدني والجامعات ومراكز البحوث للمشاركة معها في تحمل مسؤولية النهوض بالبيئة. ودون إنكار فضل هذه الجهود في إنارة الوعي العام بقضية البيئة وفرضها على أجندة أولويات واهتمامات الدولة والمجتمع، يبقى أن<sup>(2)</sup>، مخاطر التلوث البيئي ما تزال ماثلة وبشدة، تؤرقنا وتنغص حياتنا، وحسب المرء أن يشير على سبيل المثال إلى مشاكل انعكاسات التوسع العمراني على البيئة التي لم تصادف علاجاً شافياً حتى الآن.

ونتيجة للنمو الديموغرافي المتزايد والتطور الحضاري الذي شهده العالم، ازداد التوسع العمراني في الدول ومن بينها الجزائر وظهرت بذلك عدة مدن تختلف في رقيها باختلاف ثقافة الناس الذين يعيشون فيها، وعند الحديث عن حضارة الدول العمرانية فإن أول ما يشد أنظارنا هو شكل المباني المقامة على أراضيها وتناسقها وتزيينها، غير أن الطابع الجمالي للمحيط العمراني لن يتأتى إلا إذا نشأت البنايات منشأ حسنا ولن يتحقق ذلك إلا إذا أقيمت على

(1) انظر منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق،

البلدية، جامعة سعد دحلب، البلدية، جوان 2008. ص 1،

(2) انظر كلثوم حجوج، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري

وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2010/2011

أوعية عقارية يحترم فيها تخصيص الأرض وكذا حقوق البناء من جميع الارتفاقات من وصل بشبكات المياه والكهرباء والغاز وبالطرق الخاصة والعامة وغيرها وهذا ما يعرف بتهيئة الأرض للبناء والذي لا يمكن أن يتجسد حقيقة في أرض الواقع إلا من خلال تجزئة قانونية للأراضي الخاضعة لرخصة التجزئة.

وقد عرفت الجزائر عدة محطات تاريخية وقانونية في مجال التهيئة والتعمير فمنها ما كان قبل الاحتلال الفرنسي - أبرز الحضارات وجود الحضارة الرومانية والحضارة العثمانية وما خلفتاه من موروث عمري - وبعد الاحتلال الفرنسي طبقت فرنسا قوانينها في الجزائر باعتبارها أرضا فرنسية، فصدرت عدة قوانين في مجال البناء والتعمير، وكان أول قانون يتعلق بالتعمير صدر في فرنسا وينص على رخصة التجزئة القانون المؤرخ في 14 مارس 1919 إلا أن هذا القانون يكن يتضمن جزاءات وبذلك يعتبر القانون المؤرخ في 12 جويلية 1924 أول قانون نظم حقيقة التجزئة في فرنسا، تلى ذلك صدور عدة قوانين ومراسيم منها القانون المؤرخ في 15 مارس 1928، والمرسوم المؤرخ في 18 أوت 1935 وقانون التعمير المؤرخ في 15 جوان 1943 والمرسوم المؤرخ في 31 ديسمبر 1958،<sup>(1)</sup> الذي دخل حيز التطبيق في الجزائر بموجب المرسوم 650/60 الصادر بتاريخ 06 سبتمبر 1960. أما بعد الاستقلال وبموجب الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 تم مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية<sup>(2)</sup>.

ومع انتشار حركة التصنيع في الجزائر وتمركزها في المدن أدى ذلك إلى النزوح الريفي ما نتج عنه فوضى عمرانية لم ترع فيها أدنى الشروط، أدت بالمشروع الجزائري إلى محاولة ضبطها من خلال عدة قوانين. فصدر بذلك الأمر 75/109 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء<sup>(3)</sup>، ثم ألغي بالقانون رقم 82/02 المؤرخ في 06/02/1982م المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء<sup>(4)</sup>، وعدل هذا الأخير بموجب الأمر رقم 85/01 المؤرخ في 26/09/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها<sup>(5)</sup>، كما صدر قانون رقم 87/03 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يبين سياسة الدولة في مجال التهيئة والتعمير<sup>(6)</sup>، الذي ألغي بموجب القانون رقم 01/20 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم

<sup>(1)</sup> انظر: منصور مجاحي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البلدة، 2000/2001، ص 03.

<sup>(2)</sup> Voir Pr/Henri Jocquot, Pr/Francois Priet, Droit de l'urbanisme, DELTA, France, 2000, 3<sup>e</sup> édition, p 415, 416.

<sup>(3)</sup> انظر الأمر 75/109 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، الجريدة الرسمية، لسنة 1975، العدد 83.

<sup>(4)</sup> القانون رقم 82/02، المؤرخ في 06/02/1982، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء والملغي للقانون 75/109، الجريدة الرسمية، لسنة 1982، العدد 06.

<sup>(5)</sup> انظر الأمر 85/01، المؤرخ في 26/09/1985، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، الجريدة الرسمية، لسنة 1985، العدد 34.

<sup>(6)</sup> انظر القانون رقم 87/03 المؤرخ في 27/01/1987، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، لسنة 1987، العدد 05.

وتنميته المستدامة<sup>(1)</sup>، ومع ذلك بقيت الفوضى العمرانية متزايدة لتطغى على مساحات فلاحية شاسعة مما أدى بالمشرع إلى إصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>، وكذا القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup> والمراسيم التطبيقية له الذي ألغى بموجبه القانون رقم 02/82، ثم صدور المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري. ثم صدور القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها وغيرها من القوانين ذات الصلة<sup>(4)</sup>.

ينص قانون التعمير على مجموعة من الوسائل القانونية لتنظيم العمران منها ما هي جماعية ومنها ما هي فردية، حيث تتمثل الوسائل الجماعية في مخطط شغل الاراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حال انعدامها يتم إعمال القواعد العامة للتهيئة والتعمير، أما الوسائل الفردية والتي تصدر في إطار توجيهات الوسائل الجماعية تتمثل في رخص وشهادات التعمير، والتي تتمثل في رخصة التجزئة ورخصة البناء ورخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة. والتي تعتبر أدوات إدارية للوقاية القبلية على الأشغال، سواء تعلق الأمر بالتجزئة أو البناء أو الهدم، فلا يمكن لأي شخص مباشرة هذه الأشغال دون الحصول على إذن بالموافقة من الإدارة المختصة قانونا<sup>(5)</sup>.

إن أهمية موضوع " دور رخصة التجزئة في حماية البيئة في القانون الجزائري " تكمن في أنه يجمع بين موضوعين يبدوان متناقضين، فالجمع بين التجزئة والبيئة كالجمع بين الماء والنار، لكن إذا كانت حماية المحيط والأوساط الطبيعية من اهتمام قانون البيئة، فإن قانون التهيئة والتعمير لا يمكن أن يتجاهل ضرورة حماية بعض المناطق نظرا لقيمتها الايكولوجية أو الجمالية. ونظرا لما يتضمنه هذا القانون من سلطات وامتيازات وقواعد آمرة هدفها تحقيق الصالح أو النفع العام فإنه بعد أكثر فروع القانون اتصالا بمكافحة تلوث البيئة. ويعتبر الضبط الإداري على وجه الخصوص بسلطاته المتعددة من أهم وسائله في هذا الشأن. وعليه فالعلاقة بين العمران والبيئة هي علاقة وثيقة الصلة متداخلة ومتراصة، بحيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الآخر بعين الاعتبار الظروف البيئية، ومن هذا المنظور فالبيئة هي أكثر من العناصر الطبيعية المعروفة ( هواء، ماء، تربة) بل هي العلاقة القائمة بين المحيط الطبيعي والمحيط الاجتماعي والسياسي والاقتصادي الذي هو من صنع الإنسان<sup>(6)</sup>.

(1) انظر القانون رقم 20/01، المؤرخ في 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، لسنة 2001، العدد 04.

(2) انظر القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1990، العدد 49.

(3) انظر القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، لسنة 1990، العدد 49.

(4) انظر القانون رقم 15/08، المؤرخ في 17/08/2008، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، لسنة 2008، العدد 52.

(5) انظر: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005، ص 5.

(6) انظر: منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 3.

كما أن الغرض من اختيارنا للموضوع هو أن موضوع التعمير والبناء من المواضيع التي لم تحظ بالاهتمام والدراسة من الناحية القانونية رغم أنها تعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها خاصة مع بداية التسعينات وإقرار الإصلاحات التي مست جانب التعمير والبناء في الجزائر، ونظرا لأهمية رخصة التجزئة وضع المشرع الجزائري قواعد عامة لمنح رخصة التجزئة وذلك طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له والتي تخضع لها جميع التجزئات لغرض البناء سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، إلا أنه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب رخصة التجزئة وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل التجزئة، كما تظهر أهمية الموضوع في إبراز الهدف من الحصول على التجزئة والذي يتمثل في إنشاء بنايات<sup>(1)</sup>، أو من أجل البيع أو الإيجار يلجأ لها الخواص وكذلك البلديات لإنشاء سكنات فردية أو عمارات وبعض المشاريع فالهدف من مشروع التجزئة:

- لها طابع اجتماعي يتضمن الأخذ بعناصر السوق العقارية ويتمثل في منح القطع الأرضية.
- لها طابع جمالي في حماية الوسط الطبيعي من التشوه.
- لها غرض اقتصادي حيث تخضع الأرض لشروط المنافسة ولكن دون تمييز.
- كما لها دور في تركيب العناصر الاقتصادية والاجتماعية والسياسية والمالية إذ يجب أن تخضع لتجهيزات البنية التحتية، وكذلك الهدف الرئيسي للتجزئة هو الحد من المضاربة في المعاملات العقارية بين الخواص نتيجة ربوعها<sup>(2)</sup>.

وإن هدي من خلال هذا الموضوع هو إجراء تحليل للنصوص التي تتعلق بتنظيم النشاطات العمرانية وبحماية البيئة، والتي يأتي في مقدمتها كل من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة<sup>(3)</sup>، في إطار التنمية المستدامة والمرسوم الجديد 19/15 المؤرخ في 12 فيفري 2015، الذي يحدد كفاءات<sup>(4)</sup>، تحضير عقود التعمير وتسليمها.

لذا سوف أحاول أن أبرز الفوائد العملية لرخصة التجزئة والتي تكمن في عدة نقاط منها اعتبار الترخيص بتجزئة الأرض قيذا على صاحبها من خلاله تبسط الإدارة رقابتها على العمليات العقارية وتحقق من قابلية هذه الأرض للتجزئة وكذا مدى موافقة هذه الأخيرة مع سياسة البلد في المجال العمراني، كما أن اعتبار الترخيص بالتجزئة وسيلة للقضاء على ظاهرة الأراضي المحصورة وعلى كل ما قد ينجز عن هذا الإنحصار، ومما لا شك فيه أن الترخيص بالتجزئة وسيلة قانونية للحفاظ على البيئة من كل أشكال التلوث خاصة إذا ما تم تنفيذ الأشغال المتعلقة بها مع الإحترام التام للإرتفاقات المقررة في المخططات العمرانية، واحترام بنود دفتر الشروط وخضوع مشاريع البنايات المزمع

<sup>(1)</sup>Voir Bernard droleinho, droit d'urleanisme, gualinaediteur, paris 2003, p145

<sup>(2)</sup>voirpaulbaury, comprendre l'urleanisme, edition du moniteur, paris, 1980, p57.

<sup>(3)</sup> انظر القانون رقم 10/03، المؤرخ في 10/03/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 43، لسنة 2003.

<sup>(4)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي 1915، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية لسنة 2015، العدد



إنشاؤها في التجزئات إلى دراسات وموجزات التأثير على البيئة، وإذا كانت رخصة البناء لا تمنح لطالبيها ولا يرخص له القيام بأعمال البناء إلا إذا تأكدت الإدارة المختصة من تهيئة الوعاء العقاري المراد بناؤه، وتزويده بمختلف الشبكات الحيوية، كالمياه الصالحة للشرب والتطهير والطرق وغيرها، فإن رخصة التجزئة تفرض الإدارة بموجبها على صاحب الأرض تزويد جميع الأجزاء الناتجة عن تقسيم أرض معدة للبناء بمختلف هذه الشبكات، وتربط وجود هذه الأجزاء بمدى تنفيذ هذه الأشغال<sup>(1)</sup>.

اخترت هذا الموضوع للدراسة بنوع من التفصيل لأهمية هذه الرخصة والدور الفعال الذي تحققه لحماية البيئة، وإنني من خلال هذا البحث سوف أتبع المنهج الوصفي التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة ودراستها من الناحيتين القانونية والفنية ثم التقييم والتقدير، كلما استطعت إلى ذلك سبيلا، ولا أنكر وجود فراغات ونقائص فالموضوع جديد يضاف إلى ذلك عدم وجود مراجع متخصصة، وإن وجدت فهندسية وتقنية أكثر منها قانونية، فلم ينل الموضوع حظه الوافي من فقهاء القانون إلا بمقالات سيرة وسطور قليلة في المؤتمرات والندوات لمواجهة كارثة ما، بالإضافة إلى صعوبة الإستعانة بالقوانين المنظمة للأنشطة العمرانية في مختلف الدوي لاختلاف البيئات وظروف كل منها، أما عن الأسباب الذاتية لاختياري للموضوع فهو أملنا تزويد المكتبة بمراجع متخصصة يستفيد منها كل طالب علم.

إضافة إلى ما تناولته البحوث السابقة في هذا الموضوع من حيث موضوع وإجراءات إعداد هذه الرخصة، حاولنا توسيع هذا البحث بدراسة الجانب العلمي المتمثل في تنفيذ أشغال التجزئة، من خلال معرفة نوع الأشغال المفروضة على صاحب التجزئة ومساهمته المالية في إنجازها وآجال تنفيذها وكذا مراقبة هذه الأشغال، إضافة إلى دراسة شهادة قابلية الاستغلال وإجراءات الحصول عليها باعتبارها الوثيقة الإدارية التي تشهد على حسن تنفيذ الأشغال، مع تدعيم هذا البحث بملاحق تتمثل في مجموعة من الوثائق التقنية المكونة لملف التجزئة.

بناء على ما تقدم نطرح في هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية.

هل رخصة التجزئة أداة كفيلة بالمساهمة في توفير الحماية اللازمة للبيئة بشقيها الطبيعي والمشيدي؟.

للإجابة عن هذه الإشكالية اتبعت الخطة التالية:

- الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة
- المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة
- المبحث الثاني: إجراءات إعداد رخصة التجزئة وتنفيذ الأشغال.
- الفصل الثاني: علاقة رخصة التجزئة بالبيئة.
- المبحث الأول: مفهوم البيئة

<sup>(1)</sup> انظر: غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نماية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012/2011، ص4.

- المبحث الثاني: رخصة التجزئة كآلية للمحافظة على البيئة.

# الفصل الأول

## ماهية مرخصة التجزئة

المبحث الأول: مفهوم مرخصة التجزئة

المطلب الأول: تعريف مرخصة التجزئة.

المطلب الثاني: المقصود بمرخصة التجزئة وعلاقتها مع مختلف المفاهيم.

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لمرخصة التجزئة.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد مرخصة التجزئة وتنفيذ الأشغال.

المطلب الأول: إجراءات إعداد مرخصة التجزئة

المطلب الثاني: تنفيذ أشغال التجزئة.

المطلب الثالث: آثار تنفيذ الأشغال.

تمهيد:

في إطار التنظيم العمراني ومكافحة البناء الفوضوية، وحفاظا على النظام العام والمصلحة العامة العمرانية، يسعى المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى على غرار التشريعات الأخرى إلى سن القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير وتعديلها كلما دعت الحاجة لذلك من أجل وضع حد لظاهرة الفوضى العمرانية قبل وقوعها. وتعتبر رخصة التجزئة إلى جانب شهادة التعمير وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة البناء ورخصة الهدم وسيلة قانونية فردية من وسائل التقسيم وهي أداة رقابة قبلية على أعمال البناء، والتي تمكن الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء، وبالتالي فإن أغلب أحكام رخصة البناء تنطبق عليها مع وجود بعض مميزات أو خصوصيات خاصة برخصة التجزئة، فلو تركت التجزئات لتقدير الأشخاص من دون تنسيق مع الإدارات المختصة فإنها تأخذ لا محالة أشكالا غير قانونية وغير صالحة، وبالتالي فإن جهود السلطات المعنية في وضع القوانين والتنظيمات تذهب سدى، إذا لم يكن بإمكانهم ممارسة تأطير ومراقبة التجزئات في غياب عقوبات زجرية لردع كل مخالفة للقوانين الجاري بها العمل<sup>(1)</sup>، حيث حدد القانون رقم 29/09 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادته الثانية إلزامية الحصول على إذن إداري مسبق يسلم وفق الشروط المنصوص عليها في هذا القانون، كما نص المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر على إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال عندما تتوافق مع المخططات العمرانية المطبقة في المنطقة.

نحاول من خلال هذا الفصل تقسيم الدراسة إلى مبحثين، يتضمن المبحث الأول مفهوم رخصة التجزئة، ويتضمن المبحث الثاني إجراءات إعداد رخصة التجزئة وتنفيذ الأشغال.

<sup>(1)</sup> انظر: الزين عزري، إجراءات صدور قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 03، ص 10.

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة.

من خلال المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يتضح لنا أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان من شأن القطعة الناتجة عن هذا التقسيم أن تستعمل في تشييد بناية، وليست كل عملية تقسيم تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية لتكون خاضعة لهذه الرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية تشكل وحدة عقارية إلى قطعتين أو أكثر وتستعمل الأجزاء الناتجة عن التقسيم في تشييد بناية<sup>(1)</sup>. تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري<sup>(2)</sup> صادر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي، ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء، وهي وثيقة عينية متعلقة بذات الأرض وليس بصاحبها، لتحليل ما سبق الإشارة إليه نقسم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب، نتناول في المطلب الأول مفهوم التجزئة وفي المطلب الثاني المقصود برخصة التجزئة وعلاقتها بوسائل التعمير التنظيمية، أما المطلب الثالث فيكون حول الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة.

المطلب الأول: تعريف التجزئة.

في إطار تنظيم استعمال الأراضي لاسيما المعدة للبناء منها أخضع المشرع الجزائري جميع عمليات التعمير لضرورة الحصول على الإذن المسبق من الإدارة، وهذا ما نستشفه من فرضه لضرورة الحصول على الترخيص بالتجزئة من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والرسوم التنفيذية رقم 19/15 وكذا القانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمراسيم التطبيقية له وقبل أن نتعرف على رخصة التجزئة حري بنا أن نفهم أولا المقصود بالتجزئة كعملية اشترط لها القانون ترخيصا.

لقد عرف المشرع في هذا الصدد التجزئة من خلال قانون التعمير بأنها كل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل استعمالها في تشييد بناية، الأمر الذي أثار بعض اللبس والغموض وأدى بنا إلى تطبيق معايير فقهية على العملية لاعتبارها تجزئة وهذا ما نحاول دراسته من خلال هذا المطلب بتقسيمه إلى فرعين، يتضمن الفرع الأول المقصود بالتجزئة، ويتضمن الفرع الثاني معايير التجزئة.

الفرع الأول: المقصود بالتجزئة.

لمعرفة المقصود بالتجزئة الخاضعة للترخيص نحاول معرفة التعريف اللغوي للكلمة، ثم التعريف الاصطلاحي.

<sup>(1)</sup> انظر المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> عرف محمد صغير يعلى القرار الإداري: «بأنه العمل القانوني الإستقراري الصادر عن مرفق عام (إدارة عامة) والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة» القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون بلد النشر، 2007، ص71.

أولاً: التعريف اللغوي للتجزئة: التجزئة: من جزأ - [جزأ - جزأ] الشيء: قسمه أجزاء، أخذ منه جزء [وتجزأ واجتزأ] بالشيء: اكتفى [جزأ تجزئة وتجزئاً] الشيء [فتجزأ] قسمه فانقسم [جزأه أجزاء] بالشيء: أفتعه: "أجزأ عنه" أغنى [الجزء] المصدر بمعنى بعض الشيء والجمع أجزاء<sup>(1)</sup>.

ثانياً: التعريف الإصطلاحي للتجزئة: ونريد به المعنى القانوني للتجزئة، عرفها المشرع من خلال المواد الثلاث التالية: المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم والمادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

تنص المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي:

«تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها...».

وتنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر المتعلق بتحضير الشهادات والرخص وتسليمها على ما يلي: « في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في أو ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية».

وتنص المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على ما يلي:

«...التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير».

نلاحظ أن المشرع أعاد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 نفس التعريف المذكور في المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير مع إضافة الهدف من التقسيم والذي هو تشييد بناية، وأضاف في المادة 08/02 من القانون رقم 15/08،<sup>(2)</sup> هدفاً آخر من التقسيم وهو البيع أو الإيجار. ومن خلال هذه النصوص يمكننا الوقوف على عدة ملاحظات نوجزها في ما يلي:

1 - اشترط القانون رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع... نلاحظ أن هذه العبارة عممت خضوع كل تقسيمات الأراضي لهذه الرخصة في حين أن قسمة الأراضي الشائعة لم يخضعها القانون لأي إجراء

(1) انظر: فؤاد إفرام البستاني، منجد الطلاب، دار المشرق، ط27، بيروت، 1983، ص82.

(2) انظر القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، لسنة 2008، العدد 19.

إداري<sup>(1)</sup>، كما أن الأراضي الفلاحية لا تخضع في تقسيمها لهذه الرخصة بل تخضع لرخصة التقسيم المنظمة بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>(2)</sup>.

2 - يشير نص المادة 57 من القانون رقم 29/90 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق ذكرهما إلى التقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية، فملكية عقارية واحدة هذا يعني ملكية عقارية مملوكة لشخص واحد وهو أمر مسلم به، أما عدة ملكيات عقارية فهو أمر يطرح فرضيتين، فأما أن تكون عدة ملكيات عقارية لشخص واحد أو أن تكون عدة ملكيات لعدد من الأشخاص ومثاله حالة الملكية الشائعة، ويتأكد عدد الملاك من خلال المادة 58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير بنصها على ما يلي: «...وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها ...» لكن كما سبق الإشارة إليه أن الأمالك الشائعة لم يشترط القانون أي إجراء إداري لتقسيمها<sup>(3)</sup>، ويمكن الخروج من حالة الشيوخ إما بالتراضي أو بالتقاضي<sup>(4)</sup>.

3 - يشير القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التساؤل هل لابد من إفراز القطع للحصول على تجزئة أم مجرد إقامة بناء على الأرض هو من قبيل التجزئة؟ نجد في هذا الصدد المادة الثالثة من القانون رقم 15/08، تمنع إقامة تجمعات سكانية على قطعة واحدة قطع متلاصقة بدون رخصة تجزئة<sup>(5)</sup>.

4 - نص المشرع على أن التجزئة هي تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات ولم يبين نوع العقار فيما إذا كان عقارا مبنيا أو فضاء، لكن بالرجوع إلى نص المادة 59 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجد المشرع يشترط شهادة التقسيم عند تقسيم العقار المبني، كذلك بالرجوع إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجدها تنص على أن الأجزاء الناتجة عن التجزئة هي قطع أرضية وتستعمل في تشييد بناية، يعني إقامتها ابتداء<sup>(6)</sup>.

5 - كما جاء في نص المادة 57 من القانون رقم 29/90 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ما يلي: «...ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها...» ترى ماذا يقصد المشرع بعبارة مهما كان موقعها؟ فهل يستوي عنده تقسيم ملكية عقارية واقعة شمالا وأخرى واقعة جنوبا بترخيص واحد للتجزئة؟ أم يستوي

(1) انظر المادة 723 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، لسنة 1978، العدد 78.

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 84.

(3) انظر: بدرة لعور، مداخلة بعنوان الحفاظ على المظهر الجمالي للبناء وترقيته في ظل القانون 15/08، ملتقى دولي يومي 23 و24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة، ص07.

(4) انظر المادة 723 من القانون المدني، السابق الذكر.

(5) يذهب المشرع المصري في هذا الصدد حسب المادة 11 من القانون رقم 03/82 المتعلق بالتخطيط العمراني إلى اعتبار إقامة أكثر من مبنى واحد وملحقاته على قطعة أرض سواء كانت متصلة أو منفصلة من قبيل التجزئة، انظر: عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2005، ص153.

(6) انظر المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

عنده أن تكون الملكية العقارية أو الملكيات واقعة في منطقة عمرانية أو منطقة فلاحية أو غابية أو غير قابلة للتعمير؟ وهذا ما نعتبره غموضاً وتناقضاً في هذه المادة وإزالة لهذا اللبس ألغى المشرع هذه العبارة - مهما كان موقعها - عند تعريفه للتجزئة من خلال المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

6 - يضيف نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 «...إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية»، اعتبر المشرع التجزئة هي التقسيم من أجل البناء، لكن السؤال الذي يثور هنا العبارة بنية من في البناء، هل العبارة بنية صاحب التجزئة؟ أم العبارة بنية مكتسب القطعة الناتجة عن التجزئة؟ أم العبارة بنية الإدارة التي تسهر على تنفيذ سياسة الدولة في مجال التعمير؟

فإذا قلنا العبارة بنية صاحب التجزئة - مالك العقار - في البناء نقول يمكن أن يجزئ المالك عقاره من أجل بيعه لحاجته للمال، وإذا قلنا العبارة بنية المكتسب للقطعة الناتجة عن التجزئة فيمكن للمكتسب أن لا تتجه إرادته للبناء وما حصوله على العقار إلا على سبيل الإدخار لأصل ثابت من أجل التصرف فيه أو استثماره وقت الحاجة، أما إذا قلنا العبارة بنية الإدارة وهو أن الملكية المجزأة واقعة في منطقة تم تصنيفها بموجب أدوات التعمير على أنها منطقة عمرانية ويفترض فيها البناء فهو الرأي الأقرب إلى الصواب وهو ما نرجحه، وهو ما ذهب إليه المشرع المصري من خلال تعريفه للتقسيم بأنه كل تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين... (1)

7 - لم يبين المشرع وقت البناء، هل هو الوقت الذي يعقب مباشرة تنفيذ أشغال التجزئة أو يستوي الأمر إن كان البناء يراد تحقيقه في آجال متوسطة أو بعيدة، ويذهب في هذا الصدد المشرع الفرنسي إلى تحديد زمن إنجاز البناء، فيما أن تكون التجزئة بهدف البناء مباشرة بعد تحقيقها، وإما أن يكون البناء في مدة تقل عن عشرة سنوات (2). وبالتالي نقترح على المشرع الجزائري أن يوضح وقت البناء وذلك بوضع حد أقصى بعد الحصول على رخصة التجزئة من أجل البناء لأن الهدف من هذه الرخصة هو إقامة بناية.

8 - كما جاء في نص المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 أن التجزئة هي إما تقسيم الملكية إلى قطع وتخصيصها للبناء، وإما القسمة من أجل البيع أو الإيجار ولم يبين من خلال هذا النص إن كان البيع أو الإيجار من أجل البناء أو لأغراض أخرى، كما نطرح السؤال هنا ماذا لو كانت القسمة من أجل تصرفات أخرى كالمقايضة أو الهبة أو حق الانتفاع أو الرهن؟ فما هو الأساس القانوني لخضوعها لرخصة التجزئة؟

(1) انظر المادة 11 من القانون رقم 82-03 المتعلق بقانون التخطيط العمراني، الجريدة الرسمية، العدد 08، المؤرخة في 25 فبراير سنة 1982، مصر، نقلا عن (عبد الفتاح مراد، قوانين البناء والهدم والقوانين والقرارات المكملة لها طبقاً لأحداث التعديلات، شركة الجلال للطباعة، مصر، دون سنة النشر، ص88).

(2) Article 315-1 de cod de l'urbansime Francais: «Constitue un lotissement... toute divison d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui à pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans...» voir Pr/Bernard Lamorrlette, Domonique Moreno, Code de l'urbanisme, 4<sup>e</sup> édition, Lexis Nexis Litec, France, 2000, p340.



من خلال التعاريف القانونية للتجزئة والتي سبق ذكرها، وبلاستناد إلى الملاحظات التي تم التطرق إليها بخصوص الغموض والتناقض الوارد في تلك التعريفات نحاول صياغة تعريف للتجزئة على النحو الآتي: « التجزئة هي عملية تقسيم ملكية أرض داخل المحيط العمراني إلى قطعتين أو أكثر سواء للإسعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم، كما يعتبر إقامة مبنى على الأقل في جزء من الأرض تجزئة لها»<sup>(1)</sup>. وبناء على ذلك نقترح عدم حصر الحصول على التجزئة في البيع والإيجار، بل إطلاق عبارة تشمل التصرفات القانونية، كالهبة أو حق الإنتفاع.

بعد صياغة هذا التعريف يجدر بنا معرفة المعايير الفقهية للتجزئة.

### الفرع الثاني: معايير التجزئة.

حتى نكون أمام تقسيم قانوني للأراضي خاضع لرخصة التجزئة لا بد من أن تتوفر معايير لذلك ويسميتها البعض خصائص التجزئة<sup>(2)</sup>، يؤدي تخلف أي معيار منها إلى عدم خوع العملية للنظام القانوني للتجزئة، وتمثل هذه المعايير في المعيار الموضوعي، المعيار الكيفي، المعيار الكمي والمعيار الغائي. أولاً: **المعيار الموضوعي**: يفترض هذا المعيار وجود تجانس فزيائي وقانوني، لتحقيق التجزئة وفق هذا المعيار لا بد من توفر شرطين، شرط الوحدة العقارية، وشرط وحدة المالك<sup>(3)</sup>.

**1 - شرط الوحدة العقارية (Ilot de propriété)**: لا بد أن تكون الملكية العقارية المجزأة تشكل وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو عن طريق تملكها من الغير الخاضع للقانون الخاص، ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة، ينتج عن هذا أنه إذا كان المالك مجموعة أراضي مفصولة بعناصر طبيعية كمجاري المياه أو بطرق عامة أو بأجزاء تابعة للغير، فبيع إحدى هذه القطع مثلاً لا يشكل تجزئة للأراضي التي يملكها يخضع لرخصة تجزئة واحدة، بل إذا أراد تجزئة ما يملك من أراضي لا بد من تقديم طلب مستقل لكل قطعة<sup>(4)</sup>. بالمقابل تبقى الوحدة العقارية قائمة إذا كانت الأملاك المتجاورة مفصولة بطريق خاص *chemin privé* تابع لملاك الملكيات المجاورة<sup>(5)</sup>، كما أن التقسيمات المساحية لملكية تابعة لنفس الشخص أو التقسيمات المادية التي تكون في شكل سياج داخل نفس الملكية ليست لها آثار قانونية<sup>(6)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص16.

<sup>(2)</sup> Voir pr/Armél Pécheul, Droit de l'urbanisme, ELLIPES, France, 2003, p136.

<sup>(3)</sup> Voir Isabelle Savarit-Bourgeois, L'essentiel du droit de l'urbanisme, 2<sup>e</sup> édition, Gualino, France, p123.

<sup>(4)</sup> Voir Pr/Henri Jocuot, Pr/Francois Priet, Droit de l'urbanisme, DELTA, France, 2000, 3<sup>e</sup> édition, p 418.

<sup>(5)</sup> Voir Pr/ Pierre Soler-Coutaux, Droit de l'urbanisme, Dalloz, France, 2000, 3<sup>e</sup> édition, p383.

<sup>(6)</sup> Voir Isabelle Savarit-Bourgeois, op-cit, p132.

2 - شرط وحدة المالك: يشترط في التجزئة وفق هذا الشرط أن تكون الوحدة العقارية مملوكة من طرف شخص واحد ويستوي أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا<sup>(1)</sup>، كما يتحقق هذا الشرط في حالة الملكية الشائعة التي لها أصل ملكية واحد، أما إذا فرضنا وجود قطعتين متلاصقتين كل واحد تمثل ملكا مفرزا وخصوصا بأحد الزوجين مثلا فتلاصق القطعتين لا يمثل وحدة عقارية، بل كل قطعة أرض تعتبر وحدة عقارية مستقلة تتطلب استصدار ترخيص بالتجزئة خاص بها<sup>(2)</sup>.

ثانياً: المعيار الكيفي: يتحقق هذا المعيار سواء كانت عملية التقسيم واقعة على الملكية مثل القسمة من أجل البيع أو على الإنتفاع مثل القسمة من أجل إيجاز الأرض، أو قسمة مهأية<sup>(3)</sup>، في هذه الأخير تقسم الأرض إلى أجزاء يكون لكل شريك على الشيوع حق الملكية الشائعة على الأرض والبناء وحق الإنتفاع المطلق<sup>(4)</sup>، وعملية التجزئة هي تقسيم أرض وليس تقسيم فضاء " Une division du sol et non de l'espace"<sup>(5)</sup> ينتج عن ذلك أنه يخرج من نطاق تطبيق النظام القانوني للتجزئة عمليات التقسيم التي تتم بين الأرض وباطن الأرض<sup>(6)</sup>، وكذلك تقسيم تقسيم الفضاءات المتواجدة بالعقار المبنى.

ثالثاً: المعيار الكمي: حتى تتحقق التجزئة وفق هذا المعيار لا بد أن يكون عدد الأجزاء المحصل عليها إثر التقسيم لا يقل عن إثنين<sup>(7)</sup>، ويذهب المشرع المصري في هذا الصدد إلى الإعتداد بالتجزئة إذا كان الناتج عن التقسيم التقسيم أكثر من قطعتين، إذا كانت الأرض فضاء، كما اعتبر إقامة مبنيين وملحقاتها على الأقل على الأرض سواء كانا متصلين أو منفصلين من قبيل تجزئة للأرض<sup>(8)</sup>، أما المشرع الفرنسي. فاشترط لخضوع تقسيم الأرض للنظام القانوني للتجزئة الحصول على ثلاثة أجزاء على الأقل في حالة التقسيم العادي، وخمسة أجزاء على الأقل في حالة قسمة ميراث أو تصرف مشابه مثل قسمة هبة شائعة أو وصية شائعة<sup>(9)</sup>.

<sup>(1)</sup>Voir Isabelle Savarit-Bourgeois, op-cit, p 132..

<sup>(2)</sup>Voir Pr/Henri Jacquot, Pr/Francois Priet, op-cit, p418.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 733 من القانون المدني، السابق الذكر، «القسمة المهأية بأنها ليست قسمة للمال المشاع، بل مجرد طريقة من طرق الإنتفاع بالمال الشائع، وقد تتخذ صورتين إما أن تكون مهأية زمانيا أو مكانيا، فالمهأية زمانيا هي المناوبة في الإنتفاع بالمال المشاع، بحيث يتفق الشركاء على أن يتناوبوا في الإنتفاع في جميع المال الشائع لمدة معينة. أما المهأية المكانية فهي التي يتفق فيها الشركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يساوي حصته في المال الشائع متنازل لشركائه في مقابل ذلك عن الإنتفاع بباقي الأجزاء الأخرى».

<sup>(4)</sup>Voir Isabelle Savarit-Bourgeois, op-cit, p132

<sup>(5)</sup>Voir pr/Armel Pécheul, op-cit, p136.

<sup>(6)</sup> انظر المادة 745 من القانون المدني والتي تنص على الأجزاء المشتركة فقد عددها على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، ونجد منها قسمة الأرض وما فوقها وتنص على «الأرضية: بما يجويه باطن الأرض من مجاري وقنوات وما يوجد بسطحها من مرافق ومساحات وحدائق».

<sup>(7)</sup> انظر المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.

<sup>(8)</sup> انظر: السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص153.

<sup>(9)</sup>Voir Pr/ Pierre Soler-Coutaux, op-cit, p386.

ولا تعد بعض التقسيمات من قبيل التجزئة ولا يعتد بالأجزاء الناتجة عنها في حساب العدد مثل الأراضي المفصولة عن قطعة أرض والتي تضم إلى الملكية المجاورة بغرض تعديل حدود القسمة فهي لا تشكل أجزاء جديدة، كذلك الأراضي المفصولة تطبيقاً لإجراء التنازل الودي أو نزع الملكية بعد التصريح بالمنفعة العمومية<sup>(1)</sup>.

**رابعاً: معيار الهدف من القسمة:** حسب هذا المعيار نكون بصدد عملية تجزئة خاضعة للترخيص إذا كان الغرض هو استعمال القطعة الناتجة عن تقسيم هذه الأرض في تشييد بناية<sup>(2)</sup>.  
يترب على هذا المعيار عدة نتائج نوجزها فيما يلي:

أ - تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس من أجل زراعتها<sup>(3)</sup>.

ب - الغرض من التجزئة هو إنشاء بناية أو مجموعة بنايات جديدة، ويدخل تغيير تخصيص المبنى -تحويل الغرض- في مفهوم البناء الجديد، ويستبعد من ذلك تمديد البناءات القائمة، أو اصلاحها، أو تسويرها<sup>(4)</sup> أو أو تسييج الأرض، فمفهوم البناية أضيق من مفهوم البناء<sup>(5)</sup>، ويذهب في هذا الصدد القضاء الإداري الفرنسي إلى عدم اعتبار إنشاء حدائق عائلية، أو تخصيص جزء لتوسيع طريق عام من قبيل البناء الخاضع لنظام التجزئة<sup>(6)</sup>.

ج - يمكن تخصيص البناية للاستغلال السكني أو التجهيزي، أو الصناعي، أو التجاري، أو الخدماتي، أو الفلاحي<sup>(7)</sup>.

د - يمكن أن يكون التقسيم من أجل البيع أو الايجار<sup>(8)</sup> ولكن بالرغم من ذلك لا بد أن يكون الجزء المبيع أو المؤجر مخصصاً للبناء.

### المطلب الثاني: المقصود برخصة التجزئة وعلاقتها بوسائل التعمير التنظيمية.

بعد التعرف على التجزئة كعملية قانونية يشترط لها ترخيص مسبق بذلك من الإدارة المختصة، نحاول معرفة كيف تجسد هذه الرخصة الأحكام المتضمنة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، هذا ما ندرسه من خلال فرعين، حيث نتناول في الفرع الأول المقصود برخصة التجزئة ونتناول في الفرع الثاني علاقة رخصة التجزئة بوسائل التعمير التنظيمية.

<sup>(1)</sup>Voir Isabelle Savarit-Bourjois, op-cit, p134.

<sup>(2)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup>Voir Pr/Henri Jacquot, Pr/Francois Priet, op-cit, p420.

<sup>(4)</sup>Voir Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Gualino, France, 2<sup>e</sup> édition , p149.

<sup>(5)</sup>Voir Pr/ Pierre Soler-Coutaux, op-cit, p385.

<sup>(6)</sup>Voir Pr/Patrik Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme (urbanisme reglementaire individuel et operationnel), édition Eyrolles, Germain, 2<sup>e</sup> édition, p246.

<sup>(7)</sup>Voir Pr/Henri Jacquot, Pr/Francois Priet, op-cit, p 420.

<sup>(8)</sup> انظر المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

الفرع الأول: المقصود برخصة التجزئة.

بعد التعرف على معايير التجزئة نحاول تعريف رخصة التجزئة أولاً ثم التطرق لعلاقتها مع مختلف المفاهيم. أولاً: تعريف رخصة التجزئة: لم يعرف قانون التعمير الجزائري رخصة التجزئة بل عرف عملية التجزئة ذاتها من خلال المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والمادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>(1)</sup>.

رخصة التجزئة مصطلح مركب من لفظتين (رخصة) و (تجزئة) لذلك نحاول الوقوف على معنى كل لفظ على حدة ثم نعطي تعريفاً يجمع بين اللفظتين للوصول إلى المقصود بهذه الرخصة.

1 - تعريف الرخصة: لا بد من التعرّيج على المعنى اللغوي للرخصة، ثم المعنى الاصطلاحي.

أ - تعريف الرخصة لغة: يقال: رخص السعر: جعله رخيصاً، ورخص له كذا وفي كذا: أذن له فيه بعد النهي عنه وترخص في الأمر: أخذ فيه بالرخصة، وترخص في كذا رخص له فيه والرخصة التخفيف والتسهيل والإجازة، والإذن يقال: "رخصة البناء"، "رخصة فتح متجر"<sup>(2)</sup>.

ب - تعريف الرخصة اصطلاحاً: يعتبر الترخيص من الوسائل القانونية التي تتمتع بها سلطات الضبط الإداري للحفاظ على النظام العام<sup>(3)</sup>.

ويعرف الترخيص على أنه: « الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن »<sup>(4)</sup>.

والترخيص نوع من القرارات الإدارية الفردية إلى جانب الحظر، الأمر، الترغيب والإبلاغ إذ يتعلق بمراكز قانونية خاصة، فإما أن تخاطب شخصاً معيناً أو مجموعة من الأشخاص معينين بذواتهم<sup>(5)</sup>.

وتصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية مختلصة ومحددة قانوناً تتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>(6)</sup>.

2 - تعريف التجزئة: سبق وأن تطرقنا لتعريف التجزئة من خلال الفرع الأول، فقد عرفها القانون من خلال المواد 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المتعلق بتحضير شهادات ورخص التعمير وتسليمها والمادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء

<sup>(1)</sup> انظر: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص42.

<sup>(2)</sup> انظر: فؤاد افرام البستاني، منجد الطلاب، المرجع السابق، ص237.

<sup>(3)</sup> انظر: محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، (د. ت)، ص278.

<sup>(4)</sup> انظر: ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، منشأة المعارف، مصر، 2007، ص138.

<sup>(5)</sup> انظر: محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص281، 282.

<sup>(6)</sup> انظر المواد 14، 15، 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

وإتمام إنجازها، وسجلنا ملاحظاتنا على هذه المواد وما يكتنفها من غموض وتناقض في تعريف التجزئة وخلصنا إلى التعريف التالي:

«التجزئة هي تقسيم ملكية أرض داخل المحيط العمراني إلى قطعتين أو أكثر، سواء للإستعمال الذاتي أو التصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم، كما يعتبر إقامة مبنى على الأقل في جزء من الأرض تجزئة لها»<sup>(1)</sup>.  
بعد تعريف كل من الرخصة والتجزئة كمصطلحين منفردين حري بنا أن نجمع بينهما لتعريف رخصة التجزئة الذي نصوغه كالتالي: «رخصة التجزئة هي القرار الإداري الذي تآذن من خلاله الإدارة المختصة قانونا لصاحب ملكية أرض داخل المحيط العمراني بتقسيم أرضه إلى قطعتين أو أكثر للإستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم»<sup>(2)</sup>.

وما تجدر الإشارة إليه أن الهدف من رخصة التجزئة ليس هو التقسيم أو فرز الأجزاء، بل الغرض منها هو تهيئة الوعاء العقاري المخصص لإستقبال البناء.

### الفرع الثاني: علاقة رخصة التجزئة مع مختلف المفاهيم.

سوف نتقسم هذا الفرع إلى ثلاثة عناصر، يتضمن العنصر الأول علاقة رخصة التجزئة مع وسائل التعمير التنظيمية والتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، وسوف ندرس في العنصر الثاني علاقة رخصة التجزئة مع رخصة البناء، أما العنصر الثالث فيتضمن علاقة رخصة التجزئة مع شهادة المطابقة.  
أولاً: علاقة رخصة التجزئة مع وسائل التعمير التنظيمية: تصدر رخصة التجزئة في إطار توجيهات مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وفي حالة انعدامها تخضع للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك من أجل وضع حد للإستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء وضمان رقابة قبلية على عملية البناء والتوسع العمراني<sup>(3)</sup>. وسوف نبين العلاقة بين الرخصة وكل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فيما يلي:

#### 1- علاقة رخصة التجزئة بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: يعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على

أنه: «أداة للتخطيط المجاني والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية، أو البلديات المعنية أخذاً بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات ويضبط الضيق المرجعية لمخطط شغل الأراضي»<sup>(4)</sup>.

يخضع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلى المرسوم التنفيذي رقم 177/91 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص20.

<sup>(2)</sup> انظر: غنية سطوطح، المرجع نفسه، ص21.

<sup>(3)</sup> انظر: عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص98.

<sup>(4)</sup> انظر المادة 16 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

أشارت المادة 18 من القانون رقم 29/90 إلى الأهداق الكبرى للمخطط بنصها على ما يلي:

«المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب بلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع. يحدد توسيع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وطبيعة وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية. يحدد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها»<sup>(2)</sup>.

كما أن هذا المخطط يقسم الإقليم الذي يشملها إلى قطاعات<sup>(3)</sup>، قطاع يشمل الأراضي المعمرة وقطاع يشمل الأراضي القابلة للتعمير في آجال قصيرة ومتوسطة، وقطاع يشمل الأراضي القابلة للتعمير في آجال بعيدة وقطاع غير قابل للبناء، إلا في حدود ضيقة جداً تناسب والاقتصاد العام للمنطقة<sup>(4)</sup>.

من خلال ما ذكر أعلاه تتضح لنا أوجه العلاقة بين رخصة التجزئة والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من خلال ما يلي:

أ - ضرورة مراعاة القطاعات التي تنتهي إليها الأرض من حيث أنها أراضي عامرة أو قابلة للتعمير أو غير قابلة للتعمير وذلك عند إصدار رخصة التجزئة لهذه الأراضي.

ب - مراعاة تخصيص الأرض من حيث أنها أراضي عمرانية، فلاحية، غابية ومن حيث إذا كانت صناعية، سياحية، تجارية، سكنية أو غيرها.

ج - مراعاة مدى تهيئة المنطقة وتوفرها على التجهيزات العمومية ونطاق تمركز المصالح والنشاطات والتجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.

2 - علاقة رخصة التجزئة بمخطط شغل الأراضي: تخضع إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به للمرسوم التنفيذي رقم 19/15،<sup>(5)</sup> السابق الذكر.

ويعرف هذا المخطط الإسناد إلى الفقرة الأولى من المادة 31 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير

على أنه: «ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها».

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991م، المتضمن تحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعبير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، لسنة 1991، العدد 26.

<sup>(2)</sup> القطاع هو جزء ممتد من تراب البلدية وتوقيع تخصص أرضية للإستعمالات العامة والآجال المحددة للتعمير بالنسبة لأصناف الأراضي، انظر: زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة العامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2010، ص108.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 21 من قانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر: إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 176 إلى ص 181.

<sup>(5)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

إن مخطط شغل الأراضي هو من ملفات التخطيط المحلي للأراضي والذي بواسطته يحدد المناطق العمرانية وتلك الموجهة للتعمير والطبيعة منها. كما يعتبر وسيلة قانونية يضبط استعمال الأراضي عن طريق بيان تخصيصها حسب وجهة استعمالها الرئيسي ويقسمها إلى مناطق، كما يسن حسب المناطق، القواعد المتعلقة بحقوق البناء وكذا وجهة المباني وكيفية إنجازها ومساحتها وارتفاعها، توسعها، ومظهرها الخارجي، ومدى تأثيرها على البيئة وبين بالتنسيق حقوق استعمال وشغل الأراضي عن طريق توضيح القواعد العامة والإرتفاقات التي من شأنها تحديد وتقييد إمكانيات البناء وأحياناً منعها<sup>(1)</sup>.

يجب أن يُعطي هذا المخطط كل البلدية أو جزء منها<sup>(2)</sup>.

يخضع إصدار الترخيص بالتجزئة إلى ضوابط محددة من خلال مخطط شغل الأراضي وهي التي ترسم وجه العلاقة بينهما حيث تنص المادة 02/31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: «...يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعنية الشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.

- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط القواعد العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور.
- يحدد الإتفاقات.
- يحدد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديدتها واصلاحها»<sup>(3)</sup>.

#### ثانياً علاقة رخصة التجزئة مع رخصة البناء:

من خلال دراستنا السابقة تبين لنا أن المشرع لم يعتبر رخصة التجزئة مجرد عملية تقسيم للأراضي، بل هي مشروع بناء تفرض على المستفيد احترام أحكام البناء المنصوص عليها قانوناً<sup>(4)</sup>، لذلك يتوجب علينا إعطاء تعريف لرخصة البناء، ووردت عدة تعريفات فقهية لرخصة البناء إلا أننا نستقر على أن رخصة البناء «عبارة عن القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه حق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران»<sup>(5)</sup>.

<sup>(1)</sup> هذه الإتفاقات لا تخضع لأي ترخيص بالتعديل إلا إذا كان ذلك تفرضه طبيعة الأرض أو طابع البناءات، انظر المادة 31، 32 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر: ليلى زروفي، محاضرات غير منشورة، مقياس البناء والمنازعات المتعلقة بها، لقاء على طلبة المدرسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2008/2009.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 02/31 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر: الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 46.

<sup>(5)</sup> عبد الرحمان عزوي، الرخص الإداري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2006، ص

وعرفت أيضاً «الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار مائل أو جدار حاجز على ساحة أو طريق عمومي أو تغطية أو توسيع بناء قائم»<sup>(1)</sup>.

«الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية متخصصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء»<sup>(2)</sup>. من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن رخصة البناء تتعلق بإنشاء مبنى أو تغطية أو غيرها وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء وهو القانون رقم 02/82 الذي حوى أعمال البناء التي هي موضوع ترخيص إداري والتي أوردها في المادة الثانية منه، لكن جاء قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما حدد القانون 15/08 الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في المادة 52 منه<sup>(3)</sup>. من خلال كل هذا نستنتج أن رخصة البناء تعتبر في الحقيقة من أكثر الوسائل الفنية الفعالة لتنظيم البناء، حيث قيد المشرع الجزائري حق البناء على الأراضي العمرانية بوجوب الحصول على رخصة إدارية مسبقة وصریحة تسلم وفقاً لشروط وإجراءات معينة نص عليها المشرع الجزائري في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يمنع الشروع في أشغال البناء دون الحصول على رخصة البناء أو إنجاز بناء دون أن يحترم المخططات البنائية للحصول على هذه الرخصة<sup>(4)</sup>، لأنها وسيلة استحدثها المشرع لسيطرة رقابة إدارية على المجال العمراني وذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التغطية أو إعادة البناء... إلخ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك والغرض منها هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء كما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني<sup>(5)</sup>.

من خلال تعرفنا ولو بشكل وجيز عن رخصة البناء نستطيع القول أن هناك علاقة بين رخصة التجزئة ورخصة البناء، حيث تتطلب رخصة التجزئة لغرض إقامة بناء هدفها الأساسي هو إنشاء بناية أو عدة بنايات لأي غرض كان ولإقامة هذا البناء لا بد من وجود رخصة وهي رخصة البناء والتي تكون مبنية على وجود رخصة تجزئة سابقة محددة لحدود العقار المراد البناء عليه، وفي حالة إذا كانت البنائات المرجحة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر التي تستدعي رخصة التجزئة فإن المستندات المتعلقة برخصة التجزئة يقدمها صاحب طلب رخصة البناء، كما أنه في حالة مستثمرة فلاحية وأراد صاحبها إقامة بناء على جزء من هذه الأرض الفلاحية فيجب عليه طلب رخصة تجزئة قبل طلب رخصة البناء شرط أن تغير هذه التجزئة من الوجهة الفلاحية

<sup>(1)</sup> منصور مجاحي ، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 178.

<sup>(2)</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 09.

<sup>(3)</sup> انظر القانون رقم 15/08 ، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنائات وإنجازها، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر القانون 29/90 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> انظر: فاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، دون بلد النشر، ط2، 2006، ص38.



للأرض والأخذ بعين الاعتبار المساحة المرجعية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية<sup>(1)</sup>.

ثالثاً: علاقة رخصة التجزئة مع شهادة المطابقة.

إن قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نص على وسائل الرقابة البعدية<sup>(2)</sup> وهي: شهادة المطابقة كوثيقة إدارية بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقة هذه الأشغال لتصاميم وبنود رخصة البناء، فالمرشح الجزائري نص على شهادة المطابقة في المواد 56 و 75 من القانون 29/90 إذ تنص المادة 56 منه «يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يُشعر المجلس الشعبي البلدي لتسليم له شهادة المطابقة». كما تنص المادة 75 منه على أنه «يتم عند إنتهاء البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي». كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لشهادة المطابقة في المواد من 53 إلى 69 ومن خلال نص هذا المرسوم فإن الحصول على شهادة المطابقة هو أمراً وجوبياً<sup>(3)</sup>، فهي وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكامها كما جاء قانون 15/08 الذي نص على تحقيق في مطابقة البناء وذلك عن طريق شهادة المطابقة<sup>(4)</sup>.

حيث وضع حد لظاهرة عدم استكمال البناءات بعد البدء في بنائها وجعل البناءات المنجزة أو التي هي قيد الإنجاز مطابقة للمعايير، وتقرر ذلك في القانون رقم 15/08 إلزامية التوفر على رخصة التجزئة ورخصة البناء قبل الشروع في تجزئة أرض للبناء أو إنجاز بناية وكذا إلزامية الإنتهاء من أشغال البناء خلال آجال صلاحية رخصة البناء المسلمة برسم الاستكمال أو المطابقة من أجل الاستكمال، والشيء الجديد الذي جاء به هذا القانون على تسليم شهادة المطابقة في حالة إذا كان صاحب البناية المتممة وحاصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة أن يستفيد من شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

لقد استقرت نصوص المواد المتعلقة بشهادة المطابقة على وجود حالتين لإجراء المراقبة وهذا في حالة التصريح بانتهاء الأشغال من طرف صاحب رخصة التجزئة وحالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 21.

<sup>(2)</sup> لقد نص القانون 29/90 من الرقابة بواسطة الشهادات والرخص، حيث تمكن الإدارة على الإطلاع وكذا الإشراف والتوجيه والإعلام بالوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، كما لا بد من الحصول عليها قبل البدء في أي بناء أو إحداث تغيير أو هدمه.

<sup>(3)</sup> انظر القانون 15/08، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> تعرف شهادة المطابقة بأنها الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مناحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد بها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة)، وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء مدعماً بالوثائق الإدارية والتقنية اللازمة. انظر: عبد الرحمان عزواي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة، في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعة 2005-2006، ص 633.

في حالة التصريح بإنهاء الأشغال يودع المستفيد من رخصة التجزئة عند الإنتهاء من الأشغال تصريح خلال يوم من تاريخ إنتهاء الأشغال يعد تصريحاً من نسختين يشهد على إنتهاء هذه الأشغال وذلك بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ويسلم له وصل<sup>(1)</sup>. كما ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وإذا لم يودع تصريحاً تتم عملية المطابقة للأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن مصالح مثل الحماية المدنية وهذا في حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال، كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار للمستفيد بمرور اللجنة لإجراء المراقبة قبل 8 أيام على الأقل بعد ذلك يعد محضر جرد عملية مراقبة المطابقة ويذكر فيه الملاحظات ورأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

ومن خلال تعرضنا لشهادة المطابقة نستطيع القول أن لها علاقة مع رخصة التجزئة، حيث وصفت هذه الشهادة بأنها عمل قانوني فهي ليست قرار إداري بالمعنى الفني للقرار الإداري، كما أن أهميتها أقل بالمقارنة مع قرارات أخرى كرخصة البناء، والهدم والتجزئة، إلا أن هذه الشهادة -شهادة المطابقة- لها علاقة مع رخصة التجزئة، حيث تتطلب هذه الشهادة مباشرة بعد الإنتهاء من الأعمال المتعلقة بتجزئة الأرض، فنقول أنها تكمل رخصة التجزئة أو تابعة لها<sup>(2)</sup>، وشهادة المطابقة هي من صلاحيات رئيس البلدية فهي توازي رخصة التجزئة وكل عقد شراء وكراء القطع الأرضية المجزأة، إذ تجب عليها حمل هذه الشهادة، تقدم شهادة المطابقة لا تعطي للمستفيد برخصة التجزئة المسؤولة إزاء هلاك قطع الأراضي لاسيما فيما يخص نوعية إنجاز الأعمال، فلا يسمح لأي بيع أو كراء للأراضي قبل الحصول على شهادة المطابقة<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة.

تدرس الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة من خلال زوايا مختلفة وتتناولها في الخمسة عناصر التالية:

- 1- من حيث طبيعة العمل: تصدر رخصة التجزئة عن جهات إدارية محددة قانوناً، فيما أن تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير طبقاً للمواد 65، 66، 67 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وسوف نتطرق بالتفصيل لحالات تسليم رخصة التجزئة لاحقاً. وتنقسم الأعمال الغالبة للإدارة إلى قرارات إدارية وعقود إدارية<sup>(4)</sup>، وبالرغم من أن وثائق التعمير الفردية تأخذ تسمية عقود التعمير في بعض

<sup>(1)</sup> انظر المرسوم التنفيذي 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر: كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص70.

<sup>(3)</sup> انظر دليل المواطن «ملخص حول الأحكام والقوانين السارية المفعول»، نصح كرتيلي المختار، مديرية التعمير، البلدية، 2008، «doc».

<sup>(4)</sup> العقد الإداري هو عمل قانوني إستقراري، صادر عن مرفق عام (إدارة عامة) والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة. انظر: محمد

الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون بلد النشر، 2007، ص71.

النصوص القانونية، إلا أنها في حقيقتها هي قرارات إدارية وليست عقود إدارية<sup>(1)</sup>. وذلك لتوفرها على خصائص القرار الإداري، فهي عمل قانوني صادر عن جهة إدارية بإرادتها المنفردة ويترب عليه إحداث آثار قانونية<sup>(2)</sup>. كما أن المشرع نص صراحة على أن هذه الرخص تصدر في شكل قرار إداري وذلك حسب المرسوم 19/15، وتخضع رخصة التجزئة باعتبارها قراراً إدارياً لقواعد القانون العام المحددة في قوانين التعمير التي تعتبر فرعاً من فروع القانون الإداري<sup>(3)</sup>؛

وتتميز قواعد قانون البناء والتعمير<sup>(4)</sup> بالطبيعة الآمرة لتعلقها بالنظام العام وبالنتيجة لا يجوز مخالفتها ولا الإتفاق على مخالفتها<sup>(5)</sup>.

ترتب على اعتبار رخصة التجزئة قراراً إدارياً أنه يجوز للمتضرر مباشرة من هذه الرخصة المطالبة بإلغائها أمام القضاء الإداري<sup>(6)</sup>.

**2 - من حيث الأفراد والتعميم:** تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الإدارية الفردية وهي القرارات التي تنشأ مراكز قانونية خاصة، وتطبق على فرد أو أفراد معينين بذواتهم، وهي بذلك تختلف عن القرارات التنظيمية التي تحتوي على قواعد عامة ومجردة تسري على جميع الأفراد الذين تنطبق عليهم الشروط التي وردت في القاعدة، ويترب على أنها قرار فردي بأنها تسري من تاريخ تبليغ صاحب التجزئة بها ولا تملك الإدارة سحبها أو إلغائها أو تعديلها إلا بمراعاة شروط محددة قانوناً تحت طائلة المساس بالحقوق المكتسبة<sup>(7)</sup>.

**3 - من حيث التكوين:** تعد رخصة التجزئة قراراً مركباً وذلك بأنها لا تتميز بكيان مستقل ومستند إلى عملية قانونية واحدة، بل هي تستند إلى عدة أعمال قانونية<sup>(8)</sup>، من بينها إجراء تحقيق عمومي<sup>(9)</sup>، كما أنها تحتوي على وثائق أخرى ترفق بقرار التجزئة ومثالها مخطط التجزئة، دفتر الشروط وقائمة الأجزاء<sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر المادة 40 من القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011/02/17 يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية لسنة 2011، العدد 14، وكذلك المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر: مازن ليلو رافي، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000، ص 354، 358.

<sup>(3)</sup> انظر: ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص 421.

<sup>(4)</sup> يمكن تعريف قانون البناء والتعمير من خلال أهدافه حسب المادة الأولى من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فهو «مجموعة القواعد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبني في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة، أيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية»

<sup>(5)</sup> انظر: منصور مجاحي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 17.

<sup>(6)</sup> انظر المادة 143 من المرسوم الرئاسي رقم 89، الجريدة الرسمية، لسنة 1989، العدد 09.

<sup>(7)</sup> انظر: مازن ليلو راضي، المرجع السابق، ص 372.

<sup>(8)</sup> انظر: مازن ليلو راضي، المرجع نفسه، ص 373، 374.

<sup>(9)</sup> يكون التحقيق العمومي من طرف المجلس الشعبي البلدي بقرار يحدد النقاط التالية:

- تحديد المكان للإستشارة والشروع في تطبيق المخطط.

- تعيين المفوض المحقق.

4 - من حيث الآثار: تعتبر رخصة التجزئة قراراً منشئاً للحق وليس كاشفاً له، حيث من دون هذه الرخصة يحضر على صاحب الملكية القيام بأي تجزئة ولا ينشأ حقه في ذلك إلا بعد أن تأذن له الإدارة المختصة وذلك لما ينتج عن هذه التجزئة من وحدات عقارية جديدة<sup>(2)</sup>.

5 - التجزئة العينية للرخصة: رخصة التجزئة هي رخصة عينية وليست رخصة شخصية ومعنى ذلك أن هذه الرخصة مرتبطة بالأرض وبين صاحبها فعند تغير صاحب الملكية عند انتقال ملكية الأرض يستفيد من إنتقلت إليه الملكية من الرخصة دون حاجة إلى رخصة جديدة<sup>(3)</sup>، كما أنه يكون مسؤولاً تجاه من إنتقلت إليه الملكية بتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في الرخصة<sup>(4)</sup>.

### المبحث الثاني: إجراءات إعداد رخصة التجزئة وتنفيذ الأشغال.

لقد تناول المشرع الجزائري إعداد رخصة التجزئة وتنفيذ الأشغال في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمشار إليه سابقاً، كما كان قد تناولها في المرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بتحضير شهادات ورخص التعمير وتسليمها، غير أن هذا المرسوم قد ألغي مؤخراً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(5)</sup>، لذلك سوف تكون دراستنا وفقاً لأحكام المرسوم الجديد وذلك بإجراء مقارنة عما كان معمولاً به قبل صدور هذا المرسوم 19/15 وما أحدثه المشرع من تغيير فحت يستفيد مالك الأرض من ترخيص بالتجزئة لا بد من إتباع إجراءات حددها قانون التعمير والتي تعتبر من النظام العام يترتب على إغفالها تعريض قرار الرخصة إلى الإلغاء، فلا بد من إيداع ملف كامل يتكون من شقين، شق إداري وشق تقني يتكفل بإنجازه مكتب دراسات مؤهل لذلك ثم يودع هذا الملف على مستوى البلدية التي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة اختصاصها مهما كانت الجهة المصدرة للقرار فيما بعد، وتتولى مصالح التعمير دراسة هذا الملف والتأكد من مدى تطابقه مع مخطط شغل الأراضي وفي حل إنعدامه مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والقواعد العامة للتهيئة

- تحديد تاريخ انطلاق التحقيق وكيفيته.

لا بد أن يخضع هذا القرار للنشر بمقر البلدية المعنية طيلة فترة التحقيق والتي تحدد بـ 45 يوماً.

انظر بشير التيجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة النشر، ص102.

<sup>(1)</sup>Voir Pr/Henri Jocquot, Pr/Francois Priet, op-cit, p433- 434.

<sup>(2)</sup>Voir Pr/ Jacqueline Morand-Deville, Droit de l'urbanisme, 5<sup>e</sup> edition, Dalloz, France, 2001, p115.

<sup>(3)</sup>Voir Pr/ Jacqueline Morand-Deville, op-cit, p 115.

<sup>(4)</sup>Voir Pr/ Bernard Drobenko, op-cit, p156.

<sup>(5)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

والتعمير، كما تتكفل بإرسال الملف إلى جهات مختلفة لاستشارتها وإبداء رأيها بشأن مشروع التجزئة، ثم يفصل في الطلب إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البث وقد تسكت الإدارة عن الرد أصلاً، وتسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري إلى المعني إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وتكون محل شهر واسع على مستوى البلدية، في مكان التجزئة وعلى مستوى المحافظة العقارية لدراسة هذا المبحث قسمناه إلى مطلبين في المطلب الأول إجراءات إعداد رخصة التجزئة والتحقيق فيه في المطلب الثاني إصدار وإشهار قرار التجزئة.

**المطلب الأول إجراءات إعداد رخصة التجزئة.**

نتناول في هذا المطلب إجراءات إعداد رخصة التجزئة حسب ترتيبها في القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي 19/15 المشار إليه سابقاً وسنتناولها في الفروع التالية:

الفرع الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة.

الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة التجزئة.

الفرع الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة.

نحاول من خلال هذه المرحلة التعرف على الأشخاص المخول لهم قانوناً طلب الترخيص بالتجزئة، ثم التعرف على الوثائق المكونة لملف الطلب، وأخيراً مكان إيداع الطلب.

**1 - صاحب الطلب:** تنص المادة 58 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: «في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفاً يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة للتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك بإنجازها في آجال محددة...».

وبالرجوع إلى نص المادة 08 من القانون رقم 19/15 المتعلق بتحضير شهادات ورخص التعمير وتسليمها نجدها تنص على ما يلي: «ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه.

ويجب أن يدعم طلبه بما يلي:

- إما بنسخة من عقد الملكية؛

- أو بتوكيا طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه...»

ما يلاحظ على نص المادة أن المشرع في القانون 19/15 استبدل كلمة ينبغي بكلمة يجب لتصبح المادة أمرة، وما يلاحظ على هذه المادة أن القانون حصر الحق في طلب رخصة التجزئة في المالك أو موكله، كما يمكن أن يكون الموكل شخصاً معنوياً في هذه الحالة يرفق طلب رخصة التجزئة بنفسه من القانون الأساسي، وإذا تعلق الأمر بتجزئة تابعة للأشخاص العامة تقوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين بالإجراءات<sup>(1)</sup>، وإذا تعلق الأمر

<sup>(1)</sup> انظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك،

الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 56.

بتجزئة أرض موقوفة فإن ناظر الوقف أو وكسله هو الذي يقوم بذلك<sup>(1)</sup>. ومن الناحية العملية يسعى صاحب الأرض المراد تجزئتها إلى مكتب دراسات حيث يتولى تحضير الملف بمختلف الوثائق التقنية بعد تقديم عقد الملكية للمهندس المختص وبعد إجراء المعاينة الميدانية.

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

أ - **الوثائق الإدارية:** تتكون الوثائق الإدارية من الطلب والوثائق المدعمة له.

- **الطلب:** يقدم صاحب الملكية طلبا موقعا وفق نموذج تعده الإدارة مسبقا<sup>(2)</sup> يتضمن موضوعه مشروع تجزئة أرض سواء كلها أو جزء منها، كما يبين مقدم الطلب إن كان مالكا أو وكيلًا، شخص طبيعي أو معنوي، عام كان أو خاص، خصائص الوحدة العقارية، العدد الأقصى للأجزاء وكذا تخصيصها، الحد الأقصى للمساحة المراد بناؤها<sup>(3)</sup>.

- **الوثائق المدعمة للطلب :** يدعم طالب الترخيص طلبه لاثبات صفته بنسخة من عقد الملكية للأرض محل التجزئة هذا إذا كان يباشر التجزئة بنفسه أما إذا كان ينوب عنه شخصا آخر فيجب إرفاق الطلب بعقد الوكالة - فضلا عن عقد الملكية- وذلك طبقا لأحكام القانون المدني.

ب **الوثائق التقنية:** يرفق الطلب بوثائق تقنية تتكون مما يلي:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض<sup>(4)</sup>.

- التصاميم الترشيدية: المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها<sup>(5)</sup>.

✓ منحنيات المستوى<sup>(6)</sup> وسطح التسوية<sup>(7)</sup> مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل الطرق المختلفة<sup>(8)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر المادتين 13 و15 من المرسوم التنفيذي رقم 10/91 ، المؤرخ في 1991/04/27، والمتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/20 المؤرخ في 2002/12/14، ، الجريدة الرسمية، لسنة 1991، العدد 21.

<sup>(2)</sup> انظر نموذج طلب رخصة التجزئة، الملحق رقم (01).

<sup>(3)</sup> Voir Pr, Bernard Drobencko, op-cit, p152.

<sup>(4)</sup> انظر نموذج مخطط الموقع، الملحق رقم (02).

<sup>(5)</sup> انظر نموذج مخطط التجزئة، الملحق رقم (03).

<sup>(6)</sup> انظر نموذج مخطط طوبوغرافي، الملحق رقم (04).

<sup>(7)</sup> انظر نموذج مخطط المقاطع العرضية للقطع، الملحق رقم (05).

<sup>(8)</sup> انظر نموذج مخطط التسطیح، الملحق رقم (06).

- ✓ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق<sup>(1)</sup>، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب<sup>(2)</sup>، والحريق<sup>(3)</sup> والحريق<sup>(3)</sup> وصرف المياه القذرة<sup>(4)</sup> وكذا شبكات توزيع الغاز<sup>(5)</sup> والكهرباء<sup>(6)</sup> والهاتف والإنارة العمومية<sup>(7)</sup>.
  - ✓ تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة<sup>(8)</sup>.
  - ✓ موقع البدايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 2 -مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.
  - طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.
  - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.
- 3 -مذكرة تشتمل على البيانات التالية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها<sup>(9)</sup>.
  - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين، الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها دراسة مدى التأثير على المحيط عند الإقتضاء<sup>(10)</sup>.
- 4 -برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الإقتضاء.

(1) انظر نموذج مخطط الطرق، الملحق رقم (07).

(2) انظر نموذج مخطط المياه الصالحة للشرب، الملحق رقم (08).

(3) انظر نموذج مخطط الحريق، الملحق رقم (09).

(4) انظر نموذج مخطط التطهير، الملحق رقم (10).

(5) انظر نموذج مخطط الغاز، الملحق رقم (11).

(6) انظر نموذج مخطط الكهرباء، الملحق رقم (12).

(7) انظر نموذج مخطط الإنارة العمومية، الملحق رقم (13).

(8) انظر نموذج مخطط الكتلة، الملحق رقم (14).

(9) انظر نموذج قائمة الأجزاء، الملحق رقم (15).

(10) انظر المواد 15، 16، 23 من القانون رقم 10/03 المؤرخ في 2003/07/19 المتعلق بحماية البيئة، السابق الذكر، وتطبيقا لهذه المواد صدر المرسوم التنفيذي رقم 144/07 المؤرخ في 2007/05/19 المتضمن تحديد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34، المؤرخة في 2007/05/22، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 145/07 المؤرخ في 2007/05/19 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 34 المؤرخة في 2007/05/22، وتخضع لدراسة التأثير على البيئة كل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فورا أو لاحقا على البيئة.

5 - دفتر الشروط: يعد حسب النموذج الذي يشره الوزير المكلف بالتعمير<sup>(1)</sup>، يحدد الإلتزامات والارتفاعات الوظيفية الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة<sup>(2)</sup>.

وتجد الإشارة أنه قبل صدور القانون 19/15 كان المرسوم التنفيذي 176/91 ينص على أنه إذا كانت أشغال النفع سوف تتم وفق تكتلات مختلفة للبنىات، يلتزم صاحب التجزئة في هذه الحالة بأن يقدم بالنسبة لكل تكتل للبنىات، الوثائق البيانية والمكتوبة المتعلقة به<sup>(3)</sup>.

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

من خلال الوثائق التقنية الواجب توفيرها في ملف طلب الترخيص نجد أن المشروع لم يعتبر التجزئة مجرد عملية تقسيم للأرض بل هي مشروع بناء، تفرض على المستفيد من الرخصة احترام أحكام البناء<sup>(4)</sup>. المنصوص عليها عليها قانونا.

كما نلاحظ أن حماية القانون للبيئة من خلال هذه الرخصة يتضح جليا من خلال ما حرص على توفيره من ضمان تزويد الأجزاء الناتجة عن التجزئة بجميع المرافق الأساسية للحياة التي تضمن توفر الأمن، الصحة والسكينة<sup>(5)</sup>.

ولكن ما تجدر الإشارة إليه أن ملف طلب إحداث التجزئة يتسم بتعدد الوثائق المطلوبة<sup>(6)</sup> وطول إجراءات الحصول عليها إضافة إلى النفقات التي تكون على عاتق صاحب التجزئة كما هو الحال في دراسة التأثير على البيئة<sup>(7)</sup> البيئية<sup>(7)</sup>

أو التي يساهم بها جبرا لتنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية<sup>(8)</sup> الأمر الذي يرهق صاحب المشروع ويحجم عنه العدول عن طلب الترخيص، وإنشاء تجزئات غير قانونية.

(1) انظر نموذج دفتر الشروط، الملحق رقم (16).

(2) انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير العقود وتسليمها، السابق الذكر.

(3) انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المعدل والمتم للرسوم التنفيذية رقم 176/91، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15.

(4) انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردي، المرجع السابق، ص 46.

(5) انظر: ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص من 417 إلى ص 423.

(6) انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

وانظر: عبد العزيز ادزاني: مداخلة بعنوان السكن بالمغرب بين إرادة المشرع وإكراهات الواقع، ملتقى دولي يومي 23 و 24/05/2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة، ص 15.

(7) انظر المادة 22 من القانون رقم: 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، السابق الذكر.

(8) انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.



**مكان إيداع الطلب:** يتم إيداع ملف طلب رخصة التجزئة في خمس نسخ أمام البلدية التي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة إحصائها مهما تكن الجهة المختصة بالفصل فيه فيما بعد<sup>(1)</sup>.

يكلف رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية بالتحقيق في مدى توافر الوثائق المطلوبة قانوناً وصحتها، وبعد قبوله إيداع الملف يسلم المعنى وصلاً مؤرخاً يتضمن جميع الوثائق المودعة وتاريخ إيداعها، يعد الوصل أداة اثبات لما تم إيداعه من وثائق إضافة إلى أن آجال الفصل في الطلب تبدأ من التاريخ المذكور في الوصل<sup>(2)</sup>. يرسل يرسل رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية نسخاً من ملف الطلب إلى مصالح مختلفة من أجل التحقيق في المشروع وإبداء رأيها فيه كمرحلة ثانية من أجل إعداد الرخصة<sup>(3)</sup>.

### ثانياً: التحقيق في الطلب.

تتضمن مرحلة التحقيق في الطلب الفحص الدقيق لملف الطلب من طرف مصالح مختلفة والتأكد من مدى مطابقة المشروع لأدوات التعمير، ويكون هذا التحقيق محدداً بأجل ومحل نشر لإعلام الغير به.

**1 - فحص ملف الطلب:** نبين من خلال هذا العنصر الجهات المختصة بفحص ملف الطلب، ومضمون دراسة ملف الطلب.

**أ - الجهات المختصة بفحص ملف الطلب:** يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفحص الطلب كما تكلف بمهمة فحص الطلب والتحقيق فيه مصالح ذات صلة بنشاط التعمير، وتمثل في مصالح التعمير على مستوى البلدية، ومصالح التعمير على مستوى الولاية، إضافة إلى مصالح إستشارية أخرى أهمها مصالح الحماية المدنية، مصالح الري ومصالح الأشغال العمومية، وإذا تعلق الأمر بمناطق خاصة كالمناطق الأثرية والتاريخية تفحص المصالح المكلفة بذلك الملف، ويكون للمصالح الإستشارية رأياً تعزز به السلطة المختصة رأياً في منح أو عدم منح الترخيص<sup>(4)</sup>.

**ب - مضمون دراسة ملف الطلب:** تكلف الجهات المختصة بفحص ملف الطلب والتأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال إنعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم الجاري به العمل، كما يتناول الفحص كذلك الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية<sup>(5)</sup>. يمكن أن يفضي فحص ملف الطلب إلى اقتراح المصلحة المكلفة بتحضيره

<sup>(1)</sup> انظر المادة 61 من القانون رقم: 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة 10 و14 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

على السلطة المختصة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي، الذي يتم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية<sup>(1)</sup>، وذلك في إطار التشريع الجاري به العمل<sup>(2)</sup>. وللمصلحة المكلفة بدراسة الطلب أن تقترح على السلطة المختصة كيفية مساهمة صاحب المشروع في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية المفروضة عليه<sup>(3)</sup>.

**آجال التحقيق:** تختلف آجال التحقيق بحسب الجهات المعنية.

أ- المصالح الإستشارية: إن الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها يكون لها أجل شهر واحد للرد وهذا ما تضمنته المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 بنصها على ما يلي: «...إن بعد الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدر رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة»

نلاحظ من خلال هذه المادة أن القانون رتب على عدم رد المصالح المعنية على الطلب في أجل خمسة عشر يوماً، اعتبار رأيها قبولا، وكان من الأخرى لو اعتبر القانون هذه الاستشارة إلزامية، لما تير به رأي السلطة المختصة بإصدار القرار وتعزيز تسببها في قبول أو رفض منح الترخيص، لما لهذه الرخصة من أهمية باعتبارها أداة لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء، وإلا فما قيمة هذه الإستشارة؟

ب- **مصالح التعمير:** ونميز فيما إذا كان إصدار الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة.

1 - **رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية:** عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف، وتتكفل في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير الملف<sup>(4)</sup>، ويتم نفس الإجراءات عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير مع إرسال مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية عقب تحضير الملف،

<sup>(1)</sup> انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر

<sup>(2)</sup> القانون رقم: 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 21.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم الرخصة<sup>(1)</sup>. ونلاحظ من خلال هذه الحالات أن القانون لم يشترط على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير أجلا لإبداء رأيها.

**2 - رئيس المجلس الشعبي باعتباره ممثلاً للدولة:** تنص المادة: 01/15 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 على ما يلي: «عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل الطلب في أربع (4) نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية (8) الموالية لتاريخ إيداع الملف...»

نلاحظ أن التنظيم نص أن نسخ الملف ترسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، وكان من الأحسن لو نزع كلمة الموافقة لتبقى حرية المصلحة قائمة في الموافقة أو عدمها، لأنه ليس بالضرورة أن تصدر رأيها الموافق خاصة إذا لم يحترم المشروع قواعد التعمير المفروضة في المنطقة<sup>(2)</sup>.

فإذا كان إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة تتولى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في هذه الحالة تحضير الملف ويرصد لها أجل شهرين لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقة برأيها وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف<sup>(3)</sup>. وهذا حسب نص المادة 1/16 من القانون 19/15 السابق، الذكر.

**ج- رئيس المجلس الشعبي البلدي:** إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة فيجب عليه أن يرسل الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير مرفقا برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي الجزأ وحول مدى مطابقة مشروع التجزئة لأدوات التعمير وفي حال انعدامها للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، في أجل 15 يوماً من تاريخ إيداع الملف.

وفي كل الأحوال يجب ألا تتجاوز مدة التحقيق ثلاثة أو أربعة أشهر من تاريخ إيداع الملف تتعلق بمدى وجود أو إنعدام مخطط شغل الأراضي<sup>(4)</sup>.

**د- الوزير المعني:** إذا كانت التجزئة تقام في منطقة مصنفة ضمن التراث الثقافي يشترط لتسليم رخصة التجزئة الترخيص المسبق من الوزارة المكلفة بالثقافة ويكون ذلك في أجل شهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسليم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء وبانقضاء هذه المهلة يعد عدم رد الإدارة موافقة<sup>(5)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر

<sup>(2)</sup> انظر: عزري الزين، قرارات المعان الفردية، المرجع السابق، ص51.

<sup>(3)</sup> انظر المادة: 03/15 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة: 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> انظر المادة: 31 من القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، لسنة 1998 العدد 44.

الفرع الثاني: إصدار وإشهار قرار التجزئة.

تعتبر مرحلة إصدار وإشهار القرار المرحلة اللاحقة على وجود القرار وتنقسم بدورها إلى مرحلتين، مرحلة إصدار القرار المتعلقة برخصة التجزئة والذي حدد الاختصاص بإصداره إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ويكون ذلك ضمن آجال معينة، أما المرحلة الثانية مرحلة إشهار القرار، حيث يخضع هذا الأخير إلى إشهار إداري وعقاري. نقسم هذا الفرع إلى نقطتين: أولاً إصدار القرار، وثانياً إشهار القرار. أولاً: إصدار القرار.

يصدر قرار التجزئة من جهات إدارية مختصة تتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، كما أن القرار الصادر يمكن أن يتضمن منح الرخصة أو رفضها وقد تسكت الإدارة عن الرد أو تؤجله.

**1 - الجهات المختصة:** بإصدار القرار: حدد القانون الجهات التي لها ولاية الفصل في طلب الترخيص حسب نوعية المشروع المراد إنجازها وحسب مدى توافر البلدية على مخطط شغل الأراضي فأما أن يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الموالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 165 من القانون 19/15.

**أ - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي :** يتنوع إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما أن يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية وإما ممثلاً للدولة<sup>(1)</sup>.

**1 - باعتباره ممثلاً للبلدية:** يبلغ قرار التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الملف، ويكون ذلك إذا كانت البلدية مغطاة بمخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة<sup>(2)</sup>.

**2 - باعتباره ممثلاً للدولة :** يبلغ قرار التجزئة في هذه الحالة إلى صاحب الطلب في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الملف، وبعد الإطلاع على الرأي الموالي للوالي، ويكون ذلك في مرحلة حالة غياب مخطط شغل الأراضي<sup>(3)</sup>.

نلاحظ من خلال هذين العنصرين أن القانون رقم 29/90 منح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في منحه لعقود التعمير عموماً ورخصة التجزئة خصوصاً، إما باعتباره ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة ولكن بالرجوع إلى قانون البلدية سواء القانون رقم 08/90 الملغى<sup>(4)</sup> أو القانون الجديد رقم: 10/11<sup>(1)</sup> نجد القانون منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة في تسليمه عقود التعمير باعتباره ممثلاً للدولة فقط.

<sup>(1)</sup> انظر المادة: 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 ، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر المادة: 65 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> انظر: عزري الزين، قرارات العمران الفردية، المرجع السابق، ص52.

<sup>(4)</sup> انظر المادة: 76 من القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 08/07/1990 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 15.

ب - اختصاص الوالي: يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الملف إذا كان إصدارها من اختصاص الوالي ويكون ذلك حسب الحالات المذكورة في المادة 3/15 من القانون 19/15.<sup>(2)</sup>

ج - اختصاص الوزير المكلف بالتعمير: يبلغ قرار التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون ثلاثة أشهر حسب نص المادة 16 من المرسوم 19/15 وحسب المادة 13/15 ينعقد الاختصاص للوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية الأراضية.

ما تجدر الإشارة إليه أن آجال إصدار الرخصة في جميع الحالات يبدأ حسابه من تاريخ إيداع ملف الصطلب الذي يتم اثباته من خلال التاريخ المحدد على الوصل الذي يسلم فور قبول ايداع الملف.

كما تجدر الإشارة إلى أنه إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، يتوقف الأجل المذكور سابقاً ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي<sup>(3)</sup>.

**2- مضمون القرار:** نحاول دراسة مضمون القرار من حيث رأي الإدارة التي لها أن تمنح الترخيص أو ترفض أو تؤجل البت فيه طبقاً للقانون أو تسكت عن الرد، ومن حيث الإلتزامات التي تفرضها الإدارة على صاحب التجزئة.

**أ - مضمون القرار من حيث رأي الإدارة :** للسلطة المختصة بإصدار القرار أن تمنح الترخيص أو ترفض ذلك طبقاً للقانون كما لها أن تؤجل البت فيه وقد تسكت عن الرد أصلاً.

**1 - مضمون الترخيص :** للجهات الإدارية المختصة سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير

المكلف بالتعمير أن تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير المفروضة في المنطقة، سواء كان ذلك من الناحية القانونية أو التقنية، ومتى تأكدت من ذلك وجب عليها منح الترخيص في الآجال المحددة قانوناً بحسب الجهة المصدرة للقرار، في هذه الحالة يبلغ القرار مرفقاً بالمنطقة، سواء كان ذلك من الناحية القانونية أو التقنية، ومتى تأكدت من ذلك وجب عليها منح الترخيص في الآجال المحددة قانوناً بحسب الجهة المصدرة للقرار<sup>(4)</sup>.

في هذه الحالة يبلغ القرار مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة بإصدار الترخيص، وتكون

<sup>(1)</sup> انظر المادة: 95 من القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، لسنة 2011، العدد 37 .

<sup>(2)</sup> انظر المادة: 66 من القانون رقم: 29/90، السابق الذكر، وكذا المادة: 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> انظر المادة: 02/17 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية<sup>(1)</sup>، كما يمكن للإدارة أن تصدر قرارا بالتحفظ وفي هذه الحالة يجب عليها تعليل قرارها<sup>(2)</sup>.

**2 - رفض الترخيص:** إذا تأكدت الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار التجزئة من عدم مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup>، أو إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات ولم يسع صاحب الطلب لذلك خلال الأجل الممنوح للإدارة لإصدار القرار، في هذه الحالة تصدر الإدارة قرارها برفض الترخيص وحسب المادة 62 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه يشترط أن يكون القرار معللا قانونا ولأسباب مستخلصة من قانون التهيئة والتعمير نفسه<sup>(4)</sup>، والسؤال المطروح في هذه الحالة ماذا لو كان قرار الرفض مستندا إلى أسباب مستخلصة من قوانين أخرى ولها علاقة بالتهيئة والتعمير؟

من جهتنا نرى أنه يجب على الإدارة مراعاة جميع القوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير دون الاقتصار على القانون رقم: 29/90 وحده وذلك لضمان إحداث توسع عمراني منظم مراعى لجميع الخصوصيات المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

**3 - تأجيل البت في الترخيص:** حسب المادة: 64 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة: 18 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، يمكن أن يؤجل البت في الترخيص بالتجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة<sup>(5)</sup>.

**4 - سكوت الإدارة:** يمكن أن تتجاوز الآجال المحددة قانونا وتبقى الإدارة ساكنة دون أن تصدر قرارا لا بمنح الرخصة ولا برفضها ولا بتأجيل البت فيها.

بالرجوع إلى القانون رقم: 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم: 19/15 لم يتعرضا لحالة سكوت الإدارة على عكس القوانين السابقة التي كانت تفسر سكوت الإدارة قبولا ضمينا ونجد في هذا الصدد المادة 25 من الأمر رقم: 67/75 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء تنص على ما يلي: « وفي عدم وجود مقرر في الأجل المحدد بهذه المادة فإن الطالب يمكن أن يطعن برسالة مسجلة لدى الوزير المكلف بالعمران وفي حالة عدم التبليغ من طرف الوزير المقرر في الشهر الذي يلي تعتبر رخصة التجزئة مقبولة».

<sup>(1)</sup> انظر المادة: 22 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر المادة: 62 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> Voir Pr/Pierre Soler-Couteaux, op-cit, p399-400.

<sup>(4)</sup> انظر المادة: 62 من القانون رقم: 29/90، السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> انظر المادة: 64 من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر والمادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

كما نجد المادة: 03/38 من القانون رقم: 02/82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء تنص على مايلي: «...وفي حالة ما إذا لم يصدر مقرر في الأجل المحدد أعلاه تصبح رخصة تجزئة الأراضي للبناء مكتسبة شريطة أن يراعي التنظيم الخاص بالتعمير». من خلال هذه النصوص المذكورة أعلاه نستنتج أن المشرع الجزائري يعتبر سكوت الإدارة بمثابة قرار ضمني بالقبول وهذا خلافا لما هو مقرر في العمل الإداري من أن سكوت الإدارة يعني الرفض.

ويثور التساؤل هنا كيف نفسر سكوت الإدارة عن الرد على طلب الحصول على رخصة التجزئة في ظل القانون رقم: 29/90 المعدل والمتمم خاصة إذا كان مشروع التجزئة مراعيًا للقوانين والأنظمة؟ إن سكوت الجهة الإدارية المختصة وعدم ردها على طلب الترخيص حتى إنقضاء المدة المحددة للبت فيه يعتبر قبولًا ضمنيًا وله ذات آثار القرار الصريح وذلك تماثيا مع العرف الإداري الذي اعتادت الإدارة السير عليه في ظل القوانين السابقة وكذلك من أجل إجبار الإدارة على احترام الآجال الممنوحة لها<sup>(1)</sup>.

**5 - مضمون القرار من حيث الالتزامات المفروضة على صاحب الطلب:** يتضمن قرار التجزئة إلزام صاحب الطلب بوجوب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال ما يلي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى سبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه<sup>(2)</sup>.
- ويمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل<sup>(3)</sup>.

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

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبنات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان.
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة<sup>(4)</sup>.

كما يتضمن القرار إلزام المستفيد من الرخصة ضرورة احترام الآجال المحددة فيها طبقا للمادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 حيث يصبح القرار لاغيا بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ تسليمها، وما تجدر الإشارة إليه أنه في نموذج رخصة التجزئة الذي كان معتمد قبل صدور المرسوم 19/15 كان يمكن تمديد الأجل إلى ثلاثة سنوات

<sup>(1)</sup> انظر: عزري الزين، قرات العمران الفردية، المرجع السابق، ص53.

<sup>(2)</sup> Voir Hyam Mallat, Droit de l'urbanisme, de la construction de l'environnement et de l'eau au liban, Delta et L.G.D.J, 1997, p102.

<sup>(3)</sup> انظر المادة: 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 ، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة: 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 ، السابق الذكر.

أخرى إذا كانت أشغال التهيئة تتم على مراحل، لكن في نموذج رخصة التجزئة الجديد الملحق بالمرسوم 19/15 تم حذف هذا الإستثناء، مما يعني أنه لا يمكن تمديد الآجال. (1).

ثانياً: إشهار قرار التجزئة.

تخضع رخصة التجزئة بهدف إعلام الغير بها وبآثارها إلى إجراءات إشهار نص عليها القانون، فتكون محل إشهار إداري كما تكون محل شهر على مستوى المحافظة العقارية (2).

1 - الإشهار الإداري: حسب نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض المجزأة في دائرة اختصاصه ويوضع تحت تصرف الجمهوري ليكون بذلك الحق لكل متضرر منه اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإلغائه (3)، كما يلتزم المستفيد من الرخصة وقبل البدء في أشغال التهيئة أن ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة في الميدان، أين توجد الأرض محل التجزئة طوال فترة الورشة (4).

2 - الشهر العقاري:

رخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر ولكن قبل إيداعها بالمحافظة العقارية من أجل شهرها، يسعى المستفيد منها إلى مكتب الموثق الذي يقوم بإفراغ هذه الرخصة في عقد يسمى بعقد إيداع رخصة التجزئة، نموذج 6 PR-N<sup>o</sup>، يتضمن هذا العقد جميع المعلومات المبينة لهوية صاحب التجزئة وكذا البيانات المتعلقة بهوية الأرض محل التجزئة من حيث ملكيتها، حدودها، مساحتها وعدد الأجزاء الناتجة عن التجزئة وحدود ومساحة كل جزء وكذلك يتضمن هذا العقد أحكام دفتر الشروط المرفق بالرخصة (5)، ثم يقوم الموثق بتسجيل هذا العقد بمفتشية التسجيل والطابع مقابل دفع رسوم التسجيل (6)، إلا ما أعفي بنص خاص من هذه الرسوم (7).

فحسب نص المادة 22 من المرسوم 19/15 يتم نشر قرار رخصة التجزئة من قبل السلطة المناحة للرخصة على نفقة صاحب الطلب بمصلحة الإشهار العقاري مع العلم أنه قبل صدور هذا المرسوم كان الموثق يقوم بشهر العقد المتضمن رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية في أجل شهر من تاريخ تسليمها وهذا ما تضمنته المادة 07/23 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم بنصها على ما يلي: « تشهر السلطة التي وافقت على التجزئة القرار

(1) انظر نموذج قرار يتضمن رخصة التجزئة، الملحق رقم (17).

(2) تنص المادة: 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

(3) انظر المادة 04/23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.

(4) Voir Pr/Pierre Soler-Couteau, op-cit, p4.

(5) انظر نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة، الملحق رقم (18).

(6) تخضع قيمة رسم التسجيل إلى التعديل بموجب قانون المالية.

(7) انظر المادة 44 من القانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، السابق الذكر.



المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال الشهر الذي يلي إبلاغه وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري».

نلاحظ أن المشرع قيد صاحب الطلب، سواء كان المالك أو وكيله بضرورة شهر قرار التجزئة في المحافظة العقارية في أجل شهر من تاريخ التبليغ بالقرار، والسؤال المطروح، ماذا لو مر أجل الشهر ولم يقم صاحب الطلب بشهر قرار التجزئة؟ هل يترتب على فوات هذا الأجل إلغاء الرخصة؟

يعتبر شهر قرار التجزئة في المحافظة العقارية بمثابة شهر لحقوق الإرتفاق المفروضة من خلالها قصد إعلام الغير بها ومع ذلك يبقى وجود هذه الإرتفاقات معلقاً على شرط إنجازها وتسليم شهادة من الإدارة المختصة تثبت ذلك، لهذا نرى من جهتنا أنه ليس من الضروري تقييد صاحب الطلب بأجل شهر، لشهر قرار التجزئة طالما أن آجال تنفيذ الأشغال يمكن أن تصل إلى ثلاث سنوات، إضافة إلى أن احتساب هذه الآجال يبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي لقرار التجزئة وليس من تاريخ شهره، إضافة إلى الخاصية العينية التي تتمتع بها رخصة التجزئة حيث يستفيد منها من إنتقلت إليه الملكية.

يقوم الموثق بإيداع نسختين من عقد إيداع رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون مرفقاً بدفتر الشروط الخاص بالتجزئة، إستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وكذا أرقامها ومساحتها، مخطط تجزئة على سلم 1/1000 أو 1/5000 مؤشر عليه بالموافقة من طرف مصلحة التعمير<sup>(1)</sup> وهو ما تؤكد عليه المادة 07 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(2)</sup> بنصها على ما يلي: « كل تغيير لحدود الملكية ولاسيما على إثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو اقتسامها، يجب أن يثبت بمحضر تحديد ويرفق به مخطط منظم». وإذا كانت التجزئة تابعة لبلدية ممسوحة فإن شهر الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر يتوقف على تقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة<sup>(3)</sup> وهذا ما تضمنته المادة 78 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري<sup>(4)</sup> بنصها على ما يلي: «. يذكر في مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري في حالة تغيير حدود الملكية، البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود.

وتبقى حالة التجزئة المنجزة طبقاً لتنظيم العمران، فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية قطعة

(1) انظر: جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص108.

(2) الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1975، العدد 92، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين 62/67 و63/76.

(3) انظر المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 2000/03/28، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية وزارة المالية.

(4) المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1976، العدد 30.

أرض، وعندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيها، ولا تطلب وثيقة القياس عند نقل الملكية فيما بعد إذا كان مستخرج العقد مكسبياً بتأشيرة المحرر للعقد الذي يثبت بأن قطعة الأرض المعنية لم يطرأ عليها أي تعديل كما هو ناتج من وثيقة القياس المقدمة بعده».

6 - يتم إيداع العقد المتضمن رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به على مستوى المحافظة العقارية التي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة إختصاصها مقابل دفع رسوم الشهر العقاري، ويترتب على هذا الإيداع إما قبوله وإتمام إجراء الشهر أو رفضه للأسباب المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم رقم 63/76،<sup>(1)</sup> وفي هذا الحالة يكون لمحرر العقد أجل خمسة عشر يوماً ابتداء من يوم الإيداع من أجل تصحيح الخطأ وإلا أصدر المحافظ قراره النهائي برفض إجراء الشهر، وقد يقبل المحافظ العقاري الإيداع ثم يتأكد من وجود سبب من الأسباب المؤدية إلى رفض إجراء الشهر طبقاً للمادة 101 من نفس المرسوم فيصدر قراره القاضي برفض الإجراء<sup>(2)</sup>.

وفي جميع الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع أو يرفض الإجراء فإنه يبلغ محرر العقد بقرار مسبب ومؤرخ إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول ويكون له أجل شهرين من تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الإعتراض ليطلعن في القرار أمام الجهات القضائية المختصة<sup>(3)</sup>.

### المطلب الثاني: تنفيذ أشغال التجزئة.

بعد حصول المعني على رخصة التجزئة يقع عليه إلزام بتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في الرخصة والوثائق المرفقة بها، ولا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن هذه العملية وجود قانوني بالرغم من شهر الرخصة في المحافظة العقارية إلا بعد إتمام أشغال التهيئة في الآجال المحددة في الرخصة وتسليم شهادة تثبت مدى تنفيذ هذه الأشغال<sup>(4)</sup>. تلعب رخصة التجزئة دوراً مهماً في مكافحة ظاهرة الأراضي المحصورة إذ تفرض على المعني ضرورة تزويد الأجزاء الناتجة عن عملية التقسيم بجميع الإرتفاقات الضرورية التي من شأنها الحفاظ على الصحة والنظافة وطابع وفائدة الأماكن المجاورة والمحافظة على المواقع والمناظر الطبيعية والعمرانية<sup>(5)</sup>.

يستلزم تنفيذ الأشغال مصاريفاً تقع على عاتق المعني، وهي تلك الأشغال المتعلقة بربط الأرض المجزأة بمختلف شبكات المنفعة العمومية، أما أشغال ربط كل قطعة داخلياً بهذه الشبكات الحيوية فتقع على عاتق المكتسب

<sup>(1)</sup> انظر: خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 93

<sup>(2)</sup> انظر: خالد رمول، المرجع نفسه، ص 132، 136.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> انظر المادة 5/32 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

لهذه القطعة، وتكون بذلك ملكية خاصة له أما التجهيزات العمومية المنجزة من طرف صاحب التجزئة فتكون الاستفادة منها جماعية بين جميع المستفيدين من القطع ويكون لها طابع المنفعة العامة، كما يمكن للمستفيدين إنشاء جمعيات خاصة تتكفل بتسيير وصيانة هذه التجهيزات<sup>(1)</sup>.

تخضع عملية تنفيذ أشغال التجزئة إلى رقابة قانونية من طرف أعوان مؤهلين لذلك، سواء كانت إدارية أو قضائية، منهم من هم منصوص عليهم بقانون الإجراءات الجزائية ومنهم من هم منصوص عليهم في قانون التعمير والمراسيم التطبيقية له<sup>(2)</sup>.

بعد إتمام أشغال التهيئة يسعى صاحب التجزئة للحصول على شهادة النفع والتهيئة بعد تقديم طلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، هذه الشهادة التي تثبت مدى إتمام ومطابقة الأشغال مع الرخصة المسلمة، ويتوقف على وجودها نفاذ بيع إيجار الأجزاء الناتجة عن التجزئة، كما أن الترخيص بالبناء على هذه الأجزاء مرهون بإيداع هذه الشهادة ضمن ملف الطلب من أجل ذلك ونظراً أن الغاية من رخصة التجزئة تتحقق أساساً بتنفيذ الأشغال ندرس هذا المطلب من خلال فرعين، حيث يتضمن الفرع الأول أشغال تجهيز الأرض ومراقبتها، ويتضمن الفرع الثاني آثار تنفيذ الأشغال.

#### الفرع الأول: أشغال تجهيز الأرض ومراقبتها.

يقع على عاتق المستفيد من رخصة التجزئة إلزام بتنفيذ أشغال تجهيز الأرض وفق ما تفرضه قواعد التعمير السارية في المنطقة، والمجسدة في رخصة التجزئة، وكذا دفتر الشروط الذي يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة.

إن أشغال التهيئة هذه تتطلب مصاريفاً تقع على عاتق صاحب التجزئة فيما يخص الربط بالشبكات الحيوية، أما أشغال ربط كل قطعة داخلياً بهذه التجهيزات فيقع على عاتق الشخص الذي يملكها من صاحب الأرض المجزأة، ويمكن للمستفيدين من هذه الأجزاء تكوين جمعية في إطار لجان الأحياء تتولى تسيير وصيانة التجهيزات المشتركة، كما تخضع أشغال التجزئة للرقابة في التنفيذ من طرف ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، إضافة إلى المستخدمين الإداريين المتمتعين بصفة الضبطية القضائية المنصوص عليهم في القانون رقم: 19/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم والقانون رقم: 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والمراسيم التطبيقية لهما.

لهذا سنقسم هذا الفرع إلى نقطتين نتناول في الأول أشغال تجهيز الأرض والثانية نتطرق فيه لمراقبة تنفيذ الأشغال.

#### أولاً: أشغال تجهيز الأرض.

(1) انظر المادة 3/25 من نفس المرسوم.

(2) انظر المادة 27 من نفس المرسوم.

يسعة المستفيد من رخصة التجزئة إلى تنفيذ الأشغال المفروضة عليه خلال الآجال المحددة قانوناً (1)، وبالنسبة لتنفيذ الأشغال، إذا تعلق الأمر بالتجزئات الخاصة فيمكن لصاحب التجزئة أن يباشرها بنفسه أو بالتعاقد مع مقاول لإنجاز هذه الأشغال، وبمساعدة من المؤسسات المعنية مثل مؤسسة سونلغاز (2)، ومؤسسة البريد والمواصلات (3) والتي تقوم كل في حدود إختصاصها بتنفيذ الأشغال بواسطة عمالها على نفقة صاحب التجزئة. ويمكن أن تكون هذه التجزئة محل مشروع عقاري (4) يقوم به مرق عقاري إما لحسابه الخاص بأن يقوم بشراء أراضي من أجل تهيئتها وبيعها (5) وفي هذه الحالة يتعاقد مع مقاول لإنجاز مشروعه بموجب عقد مقاول (6) وإما أن يكون مشروع التجزئة على أرض تابعة للجماعات العمومية وفي هذا الحالة تقوم الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين بصفتها مرق عقاري بإنجاز الأشغال (7) وذلك بالتعاقد مع مقاولين لتنفيذ أشغال التجزئة بصفتها أشغالا عمومية (8) في إطار الصفقات العمومية، بإختيار أحسن عرض بأقل تكلفة (9).

نحاول من خلال هذه النقطة دراسة الأشغال المفروضة على صاحب التجزئة، وتمويل الأشغال ثم آجال تنفيذ الأشغال.

#### 1 - الأشغال المفروضة على صاحب التجزئة: تنص المادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15

«تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي الجزأة قابلة

للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض الجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
  - مساحات توقيف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترقية.
- يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل».

من خلال هذه المادة يتضح لنا الدول الجلي لرخصة التجزئة في تهيئة الأراضي المخصصة للبناء مهما كان استعمالها (10) وبذلك يقع على عاتق المستفيد منها مجموعة من الأشغال، وهي المتعلقة بأشغال الربط بالشبكات

(1) انظر المادة: 28 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

(2) القانون رقم: 01/02 المؤرخ في 02/02/2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة الفنون، الجريدة الرسمية، لسنة 2002، العدد 08.

(3) انظر قانون 03/2000 المؤرخ في 06/07/2000، الذي يحدد القواعد العامة للبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الجريدة الرسمية لسنة 2000، العدد 48.

(4) انظر المادة: 03 من القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية لسنة 2011، العدد 14.

(5) انظر المادة: 15 من القانون رقم: 04/11، السابق الذكر.

(6) انظر المادة: 16 من القانون رقم: 04/11، السابق الذكر.

(7) انظر المادة: 04 من المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين وتنظيم ذلك، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

(8) Voir Pr/Pierre Soler-Couteaux, op-cit, p156.

(9) المرسوم الرئاسي رقم: 250/02 المؤرخ في 27/07/2002، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية، لسنة 2002، العدد 52.

(10) Voir Pr/Bernard Drobencko, op-cit, p156

- الحيوية وكذا التجهيزات العمومية والذي عليه في إنجازها ضرورة مراعاة الإرتفاقات المتعلقة بالملكيات المجاورة<sup>(1)</sup>، أما الأشغال المتعلقة بوصل كل قطعة داخليا بالشبكات فتقع على عاتق المستفيد من هذه القطعة.
- أ - **أشغال الربط بشبكات المنفعة العمومية:** تفرض رخصة التجزئة على المستفيد منها ضرورة التقيد بأحكام دفتر الشروط المرفق بها عند تنفيذ الأشغال<sup>(2)</sup>، هذا الأخير الذي يتضمن الحقوق والإلتزامات التي تقع على صاحب التجزئة وتمثل هذه الأشغال في ضرورة ربط القطعة محل التجزئة بمختلف الشبكات الحيوية من شبكات الطرق ومواقف السيارات، التطهير، الماء الصالح للشرب، جهاز لمكافحة الحرائق، الكهرباء والغاز، الإنارة العمومية، الموصلات السلكية واللاسلكية، المساحات الخضراء<sup>(3)</sup>، ويتم تنفيذ كل ذلك في إطار احترام التعليمات المنصوص عليها في ملف التجزئة وما يحتويه من وثائق بيانية ومكتوبة<sup>(4)</sup>. وهذا ما نتناوله في العناصر التالية:
- **شبكة الطرق ومواقف السيارات:** يجب أن يكون لكل قطعة أرضية منفذ على الطريق العمومي ويقوم صاحب المشروع بإنجاز أعمال شبكة الطرق المنصوص عليها في مخطط التهيئة<sup>(5)</sup>، والتي هي ضرورية لربط الأحياء مع الطريق العمومي طبقا للقواعد المقررة<sup>(6)</sup>.
- **شبكة التطهير:** يكون التطهير داخل محيط التجزئة وفقا للطريقة المحددة في الدراسة ويتحمل صاحب التجزئة شبكة التطهير بالنسبة للمياه المستعملة وتصريف مياه الأمطار، حيث تحتوي شبكة التطهير على قنوات جامعة للمياه القدرة والمياه المستعملة ومياه الأمطار<sup>(7)</sup>، مع الأخذ بعين الاعتبار إيجاد شبكة البلوعات تتلقى المياه الراسبية الراسبية الصناعية قبل وصلها بالشبكة العمومية للتطهير في حالة التجزئة الصناعية، وينفذ كل ذلك في إطار المخططات البيانية المتعلقة بالتطهير<sup>(8)</sup>.
- **الماء الصالح للشرب:** ينجز صاحب التجزئة القنوات الرئيسية لتوزيع المياه بما في ذلك خزان الماء، ويكون ذلك مطابقا للمخطط المتعلق بالمياه الصالحة للشرب والمرفق بالملف<sup>(9)</sup>.
- **جهاز مكافحة الحرائق:** يجهز صاحب التجزئة الأرض المجزأة بجهاز لمكافحة الحرائق<sup>(10)</sup>.

(1) انظر المادة: 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود وتسليمها، السابق الذكر.

(2) انظر نموذج قرار يتضمن منح رخصة التجزئة، الملحق رقم (17).

(3) Voir Hyam Mallat, Droit de l'urbanisme de la construction de l'environnement et de l'eau au liban, op-cit, p102

(4) انظر المادة: 09 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15، السابق الذكر.

(5) انظر نموذج مخطط الطرق، الملحق (06).

(6) انظر المادة: 03 من القسم الثاني من نموذج دفتر الشروط، الملحق رقم (18).

(7) انظر المادة: 02 من القسم الثاني من نموذج دفتر الشروط، الملحق نفسه.

(8) تنظر نموذج مخطط التطهير، الملحق رقم (10).

(9) انظر نموذج مخطط المياه الصالحة للشرب، الملحق رقم (07).

(10) تنظر نموذج جهاز مكافحة الحرائق، الملحق رقم (09).

- **الإنارة العمومية:** يتحمل صاحب التجزئة إنارة كل طرق التجزئة وهذا وفقا لمخطط الإنارة العمومية المرفق في الملف<sup>(1)</sup>.
- **الكهرباء والغاز:** يخصص صاحب التجزئة في عين المكان مرات الإرتفاق بالنسبة للخطوط الكهربائية وقنوات الغاز لضمان تزويد كل قطعة بطاقة الكهرباء والغاز<sup>(2)</sup>.
- **المواصلات السلوكية:** يخصص صاحب التجزئة وفق مخطط التهيئة ممرات الإرتفاق لممرات خطوط الهاتف والتلكس، كما تتولى مصلحة البريد بطلب من المستعملين دراسة وإنجاز شبكة المواصلات اللاسلكية<sup>(3)</sup>.
- **المساحات الخضراء:** من الضروري تزويد المناطق السكنية بقدر كاف من الحدائق والمساحات الخضراء نظرا للدور الكبير الذي تلعبه النباتات في تنقية الهواء من الغازات والعوائق الضارة والتزويد بالأوكسجين اللازم للتنفس<sup>(4)</sup>، حيث يقوم صاحب التجزئة بالأعمال الضرورية لتهيئة المساحات الخضراء بما في ذلك عملية الغرس والتشجير للفراغات المشتركة غير الصالحة للبناء<sup>(5)</sup>، وتكون صيانة هذه الأجزاء على عاتق صاحب التجزئة، وإذا كانت الأرض تابعة لشخص عمومي فإن الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين تتولى صيانتها إلى غاية تصنيف الأرض أو إعادةتها إلى هياكل التسيير<sup>(6)</sup>.
- ويمكن لصاحب التجزئة والمستفيدين من الحصص تشكيل جمعية<sup>(7)</sup> لتسيير وصيانة الشبكات المختلفة وتهيئة المساحات الجماعية، يترأسها صاحب التجزئة حتى يبيع آخر حصة وتكون مصاريف الصيانة مشتركة بين صاحب التجزئة والمستفيدين من الأجزاء وبعد البيع الكلي للأجزاء تبقى مصاريف الصيانة على المستفيدين فقط<sup>(8)</sup> وتكون ملكية الأجزاء المشتركة والانتفاع بها لجميع المستفيدين من الأجزاء (المشتريين والمستأجرين) ولا يجوز لأحدهم الاستود عليها أو التعرض للأخرين في استعمالها<sup>(9)</sup>.

(1) انظر نموذج مخطط الإنارة العمومية، الملحق رقم (13).

(2) انظر المادة: 02 من القسم الأول من نموذج دفتر الشروط، الملحق رقم (16).

(3) انظر المادة: 02 من القسم الأول من نموذج دفتر الشروط المرجح نفسه.

(4) انظر: ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص436.

(5) انظر نموذج دفتر الشروط، الملحق رقم (16).

(6) انظر نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة، الملحق رقم (18).

(7) تأسيس الجمعية يكون وفقا للقانون رقم: 06/12 المؤرخ في 2012/01/13 المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، العدد 02 المؤرخة في 2012/01/15، ونشير إلى أنه لم يتطرق القانون رقم: 29/90 ولا القانون رقم: 02/82 إلى إنشاء جمعية تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة الناتجة عن التجزئة على عكس الأمر رقم: 67/75 الذي تطرق إليها من خلال الفصل الثاني تحت عنوان لجان الأحياء، وحسب المادة: 29 من المرسوم رقم: 109/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن تحديد كفاءات تطبيق الأمر رقم: 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية، العدد 83، المؤرخة في 1975/10/17، تنشأ هذه الجمعية بموجب قرار من الوالي وتتكون من أصحاب التجزئات عدا البلديات وكذا الملاكين والمستأجرون مع المستفيدين من الوعد بالبيع تكون مؤسسة إذا انضم إليها الثلث على الأقل من المعنيين.

(8) انظر المواد 09، 10، 11 من نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة، الملحق رقم (18).

(9) انظر القرار رقم 160949 المؤرخ في 1980/02/23، الغرفة الإدارية غير منشور "للتفصيل أكثر انظر عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2003، ص142.

ب - التجهيزات العمومية: تنص المادة 20 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 على ما يلي: « تلتزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء ما يلي:

تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان...». يتضح لنا من خلال هذه المادة أن صاحب التجزئة قد يلتزم بتخصيص بعض الأجزاء الناتجة عن التجزئة لإنشاء التجهيزات العمومية ومثالها المدارس أو قاعات لممارسة النشاطات الرياضية أو مستوصف أو غيرها، وكذلك إنشاء بنايات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني لإضفاء الطابع الحيوي على المنطقة مع مراعاة ألا يتعارض ذلك مع السكنية العامة للسكان<sup>(1)</sup>.

ج- الإرتفاقات التي تلحق بالأرض المجزأة: نقصد بالإرتفاقات الملحقة بالأرض المجزأة، الإرتفاقات المدنية<sup>(2)</sup>، سواء كانت إرتفاقات إيجابية أو سلبية، بمعنى كانت الأرض محل التجزئة عقارا مرتفقا (مخدوم) أو مرتفقا به (خادم) يجب على صاحب التجزئة مراعاتها، وتتمثل الإرتفاقات المدنية في حق الشرب، حق المسيل وحق المرور.

- حق الشرب: ويقصد به التزويد بالمياه الصالحة للشرب، ولا بد من أخذ هذا الإرتفاق بعين الاعتبار في مخطط المياه الصالحة للشرب المعد بمناسبة رخصة التجزئة ضمن الملف التقني<sup>(3)</sup>.

- حق المسيل: هو حق صرف الماء غير الصالح أو الزائد عن الحاجة في ملك الغير حتى يصل إلى مصرف عام سواء كان الماء غير مسيلا من المنازل أو ماء أمطار<sup>(4)</sup>، ويجب أخذ هذا الإرتفاق بعين الاعتبار في مخطط صرف المياه، والذي هو أحد مكونات الملف التقني للتجزئة<sup>(5)</sup>.

- حق المرور: وهو حق مقرر لصالح الأرض التي لا يكون لها منفذ إلى الطريق العام بسبب إنحصارها بالأراضي المجاورة<sup>(6)</sup>، فلا يكون أمام مالك الأرض إلا المرور عبر إحدى الأراضي المجاورة أو بعضها على أن يفتح الممر من الجهة التي تحقق أقل ضرر ممكن<sup>(7)</sup>، فإذا تقرر هذا الحق على الأرض محل التجزئة وجب على صاحب التجزئة مراعاة وصل هذه الأراضي المحصورة بشبكة الطرق التي يتكفل بإنجازها<sup>(8)</sup>، أما إذا كان سبب إنحصار الأرض ناتجا

<sup>(1)</sup> انظر: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص76.

<sup>(2)</sup> حسب المادة: 986 من القانون المدني يعرف الإرتفاق بأنه الحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر مملوك لشخص آخر.

<sup>(3)</sup> انظر نموذج مخطط مخطط المياه الصالحة للشرب، الملحق رقم (07).

<sup>(4)</sup> انظر: محمود عبد المجيد المغربي، المال والملكية في الشريعة الإسلامية، المكتبة الجديدة، لبنان، 1990، ص54.

<sup>(5)</sup> انظر نموذج مخطط التطهير، الملحق رقم (10).

<sup>(6)</sup> انظر المادة: 693 من القانون المدني، السابق الذكر.

<sup>(7)</sup> انظر: ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص119.

<sup>(8)</sup> انظر نموذج مخطط الطرق، الملحق رقم (06).

ناتجا عن تجزئة عقار، بسبب بيع أو قسمة أو مبادلة أو غيرها، فلا يطلب حق المرور إلا على الأراضي التي شملتها تلك المعاملة<sup>(1)</sup>، ونظرا لخصاية عدم قابلية حق الإرتفاق للتجزئة<sup>(2)</sup> فنميز بين حالتين:

**الحالة الأول:** إذا كانت الأرض المجزأة هي العقار المرفق - المخدم - فإنه يقع على الأرض المجاورة حق إرتفاق لكل جزء من الأرض المجزأة دون أن يزيد ذلك في العبء الواقع على العقار الخادم ومثال ذلك إذا تقرر حق إرتفاق بالمرور وتم تجزئة العقار المرفق، فإن حق المرور يظل ثابتا لكل جزء، ولكن يكون ملاك هذه الأجزاء المرور عبر الممر الأصلي وليس لكل أن يطلب ممرا مستقلا، ويقع في هذه الحالة عبء إنجاز هذه الإرتفاقات على صاحب التجزئة<sup>(3)</sup>.

**الحالة الثانية:** إذا كانت الأرض المجزأة هي العقار المرتفق به - الخادم - بقي حق الإرتفاق واقعا على كل جزء منه، وإذا كان حق الإرتفاق لا يستعمل في الواقع إلا على بعض الأجزاء فلمالك كل جزء غير مستعمل أن يطلب زوال هذا الحق عن الجزء الذي يملكه، أما إذا كان الإرتفاق واقعا على جزء معين وانحصر هذا الجزء في قسم من الأقسام التي جزء إليها العقار فيبقى في الموضع المخصص له وينتهي بالنسبة للأجزاء الأخرى<sup>(4)</sup>، ويقع عبء إنجاز الإرتفاق على عاتق صاحب الأرض الذي تقرر له الحق<sup>(5)</sup>.

أما بالنسبة لأشغال التسطيحات العامة لضرورة البناء والطرق الداخلية، شبكة التطهير داخل الحصة، الشبكة الداخلية لتوزيع المياه الصالحة للشرب مع عداد موضوع من طرف المصالح المعنية، الشبكات الداخلية اللازمة للتزويد بالطاقة الكهربائية والتوصيلات بالشبكة العمومية للمواصلات السلكية، فيقع عبء إنجازها على الممتلك للقطعة<sup>(6)</sup>.

**2 - تمويل أشغال التجزئة:** تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي: « تستلزم رخصة التجزئة عند الاقتضاء ما يأتي:

- تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية، وللبنيات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية عندما لا ينزعج منها السكان؛

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز الأرض المجزئة».

(1) انظر المادة 697 من القانون المدني، السابق الذكر.

(2) انظر المادتين 876 و 877 من نفس القانون..

(3) انظر: محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص من 273 إلى ص 275.

(4) انظر: محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 275.

(5) حسب المادة 871 من القانون المدني، السابق الذكر، أعباء إنجاز الإرتفاقات المدنية ليست من النظام العام إذ يجوز الإتفاق على توزيع الأعباء.

(6) انظر المادة: 12 من نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة، الملحق رقم (18).



نستنتج من خلال هذه المادة أن صاحب التجزئة يقع عليه عبء إنجاز بعض التجهيزات الجماعية التي تحددها الإدارة على نفقته، وتمثل هذه التجهيزات في أشغال الربط الخارجي بمختلف الشبكات الحيوية من طرقات، إنارة عمومية، شبكة التطهير والماء الصالح للشرب، مكافحة الحريق، الكهرباء والغاز وكذلك تهيئة المساحات المخصصة للنفع العام من مساحات لتوقف السيارات، مساحات خضراء، مساحات الترفيه وغيرها<sup>(1)</sup>. يتم تحديد القيمة المالية للمشروع بمساعدة مكتب الدراسات المكلف بإنجاز ملف التجزئة، حيث يقوم بإعداد جدول مقايسة كمية وتقديرية للمشروع، يتضمن هذا الجدول نوع وكمية (طرق، مياه صالحة للشرب، تطهير، إنارة...) ونوع المواد المستعملة وما يقابله من قيمة مالية تقريبية حسب الواقع، لإنجازه تجمع بين سعر المواد المستعملة وسعر اليد العاملة.

أما بالنسبة للإرتفاقات المدنية فتميز بين ما إذا كانت الأرض المجزأة عقارا خادما أو مخدوما، فإذا كانت عقارا خادما فإن الإرتفاقات المفروضة على الأرض يتحمل عبء إنجازها مالك الأرض المجاورة الذي تقرر له الحق مع مراعاة أن هذا التوزيع للأعباء ليس من النظام العام فيجوز الإتفاق على ما يخالفه في السند المنشئ لحق الإرتفاق<sup>(2)</sup>، أما إذا كانت الأرض عقارا مخدوما فإن صاحب التجزئة هو الذي يتحمل عبء إنجاز الإرتفاق ويدرج ضمن تكلفة المشروع، مع ما يقع عليه من تعويض لصاحب العقار المرتفق به من الأضرار الناجمة عن هذا الإرتفاق، وعند نقل ملكية الأجزاء لا بد من إعلام المالكين الجدد بهذه الإرتفاقات وتنتقل هذه الأعباء إليهم بموجب العقد الناقل للملكية باعتبارها من ملحقات العقد<sup>(3)</sup>.

أما نفقات الربط الداخلي للأجزاء بمختلف الشبكات الحيوية فتقع على مكتسبي هذه الأجزاء، كما يتحمل الممتلكون أعباء إصلاح الأضرار الملحقة بالأشغال المنجزة من طرف صاحب التجزئة<sup>(4)</sup>، تتحدد القيمة المالية لمشروع التجزئة بحسب ضخامة المشروع الأمر الذي قد يكلف صاحب التجزئة نفقات تفوق قدرته المالية ولذلك يمكنه الاستفادة من قروض بنكية من أجل تمويل مشروع التجزئة.

3 - وما يمكن قوله فيما يخص تحمل صاحب التجزئة لمصاريف التهيئة أنه أمر مرهق له، وينتج عنه تأخر في تنفيذ الأشغال، الأمر الذي يؤدي إلى التحايل من طرف المالك من خلال بيع الأرض شائعة وبذلك يعفى من أي التزام بالتهيئة ويقوم الملاك على الشيوخ بتقسيمها وديا أو قضائيا بموجب عقد أو حكم قسمة والذي لا يشترط له القانون أي إجراء إداري كما لا يقع على المتقاسمين عبء التهيئة وتكون مصاريف القسمة مشتركة بينهم وهي أقل بكثير من مصاريف التجزئة، ولذلك لا بد من مراعاة هذا الجانب وتقليل العبء على صاحب التجزئة وتحمل البلدية مصاريف

<sup>(1)</sup> انظر المادة: 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المتضمن تحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر: محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 305.

<sup>(3)</sup> انظر: زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، الجزائر، 2008، ص من 145 إلى ص 148.

<sup>(4)</sup> انظر المادتين 12 و 16 من نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة، الملحق رقم (18).

التجهيزات والشبكات العمومية باعتبارها أشغالا تتعلق بالمنفعة العامة وخير ما فعل المشرع حينما وسع نشاط المرقى العقارى إلى إمكانية إقتناء أراضي وهيئتها ثم بيعها خاصة عندما اشترط في المرقى العقارى الإحترافية والقدرات المالية الكافية<sup>(1)</sup>.

4 - آجال تنفيذ الأشغال: آجال تنفيذ الأشغال هي نفسها الآجال المحددة لصلاحيه رخصة التجزئة ونجد في هذا الصدد المادة 30 من المرسوم التنفيذى رقم 19/15 تنص على ما يلي: «تعتبر رخصة التجزئة ملغات في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ؛
- إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها. <sup>(2)</sup> عن هذا القرار غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الآجال الممنوحة والمقررة لإنجاز ذلك في المقطع أعلاه تطبق على أشغال المرحلة الأولى.

تضاف إلى هذه الآجال ثلاث سنوات (3) إضافية قصد إنجاز أشغال المرحلة الأولى.

عندما تصبح رخصة التجزئة لاغية لا يمكن أن تستمر العملية إلا فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة الخاصة بها».

يتضح لنا من خلال هذه المادة أنه على المستفيد من رخصة التجزئة أن يشرع في أشغال التهيئة خلال الأجل

المقرر في الرخصة والذي يجب ألا يتعدى ثلاث سنوات من تاريخ تبليغ القرار المتضمن منح الترخيص، ولم يحدد القانون المدة التي يجب أن تنطلق فيها الأشغال كما هو الحال في رخصة البناء التي تصبح غير صالحة - لاغية- إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة ابتداء من تاريخ تسليمها <sup>(3)</sup>، إذ يمكن لصاحب التجزئة الشروع في الأشغال مباشرة بعد تسليم الرخصة أو بعد سنة أو سنتين المهم أن الإنتهاء من الأشغال في كل الأحوال لا يتجاوز ثلاث سنوات، وقبل صدور المرسوم التنفيذى رقم 19/15 كان يمكن تمديد المدة إلى ثلاث سنوات أخرى لتصبح المدة الإجمالية ست سنوات<sup>(4)</sup>، أما إذا لم تنته أشغال التهيئة فلا تسلم شهادة النفع والتهيئة إلا بالنسبة للأجزاء التي انتهت بها أشغال التهيئة، ويبقى إتمام الأشغال في الأجزاء الأخرى مرهون بالحصول على رخصة جديدة، وتعتبر هذه الآجال من النظام العام، كل تنفيذ للأشغال خارج الآجال المحددة قانونا يعد عملا غير قانوني ومعاقب عليه قانونا<sup>(5)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر المادة: 12 من القانون رقم: 04/11 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> المادة 30 من القانون 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> انظر المادة: 06 من القانون رقم 15/08، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> Voir Isabelle Savarit-Bourgeois, op-cit, p135.

<sup>(5)</sup> انظر المادة: 74 من القانون رقم: 15/08، السابق الذكر.

ثانياً: مراقبة تنفيذ الأشغال.

لضمان تهيئة الأرض المجزأة تهيئة تتوافق مع قواعد التعمير، لا بد من خضوع الأشغال لرقابة من طرف أشخاص مخولين لذلك قانوناً.

7 - لم يتضمن القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إجراءات الرقابة على عمليات التجزئة ولا الأشخاص المكلفين بها باستثناء المادة 74 من القانون رقم 29/90 والتي جاءت عامة بنصها على ما يلي: « يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير ».

وتداركا لقصور هذا القانون في مجال متابعة مخالفات التعمير صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>(1)</sup>، وتضمن في الباب الخامس منه تحت عنوان مخالفة قواعد الهندسة المعمارية والتعمير وعقوبتها في المواد من 50 إلى 54، وزيادة على ضباط الشرطة القضائية وأعوانها نص على طائفة من الأشخاص المخول لهم قانوناً متابعة مخالفات التعمير والتي حصرها إما في تشييد بناية دون رخصة بناء، تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء أو عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار، وتطبيقاً لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المتضمن تحديد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير<sup>(2)</sup>.

وبالرغم من هذه النصوص بقيت مخالفات التعمير في الأعمال الأخرى غير مضبوطة كأعمال التجزئة والتقسيم والهدم وذلك لأن المشرع حصر عمليات الرقابة فيما يخص أعمال البناء فقط.

وتداركا لهذا النقص عدل المشرع القانون رقم 29/90 بموجب القانون رقم 5/04 بإضافة المواد من 76 مكرر إلى 76 مكرر 05 حيث نصت المادة 76 مكرر على الأشخاص المؤهلين للبحث ومعاينة مخالفات التعمير في إطار القانون رقم 05/04 وهم زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، مفتشو التعمير، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفو إدارة التعمير والهندسة المعمارية، وبالرغم من هذا التعديل بقيت المخالفات المعاقب عليها محصورة في الأعمال المتعلقة بالبناء دون التجزئة.

<sup>(1)</sup> المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، لسنة 1994، العدد 32.

<sup>(2)</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 318/95 المؤرخ في 14/10/1995 المتضمن تحديد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية، الجريدة الرسمية، لسنة 1995، العدد 91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 36/97 المؤرخ في 14/01/1997، الجريدة الرسمية، 1997، العدد 04.

تلي صدور القانون رقم 05/04، القانون رقم 06/04 معدلا للمرسوم التشريعي رقم 07/94 لاغيا بذلك المواد من 50 إلى 54 منه<sup>(1)</sup>.

كما صدر في نفس الشهر المرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة وعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09.<sup>(2)</sup> إلا أن هذا المرسوم نفسه تضمن من خلال المادة 16 منه ثلاث مخالفات فقط وهي أشغال شرع فيها دون رخصة بناء، وأشغال شرع فيها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة وأشغال شرع فيها دون رخصة هدم<sup>(3)</sup>.

8 - بيقت أعمال التجزئة دون نصوص قانونية تضبط مخالفاتها باستثناء نص المادة 77 من القانون رقم 29/90 والتي جاءت عامة على غاية صدور القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ونص بموجب المواد من 62 إلى 76 في القسم الأول تحت عنوان معاينة المخالفات من الفصل الثالث تحت عنوان أحكام جزائية على إجراءات متابعة تنفيذ أشغال التجزئة وتطبيقا للمادتين 68 و70 منه صدر المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها<sup>(4)</sup>.

من خلال ما سبق ذكره نحاول دراسة ذلك في عنصرين، يتضمن العنصر الأول فرق المراقبة، ويتضمن العنصر الثاني مهامها.

1 - فرق المراقبة: فرق المراقبة المختصة بمتابعة الأشغال والتحقيق في شرعيتها وضبط المخالفات المتعلقة بالتعمير تنقسم إلى نوعين، فرق المراقبة ذات الاختصاص العام وفرق المراقبة ذات الاختصاص الخاص.

أ - فرق المراقبة ذات الاختصاص العام: فرق المراقبة ذات الاختصاص العام تتكون من ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في الأمر رقم 155/66،<sup>(5)</sup> المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم وهم أشخاص مؤهلون قانونا للبحث ومعاينة مختلف الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات وفي القوانين

<sup>(1)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 06/04 المؤرخ في 06/04/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، الجريدة الرسمية، لسنة 2004، العدد 51.

<sup>(2)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 343/06 المؤرخ في 2009/10/22 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/10/30 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية لسنة 2009، العدد 61.

<sup>(3)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 2009/10/22، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/10/30، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية لسنة 2009، العدد 61.

<sup>(4)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الجريدة الرسمية لسنة 2009، العدد 27.

<sup>(5)</sup> الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1955/06/08، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 48.

الخاصة، وحددت المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية الأشخاص المتمتعين بصفة ضابط الشرطة القضائية بنصها على ما يلي: «يتمتع ضابط الشرطة القضائية:

رؤساء المجالس الشعبية البلدية؛

ضباط الدرك الوطني؛

محافظوا الشرطة؛

ضباط الشرطة؛

ذوو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة. حفتشوا الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل».

وتحدد المادة 19 من نفس القانون الأشخاص الذين لهم صفة أعوان الضبط القضائي بنصها على ما يلي:

«يعد من أعوان الضبط القضائي موظفوا مصالح الشرة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدموا مصالح الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية».

هؤلاء الأشخاص المذكورون في المادتين 15 و 19 من قانون الإجراءات الجزائية لهم ولاية البحث ومعاينة

مخالفات التعمير لاسيما المتعلقة بالتجزئة فضلا عن الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات الخاصة الأخرى<sup>(1)</sup>.

ب فرق المراقبة ذات الاختصاص الخاص: نتعرض لفرق المراقبة ذات الاختصاص الخاص من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

9 وتفصيلا لذلك نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 343/09

على ما يلي<sup>(2)</sup>: «طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام

1411 والموافق ل أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في

مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

<sup>(1)</sup> انظر المادة: 62 من القانون رقم: 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر والمادة 76 مكرر من القانون رقم: 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30، المتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، السابق الذكر.

- 1) مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه.
- 2) المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن وال عمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:
  - رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
  - المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
  - المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).
  - المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
  - التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير».

ويعين المستخدمون التابعون لمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن وال عمران بموجب قرار صادر عن الوالي المختص إقليمياً بإقتراح من مدير التعمير والبناء، كما يعين الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية بموجب قرار من الوالي المختص إقليمياً بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي، المختص إقليمياً<sup>(1)</sup>. ما يلاحظ على نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المعدل، أن الأعوان المنصوص عليهم في المادتين مكلفون ببحث ومعاينة مخالفات القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم والتي كانت محصورة في أشغال البناء والتي شرع فيها بدون رخصة بناء، أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء، أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم<sup>(2)</sup>، ولم ينص على المخالفات المتعلقة بالتجزئة سواء إنشاء تجزئات بدون ترخيص أو مطابقة للترخيص، أو لقواعد التعمير.

10 - وفي غياب نصوص تجرم أعمال التجزئة غير المرخص بها أو غير المطابقة للترخيص وطبقاً لمبدأ الشرعية الذي يقضي بأن لا جريمة ولا عقوبة إلا بنص قانوني<sup>(3)</sup>، فقد تم تدارك هذا بموجب المواد 74، 75، 76، 77 من القانون رقم 15/08 وتم تجريم إنشاء تجزئة أو مجموعات سكنية بدون رخصة تجزئة أو إقامة بناء داخل تجزئة غير مرخص بها أو بيع قطع أرضية مجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة، وذلك وسعت

(1) انظر المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 343/09، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، السابق الذكر.

(2) انظر المادة: 16 من المرسوم التنفيذي رقم: 55/06، السابق الذكر.

(3) انظر المادة الأولى من الأمر رقم 156/66، المعدل والمتمم بالقانون 14/01، المؤرخ في 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 49.

صلاحيات أعوان وضباط الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم إلى تفصي المخالفات بالتجزئة<sup>(1)</sup>.

ما تجدر الإشارة إليه بخصوص الأعوان المؤهلين لمراقبة وتفصي مخالفات التعمير أنهم غير مؤهلين لدراسة

ملفات التجزئة أو المجموعات السكنية أو البنايات التي تكون ملكا لأقاربهم حتى الدرجة الرابعة طبقا لنص المادة 72 من القانون رقم 15/08 المذكور أعلاه، ولكن السؤال الذي يثور بهذا الصدد ماذا لو كانت هذه الملفات ملكا لأصهارهم، فهل هم مؤهلون قانونا لدراستها؟

من جهتنا نرى أنه يفترض تطبيق نفس الحكم وأن يمنع الأعوان من دراسة ملفات أصهارهم لضمان نزاهة عمليات الرقابة وتطبيق القانون على الجميع دون أن يكون لذلك أثر على العلاقات الاجتماعية.

● طبقا لقانون رقم 15/08: تنص المادة 68 من القانون رقم 15/08 على ما يلي: « تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات كما هي معرفة في هذا القانون... ».

نلاحظ من خلال هذه المادة أن هناك فرقا تنشأ لمتابعة مخالفات التعمير لاسيما منها المتعلقة بالتجزئة تطبيقا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 156/09<sup>(2)</sup>، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

● تشكيلة فرق المتابعة والتحقيق: تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المذكور أعلاه على ما يلي: «يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة (3) أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات.

● لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها...».

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن كل فرقة للمتابعة والتحقيق تتكون من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب ما إذا كانت البلدية نائية أو مزدحمة عمرانيا وحسب عدد البنايات والتجمعات السكنية، ويكون لكل فرقة مسؤول هو المكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها<sup>(3)</sup>.

● تعيين أعوان فرقة المتابعة والتحقيق:

يتم اختيار أعوان فرق المتابعة والتحقيق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك الآتية:

- مفتشي التعمير؛

- المهندسين المعماريين؛

<sup>(1)</sup> انظر المادة 62 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 02 و المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 ، السابق الذكر.

- المهندسين المدنيين (في البناء)؛

- التقنيين السامين (في البناء)؛

- المتصرفين الإداريين<sup>(1)</sup>.

ويعين هؤلاء الأعوان من قائمة إسمية حسب الحالة إما بموجب:

- قرار من الوزير المكلف بالتعمير بإقتراح من مدير التعمير والبناء إذا كان العون من بين الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية.
- قرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إذا كان العون من الموظفين التابعين للمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية<sup>(2)</sup>، وللإشارة فإن الأشخاص المخولين قانونا لمراقبة أشغال التجزئة تسخر لهم الدولة جميع الوسائل التقنية ووسائل النقل لتسهيل مهامهم وبشكل يحفظ كرامتهم<sup>(3)</sup>.

## 2 - مهام فرق المراقبة:

تختص فرق المراقبة المنصوص عليها سواء في الأمر رقم 155/66 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، أو في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم أو في القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بمراقبة مدى تنفيذ أشغال التهيئة والتعمير بصفة عامة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في المجال، وما يهمنا في هذا البحث هو موضوع الرقابة فيما يخص تنفيذ أشغال التجزئة. تنص المادة 62 من القانون رقم 15/08 المذكور أعلاه على ما يلي: « علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية والمستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم المذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورون في المادة 68 أدناه، للبحث ومعاينة المخالفات لأحكام هذا القانون.

ويؤهل هؤلاء الأعوان أيضا:

- لزيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.

- للقيام بالفحص والتحقيقات.

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.

- لغلق الورشات غير القانونية.»

<sup>(1)</sup> انظر المادة: 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 156/09، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر المادة: 02 و 08 من المرسوم التنفيذي رقم: 156/09، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيورها، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> انظر المادة: 69 من القانون رقم: 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.



وتطبيقا لذلك نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 السابق الذكر على ما يلي: « تكلف الفرق المشكلة على هذا النحو طبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه، بالمتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات إنجاز البناءات.

وبهذه الصفة تكلف بما يأتي:

- للبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والمذكور أعلاه ومعاينتها».

كما تنص المادة 05 من نفس المرسوم على ما يلي: « يؤهل أعوان الفرق للتدخل تطبيقا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 في إطار مهامهم، كما هي محددة في المادة 4 أعلاه.

وبهذه الصفة يخولون للقيام بما يأتي:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات؛

- القيام بالفحوص والتحقيقات؛

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانات الخاصة بها؛

- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة».

يتضح لنا من خلال المواد التي سبق ذكرها في القانون رقم 15/08 أن المشرع وسع من صلاحيات ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية والمستخدمين التابعين لجهاز التعمير<sup>(1)</sup> إلى أعمال الرقابة على تنفيذ أشغال التجزئة وذلك من خلال زيارتهم ورشات التجزئات والمجموعات السكنية، وقيامهم بجميع التحقيقات من حيث الترخيص بالتجزئة ومدى مطابقة الأشغال المنفذة لأحكام الرخصة ودفتر الشروط وقواعد التعمير المفروضة في المنطقة<sup>(2)</sup>.

وحسب المادة 73 من نفس القانون عند إنشاء تجزئات أو مجموعة سكنية، دون رخصة التجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول فإنه يعمل الأعوان على تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة وفي هذه الحالة يصدر قرار من

(1) حسب المادة: 70 من القانون رقم: 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، بمنح الأعوان المؤهلون في إطار تأدية مهامهم تكليفا مهنيا يسلمه لهم حسب الحالة، الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للأعوان المعنيين بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير، والتابعين لمديرية التعمير والبناء، أو الوالي المختص إقليميا بالنسبة للأعوان المعنيين بموجب قرار صادر عن الوالي المختص والتابعين لمصالح البلدية، ويتعين على الأعوان إستظهار تكليفهم المهني أثناء ممارسة نشاطهم، ويستحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم عن الوظيفة ويرد عند استئناف الخدمة.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

الوالي يأمر فيه بتوقيف الأشغال وإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في أجل محدد<sup>(1)</sup> مع إحالة المعني على القضاء.

والملاحظ على هذه المادة أنها لم تذكر حالة تنفيذ الأشغال على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة أو ملكية خاصة ومخصصة للبناء فيما إذا كان يأمر بهدم الأشغال المنجزة مع إحالة صاحب التجزئة إلى الجهات القضائية المختصة أم أنه يحال مباشرة على القضاء، والرأي عندنا هو تطبيق نفس الحكم بالأمر بإزالة ما تم إنجازها بصفة غير شرعية وذلك أنه ما بني على باطل فهو باطل<sup>(2)</sup>.

تتم المراقبة التي تقوم بها الفرق نهارا فقط، وأثناء أيام الراحة وأيام العطل<sup>(3)</sup>، وتتم وفق رزنامة الزيارات التي تعد من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان العاملين لدى المصالح المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية بإقتراح من رؤساء الفرق ويجب أن ترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوالي وإلى مدير التعمير والبناء المختصين إقليميا وفي هذه الحالة يمسك سجلات المتابعة والتحقيق والمعاينة رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو تتم وفق رزنامة الزيارات المعدة من طرف مدير التعمير والبناء بالنسبة للأعوان التابعين لمصالحه، وترسل نسخة من هذه الرزنامة إلى الوزير المكلف بالتعمير وإلى الوالي المعني، ويمسك سجلات المتابعة والتحقيق في هذه الحالة مدير التعمير والبناء المختص إقليميا<sup>(4)</sup>. تسفر عمليات مراقبة تنفيذ أشغال التجزئة إحدى النتائج الثلاث فإما أن تكون الأشغال المنجزة خاضعة لرخصة التجزئة وأحكامها والآجال المحددة فيها وفي هذه الحالة يواصل صاحب التجزئة أشغاله وعند إتمام أشغاله يطلب من السلطة المختصة شهادة النفع والتهيئة<sup>(5)</sup>، وإما أن يرتكب صاحب التجزئة بعض الإخلالات البسيطة والتي يمكن تداركها وفي هذه الحالة يلزم بتصحيحها وفق أوامر لجنة المراقبة ويواصل تنفيذ أشغاله، وإما أن تسفر نتائج المراقبة عن ضبط أشغال غير مرخص بها أو غير مطابقة للأحكام المنصوص عليها برخصة التجزئة ودفتر الشروط أو تنفيذ أشغال خارج الآجال المحددة في الرخصة، في هذه الحالة يكون الأعوان مؤهلين لعلق ورشات التجزئات غير القانونية<sup>(6)</sup>، وتحرير محضر عن المخالفة المعايينة، يدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها ويتم توقيع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة<sup>(7)</sup>.

(1) انظر المادة: 73 من القانون رقم: 15/08، السابق الذكر.

(2) انظر: غنية سطوطح، المرجع سابق، ص90.

(3) انظر المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 156/09، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، السابق الذكر.

(4) انظر المادتين: 11 و12 من المرسوم التنفيذي رقم: 15/09 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، السابق الذكر.

(5) انظر: بدرة لعور، المرجع السابق، ص09.

(6) انظر المادة: 62 من القانون رقم: 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

(7) انظر المادة : 60 من نفس القانون.

وفي حالة رفض المخالف التوقيع يبقى المحضر صحيحا ويتمتع بالحجية إلى غاية إثبات العكس ويتم إرسال المحضر خلال إثنتي وسبعين ساعة الموالية إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إذا كان الأعوان تابعين لمصالح التعمير بالبلدية، أو إلى المدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إذا كان الأعوان تابعين لمديرية التعمير، والبناء وذلك في أجل لا يتجاوز سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة<sup>(1)</sup>، هذا وتجدر الإشارة إلى أنه يمكّن لدى الوزارة المكلفة بالتعمير بطاقة وطنية تتمكن من خلالها الدولة من مراقبة عقود التعمير بصفة عامة ومدى تنفيذها وكذا المخالفات المتعلقة بها والعقوبات المحكوم بها في حالة المتابعة بشأنها<sup>(2)</sup>.

**الفرع الثاني: آثار تنفيذ الأشغال.**

لا يكون للأجزاء الناتجة عن التجزئة وجود قانوني إلا إذا تمت أشغال التهيئة وسلمت شهادة تنفيذ الأشغال المنصوص عليها قانونا من طرف نفس السلطة التي أصدرت رخصة التجزئة<sup>(3)</sup>.

كانت المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتضمن تحضير شهادات ورخص التعمير وتسليمها تنص على إلزامية هذه الشهادة خاصة إذا تعلق الأمر ببيع أو كراء أجزاء ناتجة عن التجزئة وذلك بضرورة ذكر مراجعها في العقد المتضمن البيع أو الكراء تحت طائلة بطلان التصرف<sup>(4)</sup>، وكذا ضرورة إلحاق هذه الشهادة بملف طلب رخصة البناء تحت طائلة رفض الطلب<sup>(5)</sup>.

وبالرغم من الأهمية القانونية لهذه الشهادة ظلت لا ترقى إلى مصاف الشهادات والرخص المذكورة في المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمتمثلة في شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسية ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتداركا لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المعدل والمتمم، والرسوم التنفيذية رقم 19/15 تم تنظيم هذه الشهادة من خلال ضبط تسميتها بشهادة قابلية الاستغلال، والنص على إجراءات وميعاد الحصول عليها.

لذلك نتطرق لدراسة قابلية الاستغلال والآثار المترتبة عليها.

**أولاً: قابلية الاستغلال.**

تشتترط شهادة قابلية الاستغلال<sup>(6)</sup> عند إتمام أشغال التهيئة المفروضة في رخصة التجزئة، وبالرغم من أن هذه الشهادة مستقلة عن رخصة التجزئة إلا أن آثار هذه الأخيرة من حيث الوجود القانوني للأجزاء الناتجة عن التجزئة

(1) انظر المادة: 66 من نفس القانون.

(2) المرسوم التنفيذي رقم: 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها، الجريدة الرسمية، لسنة 2009، العدد 50.

(3) انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

(4) انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي، رقم 19/15، السابق الذكر.

(5) انظر المادة: 04 من القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

(6) انظر نموذج شهادة قابلية الاستغلال، الملحق (19).

وإمكانية التصرف فيها وبنائها مرهون بوجود شهادة النفع والتهيئة، ندرس هذا في عنصريين، حيث نخصص العنصر الأول لمعرفة المقصود بشهادة النفع والتهيئة، ونخصص العنصر الثاني لإجراءات الحصول عليها.

## 1 - المقصود بشهادة قابلية الاستغلال:

لم يتطرق القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لشهادة النفع والتهيئة ولكن نص عليها في المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر والتي نصت في فقرتها الأولى على ما يلي: « إن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراءها، مرهون بتسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة... ».

يتضح لنا من خلال هذه الفقرة أن الشهادة قابلة للاستغلال كانت تسمى شهادة النفع والتهيئة.

لم يعرف المشرع شهادة قابلية الاستغلال، لكن بالرجوع إلى نصوص المرسوم التنفيذي رقم 307/09 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 يمكن تعريفها كما يلي: « شهادة قابلية الاستغلال هي قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة تثبت مدى إتمام أشغال التهيئة ومطابقتها لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة»<sup>(1)</sup>.

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت أشغال التهيئة تتم على على مراحل فيمكن المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال المرحلة الأولى الحصول على شهادة النفع والتهيئة فيما تم تنفيذه من أشغال للمرحلة الأولى، وعندما تصبح رخصة التجزئة لاغية بسبب عدم إكمال أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد فإنه لا يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال إلا فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة الخاصة بها<sup>(2)</sup>. ولقد بين القانون الحالات التي تكون فيها رخصة التجزئة ملغاة من خلال المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

## 2 - إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال:

على صاحب التجزئة عند إتمامه لأشغال التهيئة المنصوص عليها بالرخصة الرجوع إلى مكتب دراسات ويلتمس من المهندس إعداد التصاميم المطلوبة قانونا للحصول على شهادة النفع والتهيئة. يحضر صاحب التجزئة ملفا يتضمن طلبا مكتوبا على نموذج تعده الوزارة المكلفة بالتعمير مسبقا، موضوعه الحصول على شهادة تثبت إتمامه للأشغال المفروضة عليه بموجب رخصة التجزئة، ويكون هذا الطلب مرفقا بنسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة، كما يرفق بالتصاميم المعدة من طرف المهندس والمتمثلة في تصميم للموقع يعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشمل على الوجهة، والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها

(1) انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

(2) انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

وتسميتها وكذا نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، وتصاميم الجرد، تعد على سلم 1/200 أو 1/500، للأشغال كما هي منجزة مع إظهار، إذا إقتضى الأمر التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها<sup>(1)</sup>.

يودع هذا الملف في جميع الحالات في نسختين لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة إختصاصه مقابل وصل يسلم من طرفه تسجل فيه بشكل مفصل الوثائق المودعة وكذا تاريخ إيداع الطلب، ليكون هذا الوصل دليلا على تاريخ إيداع ملف الطلب واحتساب الآجال القانونية لمنح الشهادة المطلوبة<sup>(2)</sup>. تكلف لجان خاصة بإجراء زيارة ميدانية ومعاينة الأشغال المنجزة ومدى توافقها مع الرخصة المسلمة وتحرر محضرا بذلك يشهد على حسن التنفيذ<sup>(3)</sup>.

يدرس هذا الملف من طرف مصلحة التعمير على مستوى البلدية ومن طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتمحور الدراسة حول مطابقة أشغال النفع والتهيئة المنجزة طبقا لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة، وكذا التأكد من مدى إتمام هذه الأشغال في الآجال المنصوص عليها في الرخصة<sup>(4)</sup>.

كما يكون هذا الملف محل إستشارة من مختلف الأشخاص العموميين والمصالح على مستوى الولاية وعلى رأسها مديرية الأشغال العمومية، مديرية الري، ومديرية الحماية المدنية<sup>(5)</sup>، والتي يكون لها أجل شهر لإبداء رأيها، وفي حالة عدم الرد يعتبر سكوتها موافقة، وفي كل الأحوال يجب عليها إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في نفس الآجال<sup>(6)</sup> وهو الأمر الذي نسجل عليه ملاحظتنا، فإن كان القانون يعتبر سكوتها موافقة فما هي القيمة القانونية لهذا الرأي وهل بالضرورة عدم الرد هو موافقة، أم هو تنصل من المسؤولية؟ وما دام أن رأي هذه المصالح ذو أهمية، كان على المشرع إلزام هذه المصالح بإعطاء رأيها وتضمينه بمختلف الإرتفاقات والتي من شأنها الوقاية من النزاعات بهذا الشأن مستقبلا.

يحضر القرار المتضمن شهادة النفع والتهيئة ويبلغ للطالب خلال شهر واحد المادة 28 الذي يلي إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإذا استلزم الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق أو استعلامات، يجب على الطالب تقديمها، يتوقف الأجل ويستأنف إبتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو الإستعلامات<sup>(7)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر: بكرة لعور، المرجع السابق، ص09

<sup>(3)</sup> انظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة 27 و28 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> انظر نموذج شهادة قابلية الاستغلال، الملحق رقم (18).

<sup>(6)</sup> انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

<sup>(7)</sup> انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

مع الإشارة إلى المدة قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 كانت ثلاث أشهر وهي تتسم بالطول، خاصة إذا كان صاحب التجزئة مستعجلاً للتصرف في الأجزاء الناتجة عن التجزئة علماً أن المشرع يقوم بضرورة ذكر مراجع هذه الشهادة في العقد المتضمن التبليغ أو الإيجار ولذلك استدرك المشرع طول هذه المدة فقلصها بموجب المادة 28 من المرسوم 19/15 إلى شهر ونرى أنها كافية.

نص المشرع على أن ايداع ملف طلب الحصول على هذه الشهادة يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في كل الحالات مهما كانت الجهة المانحة للترخيص والسؤال المطروح من هي الجهة المختصة بتسليم هذه الشهادة؟<sup>(1)</sup>

لم يبين المرسوم التنفيذي 307/09 الجهة المختصة بتسليم شهادة قابلية الاستغلال، وقد ذكروا المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أن ملخص طلب شهادة الاستغلال يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الأحوال، وهذا ما يعثنا على التساؤل هل تسلم هذه الشهادة في كل الأحوال ومهما كانت الجهة المانحة لرخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أم أن إيداع هذه الشهادة ضمن ملف طلب رخصة البناء لا يشترط إلا إذا كان البناء المقرر إنجازها يقع في التجزئة التي يعود فيها الإختصاص بتسليم قرار الترخيص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي؟

والرأي عندنا أنه يستحسن تسليم هذه الشهادة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك من أجل تخفيف العبء على كل من الوالي والوزير المكلف بالتعمير وتفرغهما لمهام أخرى، إضافة إلى أن إجراءات دراسة الملف المتعلق بها والجهات التي تتم استشارتها هي نفسها في كل الأحوال.

لم يبين المرسوم التنفيذي رقم 307/09 الجهة المختصة بتسليم شهادة قابلية الاستغلال وكانت المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تنص على أن ملف طلب شهادة الاستغلال يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الأحوال مما يعني أن... بذلك نص المرسوم التنفيذي الملغى.

**ثانياً: آثار شهادة النفع والتهيئة.**

لا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة وجود فعلي بالرغم من شهر القرار المتضمن رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية، إلا بعد إتباعها بشهادة قابلية الاستغلال التي تثبت إنجازها أشغال التهيئة المنصوص عليها في الرخصة وضمن الآجال المحددة قانوناً حيث ينتج عن تسليم هذه الشهادة تغيير في قطعة الأرض بحيث تحتفي وحدة عقارية وتنشأ وحدتين عقاريتين جديدتين أو أكثر مع تغيير الحدود والشكل والمساحة<sup>(2)</sup>، وإذا كانت الأرض المجزأة

<sup>(1)</sup>Voir Pr/Henri Jacquot, Pr/Francois Priet, op-cit, p443.

<sup>(2)</sup> انظر المذكرة رقم 1479 المؤرخة في 2000/03/28 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

واقعة في منطقة ممسوحة فإن عملية التجزئة تتوج بتسليم دفاتر عقارية، حيث يكون لكل جزء دفتر عقاري خاص به<sup>(1)</sup>.

لا يمكن لصاحب التجزئة بيع أو إيجار وحدة عقارية ناتجة عن التجزئة ما لم يذكر مراجع هذه الشهادة ضمن العقد المتضمن البيع أو الإيجار، كما أن تسليم رخصة البناء في المناطق التي تشترط رخصة التجزئة فيها مرهون بوجود هذه الرخصة وكذا شهادة قابلية الاستغلال ضمن ملف الطلب تحت طائلة رفضه، نقسم الدراسة إلى عنصرين، يتضمن العنصر الأول التعامل في الأجزاء الناتجة عن التجزئة، ويتضمن العنصر الثاني بناء الأجزاء الناتجة عن التجزئة. التعامل في الأجزاء الناتجة عن التجزئة: تنص المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها على ما يلي: «... التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير». وتنص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي: «يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراءها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مباني موجودة في الأرض المجزئة المقرر إحداثها».

وتنص المادة 30 من القانون رقم 04/11 الذي يتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ما يلي: «يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء».

من خلال المواد التي سبق ذكرها يتضح لنا أن المشرع رتب بطلان العقود المتضمنة بيع أو إيجار قطعة أرض ناتجة عن تجزئة ما لم يتضمن العقد مراجع رخصة التجزئة وكذا مراجع شهادة قابلية الاستغلال. وما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أن المشرع الجزائري حصر البطلان في المعاملات المتضمنة بيع أو إيجار القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة دون المعاملات الأخرى مثل الهبة في المعاملات أو حق الإنتفاع أو غيرها من المعاملات هذا من شأنه أن يفتح ثغرات قانونية للتهرب من إلزامية الحصول على رخصة التجزئة وكذا شهادة قابلية الاستغلال خاصة لما تتطلبه العملية من مصاريف مالية تقع على عاتق صاحب التجزئة، لذلك يجب على المشرع تدارك هذا، والنص على أن كل معاملة تخص قطعة أرض ناتجة عن تجزئة لا بد أن يتضمن العقد الخاص بها مراجع

(1) عرف الدفتر العقاري على أنه يمثل الوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على بطاقات عقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثبات لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية. انظر: ريم مراهي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، الجزائر، 2009، ص125.

رخصة التجزئة وكذا شهادة النفع والتهيئة تحت طائلة البطلان<sup>(1)</sup> لتعلقهما بالنظام العام<sup>(2)</sup> وهذا ما ذهب إليه المشرع الفرنسي من خلال المادة 315-32 من قانون التعمير الفرنسي<sup>(3)</sup>، ولا يشمل المنع عمليات البيع والإيجار فقط بل يتعداه إلى إخضاع الوعد بالبيع أو الشراء أو الإيجار إلى نفس الأحكام حيث يجب تضمين العقد المتضمن هذه المعاملات مراجع رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال<sup>(4)</sup>.

ويترتب عن نقل ملكية الأجزاء الناتجة عن تجزئة واقعة في أرض ممسوحة، إعطاء رقم مساحي لكل قطعة منها وهو ما تضمنته المادة 78 من المرسوم رقم 63/76 بنصها على ما يلي: «... وفي حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم العمران، فإن البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية أو قطعة أرض، وعندما يتم إعداد وثيقة القياس بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيها...».

لم يرتب القانون بطلان عقود بين الأجزاء الناتجة عن التجزئة فقط عند عدم ذكر مراجع رخصة التجزئة وشهادة النفع والتهيئة بل جرم هذه الأفعال وذلك بتوقيع عقوبة و/أو الغرامة على كل من يبيع قطعة أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع<sup>(5)</sup>.

تحدث المشرع عن الإستلام المؤقت للأشغال من خلال المادة 77 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والملاحظ أنها فكرة مقتبسة من تشريعات أخرى، ومنها التشريع المغربي الذي يفرض على صاحب التجزئة الذي أنجز أشغال التجزئة، الحصول على شهادة التسليم المؤقت للأشغال بعد خمس وأربعين يوما من تاريخ التصريح بتنفيذ أشغال التجهيز في المرحلة الأولى وفي المرحلة الثانية يلزمه بالحصول على التسليم النهائي بعد مرور سنة من التسليم المؤقت، وذلك بتسليمه شهادة تثبت سلامة التجهيز وهو إجراء مكمل للتسليم المؤقت ويعتبر بمثابة ضمان لسلامة تجهيز الأرض من العيوب، في حين أن المشرع الجزائري أخذ بالتسليم النهائي فقط لشهادة قابلية الاستغلال متى ثبت حسنت تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتجزئة وهي مرحلة واحدة<sup>(6)</sup>.

## 2- بناء الأجزاء الناتجة عن التجزئة:

<sup>(1)</sup>Voir pr/Armel Pécheul, op-cit, p143.

<sup>(2)</sup> انظر: السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع السابق، ص159.

<sup>(3)</sup>L'article 315-32 du code de l'urbanisme français: "aucune mutation entre vits ou location concernant des terrains batis ou non batis, compris dans un lotissement ne peut etre effectuée avant l'intervention de l'arrêté autorisant le lotissement et l'exécution des prescription imposées au lotisseur par ledit arrêté", voir Isabelle Savarit-Bourgeois, op-cit, p136.

<sup>(4)</sup>Voir Isabelle Savarit-Bourgeois, op-cit, p137.

<sup>(5)</sup> انظر المادة 77 من القانون رقم 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

<sup>(6)</sup> انظر: محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص من 94 إلى 103.



تحل رخصة البناء محل رخصة التجزئة، كما أن رخصة التجزئة وبالرغم من أنها تحمل في طياتها مشروع بناء إلا أنها لا ترخص بأعمال البناء ولا تحل محل رخصة البناء وينتج عن هذا أنه لا يمكن القيام بتشديد أية بناية على جزء من الأجزاء الناتجة عن التجزئة إلا بعد الحصول على رخصة البناء<sup>(1)</sup>.

تنص المادة 03/02 من القانون رقم 15/08 على ما يلي: « يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة». وتنص المادة 04 من نفس القانون على ما يلي: « يمنع تشييد كل بناية في تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة. يمكن تحديد إنجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباينة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال».

وتنص المادة 4/32 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر: « لا يعفى تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤولية زاء المستفيدين من القطع الأرضية لاسيما في ما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال». وتنص المادة 5/32 من نفس المرسوم التنفيذي: « لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية». يتضح لنا من خلال المواد المذكورة أعلاه أن تسليم رخصة البناء مرهون بحصول صاحب القطعة الأرضية على رخصة تجزئة وتنفيذ الأشغال المفروضة فيها، إذ يجب أن تكون القطعة الأرضية محل البناء ناتجة عن تجزئة مرخصة قانونا، وليس ذلك فحسب بل لابد من حصول صاحبها على شهادة النفع والتهيئة التي تثبت إتمام ومطابقة أشغال التهيئة مع أحكام رخصة التجزئة ودفتر الشروط المرفق بها تحت طائلة رفض منح الترخيص بالبناء نظرا لما لهذه الشهادة من دور مهم في استقرار حقوق البناء<sup>(2)</sup>.

ولا يترتب على عدم الحصول على رخصة التجزئة رفض منح رخصة البناء فحسب بل يتعرض من قام بتشديد البناية أو كل من ساهم في تنفيذ الأشغال سواء كان المقاول أو المهندس أو الطوبوغرافي أو المرقى العقاري أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة إلى عقوبة الحبس والغرامة<sup>(3)</sup> فضلا عن هدم ما تم إنجازه من أشغال<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup>Voir Pr/Pierre Soler-Couteaux, op-cit, p411.

<sup>(2)</sup>Voir Pr/Patrick Gerard, op-cit, p251.

<sup>(3)</sup> انظر المادتين 75 و76 من القانون رقم 15/08 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر المادة 73 من القانون رقم 15/08، السابق الذكر.

ويجب أن يراعى في إصدار رخصة البناء جميع الأحكام التي تضمنتها رخصة التجزئة وأحكام دفتر الشروط والتي تتميز بطابع تنظيمي والتي نفسها يجب أن تكون متوافقة مع مخطط شغل الأراضي وعند انعدامه مع القواعد للتهيئة والتعمير، مثل المساحة المبنية، كمية البناء، علو البناء وغيرها<sup>(1)</sup>.

من خلال هذه النصوص وغيرها التي تؤكد أن الأشغال المرخص بها بموجب رخص التجزئة هي أشغال تهيئة، نرى من الأحسن لو كانت تسمية هذه الرخصة، رخصة تهيئة بدل رخصة تجزئة لأن الغرض منها ليس هو إحداث أجزاء بقدر ما هو تهيئة لها، وتكون مشروطة بالنسبة لكل وعاء عقاري مخصص لإستقبال بناء، سواء كان جزءا ناتجا عن عملية تجزئة أو قسمة أو ضم أجزاء أو مجرد تخصيص جزء من الأرض للبناء عليها وبذلك تكون أداة للرقابة القبلية والسابقة على أعمال البناء تضمن من خلالها الإدارة تزويد الوعاء العقاري المخصص للبناء وربطه بمختلف شبكات المنفعة العمومية قبل بنائه.

<sup>(1)</sup>Voir Pr/Pierre Soler-Couteau, op-cit, p413.

## الفصل الثاني

### علاقة مرخصة التجزئة بالبيئة

المبحث الأول: مفهوم البيئة

المطلب الأول: تعريف البيئة مع ذكر عناصرها المحمية قانوناً.

المطلب الثاني: علاقة البيئة ببعض المفاهيم القريبة منها.

المطلب الثالث: الإهتمام القانوني بحماية البيئة.

المبحث الثاني: مرخصة التجزئة كآلية للمحافظة على البيئة.

المطلب الأول: مرخصة التجزئى لحماية أصناف العقارات.

المطلب الثاني: مرخصة التجزئة للمحافظة على أراضي الدفاع الوطني

المطلب الثالث: مرخصة التجزئة كآلية لدفع عجلة الاستثمار

تمهيد:

مما لا شك فيه أن العلاقة بين العمران والبيئة علاقة وثيقة متداخلة ومترابطة، حيث يتوجب عند الاتجاه نحو التنمية مهما كان شكلها الأخذ بالحسبان الظروف البيئية وكذا الوضع الاقتصادي والاجتماعي للسكان على نحو يتناسب واستراتيجيات التنمية<sup>(1)</sup>.

فإذا كان العمران يعني مجموعة المسائل التي تتعلق بتنمية المدن وتحميلها وتحسينها ونظافتها حتى تتلاءم واحتياجات السكان المختلفة<sup>(2)</sup>. فهذا يعني أنه عملية شاملة ذات أبعاد متعددة منها الأبعاد البيئية والثقافية والاقتصادية والاجتماعية<sup>(3)</sup>، فالبيئة العمرانية تتكون من كتل المباني المقامة على الأرض بشكل ما، وتكون مجموعة من الفراغات الداخلية، كما تكون أيضاً مجموعة من الفراغات الخارجية التي تتخلل كتل المباني، وكل فراغ له نشاط ووظيفته الخاصة به<sup>(4)</sup>.

من هذا المنظور فإن مفهوم البيئة يتجاوز العناصر الطبيعية المعروفة [ماء، هواء، أرض]، فهو كذلك رصيد الموارد المادية والاجتماعية المتاحة في زمان ومكان معينين لإشباع حاجات الإنسان الضرورية منها والترفيهية، فالبيئة إذن هي العلاقة القائمة بين العالم الطبيعي والعالم الاجتماعي والاقتصادي والسياسي الذي هو من صنع الإنسان<sup>(5)</sup>. إن المتبع لواقع العمران يقف على مدى حدته، سواء من حيث تعدد أشكال استخدام الأرض أو من حيث التحولات العميقة التي أفرزها هذا التوسع على حساب البيئة الطبيعية، ففي الجزائر مثلاً لا أحد ينكر ما للتوسع العمراني من انعكاسات سلبية على البيئة، وتتجلى آثار ذلك في العديد من المظاهر أهمها تراجع المساحات الزراعية وتقهقر الفضاءات الغابية وتلوث المجاري المائية بالملوثات الصناعية والحضرية، وتلوث الهواء بالغبار الكلسي والروائح الكريهة المنبعثة من القمامات المنتشرة في كل مكان<sup>(6)</sup>. أمام وضع كهذا صار لزاماً على المشرع الجزائري أن يتدخل بالتنظيم والتوجيه لكل المسائل المتعلقة بالتوسع العمراني، وحماية البيئة من كل ما يؤثر فيها من جراء هذا التوسع، وهذا ما يتضح لنا جلياً من خلال القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا النصوص المنظمة له، الذي بمقتضاه أوجد المشرع الجزائري جملة من الأدوات التي هي من شأنها أن تضمن الرقابة الفعالة على حركة التوسع العمراني وتعتبر رخصة التجزئة من أهم الرخص الإدارية باعتبارها كأداة رقابة سابقة لكل عملية بناء، وبالتالي ضمان حق المجتمع في أن يعمل قادراً من الرقابة على هذه الأعمال.

(1) انظر: سليم زاوية، انعكاسات التوسع العمراني على البيئة المحيطة بمدينة قسنطينة واستراتيجية المواجهة، مجلة البحوث والدراسات العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، العدد 38، ديسمبر 2002، ص 125.

(2) انظر: فاطمة دبليلي، التعمير "تكتيف الجهود من أجل الحفاظ على رونق المدن ومنظورها العمراني"، مجلة البناء، العدد 14، سنة 1987، ص 3.

(3) انظر: سليم زاوية، المرجع السابق، ص 125.

(4) انظر: محمد فؤاد عبد الغفار، تأثير البيئة العمرانية على الصحة النفسية للإنسان، رسالة ماجستير في العلوم البيئية، معهد الدراسات والبحوث البيئية، جامعة عين شمس، القاهرة، 1997، ص 2.

(5) انظر: سليم زاوية، المرجع السابق، ص 125.

(6) انظر: سليم زاوية، المرجع نفسه، ص 172.

إن اشتراط رخصة التجزئة عند القيام بأعمال معنية يعني أن التوسع العمراني لم يعد يتم بطريقة عشوائية، ولكن يتحقق عن طريق دراسات علمية تحدد ما يجب أن يكون عليه هذا التوسع من الكفاءة التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية والخدمات الاجتماعية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية التي تشكل في النهاية الوسط البيئة الذي يعيش فيه الإنسان<sup>(1)</sup>.

الأمر الذي يعكس الدور الفعال لرخصة التجزئة في حماية البيئة، وهذا ما سندرسه في هذا الفصل من خلال التطرق إلى مفهوم البيئة في المبحث الأول وعلاقتها ببعض المفاهيم الأخرى في المبحث الثاني، أما المبحث الثالث سندرس فيه رخصة التجزئة كآلية للمحافظة على البيئة.

### المبحث الأول: مفهوم البيئة.

<sup>(1)</sup> انظر: نور الدين هندراوي، الحماية الجنائية للبيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1975، ص76.

تمنح البيئة [l'environnement] الإنسان الموارد الطبيعية اللازمة لحياته وصحته ورفاهيته، فهي المادة الأولية التي يشكل منها حضارته، وبذلك تصبح البيئة مانحة هذه الموارد الأساس المادي اللازم لحياة الإنسان وتطور حضارته<sup>(1)</sup>.

إذا كانت البيئة تعني الوسط الطبيعي أو المحيط الحيوي الذي يعيش فيه الإنسان وباقي الكائنات الحية<sup>(2)</sup>، فإنها تمثل في الوقت نفسه نوعاً من التحدي الذي يتعين على الإنسان أن يواجهه، فعلى نوع الاتجاه الصادرة من الإنسان في علاقته بالبيئة يتوقف نمط الحضارة وطابعها وخصائصها المميزة<sup>(3)</sup>.

فالمتمعن لتاريخ الإنسان يلحظ أن علاقته بالبيئة تراوحت دائماً بين السلبية المطلقة التي برزت في الخضوع شبه التام للظروف الطبيعية والخوف منها بل وتقديسها، كما هو الحال في المراحل المبكرة من تطور الإنسان، والإيجابية الصارخة التي تمثلت في الثورة على الطبيعة، وفي العمل بمختلف الوسائل على إخضاعها لسلطته، كما هو الحال في عصرنا الحاضر<sup>(4)</sup>، حيث تمكن الإنسان بما توافر به من عقل وعلم أن يغير بقوة محيطه الحيوي وأخضعه تقريباً لسلطانه، غير أن نجاح إنسان العصر الحديث في صراعه مع الطبيعة والسيطرة على مقدراتها ومواردها إنما كان على حساب التوازن الدقيق القائم بين عناصر البيئة المختلفة<sup>(5)</sup>، فإن المشرع الجزائري كغيره عنى بإصدار القوانين المنظمة لمختلف الأنشطة الصناعية والزراعية والعمرانية، وغيرها من الأنشطة التي يمكن أن يترتب عليها إضرار بالبيئة، فاحتوت هذه القوانين على الأحكام الخاصة بمزاولة هذه الأنشطة وشروط منح التراخيص نشأتها، وتحديد المعايير المناسبة لمكونات البيئة التي يجب الإلتزام بها، كما حددت الاشتراطات الخاصة بالتوسع العمراني وحماية المساحات الخضراء والأراضي الفلاحية والغابات والمحميات الطبيعية... إلخ، وهو الأمر الذي يتضح لنا جلياً من خلال القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>(6)</sup>.

إن الحديث عن البيئة وعلى هذا النحو يدفعنا إلى التساؤل عن المقصود بها وعن المقصود بعناصر البيئة المحمية قانوناً في المطلب الأول، أما المطلب الثاني نذكر العلاقة بين البيئة وبين مختلف المفاهيم المشابهة لها، وسنتطرق في المطلب الثالث للإهتمام القانوني بحماية البيئة.

**المطلب الأول: تعريف البيئة مع ذكر عناصرها المحمية قانوناً.**

(1) انظر: إبراهيم محمد منصور الشحات، البيئة في الإسلام، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001، ص2.

(2) انظر: فرج صالح الهريش، جرائم تلوث البيئة، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، مصر، دون سنة الطبع، ط1، ص1.

(3) انظر: فرج صالح الهريش، نفس المرجع، ص2.

(4) انظر: عبد المحسن صالح، المدينة الحديثة ومشكلة التلوث، مجلة عالم الفكر، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، المجلد الثاني، العدد الثالث، أكتوبر 1971، ص677.

(5) انظر: فرج صالح الهريش، المرجع السابق، ص3.

(6) انظر القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، السابق الذكر.

مصطلح البيئة من المصطلحات التي لها صدى في كافة فروع المعرفة<sup>(1)</sup>، فهو ليس حكراً على علم بعينه، ولا يقتصر استعماله في مجال بذاته، بل على العكس من ذلك تماماً فهو يتداخل في كل العلوم تقريباً، حيث بات دارجاً في الحديث عن البيئة الاجتماعية والبيئة الجغرافية والبيئة الحضرية والبيئة الصناعية والبيئة المحلية... وما إلى ذلك من تسميات ومصطلحات تقترن بالبيئة<sup>(2)</sup>.

إن تعريف البيئة وتحديد ماهيتها وعناصرها يعتبر أول الصعوبات من ناحية المعالجة القانونية لها، إذ أن المعالجة القانونية تثير الكثير من المشاكل، وتبدو أولى هذه المشاكل فيما عبر عنه البعض بصعوبة تحديد نطاق الحماية نظراً لصعوبة تحديد المقصود بكلمة البيئة، فهذه الكلمة التي تستخدم بكثرة في النواحي اللبية والدراسات كما لو كانت واضحة وضوحاً تاماً، تغدو عند تحليلها جسماً هلامياً غير محدد الأبعاد<sup>(3)</sup>، إلى درجة أن وضعها البعض من الفقهاء بالكلمة ذات المفهوم المتقلب والمتغير والمتلوث<sup>(4)</sup>.

كما أن التحديد الذي يقدمه علماء البيئة أو أنصارها يعتبر في غالب الأحيان عن رغبة هؤلاء في حماية كل ما يحيط بالإنسان في الوسط الذي يعيش فيه، فكان اتساع الفكرة مصدراً لقلق المشرع الذي يرغب في تحديد واضح للبيئة، حتى يتمكن من إيجاد الحلول الملائمة للمشاكل التي تعترض الحفاظ على البيئة وحمايتها<sup>(5)</sup>، عن طريق وضعه لقواعد تضبط سلوك الإنسان في تعامله مع البيئة ومواردها، فتحدد الأعمال المحظورة التي تؤدي إلى تلويث المحيط الحيوي بقطاعاته المائية والبرية والجوية، كما تبين السلوك الذي ينبغي إلزامه لتنمية موارد البيئة والحفاظ عليها حتى تظل على طبيعتها التي فطرها الله عليها<sup>(6)</sup>.

ومن خلال هذا التقديم يبدو لنا أن جلاء موضوع التعريف بالبيئة يقتضي ضرورة إلى تعريفها سواء من الناحية اللغوية أو العلمية أو القانونية، وتبيان علاقتها بالمفاهيم القريبة منها. بناء عليه سنتطرق إلى ما يلي:

- الفرع الأول: تعريف البيئة.

- الفرع الثاني: عناصر البيئة المحمية قانوناً.

### الفرع الأول: تعريف البيئة.

(1) انظر: صالح المريش، المرجع السابق، ص29.

(2) انظر: محمد حسام محمود لطفي، المفهوم القانوني للبيئة في مصر، المؤتمر العلمي الأول للقانونيين المصريين حول الحماية القانونية للبيئة في مصر، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع، القاهرة، 25 و26 فيفري، 1992، ص6.

(3) انظر: سمير قريد، حماية البيئة ومكافحة التلوث ونشر الثقافة البيئية، دار الحامد للنشر والتوزيع، 2013، ص92.

(4) Voir Michel p prieur : droit de l'environnement ,Dalloz,2e édition Paris, 1991, p1

(5) انظر: قريد سمير، المرجع السابق، ص15.

(6) انظر: ماهر محمد المومني، الحماية القانونية للبيئة في المملكة الأردنية الهاشمية، مطابع الدستور التجارية، عمان، ط1، 2004، ص63.

لاقت كلمة "بيئة" إنتشاراً واسعاً بعد إنعقاد مؤتمر ستوكهولم عام 1972م الذي قام على شعار «نحن لا نملك إلا كرة أرضية واحدة» وبدأت الألسنة تنطلق بها في التعبير عن مفاهيم إذا ما تحدثوا عن المشاكل البيئية، كالتلوث وازدياد، حدد السكان وأزمة المياه وغيرها، كما أصبحت حاجة الإنسان إلى فهم المحيط الذي يعيش فيه أكثر من أي وقت مضى<sup>(1)</sup>، وعلى الرغم من الغموض الذي يكتنف مفهوم البيئة، فإن الأمر لم يخلو من محاولات عديدة لتعريفها سواء من الناحية اللغوية أو العلمية أو القانونية، وهذا ما سنتناوله على النحو التالي:

أولاً: التعريف اللغوي للبيئة.

ثانياً: التعريف العلمي للبيئة.

ثالثاً: التعريف القانوني للبيئة.

أولاً: التعريف اللغوي للبيئة:

يرجع الأصل اللغوي لكلمة بيئة في اللغة العربية إلى الجذر [بؤأ] والذي أخذ منه الفعل الماضي [بأء]، فيقال بؤأ تك بيتاً، أي إتخذت لك بيتاً، ويقال تبؤأه، أي أصلحه وهياه وتبؤأ، أي نزل وأقام، وآبأه منزلاً وبؤأ إياه وبؤأه فيه، بمعنى هياه وأنزله ويمكن له فيه ونبؤأت منزلاً أي نزلته، وتبؤأ فلان منزلاً أي إتخذته<sup>(2)</sup>.

ويقال عن البيئة أيضاً المحيط، فنقول الإنسان ابن بيئته، كما تعني البيئة الحالة ومنه يقال وإنه لحسن البيئة<sup>(3)</sup>. فالبيئة إذن هي مستقر الشيء ومنزله الذي يتمكن منه، سواء كان المستقر به إنساناً أو حيوان<sup>(4)</sup>، والكائن ومحيطه أو منزله يتكاملان، يؤثر كل منهما في الآخر ويتأثر به<sup>(5)</sup>.

أما في اللغة الإنجليزية فيستخدم لفظ [l'environnement] للدلالة على الظروف المحيطة المؤثرة على النمو والتنمية، كما يستخدم للتعبير عن الظروف الطبيعية مثل الهواء والماء والأرض التي يعيش فيها الإنسان، كما يستخدم للدلالة على المكان الذي يحيط بالشخص ويؤثر على مشاعره وأخلاقه وأفكاره<sup>(6)</sup>، ويتطابق هذا التعريف مع التعريف الفرنسي لكلمة [l'environnement] التي تعني مجموع الظروف الطبيعية للمكان من هواء وماء وأرض والكائنات الحية المحيطة بالإنسان<sup>(7)</sup>، كما عرف المجلس الدولي للغة الفرنسية البيئة بأنها: «مجموع العوامل المادية والكيميائية والبيولوجية والعناصر الاجتماعية القابلة في وقت معين للتأثير بطريقة مباشرة أو غير مباشرة حالياً أو في وقت لاحق على الكائنات الحية أو النشاط الإنساني»<sup>(8)</sup>.

(1) انظر: أحمد عبد الكريم سلامة، قانون حماية البيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص15.

(2) انظر: العلامة ابن منظور، لسان العرب المحيط، المجلد الأول، دار الجليل، دار لسان، العرب، بيروت، 1988، ص284.

(3) انظر: أحمد رضا: معجم من اللغة، المجلد الأول، دار مكتبة الحياة، بيروت، 1958، ص262.

(4) انظر: إبراهيم محمد منصور الشحات، المرجع السابق، ص7.

(5) انظر: أحمد عبد الكريم سلامة، المرجع السابق، ص65.

(6) انظر: قريد سمير، المرجع السابق، ص5.

(7) Voir Jean lamarque, Droit de la pritection de la natur et de l'enveironnement, L.G.D.J, 1973, p15.

(8) انظر: أشرف هلال، جرائم البيئة بين النظرية والتطبيق، دون بلد النشر، 2005، ط1، ص65.



إن المعنى اللغوي لكلمة بيئة يكاد يكون واحداً، فهو ينصرف إلى المكان أو المنزل أو الوسط أو المحيط الذي يعيش فيه الكائن الحي بوجه عام كما ينصرف إلى الحال أو الظروف التي تكتنف ذلك المكان أي كانت طبيعتها<sup>(1)</sup>.  
ثانياً: التعريف العلمي للبيئة.

لما كانت البيئة تعني المحيط أو الوسط الحيوي للكائنات، فكان من المنطق أن يظهر اهتمام أكبر بتحديد المعنى الاصطلاحي لها في مجال العلوم الحيوية والطبيعية أولاً، ثم في مجال العلوم الإنسانية والاجتماعية في وقت لاحق<sup>(2)</sup>.

ففي مجال العلوم الحيوية والطبيعية ذهب علماء العلوم الطبيعية إلى تعريف البيئة بأنها: «مجموع الظروف والعوامل الخارجية التي تعيش فيها الكائنات الحية وتؤثر في العمليات الحيوية التي تقوم بها»<sup>(3)</sup>. وفي تعريف آخر تعني البيئة «مجموعة العوامل البيولوجية والكيميائية والطبيعية والجغرافية والمناخية المحيطة بالإنسان وبالمساحة التي يقطنها والتي تحدد نشاطه واتجاهاته وتؤثر في سلوكه ونظام حياته»<sup>(4)</sup>. كما عرفت أيضاً: «جميع العوامل الحيوية وغير الحيوية التي تؤثر على الكائن الحي بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في أي فترة من تاريخ حياته»<sup>(5)</sup>.  
أما في مجال العلوم الغنسانية فإن تعريف البيئة لا يتمتع بأصالة في التحديد، حيث يستمد مضمونه من التعريفات التي تقدمها العلوم الطبيعية مع إضافة العناصر التي تلزم وجود الإنسان وأنشطته الاجتماعية والصناعية والتكنولوجية<sup>(6)</sup>، فيذهب رأي إلى تعريف البيئة بأنها: «مجموع العوامل الطبيعية والعوامل التي أو جدتها أنشطة الغنسان الغنسان والتي تؤثر في ترابط وتيق على التوازن البيئة وتحديد الظروف التي يعيش فيها الإنسان ويتطور فيها المجتمع»<sup>(7)</sup>.  
المجتمع»<sup>(7)</sup>.

ويذهب تعريف آخر إلى اعتبار البيئة «الإطار الذي يعيش فيه الإنسان ويحصل منه على مقومات حياته من غذاء وكساء ودوار ومأوى ويمارس فيه علاقاته مع أقرانه من البشر»<sup>(8)</sup>.

إذن نستنتج مما تقدم بأن التعريف العلمي للبيئة تعددت حوله الآراء وتنوعت، وإن كانت في مجموعها توحى لنا بأن البيئة اصطلاح مركب، إذ نجد «البيئة الطبيعية» وهي الإطار الذي يحيا فيه الإنسان مع غيره من الكائنات الحية بما يضمه من مكونات بيولوجية وكيميائية وفيزيائية، كما نجد «البيئة الاجتماعية أو الحضرية» وهي التي يشترك فيها الإنسان مع أقرانه من البشر وتشمل كل ما أقامه من منشآت بعلمه وتقدمه من مباني ومصانع وطرق وحدائق

(1) انظر: أشرف هلال، المرجع نفسه، ص 67.

(2) انظر: أحمد عبد الكريم سلامة، المرجع السابق، ص 66.

(3) انظر: عبد الفتاح مراد وممدوح حامد عطية، غنهم يقتلون البيئة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، دون بلد النشر، 1997، ص 17.

(4) انظر: عمران فارس محمد، السياسة التشريعية لحماية البيئة في مصر وقطر ودور المكتب الجامعي في حمايتها، المكتب الجامعي الحديث، ص 18.

(5) انظر: علي زين العابدين عبد السلام ومحمد بن عبد المرضى عرفات، تلوث البيئة ثمن للمدينة، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 1992، ص 11.

(6) انظر: أحمد عن الكريم سلامي، المرجع السابق، ص 68.

(7) انظر: أحمد عن الكريم سلامة، المرجع نفسه، ص 69.

(8) انظر: أشرف هلال، المرجع السابق، ص 66.

...الخ، وعليه فلفظ البيئة مصطلح واسع يحتمل كثيراً من المعاني، ويتضح مفهومه بما يضاف إليه من المصطلحات، فمثلاً نقول البيئة الطبيعية والبيئة العمرانية أو البيئة المشيدة بالبيئة البشرية والبيئة الاجتماعية والبيئة التربوية والبيئة الحضرية... الخ<sup>(1)</sup>.

### ثانياً: التعريف القانوني للبيئة.

بعد التطور العلمي والصناعي الذي ساد العالم في الآونة الأخيرة وخاصة في القرن الماضي، أصبح للبيئة قيمة جديدة ضمن قيم المجتمع الذي يسعى للحفاظ عليها وحمايتها من كل فعل يشكل إضراراً لها<sup>(2)</sup>، وتجسدت هذه القيمة فعلاً في معظم قوانين الدول.

لقد سبق وأن عرفنا من خلال التطرق إلى المفهوم العلمي للبيئة بأن لهذه الأخيرة عنصران أساسيان يدخلان في تعريفها، وهما كل من العنصر الطبيعي [البيئة الطبيعية] والعنصر الصناعي أو كما يسميه البعض بالعنصر البشري [البيئة الحضرية أو الاجتماعية]، فالعنصر الأول يشمل كل ما بته الله تعالى في الكون دون تدخل من جانب الإنسان مثل الحيات والأدوية والبحار والأنهار وأشعة الشمس والهواء، وكذلك الكائنات الحية من إناث وحيوان ونبات<sup>(3)</sup>، أما العنصر الثاني فيشمل البيئة الأساسية المادية التي شيدها الإنسان [البيئة المثيرة] والنظم الاجتماعية والمؤسسات المادية التي أقامها<sup>(4)</sup>.

إذن نفترض في أي تعريف قانوني للبيئة أن يتضمن العنصرين معاً، فالمضمون المزدوج للبيئة يوسع كثيراً من مفهومها القانوني والحقيقة هي أن الأنظمة التشريعية تختلف فيما بينها في نظرتها للبيئة ومكوناتها، فالبعض منها يقول بمفهوم واسع لها، حيث أن البيئة بالنسبة لها تشمل الوسطين الطبيعي والصناعي<sup>(5)</sup>، والبعض الآخر من هذه الأنظمة يتبنى مفهوماً ضيقاً للبيئة، حيث تشمل البيئة بالنسبة لها الوسط الطبيعي دون الوسط الصناعي<sup>(6)</sup>.

أما بالنسبة لموقف المشرع الجزائري، فيمكن استخلاصه من خلال الفقرة الثامنة من المادة 4 من القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، إذ عرفت البيئة على النحو الآتي: «تتكون البيئة من الوارد الطبيعية الاحيوية والحيوية كالهواء والجو والماء والارض وباطن الأرض والنبات والحيوان بما في ذلك التراث الوراثي، وأشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية»<sup>(7)</sup>.

(1) انظر: منصور مجاحي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص55.

(2) انظر: حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق، 2013/2012، ص12.

(3) انظر: أحمد عبد الكريم سلامة، المرجع السابق، ص69.

(4) انظر: عبد الفتاح مراد، شرح تشريعات البيئة، دون سنة النشر، ص20.

(5) انظر: ماهر محمد الموني، المرجع السابق، ص22.

(6) انظر: فرج صالح الهريش، المرجع السابق، ص35.

(7) انظر المادة 04 فقرة 8 من القانون 10/03، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، السابق، الذكر.

ويبدو من هذا التعريف أن المشرع الجزائري يميل إلى الذي يربط مفهوم البيئة بالوسط الطبيعي ويحصره في مجموعة العناصر الطبيعية المكونة لهذا الوسط كالماء والهواء والتربة والجو والعناصر والمعلم الطبيعي، دون الحديث عن العناصر المشيدة بواسطة الأنشطة الإنسانية<sup>(1)</sup>، [البيئة المشيدة]، وهذا الاتجاه يتبنى كما هو واضح المفهوم الضيق للبيئة.

لكن بعد الاطلاع على الباب الثالث من نفس القانون الذي جاء بعنوان "مقتضيات الحماية البيئية" والذي تحدث فيه المشرع الجزائري عن المادة 39 حتى المادة 68 عن المجالات الواجب حمايتها والمتمثلة في كل من التنوع البيولوجي والهواء والجو والماء والأوساط المائية والأرض وباطن الأرض والأوساط الصحراوية و"الإطار المعيشي"، إذ تنص المادة 39 من نفس القانون على ما يلي: «يؤسس هذا القانون مقتضيات لحماية ما يأتي: التنوع البيولوجي، الهواء والجو، الماء والأوساط المائية، الأرض وباطن الأرض، الأوساط الصحراوية، الإطار المعيشي»<sup>(2)</sup>. فمن خلال هذه المادة نستنتج بأن مجال الحماية الذي أقره المشرع الجزائري يشمل «الوسط الطبيعي» وهذا من خلال حديثه عن التنوع البيولوجي والهواء والجو والماء والأوساط المائية والأرض وباطنها والأوساط الصحراوية، كما يشمل «الوسط الصناعي» وهذا خلال حديثه عن الإطار المعيشي الذي حدده بمقتضى المادة 66 من هذا القانون في كل من المباني والإدارات العمومية والعقارات ذات الطابع الجمالي أو التاريخي والعقارات المصنفة ضمن الآثار التاريخية، وعليه فالملاحظة التي تتور في هذه الصدد هي أن المشرع الجزائري عند تعريفه للبيئة إقتصر على الوسط الطبيعي فقط، بينما عند حديثه عن مقتضيات حماية البيئة شمل الأمر الوسط الطبيعي والوسط الصناعي، وبهذا يكون عند تعريفه للبيئة تبنى المفهوم الضيق وعند حديثه عن مقتضيات حماية البيئة تبنى المفهوم الموسع.

كما تجدر الإشارة في الأمر الأخير إلى أن المشرع الجزائري لم يرقم بتعريف البيئة في القانون رقم 03/83 المؤرخ في 5 فيفري 1983 المتعلق بحماية البيئة<sup>(3)</sup>. الذي جاء محله القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة. وفي الأخير نستنتج أن هذه الحماية شملت كل من البيئة الطبيعية والبيئة الصناعية، وحسب ما فعل المشرع الجزائري حينها فعمل عدم وصفه لتعريف عام للبيئة يرجع إلى الخشية من مجيئه غير دقيق، فلا يكون جامعاً لكل المعاني المطلوبة، ولا مانعاً من دخول معاني خارجة عن مطلب المشرع، ثم إن التعريف يخرج أصلاً من وظيفة المشرع ليدخل في وظيفة الفقه<sup>(4)</sup>.

### الفرع الثاني: عناصر البيئة المحمية قانوناً.

(1) انظر: حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص13.

(2) انظر: معيني كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، تخصص قانون إداري وإدارة أعمال، جامعة الحاج لخشر، باتنة، 2010/2011، ص14.

(3) انظر القانون رقم 03/83، المؤرخ في 5 فيفري 1983، المتعلق بحماية البيئة، الجريدة الرسمية، العدد 06 لسنة 1983، الملغى بالقانون رقم 10/03، السابق الذكر.

(4) انظر: منصور مجاحي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص61.

سبق وأن عرفنا بأن البيئة تتكون عموماً من عنصرين رئيسيين يتفاعلان معاً ويتأثران ببعضهما البعض، وهما العنصر الطبيعي والعنصر الصناعي.

العنصر الطبيعي قوامه كل الموارد والثروات التي تشكل في مجملها المقومات اللازمة للحياة ولاستمرارها من ماء وهواء وبحار وغيابات وأرض وخلافه، وهذه العناصر لم تتدخل إدارة الإنسان في صنعها، بل أن وجودها سابق على وجود الإنسان<sup>(1)</sup>.

أما العنصر الصناعي قوامه مجموعة الأشياء التي استحدثها الإنسان عبر الزمن، عن نظم وأدوات وإنشاءات ومعدات، فسخرها للسيطرة على مكونات العنصر الطبيعي والتأثير فيها للاستفادة منها في سد حاجاته وتلبية متطلباته<sup>(2)</sup>.

بناء عليه يتضح أن مكونات البيئة متعددة ومتنوعة، كما أنها تختلف بحسب نظرة المشرع لها، ومن ثم يمكن أن نكون بصدد عنصر بيئة لم يحظى بالحماية القانونية في نظام قانوني معين، في حين أن هذا العنصر قد تنبه مشرع آخر وشمله بالحماية القانونية<sup>(3)</sup>.

تأسيساً على ما سبق سنحاول التطرق لأهم مكونات البيئة التي تناولها المشرع بالتنظيم القانوني وجعلها قيمة جديرة بالحماية القانونية وهذا على النحو التالي:

أولاً: التربة.

ثانياً: الماء.

ثالثاً: الهواء.

**أولاً: التربة:** ينصرف مدلول التربة إلى البيئة الأرضية المحيطة بالإنسان<sup>(4)</sup>، وهي الطبقة الهشة التي تغطي صخور القشرة الأرضية، وتتكون من مزيج من المواد المعدنية والمواد العضوية، والتربة هي أحد العناصر الأساسية للحياة على الأرض، وهي أساس الدورة العضوية التي تجعل الحياة ممكنة<sup>(5)</sup>، فهي تعادل في أهميتها أهمية الهواء والماء وهناك عدة أخطار تهدد التربة، منها ما هو طبيعي ومنها من هو من صنع الإنسان، فالتربة عرضة للعوامل الطبيعية كالتعرية مثلاً التي تؤثر على خصوبة الأرض<sup>(6)</sup>.

(1) انظر: رستم محمد خالد جمال، التنظيم القانوني للبيئة في العالم، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، ص14.

(2) انظر: فرج الله هريش، المرجع السابق، ص39.

(3) انظر: منصور مجاحي، المرجع السابق، ص62.

(4) انظر: محمود صالح العادلي، الحماية الجنائية للبيئة في النظام القانون الليبي في صوغ أحكام الشريعة الإسلامية، موسوعة حماية البيئة، الجزء الثالث، دار الفكر الجماعي، الإسكندرية، ط1، 2003، ص61.

(5) انظر: محمد حسين عبد القوي، قضايا بيئية معاصرة، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2000، ط3، ص13.

(6) انظر: محسن عبد القوي، نفس المرجع، ص14.

أما التأثيرات التي تعود إلى الإنسان، فمنها البناء على الرقعة الزراعية وذلك لسد الحاجة إلى المسكن لمراجهة الزيادة السكانية، ومن ناحية أخرى فإن الحاجة المتزايدة إلى المزيد من الإنتاج الزراعية أدت إلى كثافة استخدام الأرض والإفراط في استخدام كل ما هو من شأنه زيادة هذا الإنتاج من أسمدة كيميائية ومبيدات حشرية، وهو ما أدى إلى إجهاد التربة وتدهورها وأضر بقدرتها على التجدد التلقائي، وأخل بالتوازن الدقيق بين عناصرها (1)، وإن كان التوسع العمراني يبقى أخطر مظاهر إستنزاف التربة، فعلى مدى عقد واحد من عام 1982م إلى عام 1992م إلتهم الزحف العمراني في العالم إلى ما يزيد على 05 مليون هكتار من الكساء الأخضر، كما تشير التقديرات إلى ما يقرب من نصف مليون هكتار من الأراضي الفلاحية في البلدان النامية يجري تحويلها سنوياً باستخدامات حضرية (2).

لهذا أولى المشرع الجزائري عنصر التربة أهمية خاصة تتجلى من خلال إصداره العديد من القوانين المتعلقة بترشيد استخدام هذا العنصر ومنع تلويثه وحمايته، ويعتبر القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة من أهم هذه القوانين، فقد تضمن مقتضيات حماية هذا العنصر في "الفصل الرابع"، الذي جاء بعنوان «حماية الأرض وباطن الأرض» من "الباب الثالث، الذي جاء بعنوان «مقتضيات حماية البيئة»، وتحديدًا في المادة 59 من المادة 62، وإن كان الملاحظ في هذا الصدد هو أن المشرع الجزائري استخدم مصطلح "الأرض" بدلا من مصطلح "التربة" وحسن ما فعل في هذا الصدد ذلك أن استخدام مصطلح "التربة" باعتباره عنصراً من عناصر البيئة استخدام غير دقيق ينتابه القصور وعدم الوضوح، فالتربة ماهي إلا عنصر من عناصر القشرة الأرضية إلى جانب كل من الصخور والجبال، وعليه فالمصطلح الأدق والأعم هو "القشرة الأرضية" وليس "التربة"، لهذا كان المشرع الجزائري صائباً عندما استخدم مصطلح الأرض، لأنه بهذا يكون قد أدخل كل عناصر القشرة الأرضية ضمن «مقتضيات الحماية البيئية»، وما عليها من كائنات حية وغير حية، وهو نفس المنهج الذي سلكه عند تعريفه للبيئة في المادة الرابعة من هذا القانون (3)، والتي سبق وأن أشرنا إليها، فعند تعداده لعناصر البيئة ذكر كل من الهواء والماء ولم يذكر التربة وإنما ذكر الأرض، وهذا على عكس بعض التشريعات التي تضمنت مصطلح التربة باعتباره عنصراً من عناصر البيئة (4).

ثانياً: الماء: يعتبر الماء من نعم الله - سبحانه وتعالى- التي لا تعد ولا تحصى، فهو سر الحياة ومصدر استمرارها، يقول الله تعالى: ﴿وجعلنا من الماء كل شيء حي﴾ (5).

لا شك في أهمية الماء ولزومه للحياة الإنسانية، فلا وجود للحياة بغير ماء، وتشمل البيئة المائية كل من الأنهار والبحار والمياه الداخلية والبحيرات وحتى المياه الجوفية (6)، وتشمل المسطحات المائية مساحة قدرها 80% تقريبا من

(1) انظر: محمد عبد البديع، اقتصاد حماية البيئة، دار الأمين، القاهرة، 2003، ص 71.

(2) انظر: محمد عبد البديع، المرجع نفسه، ص 72.

(3) انظر المادة الرابعة من القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة، المرجع السابق.

(4) انظر: ماهر محمد المومني، المرجع السابق، ص 22.

(5) سورة الأنبياء، الآية: 30.

(6) انظر: أرف توفيق شمس الدين، الحماية الجنائية للبيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2004، ط 1، ص 22.

سطح الكرة الأرضية ومن هذه المياه ما هو صالح ومنها ما هو عذب، وتمثل المياه المالحة حوالي 97 % من حجم المياه الكلي، وتوجد في المحيطات والبحار وبعض البحيرات والممرات المائية. أما المياه العذبة فتمثل الجزء الباقي الذي قد يصل إلى 03 %، وترتكز في الأنهار والبرك ومعظم البحيرات وباطن الأرض<sup>(1)</sup>.

من أبرز المتناقضات التي ظهرت في تاريخ البشرية أن الإنسان رغم حاجته للماء واعتماده الدائم عليه في معظم نشاطاته الفسيولوجية والاجتماعية أيضاً، فإنه كان دائماً ولا يزال يتخلص من فضلاته في البحيرات والأنهار التي تمثل أهم المصادر التي تمدّه بما يحتاج إليه من ماء<sup>(2)</sup>. وتتعدد صور المساس بالبيئة المائية، فقد تتخذ شكل تصريف مياه الصرف الصحي بما تحمله من مواد ملوثة إلى مجاري الأنهار والبحار، وقد تأخذ صورة تصريف مخلفات التصنيع الكيماوية في المصادر المائية<sup>(3)</sup>. فضلاً عن حاجات قطاعات التشييد والصناعة التي تتطلب المزيد من الماء إلى حد يفوق قدرة البيئة على تجديد هذا المورد الحيوي<sup>(4)</sup>.

لذل لم يغلب عن مشرعي الدول عامة، النتائج الخطيرة التي يمكن أن تترتب من جراء تلوث المياه على التوازن البيولوجي للأرض وعلى استمرار الحياة البشرية فيها لذلك صدرت في عديد من الدول قوانين خاصة بترشيد استخدام المياه<sup>(5)</sup>، والمحافظة على نقائها ومنع تلويثها<sup>(6)</sup>.

ففي الجزائر مثلاً نجد القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005 المتعلق بالمياه<sup>(7)</sup>، الذي حرص المشرع الجزائري من خلاله على تحديد جملة من المبادئ الرئيسية والقواعد الواجب تطبيقها عند استعمال الموارد المائية وتسييرها وتنميتها المستدامة، كما حرص المشرع الجزائري كذلك من خلال هذا القانون على تجسيد المبادئ التي تضمنها القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، إذ نجد المادة 43 تنص على ما يلي: «طبقاً لأحكام المواد 48 إلى 51 من القانون رقم 10/03، المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424هـ الموافق لـ 19 يوليو 2003م، والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، يجب حماية الأوساط المائية والأنظمة البيئية المائية من خلال

(1) انظر: علي زين العابدين عبد السلام ومحمد بن عبد المرضي، المرجع السابق، ص 133.

(2) انظر: أشرف هلال، المرجع السابق، ص 85.

(3) انظر: أشرف توفيق شمس الدين، المرجع السابق، ص 22.

(4) انظر: محمد عبد البديع، المرجع السابق، ص 63.

(5) انظر: فرج الله صالح الهريش، المرجع السابق، ص 41.

(6) انظر: محمد خالد جمال رسم، التنظيم القانوني للبيئة في العالم، منشورات الحبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2006، ط 1، ص 34.

(7) انظر القانون رقم 12/05 المؤرخ في 04 أوت 2005، المتعلق بالمياه، الجريدة الرسمية، العدد 60، لسنة 2005.

أنواع التلوث التي من شأنها أن تفسد بنوعية المياه وتضر بمختلف استعمالاتها» كما نجد في السياق المرسوم التنفيذي رقم 196/04 المؤرخ في 15 جويلية 2004، المتعلق باستغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع وحمايتها<sup>(1)</sup>.

**ثالثاً: الهواء:** يعتبر الهواء أتمن عنصر من عناصر البيئة، فهو سر الحياة أو روحها كما كان يسمى في الحضارات الإنسانية القديمة، فلا تستطيع الكائنات الحية أن تستغني عنه للحظات معدودة<sup>(2)</sup>. وقد كشف البحث العلمي دقة صنع الله تعالى في تكوين الهواء بما يصبح لحياة الكائنات، سواء من الأكسجين لتنفس الكائنات الحية أو من النتروجين وثاني أكسيد الكربون اللذين يتنفسهما النبات.

هذه النعمة الكبيرة المهداة من الله - سبحانه وتعالى - بدأ الإنسان بجهله بها فساداً وإفساداً بما يطلقه في الغلاف الجوي من غازات وغبار ومواد سامة، بكميات وأنواع يعجز الهواء عن استيعابها<sup>(3)</sup>. واقتطاعه لمساحات شاسعة من الغابات بدافع التوسع العمراني على الرغم من أنها تسهم بجانب كبير في التوازن البيئي، إذ تمتص كميات هائلة من ثاني أكسيد الكربون وتطلق كميات ضخمة من الأكسجين، وتؤدي بالتالي دوراً هاماً في تنظيم مناخ الأرض<sup>(4)</sup>، بالإضافة أيضاً إلى عمليات البناء التي تجري في كثير من الأحيان المدن والقوى والتي تثير الغبار من جراء الحفر واقتلاع الحجارة وتراكم الرمال والأترية في الشوارع وغير ذلك<sup>(5)</sup>.

لقد تنبّهت الدول لخطورة المساس بالبيئة الجوية وانعكاس ذلك على سائر الكائنات الحية على الأرض<sup>(6)</sup>، لذلك لم يغيب عن مشرعي الدول عامة النتائج الخطيرة التي يمكن أن تلحق بالتوازن البيئي جراء تلوث الهواء، لذلك صدرت في عديد من الدول قوانين خاصة تهدف إلى حماية البيئة الجوية ومنع التلوث أو التخفيف منه<sup>(7)</sup>.

أما على الصعيد الوطني فقد أصدر المشرع الجزائري الكثير من النصوص القانونية ومن أمثلة ذلك نجد القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، حيث تضمن التدابير الخاصة بحماية الهواء في "الفصل الثاني" الذي جاء بعنوان «مقتضيات حماية الهواء» وتحديدًا من المادة 44 حتى المادة 47، كما نجد المرسوم التنفيذي رقم 165/93 المؤرخ في 10 جوان 1993 المنظم لإقرارات الدخان والغبار والروائح والجسيمات الصلبة في الجو<sup>(8)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 196/04 المؤرخ في 15/07/2004، المتعلق باستغلال المياه المعدنية الطبيعية ومياه المنبع وحمايتها، الجريدة الرسمية، العدد 45، لسنة 2004.

<sup>(2)</sup> انظر: علي الهماش، المنهاج الإسلامي ومواجهة مشكلات البيئة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2003، ص 7.

<sup>(3)</sup> انظر: زين الدين عبد المقصود، قضايا بيئية معاصرة، منشأة المعارف بالإسكندرية، 2000، ط 3، ص 156.

<sup>(4)</sup> انظر: محمد عبد البديع، المرجع السابق، ص 85.

<sup>(5)</sup> انظر: أحمد الأشقر، النمو السكاني والبيئة في الجمهورية العربية السورية، الندوة العلمية الثانية والأربعون حول أمن وحماية البيئة، 14، 16 أكتوبر 1996، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، المملكة العربية السعودية، مجموعة أعمال الندوة، 1998، ص 343.

<sup>(6)</sup> انظر: ابتسام سعيد الملكاوي، سرعة تلوث البيئة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ط 1، ص 85.

<sup>(7)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 165/93 المؤرخ في 10 جوان 1993 المنظم لإقرارات الدخان والغبار والروائح والجسيمات الصلبة في الجو، الجريدة الرسمية، لسنة 1993، العدد 46.

<sup>(8)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 496/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتعلق بالنشاط المنجمي لعمليات اللم والجمع أو الجني، الجريدة الرسمية، لسنة 2002، العدد 88.

والمرسوم التنفيذي رقم 469/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتعلق بالنشاط المنجمي لعمليات اللم والجمع والجلي<sup>(1)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 470/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002 المتضمن كفاءات تطبيق الأحكام المتعلقة برخص استغلال مقالح الحجاره والمرامل<sup>(2)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 95/04 المؤرخ في 01 أبريل 2004 الذي يحدد القواعد الفنية المنجمية<sup>(3)</sup>، والمرسوم التنفيذي رقم 02/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 الذي يضبط القيم القصوى ومستويات الإنذار وأهداف نوعية الهواء في حالة تلوث الجو<sup>(4)</sup>، وهي كلها نصوص تهدف إلى تحديد مستوى المواد الملوثة في الجو على أساس معارف علمية بهدف تفادي الآثار الضارة لهذه المواد على صحة الإنسان والبيئة أو الوقاية منها أو تخفيفها.

نستنتج من خلال ما تم التطرق إليه أن البيئة بمفهومها العام تعني الوسط أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان، يتأثر به ويؤثر فيه، بكل ما يضمه هذا المجال من عناصر ومعطيات سواء كانت طبيعية كالماء والهواء والتربة والكائنات الحية، أو معطيات بشرية أسهم الإنسان في وجودها من مدن وطرق ومصانع وقطارات ومواصلات وغيره من كافة أنشطة الإنسان في البيئة.

### المطلب الثاني: علاقة البيئة بالمفاهيم القريبة منها.

تعد الدراسات البيئية من الدراسات المعاصرة التي زاد الاهتمام بها منذ السبعينات من القرن العشرين، خاصة مع انعقاد مؤتمر البيئة البشرية في مدينة ستوكهولم سنة 1972، ومنذ ذلك التاريخ أفرزت الدراسات البيئية مجموعة من المفاهيم ذات الصلة بالبيئة والمرتبطة إرتباطاً وثيقاً بالقضايا البيئية المعاصرة، التي باتت تشغل بال المسؤولين والعلماء وعمامة الناس، لما لهذه القضايا من مردودات خطيرة تمس مستقبل البشرية جمعاء<sup>(5)</sup>.

من هذا المنطلق كان من الضروري أن يلازم التعريف اللغوي والعلمي والقانوني للبيئة شرحاً توضيحياً للمفاهيم ذات الصلة بها، ومن أبرز هذه المفاهيم نجد كل من النظام البيئي أو الإيكولوجي "والطبيعة" وكذا "التنمية المستدامة"، وهي مفاهيم عرفها المشرع الجزائري وتحديث عنها في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وليس ثمة شك في أن شرح وتوضيح هذه المفاهيم سوف يعطي رؤوية واضحة وعميقة لأبعاد القضايا البيئية المعاصرة، وهذا ما سنحاول الكشف عنه من خلال ما يلي:

<sup>(1)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 470/02 المؤرخ في 24 ديسمبر 2002، المتضمن كفاءات تطبيق الأحكام المتعلقة برخص استغلال مقالح الحجاره والمرامل، الجريدة الرسمية، لسنة 2002، العدد 68.

<sup>(2)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 95/06 المؤرخ في 01 أبريل 2004 الذي يحدد القواعد الفنية المنجمية، الجريدة الرسمية، لسنة 2004، العدد 20.

<sup>(3)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 02/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006 الذي يضبط القيم القصوى ومستويات الإنذار وأهداف نوعية الهواء في حالة تلوث الجو، الجريدة الرسمية، لسنة 2006، العدد 01.

<sup>(4)</sup> انظر: ابتسام سعيد الملكاوي، المرجع السابق، ص 88.

<sup>(5)</sup> انظر: حسونة عبد الغني، المرجع السابق، ص 102.



- الفرع الأول: علاقة البيئة بالنظام البيئي.

- الفرع الثاني: علاقة البيئة بالطبيعة.

- الفرع الثالث: علاقة البيئة بالتنمية المستدامة.

### الفرع الأول: علاقة البيئة بالنظام البيئي.

البيئة بمفهومها السابق يحكمها ما يسمى بالنظام البيئي "Eco System" وهو مفهوم بيئي معاصر لم ينتشر إلا في عقد السبعينات من القرن العشرين، عندما بدأت تبرز المشكلات والقضايا البيئية بشكل خطير، ومن ثم أصبح التعرف على قدرات البيئة وإمكاناتها والعوامل التي تحكم العلاقة بين مصفوفة عناصر البيئة والإنسان المستغل والمستفيد الأول من هذه المصفوفة، قضية مهمة جداً لضبط هذه العلاقة في إطارها السليم<sup>(1)</sup>.

يعرف النظام البيئي بأنه: «وحدة أو قطاع معين من الطبيعة يشكل بما يحتويه من عناصر وموارد حية نباتية وحيوانية وعناصر وموارد غير حية، وسطاً حيوياً تتعايش فيه عناصره وموارده في نظام متكامل، وتسير على منهج طبيعي ثابت ومتوازن تحكمه القدرة الإلهية وحدها دون أدنى تدخل بشري أو إنساني»<sup>(2)</sup>.

وفي تعريف آخر النظام البيئي هو: «مصفوفة العلاقة التفاعلية التكاملية المتوازنة داخل أي وحدة بيئية، بين مكوناتها أو عناصرها الطبيعية غير الحية ومكوناتها أو عناصرها الحية، وفق نظام في غاية الدقة والتوازن من خلال ديناميكية ذاتية تحكمها النواميس الكونية الإلهية التي تضبط حركتها وتفاعلها في إيقاع متناسق»<sup>(3)</sup>.

من خلال التعريفين يمكن تحديد العناصر المكونة للنظام البيئي والمتمثلة في كل من العناصر الحية وأهمها الإنسان والنبات والحيوانات، والعناصر غير الحية وأهمها الماء والهواء والتربة، فهناك المحيط المائي والمحيط الجوي أو الهوائي والمحيط اليابس<sup>(4)</sup>، وهذه المحيطات الثلاثة ترتبط ببعضها البعض، فهناك البيئة المائية وهناك البيئة الأرضية أو البرية وهناك البيئة الجوية<sup>(5)</sup>، ومن حيث طبيعة العلاقة القائمة بين هذه العناصر تنقسم النظم البيئية إلى قسمين يتمثلان في كل من النظم البيئية الطبيعية، ويقصد بها مصفوفة العلاقات بين عناصر البيئة الطبيعية غير الحية والحية من غير الإنسان، والنظم البيئية البشرية، ويقصد بها مصفوفة العلاقات بين الإنسان ومنجزاته والطبيعة بكل عناصرها الحية وغير الحية<sup>(6)</sup>.

ولقد عرف المشرع الجزائري النظام البيئي في الفقرة السابعة من المادة 04 من القانون رقم 10/03 المتعلق

بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على النحو الآتي: «النظام البيئي هو مجموعة ديناميكية مشكّلة من أصناف

(1) انظر: زين الدين عبد المقصود، المرجع السابق، ص41.

(2) انظر: أحمد عبد الكريم سلامة، المرجع السابق، ص70.

(3) انظر: زين الدين عبد المقصود، المرجع السابق، ص42.

(4) انظر: أحمد عبد الكريم سلامة، المرجع السابق، ص71.

(5) انظر: محمد أحمد حشيش، المفهوم القانوني للبيئة في ضوء مبدأ أسلمة القانون، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 2002، ص122.

(6) انظر: زين الدين عبد المقصود، المرجع السابق، ص42.

النباتات والحيوانات وأعضاء مميزة وبيئتها غير الحية، والتي حسب تفاعلها تشكل وحدة وظيفية». وعليه فالتعريف الذي جاء به المشرع الجزائري بخصوص النظام البيئي يشمل كل من الموارد الطبيعية الحية وغير الحية، وإن كانت الملاحظة التي تتور بخصوص هذا التعريف، هي أن المشرع الجزائري عند حديثه عن الموارد الحية إقتصر على النبات والحيوان دون ذكر الإنسان وكأنه لا يدخل ضمن هذا النوع من الموارد، بالرغم من أن الإنسان هو محور التوازن البيئي وأساسه لما يتمتع به من مقدرات تأثير به هائلة في كل عناصر هذا النظام، سواء كانت تأثيرات نباتية أو تدميرية<sup>(1)</sup>.

**الفرع الثاني: علاقة البيئة مع الطبيعة.**

يرى البعض من الفقهاء أن تعريف البيئة لا يتطابق مع تعريف الطبيعة على أساس أن البيئة تضيف إلى فكرة الطبيعة مظاهر جديدة وغريبة عليها، وبصفة خاصة المنشآت الحضرية، ومن ناحية أخرى فإن مفهوم البيئة بالمعنى الدقيق لا ينطوي بالضرورة على بعض الأمور الهامة المتصلة بالطبيعة، وخاصة المحافظة على بعض الأنواع أو الأجناس<sup>(2)</sup>، لكن سرعان ما إتضح عدم دقة هذه الفكرة<sup>(3)</sup>، فالبيئة تتكون عموماً من عنصرين رئيسين يتفاعلان معاً تأثيراً وتأثراً، عنصر طبيعي قوامه مجموع العناصر الطبيعية التي لا دخل للإنسان في وجودها، بل إنها سابقة في وجودها على وجود الإنسان، ويشمل هذا العنصر على الماء والهواء والتربة والنباتات والحيوانات<sup>(4)</sup>.

وعنصر صناعي يجسد ما يعرف بالبيئة المشيدة، وقوامه البنية الأساسية المادية التي شيدها الإنسان والنظم الاجتماعية والمؤسسات المادية التي أقامها وعليه يمكن النظر إلى البيئة المشيدة على أنها الطريقة التي نظمت بها المجتمعات البشرية حياتها والتي سخرت البيئة الطبيعية لخدمة الحاجات البشرية<sup>(5)</sup>.

كما تبرز العلاقة الموجودة بين البيئة والطبيعة من خلال التدخل غير السليم من قبل الإنسان في محتويات البيئة الطبيعية، الذي يعتبر من العوامل الهامة التي أدت إلى تدهور أحوال البيئة في كل المستوطنات البشرية، فالإنسان هو الذي ساهم إلى حد بعيد في القضاء على الغابات وفي ظهور ما يسمى بظاهرة التصحر، كما قام بتلويث الهواء وذلك بإطلاق ملوثات تتضمن أبخرة لمواد كيميائية، وهناك تلويث التربة والمياه السطحية والجوفية<sup>(6)</sup>.

إن الإعتداء على الطبيعة ومحتوياتها يؤدي بمرور الزمن إلى تدهور البيئة، وإلى أن تصبح كثير من النشاطات التي صممت أصلاً لتأتي بالتقدم والتنمية، سبباً في التدمير والتخلف<sup>(7)</sup>.

(1) انظر: منصور محاجي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص70.

(2) انظر: محمد حسام محمود لطفي، المرجع السابق، ص7.

(3) انظر: نبيلة عبد الحليم كامل، نحو قانون موحد لحماية البيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993، ص15.

(4) انظر: محمد حسين عبد القوي، المرجع السابق، ص8.

(5) انظر: سيد محمددين، حقوق الإنسان واستراتيجيات حماية البيئة، مطابع الشرطة للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، 2006، ط1، ص24.

(6) انظر: وادعة الله عبد الله حمراوي، حماية البيئة الحضرية والمعوقات وإمكانيات الحل، الندوة العلمية الثانية والأربعون، حول أمن وحماية البيئة، 14-16 أكتوبر 1996، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، المملكة العربية السعودية، 1998، ص193.

(7) انظر: وادعة الله عبد الله حمراوي، المرجع السابق، ص194.

لقد حدد المشرع الجزائري مفهوم الطبيعة في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وذلك من خلال تعريفه للفضاء الطبيعي في الفقرة الثالثة من المادة الرابعة من هذا القانون بأنه: «كل إقليم أو جزء من إقليم يتميز بخصائصه البيئية ويشمل بصفة خاصة على المعالم الطبيعية والمناظر والمواقع»، وعليه فمن خلال هذا التعريف نستنتج بأن المشرع الجزائري ساير الاتجاه الذي يأخذ بعدم التفرقة بين مفهوم البيئة ومفهوم الطبيعة، ويتضح ذلك من خلال تعريفه للفضاء الطبيعي بأنه كل إقليم أو جزء من إقليم يتميز بخصائص بيئية وبهذا يكون قد اعتبر الطبيعة هي الجزء أما البيئة فهي الكل.

### الفرع الثالث: علاقة البيئة بالتنمية المستدامة.

تعرف التنمية المستدامة بأنها: «التنمية التي تفي باحتياجات الحاضر دون المساس بقدرة الأجيال القادمة على توفير احتياجاتها»<sup>(1)</sup>. وفي تعريف آخر هي: «التنمية التي تراعي حق الأجيال القادمة في الموارد الطبيعية»<sup>(2)</sup>. إن التنمية المستدامة مفهوم بيئي مستحدث، بدأ يشاع استخدامه والمطالبة بتحقيقه في مجالات التنمية الشاملة، بعد أن بدأت برامج التنمية في كثير من دول العالم تواجه الكثير من المخاطر والمعوقات التي تحول دون استدامتها أو قدرتها على الاستمرار في عالم بدأ يسوده الإحساس اليقيني بندرة الموارد الطبيعية وقدرتها المحدودة<sup>(3)</sup>. إذا كان مؤتمر البيئة البشرية الذي عقد في مدينة ستوكهولم عام 1972 قد أثار قضية التنمية المستدامة كقضية استراتيجية في مسيرة التنمية، وانتقد الحكومات والهيئات التي تتجاهل الاعتبارات البيئية عند التخطيط وإذا كان مصطلح التنمية المستدامة قد استخدم لأول مرة كآلية أساسية في الاستراتيجية العالمية لصيانة الموارد الطبيعية التي صاغها الاتحاد الدولي لصيانة الطبيعة عام 1980،<sup>(4)</sup> فإن اللجنة العالمية المعنية بالبيئة والتنمية [لجنة برونتلاند]<sup>(5)</sup> هي التي أشاعت استخدام مفهوم التنمية المستدامة في تقريرها الجوهري لعام 1987، الذي جاء بعنوان "مستقبلنا المشترك"، حيث دعا التقرير واضعي السياسات والاقتصاديين والعلماء في جميع أنحاء العالم إلى ضرورة تكامل البيئة والتنمية، فلا يمكن الحفاظ على البيئة بدون تنمية ولا يمكن تحقيق التنمية في بيئة متدهورة<sup>(6)</sup>، كما أوصت اللجنة بضرورة عقد مؤتمر عن البيئة والتنمية، يشارك فيه قادة العالم والسياسيون والعلماء.

### المطلب الثالث: الاهتمام القانوني لحماية البيئة.

(1) انظر: زين الدين عبد المقصود، المرجع السابق، ص 67.  
(2) انظر: وداعة الله عبد الله حمراوي، المرجع السابق، ص 195.  
(3) انظر: وداعة الهد عبد الله حمراوي، المرجع السابق، ص 195.  
(4) انظر: بن قري سفيان، النظام القانوني لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ليل شهادة المدرسة العليا للقضاء، 2004/2005، ص 06.  
(5) انظر: بن قري سفيان، نفس المرجع، ص 7.  
(6) انظر: محمد عبد العزيز الجندي، التشريعات البيئية، سلسلة أوراق غير دورية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، اعداد العاشر، جانفي، 2000، ص 16.

مع التطور الصناعي والتكنولوجي اللذان عرفتهما البشرية واللذان أثرا سلبا على البيئة، تزايد اهتمام الإنسان بالمشاكل البيئية، مما أدى بالدول إلى التفكير في ضرورة إيجاد قوانين تمكنها من وضع حد للأنتهاكات الخطيرة على البيئة.

ويعود إصدار النصوص الخاصة بحماية البيئة إلى ما قبل القرن التاسع عشر، إذ قام عدد من الحكام بسن تشريعات انحصرت في البداية في منع إلقاء القادورات، والفضلات البشرية في الأنهار والبحيرات حفاظا على الصحة العمومية<sup>(1)</sup>.

لذا سنتطرق في هذا المطلب إلى الاهتمام القانوني بحماية البيئة في التشريعات المقارنة وهذا ما تضمنه الفرع الأول، أما الفرع الثاني فسأخصصه للتطور التشريعي في الجزائر.

**الفرع الأول: تطور قانون حماية البيئة في التشريعات المقارنة.**

ندرس في هذا الفرع التطور التشريعي لقانون حماية البيئة في فرنسا (أولا)، ثم أتطرق فيما بعد إلى التطور في مصر (ثانيا)، وذلك لتأثر المشرع الجزائري بهما عدة مرات لأنهما كانتا سباقتان في سن نصوص قانونية متعلقة بحماية البيئة.

**أولاً: تطور قانون حماية البيئة في فرنسا.**

ظهرت بوادق قانون حماية البيئة في فرنسا لأول مرة إثر صدور قانون خاص بتنظيم صيد السمك عام 1829، حيث نص في المادة 125 على خطر إلقاء أي نوع من المخلفات التي من شأنها أن تؤدي إلى هلاك الثروة السمكية تحت طائلة عقوبة قدرها ثلاثين (30) فرنك فرنسي، والحبس من شهر إلى ثلاثة أشهر، كما صدر قانون حماية الثروة السمكية بتاريخ 8 أبريل 1898 وقانون الصحة العامة في 15 فيفري عام 1902.<sup>(2)</sup>

ومع ظهور الثورة الصناعية عمد المشرع إلى سن قانون خاص بالمنشآت المصنفة سنة 1917، كما صدر مرسوم عام 1951 أشار إلى إنشاء محطات تقنية وتصفية مياه الصرف الحضري من كافة المخلفات والنفائيات المؤثرة على الصحة العامة، وتم إلغاء هذا المرسوم بالتعليمات الوزارية رقم 1954/97، المؤرخة في 10 جوان 1954، وألزمته الولاية باتخاذ كافة التدابير الخاصة لمعالجة النفائيات الصناعية، وهذا في إطار برنامج التطهير الحضري<sup>(3)</sup>، وتم تعديل قانون الصحة بمقتضى الأمر الصادر في 23 أكتوبر 1958، وقد ألزم هذا القانون ربط العقارات بقنوات الصرف، ثم صدر القانون رقم 1331/64، المؤرخ في 26 ديسمبر 1964، المتعلق بحماية البيئة من التلوث بالمواد البترولية، ومن

<sup>(1)</sup> معوض عبد التواب، جرائم التلوث من الناحية القانونية والفنية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1968، ص12.

<sup>(2)</sup> سفيان بن قري، النظام القانوني لحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا، 2005، ص17.

<sup>(3)</sup> سفيان بن قري، المرجع نفسه، ص17.

المسائل التي تضمنها هذا القانون، حضر إلقاء المواد الخطرة في الأوساط المائية، وصدرت بعد ذلك عدة مراسيم، منها المرسوم 438/73، المؤرخ في 22 مارس 1973 الخاص بالمنشآت المصنفة<sup>(1)</sup>.

وفي بداية سنوات الثمانينات صدرت بعض التشريعات الخاصة بحماية البيئة، كقوانين التهيئة العمرانية ومنح رخص البناء والتجزئة والهدم، كما أصدر وزير البيئة الفرنسي BARNTER MICHEL قانون سمي بإسمه، تضمن الوقاية من التلوث، ومن الأخطار الكبرى عام 1995.<sup>(2)</sup>

**ثانياً تطور حماية البيئة في مصر.**

صدر أول أول قانون لحماية البيئة بموجب القانون رقم 35 لسنة 1946 والمتعلق بصرف المياه من المحلات والمصانع في المجاري العامة، وبموجب القانون رقم 47 لعام 1948 تم تعديل هذا القانون، والملاحظ على هذه النصوص أنها تضمنت قواعد مختصرة وإجراءات وقائية لحماية البيئة، وبمقتضى القانون رقم 137 لعام 1958، صدر قرار رئاسي بشأن الاحتياطات والوقاية من الأمراض المعدية. وفي عام 1982 صدر القرار رقم 48 المتعلق بحماية نهر النيل، والمجاري المائية من التلوث، كما صدر في عام 1974 قانون حماية البيئة الذي حمل رقم 4 حيز التنفيذ في 4 فيفري 1994.<sup>(3)</sup>

ونتيجة للاستفتاء على تعديل الدستور المصري، الذي أجري في 26 مارس 2007 تم تعديل المادة 59 منه التي نصت على أن «حماية البيئة واجب وطني، وينظم القانون التدابير اللازمة للحفاظ على البيئة الصالحة»<sup>(4)</sup>.

**الفرع الثاني: تطور قانون الحماية البيئة في الجزائر.**

في ظل ظهور بداية الاهتمام الدولي بحماية البيئة، كانت الجزائر مستعمرة فرنسية لذا مر التطور التشريعي لحماية البيئة في الجزائر بمرحلتين أساسيتين، المرحلة الأولى أثناء الفترة الاستعمارية (أولاً)، والمرحلة الثانية بعد الاستقلال (ثانياً).

**أولاً: قانون حماية البيئة أثناء الحقبة الاستعمارية.**

رغم أن فرنسا كانت رائدة في مجال سن القوانين المهتمة بحماية البيئة، إلا أن المستعمر الفرنسي لم يقوم بتطبيق قوانين حماية البيئة في الجزائر، لأن هذا يتعارض ومصالحه الاستعمارية، فالجزائر بالنظر لما تتمتع به من ثروات وموارد طبيعية مهدت للمستعمر باستغلالها، فأدى هذا الطمع إلى إستنزاف الموارد البيئية، ومن ذلك الثروة الغابية، فالمستعمر إستغل الغابة بشكل بشع فيه شطط أقلق الكثير منها لتغيير وجهتها لبيعها أو التنازل عنها لفائدة المعمرين<sup>(5)</sup>.

(1) سفيان بن قري، المرجع نفسه، ص17.

(2) جميلة حميدة، الوسائل القانوني لحماية البيئة، دراسة على ضوء التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص51.

(3) سفيان بن قري، المرجع السابق، ص19.

(4) إبراهيم الدسوقي عطية، النظام القانوني لحماية البيئة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009، ص314.

(5) نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001، ص11.

إضافة إلى إتهاج المعمر لسياسات إبادية منها سياسة الأرض المحروقة، وإستغلاله للصحراء من أجل إجراء تجارب نووية لازالت أثارها ممتدة عبر السنين.

ثانياً تطور قانون حماية البيئة بع الاستقلال.

أهملت الجزائر الجانب البيئي، وذلك لأنها كانت تحاول النهوض بالاقتصاد الوطني، لكن هذا لم يمنع من إصدار المراسيم التنظيمية التي تتعلق بفكرة حماية البيئة منا ما يتعلق بحماية الساحل<sup>(1)</sup>، ومنها ما يتعلق بالحماية الساحلية للمدن<sup>(2)</sup>، ومنها ما يتعلق بالمياه<sup>(3)</sup>.

لم يوضح قانون البلدية لعام 1967،<sup>(4)</sup> الحماية القانونية للبيئة، وقد منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات لحماية النظام العام، على عكس قانون الولاية الصادر عام 1969،<sup>(5)</sup> الذي تضمن حماية البيئة، حيث ألزم السلطات العمومية التدخل لمكافحة الأمراض البوائية.

وبموجب المرسوم رقم 156/74،<sup>(6)</sup> تم إنشاء المجلس الوطني للبيئة، الذي يعتبر هيئة إستشارية تقدم إقتراحاتها في مجال حماية البيئة، وقد صدر أول قانون لحماية البيئة عام 1983،<sup>(7)</sup> الذي تضمن المبادئ العامة لحماية البيئة، كما صدر القانون المتعلق بحماية الصحة<sup>(8)</sup>.

وفي بداية التسعينات صدر قانون البلدية<sup>(9)</sup>، والولاية<sup>(10)</sup>، حيث نصت المادة 58 من قانون الولاية على إختصاص المجلس الشعبي الولائي في أعمال التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية وكذا تهيئة الإقليم الولائي، وحماية البيئة وترقيتها، كما أضافت المادة 78 منه أنه ملزم كذلك بالسهر على أعمال الوقاية الصحية، واتخاذ الإجراءات المشجعة لإنشاء هياكل مرتبطة بمراقبة وحفظ الصحة، أما قانون البلدية فنجد المادة 107، منه تضمنت أحكام تنصب في مجملها حول حماية البيئة منها ضرورة اتخاذ التدابير اللازمة لمكافحة الأوبئة.

كما صدر قانون التهيئة والتعمير 19/90 المعدل والمتمم بقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/19، الذي اهتم بوضع التوازن بين المحافظة على البيئة وتسيير الأراضي للسكن أو الفلاحة أو غيرها من المشاريع الاقتصادية، كما

(1) المرسوم التنفيذي رقم 73/63، المتعلق بحماية السواحل، الجريدة الرسمية، لسنة 1963، العدد 13.

(2) المرسوم رقم 478/63، المتعلق بالحماية الساحلية للمدن، الجريدة الرسمية، لسنة 1963، العدد 98.

(3) المرسوم 38/67، المتعلق بإنشاء لجنة المياه، الجريدة الرسمية، 1967، العدد 06.

(4) انظر القانون رقم 24/67، المؤرخ في 18 جانفي 1967، المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية لسنة 1967، العدد 34.

(5) انظر القانون رقم 38/69 المؤرخ في 23 ماي 1969، المتعلق بقانون الولاية، الجريدة الرسمية لسنة 1969، العدد 46.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 156/74، المتضمن إنشاء المجلس الوطني للبيئة، الجريدة الرسمية، لسنة 1974، العدد 06.

(7) قانون 03/83 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 05 فيفري 1983، الجريدة الرسمية، لسنة 1983، العدد 07.

(8) القانون 05/85 المتعلق بحماية الصحة وترقيتها، الجريدة الرسمية، لسنة 1985، العدد 8.

(9) القانون 08/90 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 15.

(10) القانون 09/90 المتضمن قانون الولائي، الجريدة الرسمية، لسنة 1990، العدد 15.

خص المشرع حماية خاصة للموارد المائية، وهذا من خلال الأمر رقم 13/96،<sup>(1)</sup> المؤرخ في 15 جوان 1996، المعدل المعدل والمتمم لقانون 17/83، المتعلق بقانون المياه، ومع بداية القرن الواحد والعشرين صدرت عدة تشريعات تصب في حماية البيئة منها:

- قانون 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها<sup>(2)</sup>.
  - قانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة<sup>(3)</sup>.
  - قانون 02/02 المؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته<sup>(4)</sup>.
  - قانون 08/02 المؤرخ في 8 مايو 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة<sup>(5)</sup>.
- ونظراً للمعطيات الجديدة التي عرفها العالم، لاسيما التطور التكنولوجي والحضري، صدر قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وقد حدد هذا القانون المبادئ الأساسية لحماية البيئة، كما جاء بمفاهيم وتعريف جديدة فيما يتعلق مثلاً بالتنمية المستدامة<sup>(6)</sup>؛
- والمجالات المحمية<sup>(7)</sup>، كما حدد أدوات تسيير البيئة، والتي تتشكل من هيئة للإعلام البيئي، نظام تقييم الأثار البيئية، وفي نفس الإطار صدر قانون 09/04 المؤرخ في 23 يوليو 2004 المتعلق بحماية المناطق الجبلية في إطار التنمية المستدامة، وقانون 09/04 المؤرخ في 14 غشت 2004 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة، حيث من بين أهداف هذا القانون حماية البيئة بتشجيع اللجوء إلى مصادر الطاقة غير الملوثة<sup>(8)</sup>، بالإضافة إلى القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، بالإضافة لقانون 06/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة والذي من أحد أهدافه المحافظة على البيئة الطبيعية والثقافية<sup>(9)</sup>، وقانون 06/07 المؤرخ في 13 مايو 2007 المتعلق بتسيير

<sup>(1)</sup> القانون 13/96 المؤرخ في 15/06/1990 المتعلق بقانون المياح المعدل والمتمم لقانون 17/83، المؤرخ في 16/01/1983، الجريدة الرسمية لسنة 1996، العدد 13.

<sup>(2)</sup> قانون 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، الجريدة الرسمية لسنة 2001، العدد 71.

<sup>(3)</sup> قانون 20/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001، يتعلق بتهيئة الإقليم في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية لسنة 2001، العدد 77.

<sup>(4)</sup> قانون 02/02 المؤرخ في 5 فبراير 2002، يتعلق بحماية الساحل وتنميته، الجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 37.

<sup>(5)</sup> قانون 08/02 المؤرخ في 8 مايو 2002، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة، الجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 34.

<sup>(6)</sup> لقد أشار المشرع الجزائري لتنمية المستدامة بصفة غير مباشرة في قانون حماية البيئة لسنة 1983 المشار إليه سابقاً، حيث نصت المادة 3 منه: «تقتضي التنمية الوطنية تحقيق التوازن الضروري بين متطلبات النمو الاقتصادي ومتطلبات حماية البيئة والمحافظة عليها على إطار معيشة السكان»، أما قانون 10/03 فقد عرف التنمية المستدامة بصفة واضحة وذلك في المادة 4 منه: على أنما «التوفيق بين تنمية اجتماعية واقتصادية قابلة للاستمرار وحماية البيئة، أي إدراج البعد البيئي في إطار تنمية ضمن تلبية حاجيات الأجيال الحاضرة الأجيال المستقبلية».

<sup>(7)</sup> عرغت المادتين 4 و 29 من قانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة، المشار إليه سابقاً، المجال المحمي على أنه منطقة مخصصة لحماية التنوع البيولوجي والمواد الطبيعية المشتركة، وهي منطقة خاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية المواقع والأرض والنباتات والحيوان والأنظمة البيئية وبصفة عامة تلك المتعلقة بحماية البيئة.

<sup>(8)</sup> انظر المادة 2 من القانون 09/04 المتعلق بترقية الطاقات المتجددة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية لسنة 2004، العدد 52.

<sup>(9)</sup> انظر المادة 08 من قانون 06/06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية، لسنة 2006، العدد 15.

المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، وقد سميت هاته القوانين بقوانين البيئة العشر. كما نص المشرع على حماية البيئة في القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية، الصادر في 3 يوليو 2011 في عدة مواد منها المادة 94 التي كلفت رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على احترام تعليمات نظافة المحيط، وحماية البيئة.<sup>(1)</sup>

وكذلك القانون 07/12 المتعلق بالولاية الصادر في 21 فيفري 2012 نص على حماية البيئة ومثال ذلك ما جاءت به المادة 85 بأن على المجلس الشعبي الولائي أن يبادر بكل الأعمال الموجبة إلى تنمية وحماية الأملاك الغابية في مجال التشجير وحماية التربة وإصلاحها<sup>(2)</sup>، إضافة إلى ما سبق وفي كل نهاية سنة يصدر قانون المالية، حيث نجد ضمنه مواد تتعلق بحماية البيئة، وذلك لأن المشرع يحاول حماية البيئة من التلوث.

### المبحث الثاني: رخصة التجزئة كآلية للمحافظة على البيئة.

كما درسنا سابقا وما لا شك فيه أن العلاقة بين العمران والبيئة علاقة وثيقة متداخلة ومترابطة لذلك صار لزوماً على المشرع الجزائري أن يتدخل بالتنظيم والتوجيه لكل المسائل المتعلقة بالتوسع العمراني وحماية القسمة من كل ما يؤثر فيها من جراء هذا التوسع، وهذا ما يتضح لنا جليا من خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وكذا النصوص المنظمة له، لذلك أوجد المشرع الجزائري جملة من الأدوات التي من شأنها أن تضمن الرقابة الفعالة على حركة التوسيع العمراني<sup>(3)</sup>، وتعتبر رخصة التجزئة من أهم الرخص الإدارية التي تضمن الرقابة على كل أعمال البناء، والمتأمل في القانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة يكشف بأن المشرع الجزائري لم يهمل الطابع التضامني والجماعي لحق الإنسان في بيئة نظيفة، وهو حق متميز عن حقوق الإنسان التقليدية بصرف النظر عن مدى استقلاليتها أو تكامله مع تلك الحقوق، وهنا يظهر الدور الأسلسي لرخصة التجزئة

(1) انظر المادة 94 من قانون 10/11 المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22 /06/ 2011، الجريدة الرسمية، لسنة 2011، العدد 37.

(2) انظر المادة 85 من قانون 07/12، المتعلق بالولاية، المؤرخ في 21 فبراير 2012، الجريدة الرسمية، لسنة 2012، العدد 12.

(3) انظر: منصور مجاحي، رخصة البناء كآلية لحماية البيئة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص146.



والتي يتم من خلالها ضمان تنفيذ السياسة العامة التي تنتهجها الدولة في مجال حماية البيئة، كما تعتبر رخصة التجزئة الوسيلة القانونية الأساسية التي من خلالها يتم ضمان استخدام الأرض وفقا لتوجيهات «أدوات التهيئة والتعمير» ويترتب في حالة الإخلال بالقواعد المنظمة لرخصة التجزئة مخالفات وعقوبات زجرية ومدنية، ولأجل ذلك خص المشرع الجهاز الإداري والقضائي، ويتمثل الأول في شركة التعمير التي تعمل على مراقبة التعمير، أما القضائي فيتجسد في مراقبة تنفيذ قانون التعمير وقيوده، وهذا كله حفاظاً على البيئة وعلى سلامتها وتمكين الفرد من العيش في بيئة نظيفة<sup>(1)</sup>.

ولتوضيح أكثر حول دور رخصة التجزئة للمحافظة على البيئة نحاول أن ندرس ذلك من خلال ما يلي:  
المطلب الأول نتناول فيه عن الدور الذي تحققه رخصة التجزئة لحماية أصناف العقارات، أما المطلب الثاني فنتناول فيه عن الحماية التي توفرها رخصة التجزئة في المحافظة على أراضي الدفاع الوطني، وأخيراً المطلب الثالث الذي يكون حول رخصة التجزئة كآلية لدفع عجلة الاستثمار.

#### المطلب الأول: رخصة التجزئة لحماية أصناف العقارات.

قبل التطرق لدراسة حماية رخصة التجزئة لأصناف العقارات نتطرق إلى مفهوم العقارات ثم نذكر أصناف العقارات في الفرع الثاني والمتمثلة في العقار الفلاحي والعقار الغابي والعقار الحضري، أما الفرع الثالث فيكون حول رخصة التجزئة في أصناف العقارات.

#### الفرع الأول: مفهوم العقار.

##### أولاً: تعريف العقار.

العقار هو مجموعة من العلاقات الاجتماعية أساسها الأرض أو المجالات الترابية، وهو العنصر الأساسي لتنظيم المساحات وتحقيق التماسك الاجتماعي والانتعاش الاقتصادي والتنمية البشرية، ونظراً لأهميته فقد اهتم المشرع الجزائري به لما له من أهمية اقتصادية واجتماعية وذلك من خلال جملة من النصوص القانونية التي تنضم العقار<sup>(2)</sup>، فقد عرفه القانون المدني في المادة 683 على أنه: «كل شيء مستقر بجزئه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول...». وتنص المادة 02 من قانون التوجيه العقاري على أنه «الأماكن العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الشروات العقارية غير مبنية» فهذا التعريف ينصرف إلى الأراضي

(1) انظر: رشيد مزاري، دور القضاء في تطبيق آليات حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول على ماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس، المدينة، 2012، 2013، ص 07.

(2) انظر: كلثوم دوجح، المرجع السابق، ص 10.

والمباني والأشجار والطرق والمناجم، كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها والتي رصدت خدمة للعقار فالجزر بالنسبة للأرض والأبواب والنوافذ بالنسبة للمنزل<sup>(1)</sup>.

كما عرف العقار على أنه الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه<sup>(2)</sup>.

ثانياً: أنواع العقارات.

العقارات ثلاثة أنواع: العقارات بطبيعتها، العقارات تبعاً لموضوعها، وفي الأخير العقارات بالتخصيص<sup>(3)</sup>.

### 1 - العقارات بطبيعتها Immeuble par nature:

يعتبر عقار بطبيعته كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه، ولا يمكن نقله من دون تلف للأراضي والمباني<sup>(4)</sup>، كما أن البناء يعتبر ثابتاً ولو كان من خشب ما دام مستقراً وثابتاً في الأرض، حتى ولو كان لمدة مؤقتة، أما عن المباني المتنقلة الموضوعة على الأرض فإنها تعتبر منقولاً<sup>(5)</sup>، كما أن البناءات التي تتصل بالأرض تعتبر عقاراً بطبيعتها، ولكن لا بد أن تمتد جذورها في الأرض فإذا انفصلت عن الأرض اعتبرت منقولاً.

### 2 - العقارات تبعاً لموضوعها Immeuble par objet:

نصت المادة 684 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني والمعدل والمتمم: «يعتبر مالاً عقارياً كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار» من خلال نص المادة فإن كل الحقوق العينية التي نصت لموضوعها على عقار يعتبر مالاً عقارياً سواء كانت حقوق عينية أصلية كحق الملكية أو حقوق عينية تبعية كالرهن الرهنى وحقوق الإمتياز<sup>(6)</sup>.

### 3 - العقارات بالتخصيص:

هي منقولات في الأصل ولكنها خصصت لخدمة العقار أو استغلاله، كالمواشي والآلات والمفروشات من المنقولات التي تخصص لخدمة العقار، حيث يهدف المشرع من اعتبار بعض المنقولات عقاراً بالتخصيص إلى ضمان استغلال العقارات استغلالاً جيداً، فلا يجوز الحجز على هذه المنقولات بصفة مستقلة عن العقار، حيث يلاحق العقار بالتخصيص العقار الضمني من حيث التصرف فيه ورهنه<sup>(7)</sup>.

الفرع الثاني: أصناف العقارات.

(1) انظر: فاضل خمارة، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، ط2، 2006، ص18.

(2) انظر: محمد حسين، الوجيز في نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 1985، ص199.

(3) انظر: حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص6.

(4) انظر: محمد قريد زواوي، مدخل العلوم القانونية، نظرية الحق، دون دار الطبع، دون سنة الطبع، ص134.

(5) انظر: زهري يكن، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، ج1، دار الثقافة، بيروت، ط3، 1974، ص47.

(6) انظر الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

(7) انظر: قريد محمد زواوي، المرجع السابق، ص124.

يعد العقار فضاءً لنشر الإنتاج المادي وغير المادي ومنشط للحياة الاقتصادية والاجتماعية، فكلما أحسن تنظيمه واستغلاله كلما ساهم في الإزدهار والتقدم نظراً لأهميته وستبقى الملكية العقارية من الاهتمامات الأساسية لنشاط الإنسان<sup>(1)</sup>.

باعتبار أن للملكية العقارية أصناف قانونية فإن للعقار أصناف كذلك، فهناك العقار الفلاحي والعقار الغابي وأخيراً المواقع المحمية، ولتوضيح أكثر لهذه الأصناف نتطرق إليها من خلال ما يلي:

- أولاً: العقار الفلاحي.

- ثانياً: العقار الغابي.

- ثالثاً: المواقع المحمية.

- رابعاً: المعقار الحضري.

أولاً: العقار الفلاحي.

إن الأرض هي محور صراع مرير ضد المستعمر الفرنسي، فقد جعلت الجزائر غداة الاستقلال هذه الأرض في صلب اهتماماتها لأنها محور كل تنمية، حيث كانت الأراضي الفلاحية ضمن أولى الأولويات، فقد ظهر في البداية أسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية<sup>(2)</sup> للأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون، يتولى هذه المهمة عمال المزارع بشكل تلقائي، وقد اعترفت الدولة اعتراف موقت لهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 102/62 المؤرخ في 1962/10/22<sup>(3)</sup>، حيث منح لهؤلاء العمال الحق في استعمال واستغلال العقار الفلاحي وفي حالة إسقاط هذا الحق يكون أمام اللجان الخاصة، وبعد ذلك أصدرت الدولة المرسوم رقم 103/62 بتاريخ 1962/10/23، حيث منع بيع الأملاك الشاغرة واعتبر جميع المعاملات العقارية التي تتم من تاريخ الاستقلال إلى يوم صدوره باطلة حتى لا تستغل العقارات في عملية المضاربة، وبعد 1962 صدر مرسوم لضبط قواعد التسيير الذاتي وذلك بشكل قانوني أكثر تنظيماً، ونظراً لفشل هذا النظام صدر قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 1971/11/08<sup>(4)</sup>، والذي نص في المادة الأولى منه «الأرض لمن يخدمها»، حيث جاء هذا القانون لتحديث الفلاحة بالقضاء على البرجوازية وعدم استغلال الإنسان لأخي الإنسان وعن طريق هذا القانون تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب نفس الأمر 73/71 والذي تم دمج الأراضي الفلاحية السابقة للأملاك الوطنية، وكذا مسألة التأميم لإدماج أجزاء معينة من الملكيات الخاصة، لأن مبدأ الأرض لمن يخدمها مرتبط بالاستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي وهذا يعني أن تركيز الثورة الزراعية على محاربة الملكيات الخاصة الكبرى وغير المستغلة بصفة شخصية ميلها إلى فكرة إلغاء الملكية

(1) انظر: كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص12.

(2) انظر: عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص29.

(3) انظر المرسوم رقم 102/62 المؤرخ في 1962/10/22 المتعلق بمنع بيع الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، لسنة 1962، العدد1.

(4) انظر الأمر 73/71 المتعلق بقانون الثورة الزراعية المؤرخ في 1971/11/08، الجريدة الرسمية لسنة 1971، العدد 97.

الخاصة للعقار الفلاحي بل تهدف هذه الثورة إلى تطهير هذه الملكية من أعراض استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وضبط كفاءات استغلالها بما يتلاءم ومتطلبات التنمية الوطنية<sup>(1)</sup>، أما الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية المنصوص عليها في المادة 19 منه<sup>(2)</sup>، أن هذه الأراضي هي ملك للدولة فهي غير قابلة للتصرف أو اكتسابها بالتقادم، ولا يجوز التنازل عنها أو حجزها وهذا ما نصت عليه المادة 688 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم المشار إليه سابقاً.

نستنتج من خلال هذا أن هناك إزدواجية في استغلال الأراضي الفلاحية، وذلك من خلال نظام التسيير الذاتي والأراضي الفلاحية التابعة لقانون الثورة الزراعية، حيث كان نظام التسيير الذاتي يطبق على الأراضي التابعة للمعمرين وينتهي حق الانتفاع بوفاة المستغل، وكذلك طبق على الأراضي التابعة للباشوات والأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، إلى أن صدر قانون 19/87<sup>(3)</sup>، المتعلق بالمستثمرات الفلاحية المؤرخ في 1987/14/08، حيث جاء بأحكام جديدة، و أول حكم جاء به أنه ألغى الأمر 653/68<sup>(4)</sup>، المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي، وألغى المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني، أما المادة 47 منه ألغت جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون فهو محل التسيير الذاتي ولم يلغى قانون الثورة الزراعية، بل جاء ليعين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وذلك في إطار قانون رقم 16/84<sup>(5)</sup>، المتعلق بالأمولاك الوطنية الساري المفعول آنذاك وفي ظل دستور 1976 كذلك.

بعد فشل قانون الثورة الزراعية في الوصول إلى ترقية القطاع الفلاحي لجأت الدولة إلى التفكير في إعادة الاعتبار للقطاع الخاص وحماية الملكية الخاصة والتي جاءت بقانون 18/83 المؤرخ في 1983/12/11 الذي أتاح لكل شخص جزائري الجنسية أن يمتلك أرضاً تابعة للأمولاك العامة إذا قام باستغلالها<sup>(6)</sup>. ولتوضيح كيفية تطبيق هذا القانون جاء مرسوم رقم 724/83 المؤرخ في 1983/12/10 والذي بين كيفية منح الأرض المستصلحة، ورغم كل ذلك إلا أننا نسجل قصور قانون 18/83 من حيث آليات الرقابة وكذلك فتح المجال لتحويل الأراضي الفلاحية عن مقصدها إلى أرض للبناء غير القانوني، وعلى إثر هذا القانون جاء القانون رقم 19/87 بتاريخ 1987/12/08 والمتعلق بالمستثمرات الفلاحية الذي يحتوي على<sup>(7)</sup>:

(1) انظر: عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص73.

(2) انظر القانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المستخدمين وواجباتهم، الجريدة الرسمية لسنة 1987، العدد 50.

(3) انظر الأمر 653/68 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968، المتعلق بالتسيير الذاتي، الجريدة الرسمية لسنة 1968، العدد 28.

(4) انظر المخطط الوطني للأعمال من أجل البيئة والتنمية المستدامة، سنة 2001، ص44، 45.

(5) انظر: عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، المرجع السابق، ص87، 88.

(6) انظر القانون رقم 16/84 المؤرخ في 1984/07/30، المتعلق بالأمولاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1984، العدد 57.

(7) انظر القانون 18/83 المؤرخ في 1983/18/11، يتضمن حيازة الملكية العقارية الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1983، العدد 34.

- مقاومة المضاربة: عدم جواز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة أو بعد فوات حصري سنوات من تاريخ تكوين المستثمرة وهذا ما نصت عليه المادة 23 من قانون 19/87.
- تجنب التقطيع: تستغل الأراضي جماعياً وعلى الشبوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعة حسب ما نصت عليه المادة 09 من نفس القانون.
- تجنب القسمة الوراثية: في حالة تعدد الورثة لا بد أن يختار واحد منهم ليمثلهم في الحقوق والواجبات المادة 26 من نفس القانون.
- ضمان الاستغلال الجماعي: استغلال المستثمرة ضمن إطار جماعي أو فردي وبكيفية شخصية بعد إلتزاماً بالاستغلال المباشر المادة 21 من قانون 19/87.<sup>(1)</sup>

كما جاء هذا القانون ليفصل بين حق ملكية الرقبة الذي يبقى للدولة وحق الانتفاع الدائم الذي يرجع للفلاح أو المنتج، حيث يتميز حق الإنتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون 19/87 أنه حق غير قابل للتنازل والنقل والحجز عليه، ويمنح لأعضاء المستثمرة على الشبوع حسب المادة 23 من قانون 19/87 الملغى بالقانون 03/10 المعدل والمتمم، ويمكن أن يمنح هذا الحق بصفة فردية على الأراضي التي يتعذر تصنيفها كمستثمر وهذا ما نصت عليه المادة 37 منه ويكون حق الإنتفاع الدائم بمقابل وتمثل في أتاوة يحدد وعائها قانون المالية، وقد صدرت عدة مراسيم تنفيذية لقانون المستثمرات الفلاحية منها المرسوم التنفيذي رقم 51/89<sup>(2)</sup>؛

المؤرخ في 18/04/1989 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، وكذا المرسوم رقم 51/90 المؤرخ في 06/02/1990م الذي بين أسباب إسقاط حق الإنتفاع لاسيما تخصيص مباني الاستعمال الفلاحي بالمستثمرة لأغراض لا صلة لها بالفلاحة وتحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية<sup>(3)</sup>، ثم صدر قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990،<sup>(4)</sup> يتضمن التوجيه العقاري الذي يحدد القوام التقني والنظام القانوني للأمولاك العقارية وأدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية والهيئات العمومية، وهذا حسب المادة 01 من قانون 25/90 والدافع الوحيد من صدور هذا القانون هو تسوية وضعية الأراضي الفلاحية، سواء منها المؤمنة أو التي حازن عليها الدولة بأي شكل من أشكال القانون، وقد اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية من حيث المحافظة عليها وكيفية استغلالها خاصة في قانون 25/90، ولقد عرف قانون 25/90 الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في نص

(1) انظر المادة 29 من القانون رقم 19/87، المشار إليه سابقاً.

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم 51/89 المؤرخ في 19/04/1989، الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، الجريدة الرسمية لسنة 1989، العدد 37.

(3) انظر عبد الحفيظ بن عيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط8، 2013، ص115.

(4) انظر قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990، الجريدة الرسمية، العدد 49 لسنة 1990، المعدل بإلغاء 26/95 المؤرخ في 26/09/1995، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية لسنة 1995، العدد 14.

المادة بأنه «كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله».

وفي الأخير نستطيع القول أن هناك ثلاث أصناف للأراضي الفلاحية، وذلك حسب الأصناف القانونية للملكية منها:

– الأراضي الفلاحية مصنفة ضمن الملكية الخاصة والتي تخضع للقانون المدني وقانون التوجيه العقاري والمراسيم المطبقة له<sup>(1)</sup>.

– الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأراضي الوقفية التي تخضع للقانون المدني وقانون الأوقاف وقانون التوجيه العقاري<sup>(2)</sup>.

– الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية التي نص عليها قانون الأملاك الوطنية على أنها ملك للدولة وهي جزء من الأملاك الوطنية الخاصة وتستغل طبقاً لما نص عليه قانون رقم 19/87 وقانون التوجيه العقاري والمراسيم المطبقة<sup>(3)</sup>.

إلا أننا نلاحظ أن العقار الفلاحي لقد عانى دائماً بصفة دائمة من عجز سواء في الاستراتيجية أو في التوسع الحضري على حساب الأراضي الفلاحية، فينبغي على السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية أن تزيل هذا التوسع الحضري للأراضي من خلال التحكم في نمو المدن وتوجيه العمران نحو مواضع غير مضرّة بالأملاك الزراعية<sup>(4)</sup>.

### ثانياً: العقار الغابي.

نظراً للأهمية البالغة للعقار الغابي أولاه المشرع الجزائري اهتمامه وذلك نظراً للوظيفة الاقتصادية والبيئية للغابة ودورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط، ولهذا لا بد من أن نعرف العقار الغابي والذي يتمثل في «الغابات والأراضي ذات الطابع الغابي والتكوينات الغابية» وسوف نتطرق إلى التعريف الاقتصادي للغابة ثم التعريف التشريعي. هناك تعريف اقتصادي وتشريعي لمفهوم الغابة.

### 1 – التعريف الاقتصادي للغابات:

الغابة ثروة طبيعية واقتصادية وهي فوق ذلك وطنية وقومية ومنطلق ذلك واجب احترام الشجرة على كل مواطن.

إن الثورة الغابية شكل الأساس في التنمية الاقتصادية والاجتماعية للأمة، حيث تدرج هذه الثروات في إطار التخطيط الوطني وتنسيق التكامل الاقتصادي والاجتماعي<sup>(5)</sup>.

(1) انظر: عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3، 2000، ص 340.

(2) انظر القانون رقم 10/02 المؤرخ في 10/12/2002 المعدل والمتمم لقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، الجريدة الرسمية، العدد 83، لسنة 2002.

(3) انظر: ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 19، 20.

(4) انظر المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، ملخص مشروع التقرير حول شكل العقار في الجزائر عائق أمام التنمية الاقتصادية، الدورة العامة الرابعة والعشرون، جوان 2004، ص 29.

(5) انظر المادة 03 من القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات لسنة 1984، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 26.

## 2 - التعريف التشريعي للغابات:

للغابة مفهوم خاص في القانون الجزائري، فليس كل غطاء نباتي غاية ولا شكل كل الأشجار غابة<sup>(1)</sup>. ومنه فقد عرفها المشرع الجزائري ولم يستقر على نص واحد، بل هناك عدة نصوص في قوانين مختلفة منها قانون 12/84 السابق الذكر، والذي عرفها في نص المادة 07 على ما يلي: «تخضع للنظام العام للغابات كل من: الغابات، الأراضي ذات الطابع الغابي، التكوينات الغابية الأخرى». وعرفها المادة 8 من نفس القانون «يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية».

ويقص بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل:

- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة وشبه الجافة.

- ثلاث مائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة».

أما المادة 10 عرفت الأراضي ذات الطابع الغابي: «جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر وأنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة والتي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 08 و09 من نفس القانون».

أما المادة 11 من نفس القانون عرفت التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل أشجار مكونة تجمعات أشجار وشرائط ومصدات للرياح وحواجز مهما كانت حالتها، ولكن طرح إشكال حول المعيار العددي، فماذا يعتبر التجمع الذي يحتوي على ما دون الأعداد المذكورة؟<sup>(2)</sup>.

وكيف يمكن لنا أن نقوم بالتعداد؟ للإجابة على هذه الإشكالات جاء قانون التوجيه العقاري والذي أدخل الأراضي الغابية ضمن القوام التقني للأملاك العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 03 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم المشار إليه سابقاً «كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و 100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة»<sup>(3)</sup>.

اعتمد المشرع كذلك على معياري العدد والموقع الجغرافي المناخي إلا أنه أضاف شرط آخر وهو الامتداد إلى ما يفوق 10 هكتارات متصلة "D'un Doul Tenant" نعني بها التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق عشرة هكتارات متصلة وتشمل على الأقل ما يلي<sup>(4)</sup>:

- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة.

(1) انظر: نصر الدين هوني، المرجع السابق، ص 06.

(2) أنظر: كلثوم حوج، المرجع السابق، ص 17.

(3) انظر: نصر الدين هوني، المرجع السابق، ص 21.

(4) انظر: الدين هوني، المرجع نفسه، ص 22.

- ثلاث مائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة وشبه الرطبة.

وفي الأخير يمكن إعطاء تعريف للغابة على ضوء ما سبق «الغابة هي كل أرض مغطاة بتجمعات مشجرة متكونة من نوع أو أنواع غابية سواء في حالة طبيعية وإثر عملية التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق عشرة هكتارات متصلة...»<sup>(1)</sup>.

#### رابعاً: العقار الحضري.

إن العلاقة بين الأرض والإنسان هي علاقة روحية أبدية تتفاعل باستمرار فهي بهذا أسمى من أن تكون مجرد قيمة مالية، فالملكية ولاسيما الملكية العقارية ستبقى من الاهتمامات الأساسية لنشاط الإنسان ذلك بسبب الأمن النفسي والمادي والروحي والحضاري الذي توفره للإنسان<sup>(2)</sup>، بعدما كان العقار يستعمل في الزراعة أصبح يستعمل كأساس لبناء ملجأ يأوي الأفراد والأسر، فأصبح المسكن بمختلف أنواعه سواء كان ريفياً أو حضارياً من الحاجات الأساسية للأفراد والمجموعات ومع تزايد النمو الديموغرافي واتساع رقعة المدن وارتفاع مستوى المعيشة أصبحت الحاجة للأراضي الصالحة للبناء في تزايد أكثر فأكثر، ولهذا توجه المواطنين من الأرياف نحو المدن بحثاً عن العمل في المناطق الحضرية الكبرى، هذا الأمر دفع بالكثير إلى أمس الحاجة للسكن العائلي وتوجيه طلباتهم إلى السلطات العمومية، ومن هنا بدأت المضاربة في المعاملات العقارية بين الخواص نتيجة إرتفاع ريعها وكذلك عجز البلديات للاستجابة لهذه الطلبات، وأمام كل هذه المشاكل صدر أمر رقم 26/74 بتاريخ 1974/02/20،<sup>(3)</sup> يتضمن إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات والسماح لكل مواطن ذي دخل أن يحصل على قطعة أرض لبنا سكن عائلي عن طريق إعادة البيع ودون أي مضاربة في البيع، ورغم ذلك برزت عدة ظواهر في البيع العمراني نتيجة إنحرافات عن الأهداف المرجوة ومنها الناءات الفوضوية على الأراضي الفلاحية، ولمواجهة هذا الوضع صدر الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/15،<sup>(4)</sup> الذي حدد صيغة انتقالية قواعد نقل الأرض، ثم صدر الأمر رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، ثم تلاه القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إن هذه القوانين لم تجد أدوات فعالة لها تسوية المشكل

(1) انظر : هنوي: المرجع نفسه، ص34.

(2) انظر: مقال عيسى بن محمد بوراس، السوق العقارية في الجزائر، بتاريخ 2007/09/04،

www.veecos.net/portal/indisc

(3) انظر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات الملغى بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري،

الجريدة الرسمية، لسنة 1974، العدد 19.

(4) انظر الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 1985/08/08، المتضمن قواعد تنقل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الجريدة، الجريدة الرسمية لسنة 1985، العدد 34.



القائم حتى صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94،<sup>(1)</sup> بتاريخ 18/05/1994م، لسد الفراغ القانوني والمتعلق بإيتاح الهندسة المعمارية وممارسة مهني المهندس المعماري وتجسيد وظيفة الشرطة العمرانية<sup>(2)</sup>.

### الفرع الثالث: رخصة التجزئة في أصناف العقارات.

لقد تطرقنا سابقاً لتعريف كل صنف من الأصناف العقارية، وحددنا لكل واحد القانون الذي يقوم بحمايته وحسن تسييره، وسوف نتطرق في هذا الفرع إلى الحماية القانونية الذي توفره رخصة تجزئة لهذه الأصناف العقارية من خلال ما يلي:

- رخصة التجزئة لحماية العقار الفلاحي.

- رخصة التجزئة لحماية العقار الغابي.

- رخصة التجزئة لحماية العقار الحضري.

### أولاً: رخصة التجزئة لحماية العقار الفلاحي.

للعقار الفلاحي أهمية كبيرة ولكنه عرف ضعفاً متزايداً في طلبات قطاع التعمير، رغم أن المشرع اعتنق مبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات في القانون رقم 29/90 وذلك في نص المادة 33 منة على أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو إنجاز في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية، بصرف النظر عن الصنف القانوني التي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية. فطبقاً لنص المادة 34 منه نستنتج أنه لا بد من الحصول على رخصة تسلم وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء في حالة إنجاز أي منشأة أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في الأرض الخصبة جداً أو الخصبة،<sup>(3)</sup> كما تنص المادة 48 من قانون 29/90 على أنه « تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي» يتضح من خلال ذلك أن إقامة أي بناء أو منشأة أساسية تهدف إلى الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني المرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية وأن تكون هذه المنشأة ضرورة للاستغلال الفلاحي.

من خلال ما ذكرناه فإن الأراضي الفلاحية يمكن البناء عليها في حالة إذا كانت لها أهمية في استغلال العقار الفلاحية وذلك بارتفاع الطاقة الإنتاجية حيث نجد في نص المادة 48 من قانون 29/90 تمنح رخصة في هذه الحالة طبقاً للقواعد المنصوص عليها في p08 للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي والتي يصدرها رئيس المجلس

<sup>(1)</sup> انظر المرسوم التشريعي رقم 07/94، المؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهني المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، لسنة 1994، العدد 32.

<sup>(2)</sup> انظر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات الملغى بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1974، العدد 19.

<sup>(3)</sup> انظر المادة 34 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، السابق الذكر.

الشعبي البلدي، أما في حالة وجود pos نصت المادة 49 من نفس القانون على ما يلي: «يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليه، وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب:

- البنايات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البنايات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة»<sup>(1)</sup>.

ومنه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاث يتطلب ترخيص مسبق من وزارة الفلاحة وهذا في حالة البناء على أرض فلاحية من أجل الاستغلال الفلاحي، أما في حالة إذا تم تحويل الأراضي الخصبية إلى أراضي قابلة للتعمير من يتطلب أن يصدر نص تشريعي<sup>(2)</sup>، ولكي يتم تحويل الأراضي والبناء عليها لا بد أن تتضمن تراخيص، ومن بين هذه الرخص تقدم الأرض الفلاحية من خلال المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، وما يلاحظ من خلال المرسوم أن المشرع الجزائري ذكر لفظ تجزئة بدلاً من تقسيم إذ كان من المستحسن إستبدالها وهذا تمييزاً عن رخصة التجزئة<sup>(3)</sup>.

إن العقار الفلاحي يمكن تحويله إلى أراضي بناء من أجل استغلال القطاع الفلاحي، وبالتالي تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية فيمنع كل تصرف واضح على الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من الحدود الدنيا التي يحددها مخطط التوجيه الفلاحي الذي يجب احترام الشروط الموضوعية عند تقسيم الأراضي الفلاحية<sup>(4)</sup>، سواء كان ذلك من أجل معاملة عقارية مجاناً أو بمقابل أو إيجارها أو قسمة ملكية شائعة وتراعى في تجزئتها المنطقة إمكانية الري من عدمها وطبيعة الزراعة الممارسة فيها،<sup>(5)</sup> ويؤدي عدم احترام المساحة المرجعية إلى بطلان المعاملات<sup>(6)</sup>، وبذلك يخرج هذا النوع من التقسيم من نطاق تطبيق رخصة التجزئة، أما إذا تم تخصيص جزء من الأرض الفلاحية للبناء عليها سواء كان البناء مخصصاً للاستغلال السكني أو الفلاحي أو بنايات ومنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية<sup>(7)</sup>، فتخضع عملية التقسيم في هذه الحالة إلى رقابة إدارية سابقة بواسطة شهادة التعمير<sup>(8)</sup>، ويكون البناء في حدود ضيقة طبقاً للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 المتعلق بحقوق البناء المطبقة على

<sup>(1)</sup> انظر المادة 49 من القانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>(2)</sup> انظر المادة 36 و37 من قانون 29/90، السابق الذكر.

<sup>(3)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20، والمحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية، لسنة 1997. العدد 84.

<sup>(4)</sup> انظر المرسوم التنفيذي 490/97 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، السابق الذكر.

<sup>(5)</sup> انظر: اسماعين شامة، المرجع السابق، ص187.

<sup>(6)</sup> انظر المادتين 55 و56 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، السابق الذكر.

<sup>(7)</sup> انظر المادة 48 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السابق الذكر.

<sup>(8)</sup> انظر المادة 04 المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

الأراضي الواقعة خارج المحيط العمراني<sup>(1)</sup>، هذا وتجدر الإشارة إلى أن الأراضي الفلاحية تفقد طبيعتها الفلاحية إذا استعمل وعائتها للبناء، كما تفقد طبيعتها الفلاحية عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانوناً فتتحول إلى أراضي قابلة للتعمير يسري عليها قانون التهيئة والتعمير .

ثانياً: رخصة التجزئة في حماية العقار الفلاحي.

أخضع المشرع الجزائر الأراضي الغابية من حيث منح الترخيص بالبناء إلى النظام العام للغابات طبقاً للقانون رقم 12/84 فإن أي نشاط ممارس داخل المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية إذا تعلق الأمر بالبناء لا بد من الحصول على رخصة من إدارة الغابات ما أكدته قانون 29/90 الذي أخضع كل عملية تجزئة ملكية عقارية مهما كان حجمها إلى رخصة التجزئة Le permis de lotir وهي وسيلة تسمح للجماعات المحلية احترام مخطط شغل الأراضي والتي تسمح لهم كذلك تجنب الأخطار التي تلحق بالطبيعة والغطاء النباتي لأن رخصة التجزئة يمكن رفضها إذا كانت مخالفة لقواعد الحماية، وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم بالمرسوم 03/06، ولكن هناك حالات يمنع فيها الترخيص بالبناء إلا برخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات طبقاً للمادة 27 من قانون 12/84 تنص على أنه «لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مخزن لتجارة التجارة أو المنتجات المشتقة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل على 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات».

كما لا يجوز إقامة أي خيمة أو خص أو كوخ داخل الأملاك الغابية على بعد أقل من 500 متر بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات<sup>(2)</sup>.

ولكن في هذه الحالة يمكن القول أن الرخصة هنا مؤقتة ولا يمكن اعتبارها رخصة بناء، ولكن في حالة البناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن ونقصد هنا بالبناءات المقامة فوق الأراضي الغابية لغرض خدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية وعلى سبيل المثال البناءات المخصصة للإدارات التي تحمي الغابة أو بعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة وبالتالي يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات<sup>(3)</sup>، في هذه الحالة يتم منح الترخيص طبقاً للمرسوم التنفيذي 176/91 سواء بالنسبة لرخصة البناء أو رخصة التجزئة لأنه لا يمكن الاستغناء على رخصة التجزئة ورخصة البناء فهي وسائل مادية في حماية الطبيعة عموماً والغابات خصوصاً لاسيما عندما تكون مشاريع البناء ذات حجم هام<sup>(4)</sup>.

<sup>(1)</sup> انظر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13/09/1992 المتعلق بحق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات، الجريدة الرسمية، لسنة 1992، العدد 86.

<sup>(2)</sup> انظر القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، لسنة 1984، العدد 26.

<sup>(3)</sup> انظر القانون 12/84، المادة 31، السابق الذكر.

<sup>(4)</sup> انظر: نصر الدين هنوني، المرجع السابق، ص 186.

ولكن الإشكال المطروح هو تسليم ترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية فهنا صعبة المنال من الأفضل أن تمنح من قبل الوالي الذي تساعده المصالح التقنية الولائية للغابات<sup>(1)</sup>، وبهذه الكيفية تضمن سرعة ونجاعة في البت والفصل بالإضافة إلى مراعاة أهداف أخرى تكون أشمل وأعم، وبالتالي فإن منح رخصة البناء أو التجزئة تكون من طرف إدارة الغابات والتي لا بد أن تبدي رأيها في حالة تجزئة أو بناء في الأراضي الغابية<sup>(2)</sup>. إن الغرض من التجزئة لصيغة عامة هو إقامة بناء وهذا الأخير الذي تقصده في الأراضي الغابية هو خدمة الإحتياجات الخاصة بالثورة الغابية وليس البناء الحضري وهذا للمحافظة على الثورة الغابية. وفي الأخير يمكن القول أن البناء داخل الأملاك الغابية الوطنية أو بالقرب منها يكون برخصة تسلمها الوزارة المكلفة بالغابات، وهذا حماية للغطاء النباتي، أما في حالة إذا كان بعض الأجزاء الغابية ضمن المحمية الطبيعية التامة فإنه لا يمكن القيام بإنجاز أي ورشات دون الحصول على ترخيص مسبق من إدارة البيئة<sup>(3)</sup>.

**ثالثاً: رخصة التجزئة لحماية العقار الحضري.**

إن مشروع التجزئة متبنى من طرف البلدية، يعني أن البلدية هي صاحبة مشروع التجزئة وفقاً لاحتياجاتها العقارية قصد مواكبة الطلب على السكن وهذا هو الغالب لأن البلدية تقوم بتوزيع القطع الأرضية المجزأة على المواطنين لبناء سكناتهم الفردية وذلك عن طريق البيع أو الكراء، حيث تقوم البلدية ببيع هذه القطع الناتجة عن عملية التجزئة للمواطنين، فالتجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي، المنظم والمنسجم والتي تقوم البلديات والحالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على إنجازها من أجل توفير سكن الفردي في إطار البناء الأفقي المعروف بالبناء الفردي أو الذاتي<sup>(4)</sup>، حيث أو كلت الجماعات المحلية مهمة الحياة لجميع العقارات المخصصة للتعمير إلى الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين<sup>(5)</sup>. التي استبدلت بالوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين مع وجود فروع لها على مستوى الدوائر والبلديات في الولاية نفسها، كذلك من بين الوسائل القانونية التي تعمل على إنجاز سكنات وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 المتعلق بتحديد نموذج عقد البيع بناءً على التصميم المطبقة في الترقية العقارية قد أوردت رخصة التجزئة في حالة البناية الفردية والتي تعتبر وثيقة مرجعية مرفقة بهذا العقد ولكن هل تسلم رخصة التجزئة في حالة البناية الفردية دون الجماعية؟.

من خلال نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 فإن التقسيم يستعمل في تشييد البناية دون تحديد لنوع البناية فردية كانت أم جماعية، وهذا خلافاً للمرسوم التنفيذي 58/94 وبالتالي نظام رخصة التجزئة لا

(1) انظر: كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 66.

(2) انظر: نصر الدين هوني، المرجع السابق، ص 186.

(3) انظر: كلثوم حجوج، المرجع السابق، ص 66.

(4) انظر: بشير التجاني، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 73.

(5) انظر المرسوم التنفيذي 405/90 المؤرخ في 1996/12/22، يحدد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، الجريدة الرسمية، لسنة 1990، العدد

ينطبق إلا على البنايات الفردية وإنما جاء ليهتم بكل البنايات والمنشآت حتى التي تخص المجال الصناعي والتجاري مع استبعاد الهياكل القاعدية التي تحمي سرية الدفاع الوطني والتي تنظمها أحكام خاصة.

وفي مجال الترقية العقارية فإن المرقى العقاري (البائع) يملك الوعاء العقاري ويريد تجزئة العقار إلى أجزاء لكي يستند بناء على جزء ويترك الآخر فضاء في مثل هذه الحالة رخصة التجزئة إجبارية بالنسبة لكل قيمة لقطعتين أو أكثر وفقاً لنص المادة 57 من قانون التهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04، حيث يقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة إلى مصلحة التعمير بالبلدية مرفقاً بعقد الملكية ومخطط التجزئة والمواصفات الهندسية للقطعة وكذا حدود ومساحة المخطط المستقبلي للقطعة بعد التجزئة<sup>(1)</sup>، فيجب على المرقى العقاري أن يبرم جميع العقود بداية بتهيئة الأراضي ونهاية بتسليم البناء إلى المستفيد جاهزاً، فعلى المستوى العقاري وأثناء قيامه بإنجاز المباني عليه أن يلتزم بأحكام القوانين المنظمة للتعمير وعلى رأسها قانون 29/90<sup>(2)</sup>، وعليه أن يحترم القواعد العامة للتهيئة والتعمير في إنجاز سكنات حيث يجب أن يزود التجزئات والمجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب وشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه، وهناك العديد من القواعد لا بد على المرقى العقاري من احترامها، ويتم تسليم رخصة التجزئة للمرقى العقاري بصفته صاحب الملكية أو موكله وفقاً لإجراءات تسليمها التي نص عليها المرسوم 19/15 السابق الذكر<sup>(3)</sup>.

في حالة إذا كانت البلدية هي مالكة لقطع الأرضية المجزئة وهي صاحبة المشروع مثلاً مشروع قامت به البلدية يتمثل في تجزئة قطعة أرضية إلى قطع لبناء مدرسة وعقارات سكنية مع وجود روضة في هذه الحالة هل تكون رخصة التجزئة هنا مطلوبة في هذه الحالة؟. باعتبار أن رئيس البلدية هو المانح لرخصة التجزئة، فهل تصدر لنفسها هذه الرخصة؟

إن المرسوم رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22<sup>(4)</sup> يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم ومن خلاله تم تحويل صلاحيات البلدية فيما يخص التسيير العقاري إلى الوكالات العقارية المحلية المختصة في تسيير المحافظة العقارية للبلدية والتي تسمى بالوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تساهم هذه الأخيرة في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير والتهيئة وإعدادها وتنفيذها وذلك في إطار مهمتها العامة وفي حدود الإمكانيات المتاحة لها، حيث تنص المادة 3 من المرسوم «تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة

(1) انظر: قاسمي علال، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتصميم ذلك، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية واقع وآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 07 و08 فيفري 2006.

(2) مقال عيسى بن محمد بوراس، السوق العقارية في الجزائر، بتاريخ 2007/09/04.

(3) انظر المرسوم التنفيذي 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

(4) انظر المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 1990/12/22 المحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية، لسنة 1990، العدد 56.

للتعمير لحساب الجماعة المحلية وتقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية...» حيث تقوم هذه المؤسسة ببيع أراضي قابلة للتعمير إلى الخواص عن طريق القيام بعملية التجزئة، كما هذا في ظل المرسوم التنفيذي رقم 405/90 ولكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 408/03 الذي يعدل المرسوم 405/90 أصبحت الوكالة الولائية للتسيير وتنظيم العقارين الحضريين مؤسسة تتكلفتبسيير السندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إنشاء فروع لهذا الوكالة على مستوى البلديات والدوائر في داخل الولاية نفسها<sup>(1)</sup>.

### المطلب الثاني: رخصة التجزئة للمحافظة على أراضي الدفاع الوطني

نص القانون صراحة على عدم خضوع البناءات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا لقرارات التعمير الفردي، مع وجوب سهر صاحب المشروع على توافر فقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء حيث نجد في هذا الصدد المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19،<sup>(2)</sup> تنص على: « تخص أحكام هذا المرسوم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقييم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90 / 29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها، ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تختمى بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني. كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات».

وتؤكد على ذلك المادة 13 من القانون رقم 08 / 15 على ما يلي<sup>(3)</sup>:

«... لا تخضع لأحكام هذا القانون شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البناءات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها».

كما نصت المادة 53 من القانون 90 / 29. السالف الذكر<sup>(4)</sup>: «لا تخضع لرخصة البناء، البناءات التي تختمى بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافرها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء».

وعليه نقول أنه ما دام الأراضي التي تختمى بسرية الدفاع الوطني لا تخضع لرخصة البناء فإنها وجوبا لا تخضع لرخصة التجزئة، لأن عملية التجزئة هي عملية تهيئة الوعاء العقاري قبل البناء عليه، وتعتبر هذه الأراضي هي المستثنات من خضوعها لكل الرخص الإدارية نظرا لما يتمتع به هذا القطاع من سرية والسرعة في الإجراءات. كذلك

(1) انظر: محمد أحمد بونبات، التجزئة العقارية، المطبعة والوراقة الوطنية، المغرب، ط4، 2005، ص52.

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19، السابق الذكر.

(3) انظر القانون رقم 08 / 15، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، السابق الذكر.

(4) انظر القانون 90 / 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

نفس الشيء يطبق على البناءات العسكرية مثل مباني القطاع العسكري ذات الطابع المدني (السكن) إلا أنها يجب أن تخضع لشروط وقواعد العمران التشريعية والتنظيمية وهذا ما نجد في الحكم الصادر من محكمة تمالوس الذي جاء به: «... حيث أن المدعي لم يقدم للمناقشة رخصة تجزئة من أجل بناء منزل بحجة أن مقر سكناه يقع في منطقة ريفية لا يتطلب البناء فيها الحصول على رخصة التجزئة وكذا رخصة البناء، لكن حيث أن المادة 53 من القانون رقم 90 / 29 تؤكد على أنه لا تخضع لرخصة البناء التي تختم بسرية الدفاع الوطني، والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء، وتبعاً لذلك فإن البناء الوحيدة المعفاة من الحصول على التجزئة هي تلك التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأسباب تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها، وبالتالي يبقى ادعاء المدعي منعدم الأساس .....»<sup>(1)</sup>.

فضلاً عن ذلك أن المحكمة لا يمكنها بسط الحماية القضائية على مساكن أقيمت بطريقة مخالفة للقواعد القانونية المعمول بها في مجال البناء والعمران. لأن وظيفة القضاء هو رد الأمور إلى نصابها ودفع المواطنين إلى احترام القانون والخضوع له بصفة صارمة.

ولقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 صريحاً في مادته الأولى على عدم وجوب الرخص الإدارية في الأراضي التي تختم بسرية الدفاع الوطني بل ويكفي القرار المشترك الذي يصدره كل من وزير التجهيز أو الوزراء المعنيين.

أما بالنسبة للمشروع الفرنسي بالإضافة إلى هيئة الدفاع الوطني، استثنى المؤسسات المتخصصة في البحث العلمي التي تتطلب السرية التامة وألزم السفارات الأجنبية المتواجدة على التراب الفرنسي للحصول على رخصة التجزئة لإنجاز أشغال على مستواها<sup>(2)</sup>.

### المطلب الثالث: رخصة التجزئة كآلية لدفع عجلة الاستثمار

يحظى الاستثمار بأهمية بالغة لا يمكن تقييمها أكثر إذ أنه يشكل العمود الفقري والركيزة الأساسية لأي اقتصاد كان، فإذا تطرقنا إلى أهميته الاقتصادية تصل إلى أن تأثيره الحقيقي وحساس للغاية، بحيث أن الاستثمار يعطي للاقتصاد الوطني فرصاً حقيقية للتنمية، وذلك من خلال توسع السوق الداخلية والخارجية، حيث أن ارتفاع الاستثمار يؤدي إلى الزيادة في إنتاج السلع والخدمات وهذا ما يتيح فرص التصدير ومنه توازن ميزان المدفوعات وهذا يعني رفع رصيد الدولة من العملة الصعبة.

أما إذا ركزنا على الجانب الاجتماعي فيكفي عرض فرص جديدة للعمل والتقليل من البطالة لترقية المجتمع. (رفع مستوى دخل الأفراد، وتحسين المستوى الاجتماعي من صحة وتعليم...) <sup>(1)</sup>، وسوف يكون حديثنا بالخصوص

<sup>(1)</sup> انظر: حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون بلد النشر، 2000، ص 79. حكم صادر من المحكمة بتاريخ 29 / 12 / 1996، فهرس 65 / 96.

<sup>(2)</sup> انظر: أنور جمال جودي، قانون البناء، محاضرات أقيمت على قضاة التخصص في القانون العقاري، أيام 21 إلى يوم 25 أبريل، 2001، ص 52.

عن الاستثمار في العقارات وهي ما يسمى بالأصول، ويعني به أن يوظف المستثمر أمواله في العقارات والمشروعات الاقتصادية والأوراق المالية... وغيرها من الاستثمار وسوف تبرز الدور الأساسي لرخصة التجزئة في دفع عجلة الاستثمار من خلال ما يلي:

الفرع الأول: رخصة التجزئة في العقار الصناعي.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة في العقار السياحي.

الفرع الأول: رخصة التجزئة في العقار الصناعي

قبل التطرق إلى دراسة دور رخصة التجزئة في تطوير ودفع الاستثمار في العقار الصناعي، سوف نتعرف على مفهوم العقار الصناعي أولاً من خلال إشارة وجيزة له، ثم نتعرض إلى رخصة التجزئة في العقار الصناعي ثانياً.

#### أولاً: تعرف العقار الصناعي

العقار هو الفاعل الأساسي لتحريك الدورة الاقتصادية، فهو العنصر الأساسي في ترقية الاستثمار والتنمية المستدامة للبلاد<sup>(2)</sup>، وبصيغة خاصة فإن مسألة العقار الصناعي هو الوسيلة المثلى للاستثمار، لأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الاستغلال كإحدى عناصر الملكية فنشأت مناطق صناعية ومناطق للاستثمار، ويطلق عليه مصطلح العقار الاقتصادي، باعتباره العنصر الضروري والمهم للاستثمار والتطوير الاقتصادي، إذ كانت أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار في بداية السبعينات والتي ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق، مثل المناطق الصناعية منشأة عام 1973، لكن المشكل كان يتمثل في عقد الملكية لهذه المناطق، وكان أول قانون حدد العقار الصناعي هو قانون رقم 45/73 المؤرخ في 1973/12/21 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية<sup>(3)</sup>، وقد حدد هذا القانون إيجاد 77 منطقة صناعية على مستوى إقليم البلديات والولايات عبر كامل التراب الوطني. حيث تم بشروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84 / 55 المؤرخ في 1984/02/03 م حيث يتم إدارتها عن طريق تهيئتها ثم إدارتها<sup>(4)</sup>، فالإدارة تعني التهيئة والتسيير معاً.

—عملية التهيئة: التي تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية.

<sup>(1)</sup> انظر: جلاب نعاة، الاستثمار والعقار الصناعي، مداخلة في الملتقى المغاربي حول العقار، يومي 25 و 26 أبريل 2007، جامعة البليدة، غير منشور.

<sup>(2)</sup> انظر: مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، دون دار الطبع، الطبعة الثانية، 2006، ص 10.

<sup>(3)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 73 / 45 المؤرخ في 1973/12/21، يتعلق بإنشاء لجنة استشارية لتهيئة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية لسنة 1973، العدد 20.

<sup>(4)</sup> انظر المرسوم التنفيذي رقم 84 / 55 المؤرخ في 1984/03/03، يتعلق بإدارة المناطق الصناعية، الجريدة الرسمية، لسنة 1984، العدد 10.



–عملية التسيير: التي تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية تجارية والتي تتلقى العقارات قانونيا، أما مسألة التسيير فقد أولى المشرع مهمة لتسيير المناطق الصناعية إلى المؤسسات الاقتصادية، ولكن وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 45 / 73 عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة متخصصة.

– المركز الوطني للدراسات والأبحاث العمرانية C.N.E.R.U

– مؤسسة تسيير المناطق الصناعية E.G.Z.I

أنشأ المناطق الخاصة فكان أول ظهور لها في ظل قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(1)</sup>. وقد نظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

– مناطق مطلوب ترقيتها. « ZOWE A PROMOUNOIR » Z.A.P.

– مناطق التوسع الاقتصادي « ZONE D'PANSION » Z.E.E.

وقد ضحت في هذه المناطق امتيازات وهذا في إطار الاستثمار صناعيا، ويتم تنظيمها من قبل المشرع في المرسوم التنفيذي 321/94 المؤرخ في 1994/10/17. فبالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها وتراجع عند الاقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة والتعمير والسلطة المكلفة بالجماعات المحلية والمالية<sup>(2)</sup>.

وبالنسبة للمناطق الحرة فهي مناطق مساحتها مضبوطة تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، والتي تمارس فيها أنشطة صناعية وخدمائية وتجارية وهذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 321/94. وقد جاءت هذه المنطقة الحرة في إطار قانون 12/93 المتعلق بترقية الاستثمار<sup>(3)</sup>، يتم ضبط حدودها عن طريق اللجنة الوطنية الحرة تحت رئاسة وزير الداخلية وجميع الوزارات المعنية، وقد تم إلغاء هذه المنطقة بموجب الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الاستثمار<sup>(4)</sup>.

أما المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة، والتي تم استخدامها بموجب قانون 03 / 01 المتعلق بتطوير الاستثمار، فهي نظام استثنائي للاستثمار ويتم تحديدها عن طريق المجلس الوطني للاستثمار<sup>(5)</sup>.

ويرتكز استغلال العقار الصناعي على فكرة الاستثمار عن طريق عقود والتي تسمى عقود استغلال العقار الصناعي والتي تمنح فيها الأراضي في شكل « تنازل إيجار حق امتياز»، تتنوع باختلاف مناطق العقار الصناعي، فبالنسبة للمناطق الصناعية تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة

<sup>(1)</sup> انظر المرسوم التشريعي رقم 93 / 12 المؤرخ في 1993/10/10، المتعلق بترقية الاستثمار للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية، العدد 49، لسنة 1993.

<sup>(2)</sup> انظر: مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 11، 15.

<sup>(3)</sup> انظر المرسوم التشريعي 93 / 12 المؤرخ في 1993/10/05، يتعلق بترقية الاستثمار الملقى بموجب الأمر 03/01 المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية لسنة 1993، العدد 64.

<sup>(4)</sup> انظر الأمر رقم 03 / 01 المؤرخ في 2001/05/20، يتعلق بتطوير الاستثمار، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية لسنة 2005، العدد 47، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

<sup>(5)</sup> انظر: جلاب نعاة، الاستثمار والعقار الصناعي، المرجع السابق، ص 62.

ويكون ذلك بموجب عقود تنازل الإدارية المشهورة، ثم تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل RETOCESSION أو البيع لفائدة المستثمرين بواسطة عقود توثيقية ومشهورة لدى المحافظة العقارية<sup>(1)</sup>.

أما بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها فإن عقد التنازل في هذه المناطق عرفه قانون 08 / 14 المؤرخ في 20 جوان 2008 الذي يعدل قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية<sup>(2)</sup>.

فإن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي. وفي ظل قانون 93 / 12 المتعلق بترقية الاستثمار والذي ألغى جميع أحكامه المخالفة للأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001، والمتعلق بتطوير الاستثمار، ظهر عقد الامتياز وهو عقد إداري يتم عن طريق مدير الأملاك الوطنية والتي يصدر عقد يحدد فيه الامتياز ويكون ذلك حسب الشروط والكيفيات المحددة في دفتر شروط نموذجي كما يجب أن يتضمن عقد الامتياز شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للامتياز قبل إتمام المشروع وإلا وقع تحت طائلة البطالان<sup>(3)</sup>.

### ثانيا: رخصة التجزئة في العقار الصناعي

سبق الإشارة عند دراستنا للمناطق الصناعية أنه توجد مؤسستين للإدارة وتسيير العقار الصناعي، حيث تتكفل إحدهما بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة وذلك بعد القيام بإجراءات اكتساب العقار بصيغة قانونية ثم تقوم بأشغال التهيئة لذلك سوف نتطرق إلى الشروط الإدارية لاستغلاله فهو مرتبط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PPAU، ومخطط شغل الأراضي POS، اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم استغلال العقار الصناعي وهذا تحقيقا للمنطقة العامة والاستغلال الدائم والحسن للعقار الصناعي، فقد اشترط المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة والتعمير في حالة إنجاز البناءات للاستعمال الصناعي والتجاري، لكن الإشكال المطروح هل تمنح رخص التعمير للمستفيد من الامتياز في حال استثمار الأملاك الوطنية الخاصة؟.

تنص المادة 11 من الأمر رقم 04 / 08 الذي تحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة « يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء ... » نلاحظ من خلال نص المادة أن صاحب الامتياز له الحق في استخراج رخص التعمير، فالمشرع الجزائري خرج عن القاعدة العامة في منح رخصة البناء التي تتمثل في ضرورة وجود عقد الملكية العقار، حيث سمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية، وما ينطبق على رخصة البناء ينطبق على رخصة التجزئة فإنها تحتوي على شرط لا بد من توفرها، ومن بين هذه الشروط:

<sup>(1)</sup> انظر: مخلوف بوحدة، المرجع السابق، ص 20.

<sup>(2)</sup> انظر قانون 08 / 14 المؤرخ في 20/06/2008، يعدل ويتمم قانون 30 / 90، الجريدة الرسمية لسنة 2008، العدد 44.

<sup>(3)</sup> انظر: علال قاشي، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار، مداخلة في ملتقى مغاربي حول العقار، جامعة البليدة يومي 25 و 26 أبريل 2007، غير منشور.

-تحديد مستوى الضجيج المنبعث والانبعاثات الكهرومغناطيسية بالنسبة لقطع الأراضي المجزأة، ويتم هذا الإجراء بعد أن يقوم الوالي بتحقيق عمومي في إطار صلاحيات الضبط الإداري<sup>(1)</sup>.

كما تتوقف رخصة التجزئة في بناء مؤسسات صناعية على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة من قبل وتؤدي بها إما إلى الشبكة العمومية للتطهير وإما منشأة مشتركة للتصفية والصب في الوسط الطبيعي<sup>(2)</sup>.

كما لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق مهم يتمثل في دراسة مدى التأثير على البيئة، فقد حدد المشرع الجزائري جملة من الأعمال التي تخضع لإجراءات طلب تسليم دراسة التأثير في البيئة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 78/90<sup>(3)</sup> ذكر المجالات التي تخضع للدراسة والمتمثلة في جميع عمليات تجزئة الأراضي ولكن لا يعني أنها تستبعد من تطبيق قواعد حماية البيئة بل هي خاضعة لتراخيص وتصريحات منظمة التي ذكرها القانون 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ولكن في حالة إذا تم إنشاء مؤسسات صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة التي يصدر بشأنها قرار من الوالي الترخيص ببناء مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة، فلا بد من دراسة مدى تأثيرها على البيئة، وقد حدد المشرع الجزائري الجهة التي تقوم بإعداد دراسة التأثير وحصرها حيث تتمثل في مكاتب دراسات، مكاتب خبرات أو مكاتب استشارات من الوزارة المكلفة بالبيئة والتي تنجزها على نفقة صاحب المشروع، كما بين المرسوم التنفيذي 90/78 كيفية تقديم الوثيقة الخاصة بدراسة التأثير، حيث يودع المشروع ثلاث نسخ لدى الوالي المختص إقليمياً الذي يرسلها إلى الوزير المكلف بالبيئة، وهذا الأخير إما يصدر قرار بالموافقة أو الرفض وفي حالة لا بد أن يسبب القرار، وعلى الوزير المكلف بالبيئة أن يطلب دراسات أو معلومات تكميلية قبل أن يتخذ قراره، وفي حالة الموافقة الوزير المكلف بالبيئة يبلغ الوالي القرار إلى صاحب المشروع، وعلى أي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في مقر الولاية المختصة إقليمياً على دراسة التأثير بمجرد ما يبلغ الوزير الوالي قراره يأخذ الدراسة بعين الاعتبار، كما يجب إشهار دراسة التأثير في البيئة عن طريق نشرها في جريدتين يوميتين وطنيتين على الأقل، إذ تنص المادة 11 من المرسوم 90/79 على أن الوالي يعين محافظ يتولى مهمة تسجيل ملاحظات الجمهور المتعلقة بالأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت في سجل خاص، ويقفل السجل في نهاية شهرين من تاريخ فتحه ثم يجرر المحافظ تقريراً يرسله إلى الوالي وفي الأخير يرسله إلى الوزير المكلف بالبيئة<sup>(4)</sup>.

(1) انظر: بوجردة مخلوف، المرجع السابق، ص 25.

(2) انظر المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، السابق الذكر.

(3) انظر المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 10.

(4) انظر حويتين رضوان، «الوسائل القانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها»، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، دفعة 14، سنة 2006، ص 37.

وفي الأخير ورغم كل هذه الإجراءات إلا أن الإشكال يبقى مطروح في كيفية الاستغلال في مجال التعمير وترقية النشاطات الاقتصادية فيما يخص العقار الصناعي للبحث على تشجيع مساهمة الخواص، ويكشف أنه توجد 70 منظمة صناعية على المستوى الوطني تقدر حوالي بـ 11 ألف هكتار من بين 6609 قطعة توجد 746 قطعة لم توزع ومن بين 5863 قطعة موزعة، 2809 لا تملك عقوداً قانونية بسبب عدم تسوية الملكية وسبب غياب رخص التجزئة، وتوجد 50 بالمائة من هذه القطع لا تستغل. وهذا ما يؤدي فعلاً إلى تأخر الرجوع بالاستثمار إلى الوراء<sup>(1)</sup>. مما يؤدي إلى نتائج سلبية في الاقتصاد الوطني للبلاد، كما أنه في حالة عدم وجود رخصة التجزئة لتجزئة هذه المناطق غير محددة حسب الشروط القانونية، إذ يجب على المشرع الجزائري أن يهتم أكثر بهذه المناطق ويمنح لكل عملية تجزئة للأراضي الصناعية رخصة تجزئة حسب شروط قانونية حتى لا ينتج عن غيابها عدم الاستغلال الأمثل لهذه المناطق ومما يؤدي حتماً إلى تدهور عجلة الاستثمار.

### الفرع الثاني: رخصة التجزئة في العقار السياحي

لقد أصبحت السياحة في أواخر القرن الحالي واحدة من النشاطات الاقتصادية التي توليها الدول عناية كبرى على اعتبار أن الترقية بكل إشكالية أصبح مطلباً بشرياً عالمياً، ومن ثم فقد أصبحت الدول تتنافس من أجل تلبية هذا المطلب، فاعتنت بمآثرها الثقافية والتاريخية<sup>(2)</sup>، كما تعتبر السياحة التنمية الاقتصادية في العصر الحديث لما لها من أهمية اقتصادية وسياسية وثقافية واجتماعية، وذلك لتأثيرها الكبير في تحقيق التفاهم والتجاوب والتقارب بين الشعوب<sup>(3)</sup>، ومن خلال ما سبق نستطيع القول أن السياحة لا تكون إلا بتوفر العقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي القابلة للبناء في مخطط التهيئة السياحية ويضم كذلك الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة وتلك التابعة للخواص<sup>(4)</sup>، والجزائر تمتاز بجاذبية السياحة لما لها من مناظر طبيعية خلابة ذات قيمة عالية، وبنائات مشيدة يعتبر لها بأهمية تاريخية أو فنية أو ثقافية<sup>(5)</sup>، والتي تسمى بالممتلكات الثقافية العقارية، فالسياحة تلعب دوراً كبيراً في الاقتصاد الجزائري، لذلك سعت الجزائر إلى سن العديد من النصوص القانونية من أجل حماية وضبط وتسيير العقار السياحي، ولدراسة ذلك سوف نتطرق إلى معرفة العقار السياحي أولاً، أما ثانياً سوف ندرس رخصة التجزئة كآلية لدفع عجلة الاستثمار في العقار السياحي.

### أولاً: أنواع العقار السياحي

(1) انظر: محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2009/2008.

(2) انظر: مليكة حفيظ شباكي، موقع السياحة في الاقتصاد الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 16، منشورات جامعة منثوري قسنطينة، ديسمبر 2001، ص 194.

(3) انظر: عصمت عدلي، الأمن السياحي والأثري في ظل القوانين السياحية، دار الجامعة الجديدة، دون طبعة، 2008، ص 7.

(4) انظر القانون 03/03 المؤرخ في 03/02/2003، المتعلق بالمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11، لسنة 2003، مجلة الجزائر، سياحية ترقية الاستثمار والسياحة، نشرة إعلامية تصدر عن الديوان الوطني للسياحة، العدد 19، 2002، ص 83.

(5)

ينقسم العقار السياحي إلى مساحات ومواقع محمية وإلى مناطق سياحية.

**1 -المساحات والمواقع المحمية:** نظرا للأهمية التاريخية والحضارية التي تتمتع بها الأماكن التاريخية والطبيعية ذات القيمة العالمية، أصدر بشأنها المشرع الجزائري عدة تشريعات تتعلق بالمناطق المحمية، حيث تعددت النصوص القانونية المنظمة لها. فكان أول قانون نظمها هو الأمر رقم 281/67 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967. المتعلق بالحفريات وحماية الآثار والأماكن التاريخية والطبيعية<sup>(1)</sup>، ثم جاء القانون رقم 10 /03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة السابق الذكر، فالجالات المحمية هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويمتد عن حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية وتتكون من الأماكن الطبيعية، الأماكن الثقافية والمعالم التاريخية.

**2 -المناطق السياحية:** يتطلب العقار السياحي نشاط فيه موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية تتمثل في فنادق ومراكز سياحية وغيرها فنجد فيه عدة تلاعبات وعمليات مضاربة نتيجة وجود ثغرات قانونية وهذا ما جعل السلطات المعنية بإعادة تحديد مفهوم مناطق ومواقع التوسع السياحي في القانون رقم 03 /03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية وتتمثل فيما يلي:

**أ - مناطق التوسع السياحي:** هي كل منطقة أو امتداد من الإقليم يتميز بصبغات أو بخصوصيات طبيعية وثقافية وبشرية وإبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية ويمكن استغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية.

**ب -المناطق السياحية:** هو كل موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو ربما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية، أو ثقافية والتي يجب تثمين أصالته والمحافظة عليه من التلف أو الاندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان<sup>(2)</sup>.

أما بالنسبة للمناطق المحمية، فهي جزء من التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء ويستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية، وتتمثل في المناطق الساحلية الذي يمتاز بوظيفتين تتمثل الأولى في أنه ضمن مناطق التوسع السياحي وبالتالي أي بناء نشأة سياحية ضمن هذه المناطق يكون طبقا للقوانين التي تحكمها ومنها قانون 03 /03 وقانون 01 /99 المؤرخ في 06/01/1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة<sup>(3)</sup>، أما الوظيفة الثانية

<sup>(1)</sup> انظر حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، 2001، ص 12 و ص 13.

<sup>(2)</sup> انظر: حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، 2001، ص 12 ، 13.

<sup>(3)</sup> انظر القانون رقم 01 /99 المؤرخ في 06/01/1999، الذي يحدد القواعد المنظمة بالفندقة، الجريدة الرسمية لسنة 1999، العدد 02.

تمثل في الوظيفة الاقتصادية باعتباره نشاط اقتصادي. كما تخضع قواعد بناء فيه لقانون 02 / 02 المتعلق بحماية الساحل<sup>(1)</sup>.

### ثانيا: رخصة التجزئة كآلية لدفع عجلة الاستثمار في العقار السياحي

تتميز الجزائر بشساعة مساحتها وتنوع ثروتها الطبيعية والثقافية وخاصة العمرانية حيث خلفت الحضارات القديمة بالبلاد تراثاً عمرانياً متميزاً مثل المدن القديمة بقسنطينة وتلمسان، القصبة بالعاصمة، المدن الأثرية القديمة كتمقاد وجميلة<sup>(2)</sup>.

اهتم المشرع الجزائري بمسألة حماية التراث بالمناطق المحمية حيث قام بوضع عدة نصوص قانونية تعمل على حماية الإرث التاريخي وترميمه ويظهر هذا الاهتمام بشكل جلي في القوانين التي صدرها المشرع الجزائري الذي وضع قواعد عامة لمنح رخصة التجزئة وذلك طبقاً لقانون التهيئة والتعمير، إذ حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب تجزئة من أجل البناء وكذا الشروط الخاصة بالعقار محل التجزئة.

كما حدد كفاءات إبداع الطلب والبت فيه والإجراءات الخاصة بذلك، إلا أنه كاستثناء فإن أي تجزئة أو بناء فوق المناطق الخاصة لا بد من الحصول وكشروط مسبق على ترخيص بالتجزئة أو البناء من الجهة المختصة بذلك قانوناً، لقد نصت المادة 23 من قانون 04 / 98 على أنه إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تطبيقه أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة محمية للحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، تعد هذه الموافقة الممنوحة ما لم يصدر رد خلال مهلة أقصاها شهران عقب إرسال طلب رخصة البناء أو تجزئة الأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته، يفهم من نص المادة أن كل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية يشترط فيه ترخيص مسبق من قبل الإدارة المكلفة بالثقافة. وتكون طلبات رخص البناء والتجزئة أو الهدم بالنسبة للعقارات التي تقع داخل المنطقة المحمية محل تأجيل من السلطات المحمية المعنية خلال الفترة الممتدة بين نشر القرار الوالي المتضمن مشروع مخطط حماية المواقع الأثرية واستصلاحها وقرار الوزير المكلف بالثقافة<sup>(3)</sup>، والمتضمن الموافقة على مخطط حماية المواقع الأثرية<sup>(4)</sup>.

وإذا وجدت هذه المعالم والمواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فيجب أخذ رأي الإدارة السياحية، وكذا إدارة الثقافة، لكن المرسوم 421 / 04 نص على رخصة البناء دون رخصة التجزئة، فهل يمكن قياس ذلك على رخصة التجزئة؟ ولماذا لم ينص عليها المشرع صراحة في نصوص تشريعية؟

<sup>(1)</sup> انظر قانون 02 / 02 المؤرخ في 02/06/2002، المتعلق بحماية الساحل والتنمية، الجريدة الرسمية لسنة 2002، العدد 10.

<sup>(2)</sup> نعيمة حمودوميرة بوشارب، الاشكالية القانونية لحماية الأملاك العقارية وفقاً لخصوصية المجانية حماية وترميم التراث العمراني، مداخلة في ملتقى دولي حول التسيير العقاري، قنادي الصنوبر بالجزائر، يومي 10 و 11 جوان، 2008.

<sup>(3)</sup> انظر المرسوم التنفيذي 321 / 03 المؤرخ في 05/10/2003، الجريدة الرسمية، العدد 64، لسنة 2003.

<sup>(4)</sup> انظر المرسوم التنفيذي 421 / 04، المؤرخ في 20/12/2004، الجريدة الرسمية، العدد 83 لسنة 2004.

وما تجدر الإشارة إليه أن تسليم رخصة التجزئة يكون من قبل الوالي بالنسبة للتجزئات المقرر غرزها على الأراضي الواقعة على الساحل على الأراضي ذات صفة طبيعية وثقافية حادة، وعلى الأراضي الفلاحية ذات الحدود الكبير أو المعتبر وغير مغطاة بمخطط شغل الأراضي<sup>(1)</sup>.

أما المناطق السياحية لم يخصص المشرع الجزائري أحكام خاصة، بإجراءات تسليم رخصة التجزئة في المناطق الخاصة لا من حيث إجراءات طبيعتها ولا من حيث محتوى ملف الطلب ففي هذه الحالة تلجأ إلى قانون 29 / 90 والمراسيم المنظمة له إلا أن جاء المرسوم 421 / 04 الذي تحدث عن استشارة مسبقة للهيئات الخاصة بتسليم رخصة البناء والتي حددت آجال استشارتها شهرين من تاريخ استلام الطلب والتي تباشر بتحريرات ودراسات ضرورية، لاسيما فيما يتعلق باحترام مخطط التهيئة السياحية ودفتر الشروط، ولم يتحدث عن رخصة التجزئة، فكيف يتم الترخيص بالبناء أو التجزئة في المناطق السياحية؟

إن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر إجراء جوهريا للمطالبة بالرخص لدى الجهات المبنية في المرسوم التنفيذي 19 / 15، و خضع تسليم هذا الترخيص بالبناء أو التجزئة إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة، فمخطط التهيئة السياحية يعادل رخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء الذي يحدد مناطق قابلة للتعمير والبناء<sup>(2)</sup>، لأن مخطط التهيئة السياحية يهدف إلى إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك حيث يشتمل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية الذي يقسم الأراضي التابعة للأماكن الوطنية العمومية والخاصة تلك التابعة للخواص، ونص على مخطط التهيئة السياحية القانون 03/03 الذي يعالج إشكالية تهيئة مناطق التوسع السياحي يرمي إلى تحديد العقار السياحي وقواعد تهيئته وتسييره، وهذا من أجل الاستغلال العقلاني للعقار السياحي وتتم تهيئة مناطق التوسع السياحي وفق أدوات تهيئة الإقليم<sup>(3)</sup>.

أما بالنسبة لحماية الساحل وتنميته والذي قيد حقوق البناء وعليه فرض بعض الإرتفاقات على أجزاء منه فإن أي بناء ضمن المناطق الساحلية ممنوع إلا في حدود ما يسمح به القانون، ونصت المادة 12 من قانون 02 / 02 على أنه « يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية، الموجودة على الشريط الساحلي على مساحة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبناءات الجديدة كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي ».

(1) انظر دليل المواطن، ملخص حول الأحكام والقوانين السارية المفعول، نصح كريتلي المختار، «duc»، مديرية التعمير، البلدية.

(2) انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 421 / 04، السابق الذكر.

(3) انظر المادة 02/03 من القانون 03 / 03، السابق الذكر.

وما يمكن استنباطه من نص المادة فإن أي بناء يتعلق بسكنات أو منشآت لا تتطابق مع مخططات تهيئة الإقليم لا تخدم الفضاءات المحمية أو إقامة أي نشاط صناعي دون ترخيص مسبق تعتبر مخالفة للقانون<sup>(1)</sup>. نستخلص من كل ذلك أن رخصة التجزئة لم ينص عليها المشرع صراحة في كيفية تسليمها بالنسبة للعقار السياحي، وكذلك بالنسبة للمساحات والمواقع المحمية بل اكتفى في كيفية استشارة الهيئات الخاصة في طلب رخصة التجزئة. ويكون تسليم رخصة التجزئة من قبل الوالي بالنسبة للتجزئات المقرر غرزها على الأراضي الواقعة على الساحل والأراضي ذات صفة طبيعية وثقافية<sup>(2)</sup>. وبهذا نكون قد أظهرنا الدور الفعال لرخصة التجزئة في المحافظة على هذه المناطق وبالتالي الحصول على تسيير حسن لها للمساهمة الفعالة في تطوير الاستثمار وتشجيعه.

(1) انظر: كلثوم حجوج، الةمرجع السابق، ص 70.

(2) انظر: غنية سطوطح، المرجع السابق، ص 198.



الكتابة

خاتمة:

بتوفيق من الله عز وجل حاولت من خلال بحثي أن أسلط الأضواء على موضوع مهم لم يلق فيما سلف نصيبا وافيا من البحث والدراسة من قبل الباحثين وهو قطاع التعمير الذي يكتسي أهمية قصوى سواء فيما يتعلق بالجانب الاقتصادي والاجتماعي الذي يرتبط بتوفير ظروف العيش والملائم للمواطنين خصوصا ما يرتبط بتوفير السكن وإنشاء مناطق صناعية وسياحية، وقد تناولت في هذا البحث عن دور رخصة التجزئة في حماية البيئة في القانون الجزائري مع إبراز الدور الأساسي لرخصة التجزئة في حماية البيئة إذ من خلالها يمكن تحقيق أهداف الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية، إن النصوص القانونية التي أوجدها المشرع الجزائري بهدف حماية البيئة من انعكاسات التوسع العمراني، وفي مقدمتها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والقانون رقم 10/03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة تبين لنا الدور الكبير الذي تلعبه رخصة التجزئة في التوفيق بين النمو العمراني والحفاظة على البيئة وحمايتها.

وكما رأينا سابقا أن رخصة التجزئة تشترط عند كل عملية تقسيم لأرض معدل البناء إلى قطعتين أو عدة قطع. وكما درسنا نطاق تطبيق هذه الرخصة من خلال التطرق لكل صنف من أصناف العقارات، بداية بالعقار الفلاحي الذي أخضع المشرع الجزائري مسألة تقسيم الأراضي الفلاحية إلى وجوب الحصول على رخصة إدارية مسبقة من أجل حماية هذا النوع من الأراضي، ضف إلى ذلك وجود العديد من الأشغال وأعمال تهيئة المنشآت الكبرى، والتي يمكن أن تسبب ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة البشرية أو البيئة الطبيعية، والتي تخضع إجراء قبلي خاص بدراسة التأثير على البيئة. كما درسنا رخصة التجزئة في العقار الغابي والتي يجب الحصول عليها من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة، ومع أن القانون لم ينص صراحة على رخصة التجزئة في العقار الغابي، إلا أنه أخضع كل عملية تجزئة ملكية عقارية مهما كان حجمها إلى رخصة تجزئة وهي الوسيلة التي تسمح للجماعات المحلية احترام مخطط شغل الأراضي والتي تسمح لهم كذلك تجنب الأخطار التي تلحق بالطبيعة والغطاء النباتي لأن رخصة التجزئة يمكن رفضها إذا كانت مخالفة لقواعد الحماية. أما بالنسبة للعقار الحضري وهو العقار المبني لغرض الإسكان والتي تقدم رخصة التجزئة من طرف البلدية، صاحبة المشروع وفقا لاحتياجاتها العقارية قصد مواكبة الطلب على السكن.

كما قمنا بدراسة رخصة التجزئة في العقار السياحي والصناعي نظرا للدور اللذان يساهمان في ترقية الاستثمار والرقى بالاقتصاد الوطني للبلاد كما تساهم رخصة التجزئة في الحفاظ على هذه المناطق من خلال تجزئتها حسب مناطق وفق إجراءات قانونية مدروسة من قبل الجهات المختصة لتحقيق السير الحسن لهذه المناطق، كما لاحظنا أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 استثنى الأراضي المحمية بسرية الدفاع الوطني من خضوعها لكل الرخص الإدارية، نظرا لما يتطلبه هذا القطاع من سرية في المعاملات والسرعة في الإجراءات.

إن إصدار هذه الرخصة يتطلب وثائق معينة وإجراءات خاصة من إيداع للطلب والتحقيق فيه وخضوعه للاستشارة المسبقة من طرف مصالح وهيئات مختلفة وبالرغم من إلزامية هذه الإجراءات إلا أن المشرع لم يلزم الجهات

التي تتم استشارتها بضرورة الرد وهنا يظهر دور هذه الرخصة في حماية البيئة، إذ يجب على كل الجهات المستشارة أن تقدم رأيها فيما يخص مشروع التجزئة إذا كان يقدم الحماية الكافية للبيئة من خلال ما يسمى بدراسة التأثير على البيئة، أما دراسة المخاطر فتكون عن طريق عرض عام لمشروع التجزئة ووصف خاص بالأماكن المجاورة له والمحيط الذي قد يتضرر في حالة وقوع حادث مع الإشارة إلى جميع العوامل والمخاطر الناجمة عن استغلال المنشأة والآثار المحتملة على السكان والبيئة في حالة وقوع حوادث ومختلف الآثار الاقتصادية والمالية المتوقعة علاوة على تنظيم أمن الموقع وكيفيات الوقاية من الكوارث الكبرى.

وبالرجوع إلى آجال الفصل في طلب التجزئة نقسم بالطول الأمر الذي يجعل المعني قد يستعجل في مباشرة الأشغال دون ترخيص، كما أن تنفيذ الأشغال يتطلب مصاريف باهضة يتحملها صاحب التجزئة خصوصا إذا كان شخصا طبيعيا، ومن المفترض إذا تعلق الأمر بالمواقف العمومية تتحمل الدولة أعباء إنجازها لأنها ذات مصلحة عامة ويساهم صاحب التجزئة بنسبة صغيرة فيها مع مساهمة أصحاب الملكيات المجاورة الذين يستفيدون من هذه التهيئة في المصاريف المقررة لإنجازها.

يتوج تنفيذ الأشغال بمنح شهادة قابلية الاستغلال وهي الشهادة التي تثبت مطابقة الأشغال مع أحكام رخصة التجزئة وقواعد التعمير المطبقة في المنطقة إلا أنه من الناحية الإجرائية فإن هذه الشهادة تسلم خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. ولقد تدارك المشرع هذا الخطأ فقد كانت مدة تسليم هذه الشهادة تصل إلى ثلاث أشهر وهذا في المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم.

بعد راسة هذا الموضوع نخلص إلى القول: أنه بالرغم من أن المشرع الجزائري اشترط رخصة التجزئة عند تقسيم الأراضي المعدة للبناء، وذلك ضمانا لتهيئة الأجزاء الناتجة عن التقسيم، وبالرغم من تعديل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي له رقم 176/91. وإصدار القوانين اللاحقة به، إلا أنه بقيت النصوص المتعلقة برخصة التجزئة مشوبة بالقصور مما يحول دون تحقيق الأهداف المرجوة من هذه الرخصة على أرض الواقع. بناء على ما سبق نقترح مايلي:

- 1 تعديل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، بالرغم من أنه مرسوم جديد التعديل إلا أنه لازال ناقصا.
- 2 للنص صراحة على أن مجرد إقامة بناية على جزء من الأرض هو من قبيل التجزئة التي تخضع إلى ترخيص بذلك دون التركيز على المجموعات السكنية وحدها.
- 3 للنص قانونا على إخضاع تقسيمات الأراضي -إلا ما استثني منها بنص خاص- إلى رخصة التجزئة بما في ذلك قسمة الأملاك الشائعة سواء كانت ميراثا أو هبة شائعة أو وصية شائعة أو غيرها.

4- لنص قانوننا على الرد الإلزامي للجهات التي تتم استشارتها لما لها من اختصاص مع تضمين ردها بكل الملاحظات التي تستند عليها الإدارة المختصة بمنح رخصة التجزئة ونفس الأمر بالنسبة لشهادة قابلية الاستغلال مع تحميل هذه الجهات المسؤولية عند الاقتضاء.

5- خرض إجراءات على الموظف والعون العمومي المسؤول على مراقبة المخالفات المتعلقة بالتعمير ومنها المتعلقة برخصة التجزئة إذا كان في إمكانه خلال ممارسته الفعلية لمهامه أن يتخذ التدابير اللازمة لمنع وقوع الأعمال المخالفة للقانون، مع تشديد العقوبة إذا ساعد هذا الموظف أو العون على القيام بهذه الأعمال.

6- تعديل القانون رقم 15/08 بما يحول دون إلغاء المواد 74، 75، 76، 77 المتعلقة بتجريم التجزئات غير القانونية وبعض الأعمال بها حتى ولو تم إلغاء النصوص المتعلقة بمطابقة البناء وإتمام إنجازها، ويستحسن تعديل وتنظيم القانون رقم 29/90 بنقل هذه النصوص إليه مع تحديد العقوبات المطبقة على الشخص المعنوي المخالف لتواعد التعمير عموما والمتعلقة

أما فيما يخص حماية البيئة نقترح:

- 1- ضرورة إنشاء هيئة متخصصة مسؤولة عن دراسة مدى التأثير على البيئة للمشروعات المختلفة بصورة دائمة، بما يضمن تحقيق الرقابة البيئية المستمرة صمام الأمان البيئي.
- 2- ضرورة توفير كوادر فنية وطنية على درجة كبيرة من الوعي البيئي، قادرة على تطبيق فلسفة دراسة مدى التأثير في البيئة تطبيقا سليما، ويتأتى هذا الأمر من خلال تأهيل هذه الكوادر بيئا بتزويدها بأساسيات وثوابت البيئة.
- 3- يجب على الشرع الجزائري أن يعطي للإدارة التقديرية في مجال منح التراخيص ومختلف وسائل الضبط الذي يساعد الإدارة في التقليل من الأضرار البيئية.
- 4- يجب على الإنسان أن يسعى إلى التنمية المستدامة التي تهدف في الاستعمال الحسن للبيئة، في الحاضر والمحافظة عليها لأجيال المستقبل.

الملحق رقم (01) . نموذج طلب رخصة التجزئة.

\* الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

**طلب رخصة التجزئة**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

5 - رقم الهاتف : .....

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها : .....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنائيات الموجودة : .....

10 - مشتملات البنائيات الموجودة ومقاساتها : .....

11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....

12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها : .....

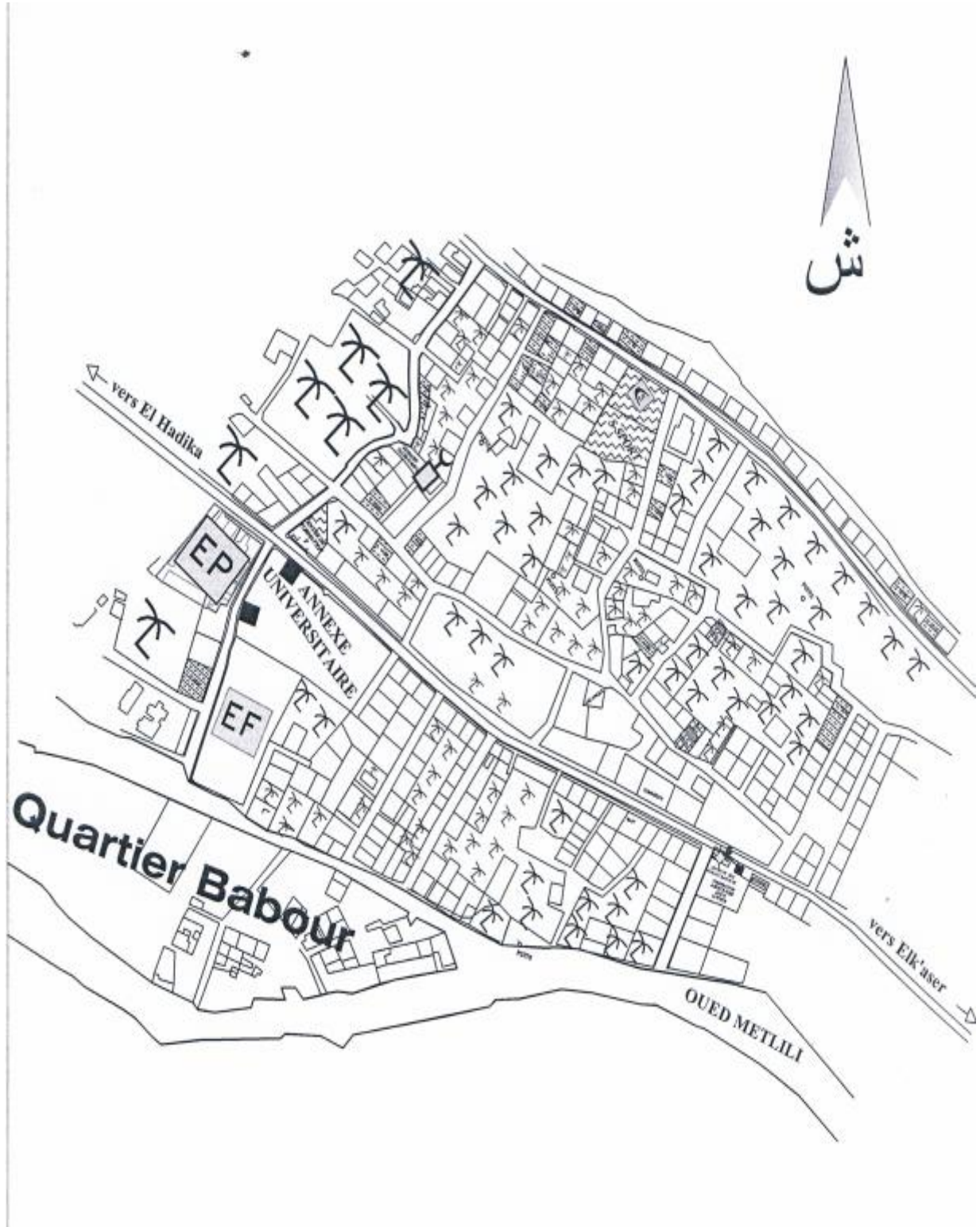
14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة : .....

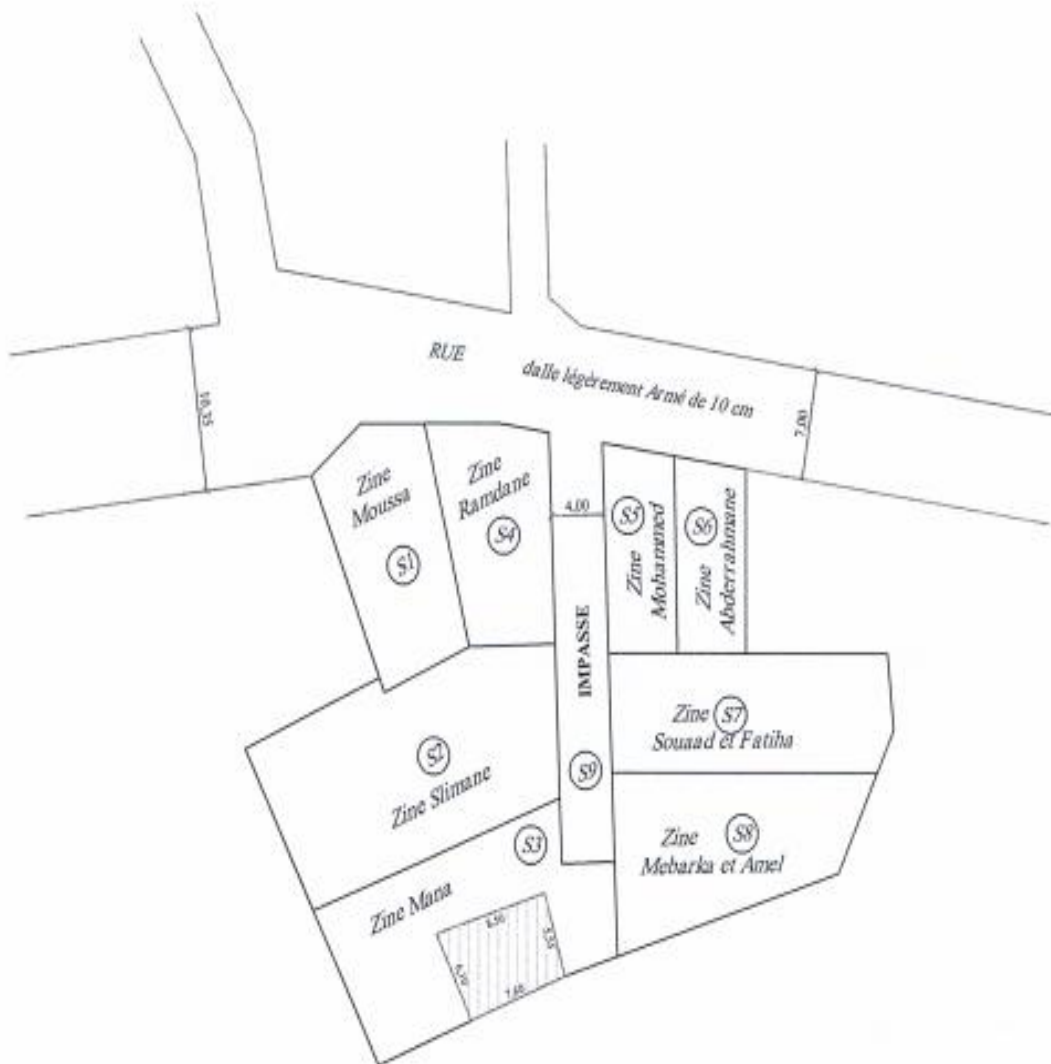
حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم (02): نموذج مخطط الموقع.



الملحق رقم (03): نموذج مخطط التجزئة.



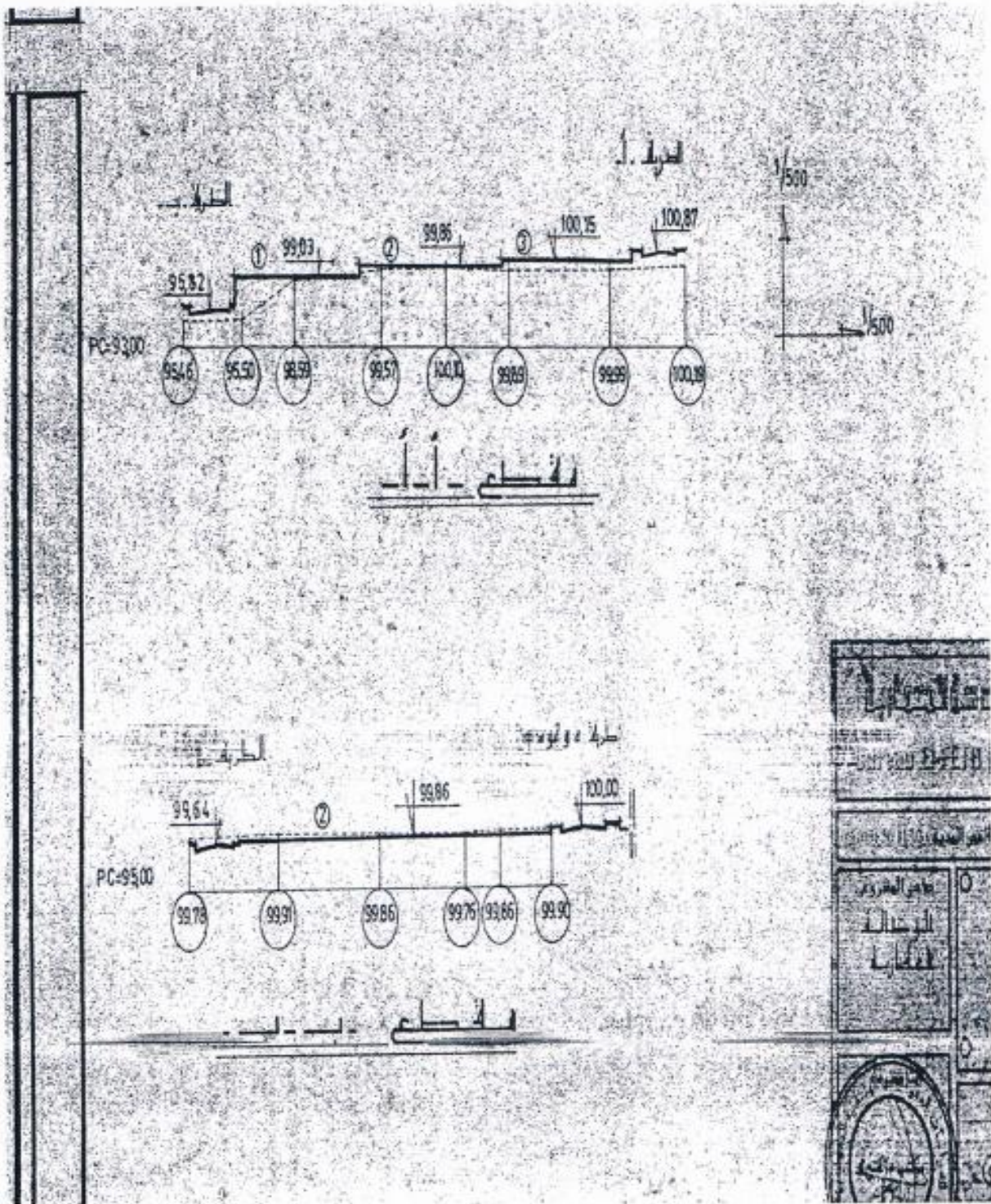
LEGENDE

N° LOT	SUPERFICIE(m2)	N° LOT	SUPERFICIE(m2)
①	125.20	⑥	64.03
②	249.63	⑦	160.15
③	215.18	⑧	160.15
④	110.37	⑨ impasse	108.12
⑤	68.37		
Surface Totale = 1261.20 m2			

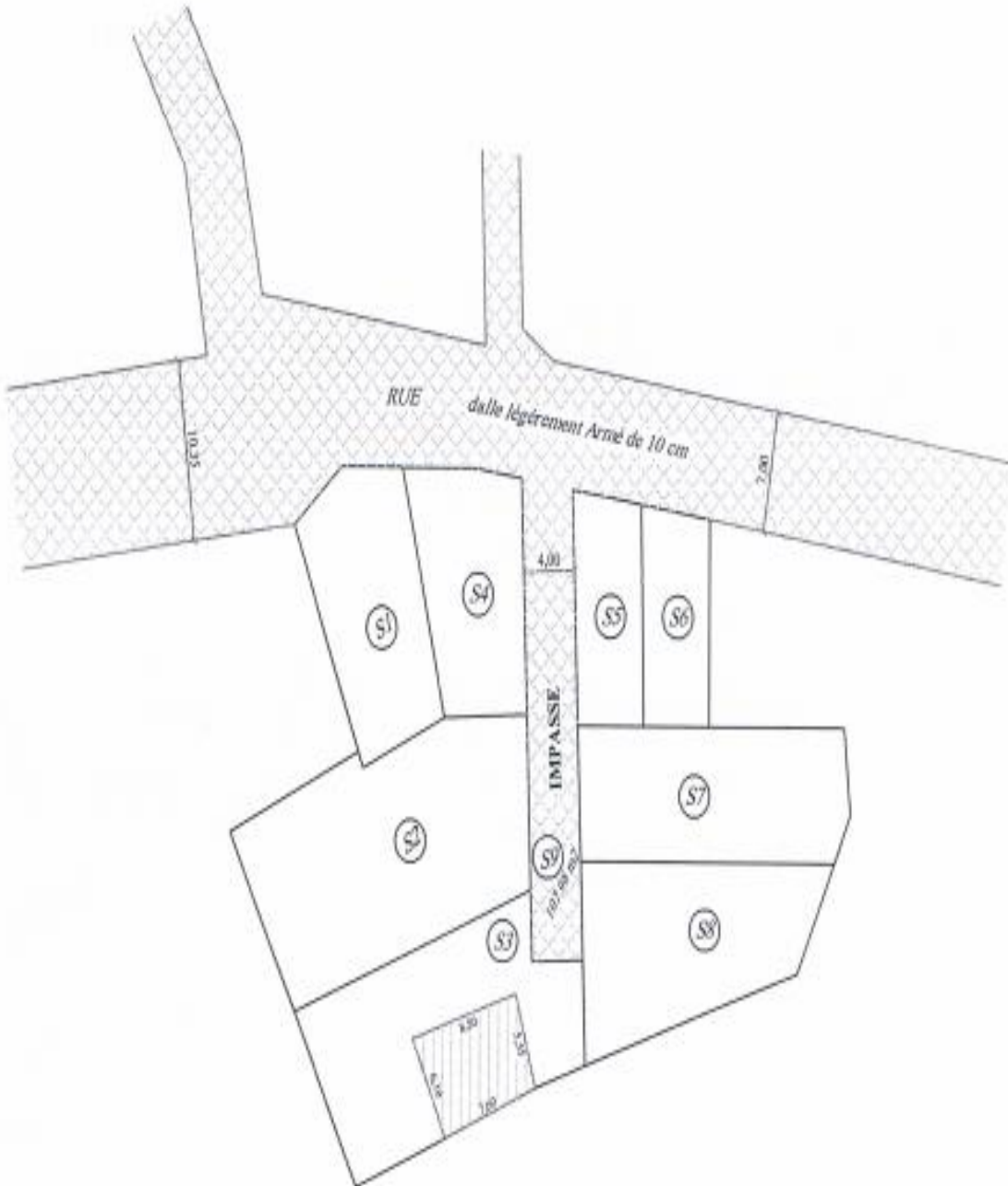




الملحق رقم (05): نموذج مخطط المقاطع العرضية للقطع.

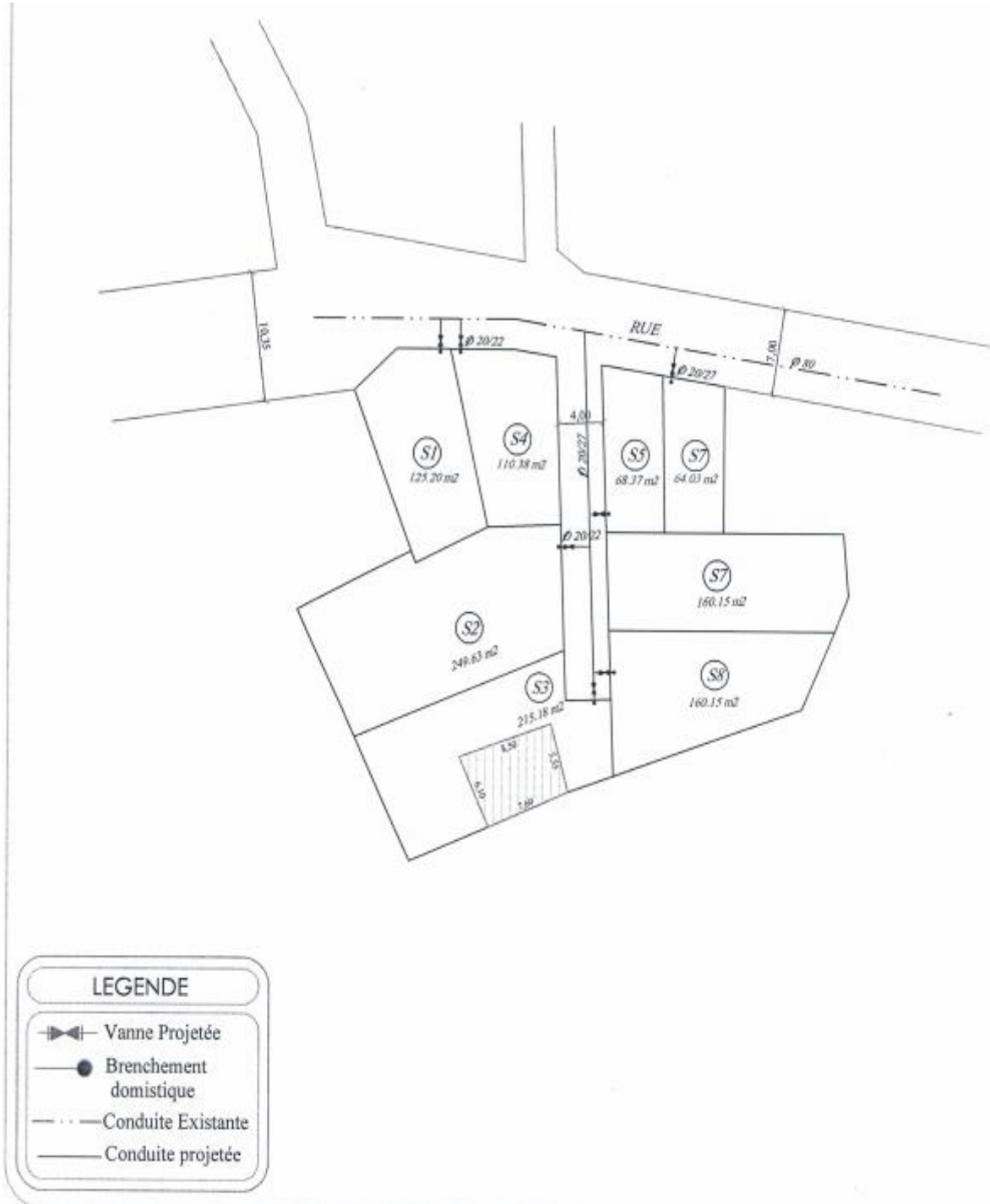


الملحق رقم (06): نموذج مخطط التسطیح.



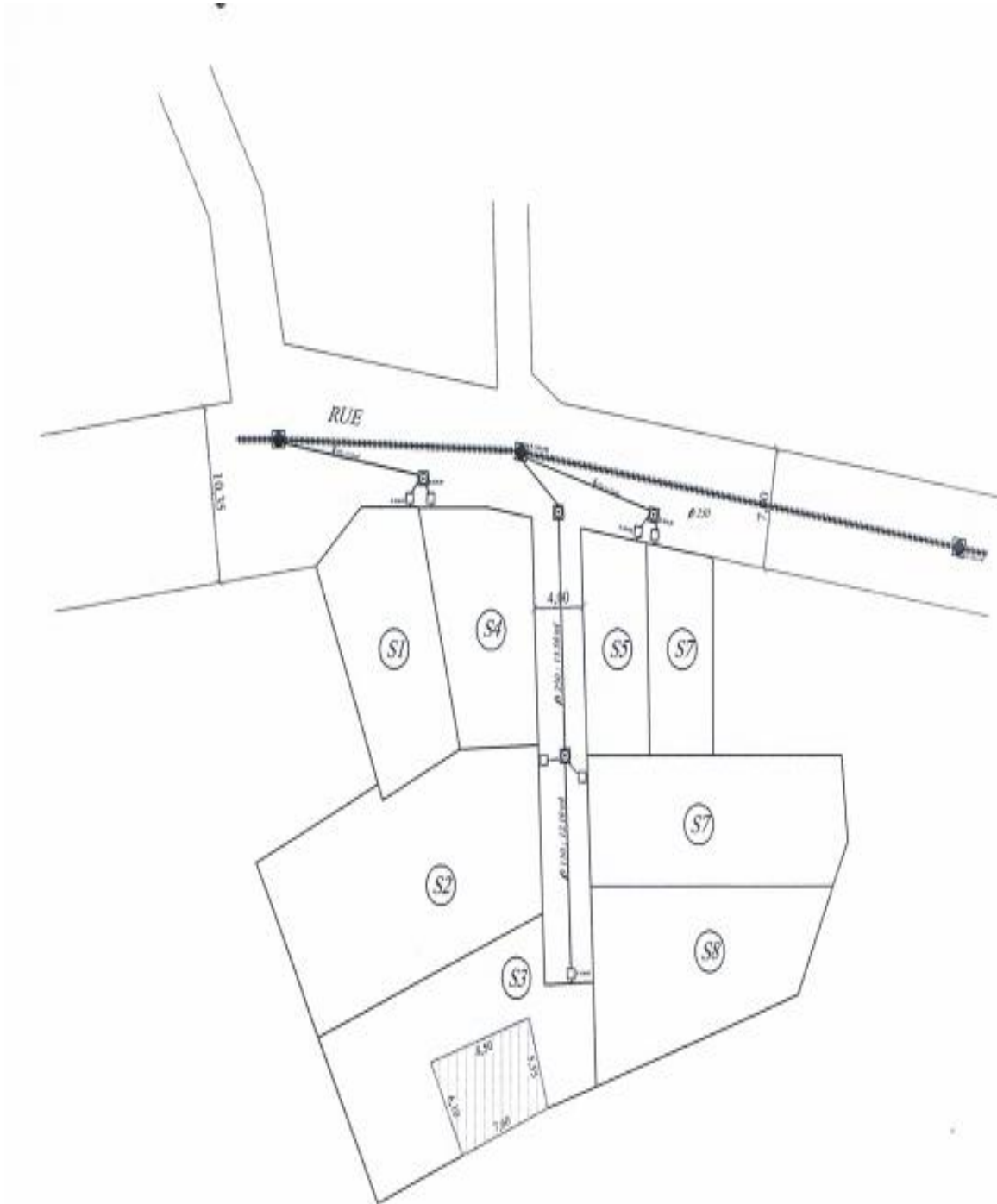


الملحق رقم (08): نموذج مخطط المياه الصالحة للشرب.



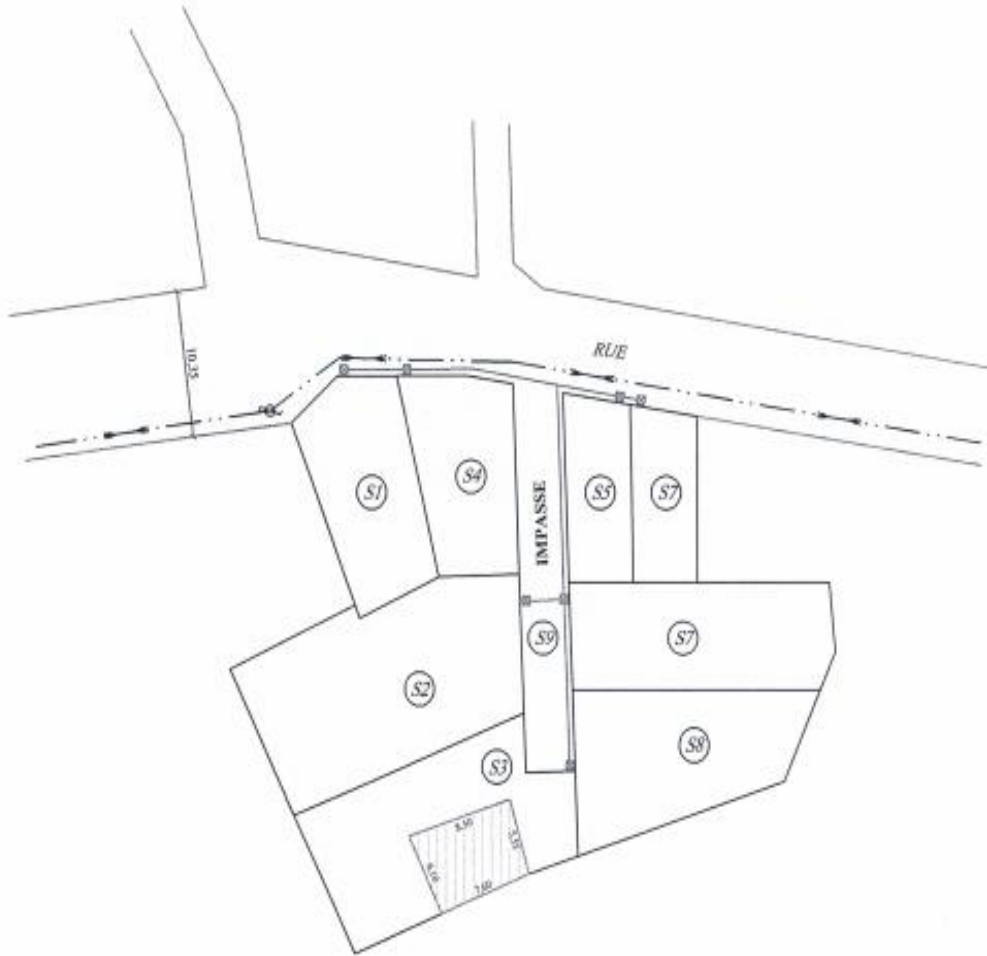


الملحق رقم (10): نموذج مخطط التطهير.





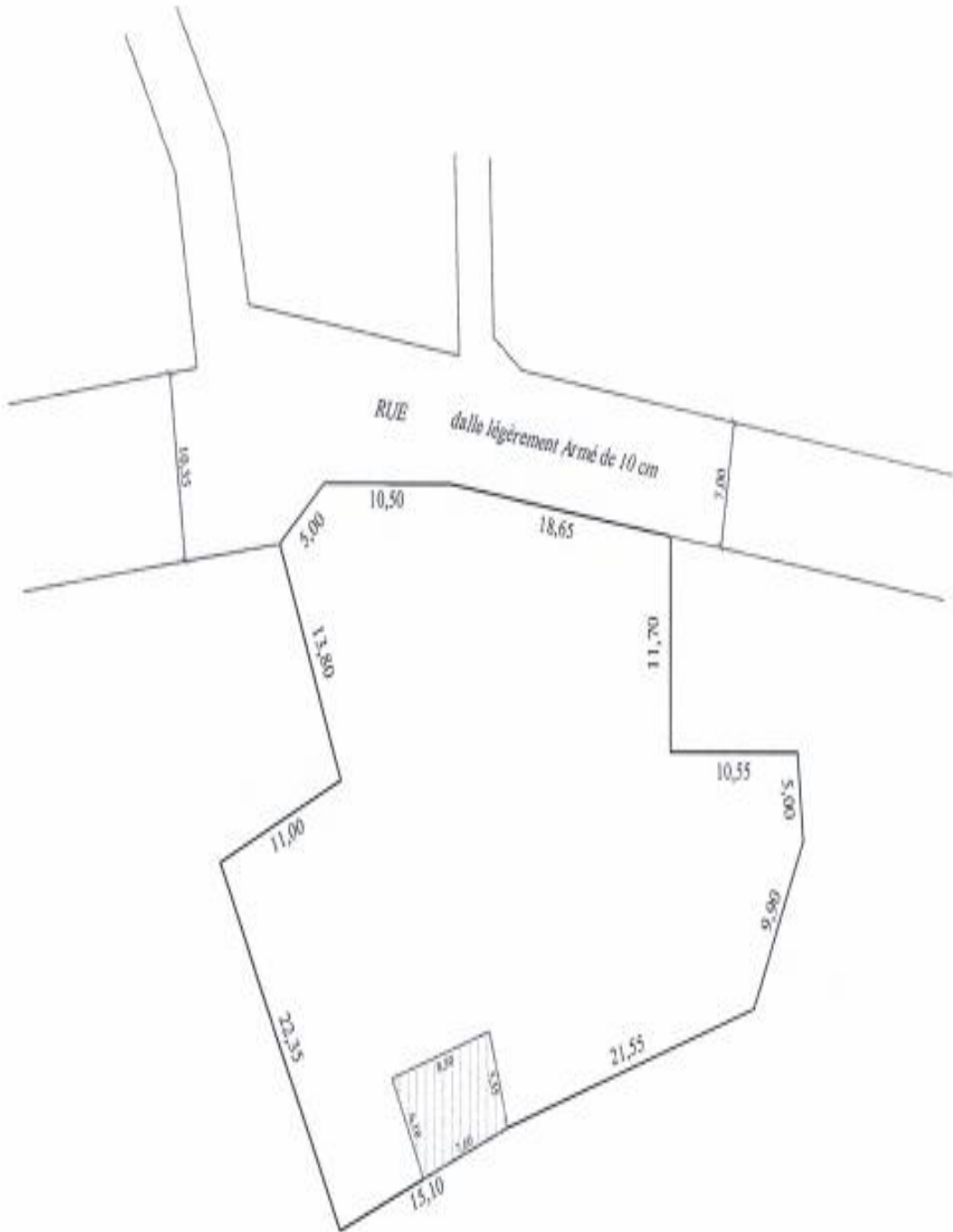
الملحق رقم (12): نموذج مخطط الكهرباء.







الملحق رقم (14): نموذج مخطط الكتلة.





الملحق رقم (16): نموذج دفتر الشروط.

**REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOQRATIQUE ET POPULAIRE**

**WILAYA : DE GHARDAIA**  
**DAIRA : DE BOUNOURA**  
**COMMUNE : DE BOUNOURA**

***DOSSIER DE PERMIS DE LOTIR***  
***DE***  
***Héritier Ziane Menssour***

Y COMPRIS LES PIECES SUIVANTES:

- CAHIER DES CHARGES
- FICHE TECHNIQUE
- DOCUMENTS GRAPHIQUES

مكتب الدراسات للعمارة المثالية

Bureau D'Étude De L'architecture IDEALE



***CAHIER DES CHARGES***  
***DES LOTISSEMENTS***

PROPRIETAIRE:

SITUATION DU PROJET:     **Quartier Sabkha - Metlili**  
**COMMUNE DE : Metlili**

Le présent cahier des charges s'est établi en application des dispositions législatives et réglementaire en matière d'aménagement et d'urbanisme et notamment l'article 5 de la Loi N° 91.176 du 28 Mai 1991, fixant les modalités d'Instruction et de délivrance du Certificat d'urbanisme, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Il est applicable à tout type de lotissement (résidentiel, industriels...) et a pour objet de fixer les droites et obligations du lotisseur et des futures acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti qualitatif. Il ne vise pas à uniformiser l'aménagement des lotissements; les articles doivent être repris, la succession des articles doit être respectée et les prescriptions qu'ils contiennent obsédées.

## ***CHAPITRE 1***

### ***DISPOSITIONS GENERALES***

#### **Article N°01**

L'acquéreur et lotisseur s'engagent à respecter les dispositions prévus dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (Plan d'aménagement, programme des travaux, règlement technique et de construction, servitude ; etc...) et toutes les modifications qui seraient apporter à ceux-ci par l'autorité habilitée et pour la délivrance du permis de lotir.

Le lotisseur est tenu de se conformer aux dispositions du plan d'occupation des sols, ou lorsqu'il n'exige pas celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou celles définies par la réglementation en vigueur.

Il devra également tenir compte des conséquences qui peuvent résulter de réalisation du lotissement en ce qui concerne l'hygiène la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinant, la protection des sites ou paysages naturels ou urbaines ainsi que les incidences en matière de circulation d'équipement public, de services d'intérêt général et ce en application des dispositions de l'article II du décret 91.176 du 28 Mai 1991.

## ***CHAPITRE 2***

### ***PRESENTATION DU LOTISSEMENT***

#### **Article N°02 / OBTEET:**

Le présent, cahier des chargés fixe les obligations, les servitudes fonctionnelles d'intérêt général et les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées imposées au lotisseur et aux futurs acquéreurs des terrains ci-dessus (à l'article 06 du présent cahier des charges).

#### **Article N°03 /CHAMP D'APPLICATION :**

Les dispositions \_du présent cahier des charges s'appliquent à l'ensemble du lotissement tel qu'il est décret au plan situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement tel qu'il

est décret au plan situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement approuvés à l'occasion successives.

Ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou location successive.

#### **ARTICLE N° 04 / DESIGNATION ET ORIGINE DE LA PROPRIETE:**

Les terrains lotis, situés dans la commune de : METLILI

Au lieu-dit : **Quartier Sabkha - Metlili**

Sont cadastrés sous le N°:/

Ils occupent une superficie totale de : **1261.20m<sup>2</sup>**

Le lotissement est limité comme suite :

- Au Nord : **Rue**
- Au sud : **Voie principale**
- A l'est : **propriété**
- A l'ouest : **propriété :**

Le lotissement appartient au :

Demeurant à : Metlili

Enregistré par acte N°..... Et N° de registre.....

#### **Article N°05 /AMENAGEMENT**

Le lotissement est composé de 08 lots dont la contenance est donnée dans le tableau ci-Dessous :

<u>N</u>	<u>DESIGNATION</u>	<u>SURFACE EN (m<sup>2</sup>)</u>
01	Lot N° 01	125.20
02	Lot N° 02	249.63
03	Lot N° 03	215.18
04	Lot N° 04	110.37
05	Lot N° 05	68.37
06	Lot N° 06	64.03
07	Lot N° 07	160.15
08	Lot N° 08	160.15
09	Lot N° 09 ( Impasse )	108.12
	<b>TOTAL EN (m<sup>2</sup>)</b>	

La répartition des surfaces est la suivant :

- Superficie totale des lots.....**1153.08(m<sup>2</sup>)**
- Superficie de l'extension de rue ..... 00.00 (m<sup>2</sup>)
- Superficie de nouvelle rue..... 108.12 (m<sup>2</sup>)
- Superficie de nouvelle placette..... 00.00 (m<sup>2</sup>)
- Superficie totale soit au total..... **1261.20 (m<sup>2</sup>)**

### **CHAPITRE 3**

## **TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET VIABILITE A LA CHARGE DU LOTISSEUR**

#### **Article N° 07**

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les délais prescrits, tous ces travaux de voirie et réseaux divers d'ouvrage d'arts, d'aménagement des espaces à usage collectif, de plantation et toutes autres sujétions la viabilité du lotissement.

Ces travaux comportent la réalisation des réseaux de voirie, d'assainissement, d'AEP et D'éclairage public.

#### **7.1 INFRASTRUCTURES EXTERNES**

Les informations externes, lorsqu'elles sont nécessaires aux accordements du lotissement avec l'environnement extérieur, sont à la charge du lotisseur.

Le lotisseur prendra en charge également les études et la réalisation de tout ou une partie des ouvrages d'art qui profitent au lotissement.

#### **7.2 TERRASSEMENT**

Le lotisseur est tenu d'effectuer, conformément au planning approuvé, les terrassements généraux des ouvrages communs à l'exception de ceux intéressant l'intérieur du lot, qui restent à la charge du bénéficiaire.

Il déplacera tout obstacle ou réseaux non conforme au plan d'aménagement.

Cependant dans un souci d'économie, des terrassements généraux sur une partie ou la totalité du site pourraient être effectuées par le lotisseur et leur coût sera supporté par les bénéficiaires au prorata de la superficie cessible de chaque lot.

#### **7.3 VOIRIE**

Le lotisseur effectuera les travaux de voiries prévues au plan d'aménagement. Il pourra Interdire momentanément la circulation et le stationnement à un certains type de véhicule sur tout ou une partie des voies qu'il aura réalisés.

Ces travaux peuvent inclure des murs soutènement tout autre ouvrage nécessaire au comportement du site.

#### **7.4 ASSAINISSEMENT**

Le lotisseur est chargé de l'exécution des réseaux d'assainissement des eaux pluviales en Réseau unitaire ou séparatif conformément aux études techniques.

#### **7.5 EAU POTABLE**

Le lotisseur réalisera des conduites principales de distribution et le cas échéant, le réservoir

D'eau suivant les normes en vigueur. De lutte contre l'incendie

#### **7.6 DISPOSITION ANTI-INCENDIE**

Le lotisseur installera un dispositif de lutte contre l'incendie conformément aux dispositions du plan d'aménagement.

#### **7.7 ELECTRICITE ET GAZ**

Le lotisseur réalisera le réseau général d'alimentation encourant électrique de façon à Desservir l'ensemble des lots ainsi que les conduites de gaz, le cas échéant.

Il installera le réseau d'éclairage public le long de la voirie et les espaces de parking.

## **7.8 TELEPHONE ET TELEX**

Le lotisseur réalisera les réservations pour passage lignes des téléphoniques et télex, le cas échéant.

## **7.9 BRANCHEMENTS**

En même temps que la pose des canalisations (eau, assainissement, électricité et gaz), le lotisseur amorce au droit de chèque lot les branchements particuliers sur une distance suffisante et au moins jusqu'à la limite du lot, afin d'éviter les coupures de la chaussée et trottoirs au moment des raccordement effectifs.

## **7.10 ESPACES VERTS ET PLANTATION**

Le lotisseur réalisera les aménagements extérieurs et les plantations tels que prévus dans le plan du lotissement.

## **7.11 EQUIPEMENT PUBLIC (ARTICLE 21 DU DECRET 91.176)**

Le lotisseur réservera certains emplacements destinés à la construction d'équipements publics, aux constructions à usage commercial ou artisanal et à l'installation des locaux professionnels, voies d'activités dans les lotissements à usage d'habitation lorsqu'ils ne s'accommodent pas habitation.

Le demandeur doit contribuer aux dépenses d'exécution de certains équipements collectifs

Rendus nécessaires par la réalisation du lotissement projeté.

## **7.12 AUTRE SUJETIONS**

En raison de la localisation du site et de ses caractéristiques topographiques, des travaux spécifiques peuvent être réalisés pour rendre fiable l'occupation et l'utilisation des lieux d'une part et faciliter l'implantation des construction d'autre part (à matérialiser sur plan).

### **Article N° 08**

Le lotisseur s'engage à respecter les dispositions contenues dans les documents du dossier du permis de lotir (Plan d'aménagement, programmes des travaux, règlement technique et de construction, servitudes....).

### **Article N° 09**

Les installations de V.R.D et ouvrage objet du présent chapitre seront entretenus par les soins du lotisseur et à ses frais jusqu'à leur classement et ou remise aux organismes gestionnaires.

### **Article N° 10**

L'acquéreur devra parés exécution des branchements remettre sans délai et dans les règles de l'art, le sol des voies dans l'état ou il l'a trouvé avant les travaux.

### **Article N° 11**

L'acquéreur s'oblige à respecte la législation et réglementation en matière d'hygiène, il devra vérifier du maintient de l'état de propreté et d'hygiène à l'intérieur de son lot.

Les ordures et les poubelles doivent être disposées aux endroits prévus par le plan D'aménagements, indiqués par l'administration communale.

### **Article N° 12**

L'acquéreur s'engage à réaliser sa construction conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions du présent cahier des charges.



**Article N° 13**

Le ou les entrepreneurs de l'acquéreur charge(s) de la réalisation du projet de construction

pourra (ont) utiliser les voies et réseaux réalisés par le lotisseur, qui pourra imposer toutes mesures de police appropriées.

L'acquéreur aura le charge des réparations des dégâts causés aux ouvrages réalisés par le lotisseur. En cas de défaillance de l'acquéreur le lotisseur pourra se retourner contre le ou les entrepreneurs qui seront tenus pour responsable solidaires l'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges le ou les entrepreneurs.

**Article N° 14**

L'acquéreur aura sur les voies et places du lotissement tous les droits de jour, vues et issues

comme sur une voie publique régulièrement classés. Il aura les même droits de circulation sur toutes ces voies et places sans distinction que sont terrain y ait ou non directement accès.

L'acquéreur devra se conformer à tous les règlements arrêtes municipaux, droits de police et voiries en vigueur dans la commune que les voies du lotissement soient ou non classes.

L'acquéreur ne devra causer à quelque moment que ce soit, aucun dégâts ni détérioration d'aucun sorte sur les voies du lotissement s'ils ont était communs.

L'acquéreur responsable serait tenu de supporter les frais réparations qui en résultent.

<b>CHAPITRE 4</b> <b>LES CONDITIONS DE CESSION DES LOTS</b>
--

**Article N° 15 / VENTES DES**

La vente ou la location des lots est subordonnée à la délivrance par l'autorité compétente, d'un certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que des prescriptions imposées dans l'arrêté des permis de lotir.

Cependant, la réalisation des travaux de viabilisation ainsi que d'équipements prévues peut être effectué par tranche après accord (préciser sur l'arrêté ) de l'autorité qui délivre le permis de lotir, dans ce cas le certificat mentionnant l'exécution des travaux peut être délivré pour la ou les parties situées dans la tranche considérée (mentionner les lots considérée).

**Article N° 16 / TRANSCRIPTIONS DES ACTES DE VENTES**

Aucun acte translatif de propriété ne pourra être passé sans obtention du certificat mentionnant l'exécution des travaux ainsi que des prescriptions imposées dans l'arrêté portant permis de lotir, les références de ce certificat devront apparaître sur l'acte translatif de propriété.

Les conditions de délivrance de ce certificat sont définies par l'article 25 du Décret 91.176 du 28 Mai 1991, fixant les modalités d'instruction et délivrance du certificat de conformité et du permis de démolir.

**Article N°17 / ENTREE EN JOUISSANCE**

La date de l'entrée en jouissance est fixée pour chaque acquéreur dans contrat qui constate la vente.

<p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE 5</b> <b>LES PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ARCHITECTURALES ET</b> <b>AUTRE A LA CHARGE DES CONSTRUCTIONS</b></p>
---

**Article N° 18 / CARACTERES GENERAUX DES CONSTRUCTIONS**

Cet article précise les caractéristiques générales des constructions à édifier sur les lots, notamment la nature de l'occupation (autorité et/ou interdite) pour chaque lot, la surface construite au sol (COS) la hauteur maximale des bâtiments.

Ces dispositions ne doivent pas être contraires à celles du programme d'urbanisme applicable.

**Article N° 20 / REGLE D' IMPLANTATION**

Les constructions doivent être disposées conformément au plan d'aménagement joint à la demande du permis de lotir.

Les règles d'implantation s'entendant des règles d'alignement des constructions, de marge, de recule...

Elles doivent être modulées suivant la situation des lots à l'intersection de deux rues, le long d'un parcours principal...

**Article N° 21 / MITOYENNETE**

Les acquéreurs peuvent réaliser des constructions mitoyennes jointes deux ou en bande continue.

Les caractéristiques architecturales des constructions doivent être compatibles et les façades

doivent donner un ensemble particulier cohérent.

Un intérêt doit être accordé aux problèmes techniques résultant du groupement des constructions.

Cet article doit préciser les conditions de réalisation des constructions mitoyennes. Il précise en outre les lots sur lesquelles ces constructions sont prévues.

**Article N° 22 / CLOTURES**

Cet article définit le caractère des clôtures autorisées : nature; hauteur et aspect.

Les clôtures doivent être réalisées en bonne harmonie avec les constructions dans le respect des règles architecturales et de constructions

<p style="text-align: center;"><b>CHAPITRE 6</b> <b>TENUE DES PROPRIETES DES PLANTATIONS</b> <b>DES ESPACES VERTS DE CLOTURE DES VOIRIES</b></p>
--

**Article N° 23**

Cet article précise à assurer une tenue correcte du lotissement. Aucun dépôt de matériaux de décharge diverses de débris de terrassement, de débris en ordures ménagères ne pourra être effectué par l'acquéreur sur les voies, places, parking, espaces verts ni sur

aucun terrain du lotissement. Toute dégradation éventuelle, volontaire ou non survenue à un ou plusieurs ouvrages communs et pour quelque cause que ce soit par le fait d'un propriétaire d'un lot devra être réparé et l'ouvrage parfaitement remis en état par ce propriétaire.

## CHAPITRE 7 APPROBATION DU CAHIER DE CHARGE

### Article N° 24

Le présent cahier des charges est approuvé par arrêté

N° .....

du .....portant approbation du permis de lotir .....

## FICHE TECHNIQUE

### CHAPITRE 01

#### DISPOSITIONS REGLEMENTAIRE

Champ d'application : cette notice de calcul est établie conformément à l'article 57 de la loi 90-29 du 01 décembre 1990 fixant les modalités de permis de lotir.

Objet : cette notice a pour objet de définir :

- la liste des lots et leurs superficies respectives.
- La nature des occupations précisant le nombre de logements, d'emplois ainsi que la population résidante.
- Les besoins induits en matière des réseaux divers ainsi que les modalités de leur satisfaction.
- La nature des nuisances et servitudes éventuelles.

### CHAPITRE 01

#### PRESENTATION DU PROJET

**SITUATION : Quartier Sabkha - Metlili**

**COMMUNE DE METLILI.**

Il occupe une superficie totale de : **1261.20m<sup>2</sup>**

Il est limité comme suite :

- Au Nord** : **Rue**
- Au sud** : **Voie principale**
- A l'est** : **propriété :**
- **A l'ouest** : **propriété :**

**Topographie** : le terrain du lotissement est meuble et plat.

### CHAPITRE 03

#### NATURE DES OCCUPATION ET SERVITUDE

- Répartition des superficies :
 

- Superficie résiduelle foncière	: 1261.20 m <sup>2</sup>
- Superficie résiduelle totale des lot	: 1153.22m <sup>2</sup>
- Superficie résiduelle totale des voiries	: 00.00 m <sup>2</sup>

- Superficie résiduelle totale des équipements : /
  - Superficie résiduelle totale des voies mécaniques : /
  - Superficie résiduelle totale du retrait pour l'alignement : /
  - Superficie résiduelle totale des placettes et espaces verts : /
- La surface du logement moyen ( S.L.M.Y) : c'est le rapport de la superficie des lots sur le nombre totale des lots S.L.M.Y. est égale à :**164.74 m<sup>2</sup>**.
  - Le taux d'occupation par logement (TOL) est fixé par le PDAU ; soit **7 personnes/** logt.
  - Le nombre de population prévue à 15 ans est estimé par la formule suivante :  

$$N_{pop} = N_{brlot} \times TOL \times (1 + TAG)^{15}$$
 ;TAG est le taux d'accroissement global de la population ,il est estimé selon le PADU à **2.98%**.le nombre de population prévue à 15 ans est égale à 47 personnes .  
 Le taux d'emploi est fixé par le programme national soit : TE=25% de la population, il est égale à 12.  
 Le nombre minimum de commerce représente le 05% des emplois totaux prévus c'est-à-dire NC=1.

## CHAPITRE 04

### **VOIRIE ET TERRASSEMENT GENERAUX**

#### 1. Terrassements généraux :

C'est la première opération de viabilisation, il s'agit de la préparation des plate forme pour recevoir les différents travaux, elle s'effectuent en deux opération conjuguées, en l'occurrence le remblais et déblais .

Le déblais : c'est l'enlèvement des terres au dessus du cote projet prévu sur les plans graphiques.

Le remblais c'est l'apport des terres pour le rattrapage du cote projet prévue on procédant par un compactage par couche de 25 cm.

#### 2. Voirie :

La voirie sera exécutée par l'élément autobloquants posé sur un lit de sable fin.

## CHAPITRE 05

### **RESEAU DIVER**

#### 1- RESEAU D'A.E.P.

##### A- DIMENSIONNEMENT :

On tient compte des données suivantes :

1. Nombre des lots : 08
2. Moyenne de personne par lot : **07**
3. Nombre d'habitants à **15 ans** avec taux d'accroissement de **3%**.
4. les besoins de la population sont estimes à **200 l/j/hab.**
5. Les réserves de lutte contre incendies sont estimes à **120 m<sup>3</sup>**

Pour **2 heures** de service soit **17 l/s** sous une pression minimale de **1 bar**.

6. Coefficient de pointe **Kp = 3,00**.

7. Perte de charge estimée à 15 % .

Débit de Pointe

$$Q_p = 200 \times 3,00 \times 1,15 \times 21 / 86400 = 0,17$$

$$\Phi = 1,13 \sqrt{Q_p} = 1,13 \sqrt{0,17} = 0,46$$

**Le dimensionnement de notre réseau est calculé à partir du tableau COOLL-BROCK**, le diamètre commercial utilisée est :  $\Phi = 20 / 27$

## B- RESEAU DE DESTRIUTION.

L'alimentation en eau potable s'effectuera à partir du réseau par ramification en acier galvanisé pour alimentation des lots en diamètre 20/27 .

L'adduction est assurée par une conduite existante.

## 2- RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

### A- CALCUL DE DEBIT DES EAUX USEES :

L'évacuation de quantité d'eau s'effectuera à partir de la consommation journalière. il sera admis que l'eau évacuée n'est que 70 à 80 % de l'eau consommée ( l'abattement de 20 à 30 % suivant la dotation qui est liée au degré de confort des habitation hypothèse du PDAU ou bien de POS.

L'estimation de la dotation journalière de 200 l/h/j pour une famille composée de 7 personnes avec abattement de 20 % dont le débit de pointe est calculé par :

$$Q_p = ( C \times a \times P ) / 86400 .$$

$Q_p$  : Débit d'eau usée.

$a$  : Coefficient tenant compte de l'abattement.

$P$  : Coefficient de pointe.

$C$  : Quantité d'eau requise en une journée.

$$P = a + b / Q_m.$$

Avec :

$$a = 1,5$$

$$b = 2,5 \text{ avec } 2 < P < 5.$$

$$Q_m = Q / 86400$$

$Q_m$  : débit moyen l/s.

$Q$  : Quantité d'eau journalière transitée.

## B) DIMENSIONNEMENT DU RESEAU :

Pour le dimensionnement du réseau on procède par les formules approchées suivantes :

$$\Phi (m) = [ \eta \cdot Q / 0,03117 \cdot \sqrt{I} ]^{3/8} .$$

Avec :

$I$  : la perte en % .

**D** : 0,013 conduite en amiante de ciment.

**Q** : le débit en m<sup>3</sup>/s.

Le diamètre trouvé par les calculs ne correspond pas toujours au diamètre commercial, en prend alors un diamètre commercial par excès

**Φ 160 mm** en PVC

Les tampons prévus seront en fente, ( série légère ).

### 3- ECLAIRAGE PUBLIC ET ELECTRIFICATION :

L'éclairage public et l'électrification du lotissement sont assuré à partir de la basse tension **BT** exestante.

Pour alimenter **03 abonnés et 02 points lumineux** pour l'éclairage extérieur.

Le point d'alimentation du lotissement se situe juste en face du lotissement .

On opte d'un niveau d'éclairage :

- Besoins pour l'éclairage extérieur : chaque point lumineux sera constitué de lampes de **150 w, soit 1050 KW.**
- Besoins domestique : chaque lot consomme **5 Kva.**
- Par conséquent le besoin domestique est égal à **10 kva .**
- bilan énergétique global : **20,30 Kva.**

#### DEVIS QUANTITATIF ET ESTIMATIF GAZ

<u>N°</u>	<u>DESIGNATIONDES OUVRAGES</u>	<u>U</u>	<u>QUANT</u>	<u>Prix Un.</u>	<u>Montant</u>
<u>01</u>	<b>FOUILLE TRANCHEE DE LARGEUR 0.50 m</b>	<b>M3</b>	<b>14.00</b>		
<u>02</u>	<b>POSE D'UN LIT DE SABLE FIN DE 0.10 m</b>	<b>M3</b>	<b>2.00</b>		
<u>03</u>	<b>F/P DE CONDUITE EN POLYETHYLENE Φ 20/22</b>	<b>ML</b>	<b>40.00</b>		
<u>04</u>	<b>GRILLAGE AVERTISSEUR</b>	<b>ML</b>	<b>40.00</b>		
<u>05</u>	<b>REMBLAIS DE LA TRANCHEE EN TERRE TAMISEE</b>	<b>M3</b>	<b>8.50</b>		
<u>06</u>	<b>REMBLAIS DE LA TRANCHEE EN TOUT VENANT</b>	<b>M3</b>	<b>2.00</b>		
<u>07</u>	<b>F/P DES COMPTEURS</b>	<b>U</b>	<b>07</b>		

**DEVIS QUANTITATIF ET ESTIMATIF A.E.P**

<b><u>N°</u></b>	<b><u>DESIGNATIONDES OUVRAGES</u></b>	<b><u>U</u></b>	<b><u>QUANT</u></b>	<b><u>Prix Un.</u></b>	<b><u>Montant</u></b>
<b><u>01</u></b>	<b>FOUILLE TRANCHEE DE LARGEUR 0.50 m ET TOUTE SUJETIONS DE BONNE EXECUTION</b>	<b>M3</b>	<b>12</b>		
<b><u>02</u></b>	<b>FOUILLE ET POSE D'UN LIT DE SABLE FIN DE 0.10 m</b>	<b>M3</b>	<b>1.8</b>		
<b><u>03</u></b>	<b>REMBLAIS DE LA TRANCHEE EN TERRE TAMISEE</b>	<b>M3</b>	<b>6.90</b>		
<b><u>04</u></b>	<b>REMBLAIS DE LA TRANCHEE EN TOUT VENANT</b>	<b>M3</b>	<b>1.9</b>		
<b><u>05</u></b>	<b>F/P DE CONDUITE EN ACIER GALVANISE <math>\Phi</math> 20/27</b>	<b>ML</b>	<b>38</b>		
<b><u>06</u></b>	<b>GRILLAGE AVERTISSEUR</b>	<b>ML</b>	<b>38</b>		
<b><u>07</u></b>	<b>F/P DES COUDE <math>\Phi</math> 15/21</b>	<b>U</b>	<b>/</b>		
<b><u>08</u></b>	<b>F/P CONNE DE REDUCTION</b>	<b>U</b>	<b>07</b>		
<b><u>09</u></b>	<b>F/P DES VANNES</b>	<b>U</b>	<b>07</b>		
<b><u>10</u></b>	<b>F/P DES TES</b>	<b>U</b>	<b>07</b>		

**DEVIS QUANTITATIF ET ESTIMATIF ASSAINISSEMENT**

<b><u>N°</u></b>	<b><u>DESIGNATIONDES OUVRAGES</u></b>	<b><u>U</u></b>	<b><u>QUANT</u></b>	<b><u>Prix Un.</u></b>	<b><u>Montant</u></b>
<b><u>01</u></b>	<b>FOUILLE EN TRANCHEE EN TERRAIN ORD</b>	<b>M3</b>	<b>8.40</b>		
<b><u>02</u></b>	<b>FOUILLE EN TRANCHEE EN TERRAIN ROCHEUX</b>	<b>M3</b>	<b>/</b>		
<b><u>03</u></b>	<b>POSE D'UN LIT DE SABLE (0.10)</b>	<b>M3</b>	<b>1.20</b>		
<b><u>04</u></b>	<b>FOURNITURE ET POSE DE CONDUITE EN PVC BRANCHEMENT JOINTS ETANCHES ET TOUTE SUJETION <math>\Phi</math>160</b>	<b>ML</b>	<b>39</b>		
<b><u>05</u></b>	<b>REMBLAYAGE DES TRANCHEES</b>	<b>M3</b>	<b>5.80</b>		

<b>08</b>	Construction de regards en béton armé dosé à 350 kg/m <sup>3</sup> en ciment cpa 325, de dimensions intérieures 0.6x0.6x0.9m, y compris coffrage, et tampon en font est tout sujétion de bonne exécution.	U	4		
-----------	---	---	---	--	--

**DEVIS QUANTITATIF ET ESTIMATIF D'ENERGIE ELECTRIQUE**

<b><u>N°</u></b>	<b><u>DESIGNATIONDES OUVRAGES</u></b>	<b><u>U</u></b>	<b><u>QUANT</u></b>	<b><u>Prix Un.</u></b>	<b><u>Montant</u></b>
<b>04</b>	F/P CABLE ELECTRIQUE	ML	43.00	/	



**ENGAGEMENT**

JE SOUSSIGNE :     -*FTATA MUSTAPHA Ben ALI*  
                               -*BEN TARFA AHMED Ben ESSAYEH*  
                               -*BEN TARFA FATHI Ben ESSAYEH*

PAR LA PRESENCE DE NOTRE ENGAGEMENT A REALISER L'ENSEMBLE  
 DES TRAVAUX DE VIABILISATION RELATIVE AU LOTISSEMENT SIS AU  
 LIEU DIT:

Djnan EL HADJ SAID QUARTIER ABI ABD EL RAHMANE EL KORTHI - 08 Lots.  
 CES TRAVAUX PORTE SUR VIABILISATION.

N°	DESIGNATIONDES	U	QUANT	Prix Un.	Montant	DELAIS
O1	A.E.P	ML	18	4000	72000.00	20J
O2	ASSAINISSEMENT	ML	23	4000	92000.00	20J
O3	ENERGIE ELECTRIQUE	ML	43	2000	86000.00	20J
O4	GAZ	ML	15	3000	45000.00	15J
TOTAL GENERAL EN T.H (DA).....					295000.00	
T.V.A 17% (D.A) .....					50150.00	
TOTAL GFNRRAL EN TTC : (DA).....					345150.00	

ARRETE LE PRESENT DEVIS A LA SOMMF DE :

Trois Cent Quarante cinq mille cent cinquante (D.A) ; 00 (ctm)

L'EGALISATEUR

DEMANDEUR

WILAYA : GHARDAIA  
 DAIRA : METLILI  
 COMMUNE : METLILI.

## DEMANDE DE PERMIS DE LOTIR

( Article 8 de décret 91-176 du 28 mai 1991 )

1 – DEMANDEUR ( Le Demandeur est le bénéficiaire de la future autorisation )	
1-1 <input type="checkbox"/> PERSONNE PHYSIQUE 1-2 <input type="checkbox"/> PERSONNE MORALE PUBLIQUE <input type="checkbox"/> PRIVEE <input checked="" type="checkbox"/>	NOM, prénom ou dénomination : - ..... <b>Héritier  <i>Ziane Menssour</i></b>  Adresse (n° et voie) : <b>Quartier Sabkha - Metlili</b> Tél : .....  Commune de : BOUNOURA.
1-3 ACTE JUSTIFIANT DU TERRAIN	<input type="checkbox"/> Copie de l'acte de propriété. <input type="checkbox"/> Copie de livret foncier. <input type="checkbox"/> Mandat <input type="checkbox"/> Ampliation de l'acte administratif
1-4 PROPRIETAIRE DU TERRAIN	NOM, prénom ou dénomination <b><i>Héritier Ziane Menssour</i></b>  Adresse (n° et voie) : / Tél : .....
2 – TERRAIN (le terrain est l'îlot de propriété constitue par la ou les parcelle (s) contigu (s) appartenant à un même propriétaire)	
2-1 DESIGNATION DU TERRAIN	Adresse précise du terrain : <b>Quartier Sabkha - Metlili</b>  C. BOUNOURA -  Surface total du terrain : <b>1261.20m<sup>2</sup></b> .
2-2 PREFERENCE CADASTRALES	Section (s) cadastrale (s) : ..... ...../..... N° de (s) parcelle (s) : ..... ...../..... Surface totale de (s) parcelle (s) constituant la propriété : ..... <b>1261.20m<sup>2</sup></b> ...../.....m <sup>2</sup>
2-3 MORCELLEMENT	Le terrain est-il issue d'une grande propriété bâtie ?  <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

Ce formulaire est disponible au niveau des APC, des subdivisions et des directions des wilayas chargées d'urbanisme.

COCHER LA CASE CORRESPONDANT

<p>2-5 BATIMENT ACTUELLEMENT IMPLANTES SUR LE TERRAIN</p>	<p>Existe-t-il déjà des bâtiments sur le terrain ?                  * <input type="checkbox"/> Oui                      * <input type="checkbox"/> Non                  Certains de ces bâtiments doivent-ils être démolis à l'occasion de la réalisation d'autre projet ?  <input type="checkbox"/> Oui                                      * <input type="checkbox"/> Non</p>																								
<p>3 – PROJET</p>																									
<p>3-1 AUTEUR DE PROJET</p>	<p>NOM, prénom ou dénomination : Bureau D'Étude De L'architecture IDEALE Qualité : Bureau d'études agrée.                  Adresse : Siège social : Rue. El Amir Abdelkader . Metlili                  .Télé / Fax :029.82.50.81</p>																								
<p>3-2 AFFECTATION DES LOTS</p>	<p>* <input type="checkbox"/> Habitations – lots : .....07 lots.....  <input type="checkbox"/> Industries – lots : ...../.....  <input type="checkbox"/> Artisanats – lots : ...../.....  <input type="checkbox"/> Bureaux – lots : ...../.....  <input type="checkbox"/> Commerces – lots : ...../.....  <input type="checkbox"/> Entrepôts – lots : ...../.....  <input type="checkbox"/> Autres à préciser : ..... /.....</p>																								
<p>3-3 TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS PREVUS</p>	<p><input type="checkbox"/> Logements collectifs Nombre : .....                  * <input type="checkbox"/> Logements individuels– Nombre : 07 Lots  <input type="checkbox"/> Semi collectifs nombre : .....</p>																								
<p>3-4 DESTINATION DES LOTS</p>	<p>Nombre total des lots 07 LOTS                      S = <b>1153.22 m<sup>2</sup></b>                  Surface moyenne des lots : ..... S = 164.74. m2                  Equipements publics: ..... S = / m2                  Surface de nouvelles rues ..... S = 107.98 m 2                  Autres destinations (à préciser) : ..... S = / m2                  Surface total soit au total ..... S = <b>1261.20m<sup>2</sup>.m 2</b></p>																								
<p>3-5 VIABILISATION DU TERRAIN</p>	<table border="0"> <tr> <td>Raccordement :</td> <td>Existant</td> <td>A déplacer</td> <td>A créer</td> </tr> <tr> <td>Voirie</td> <td>* <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Assainissement</td> <td>* <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>A.E.P</td> <td>* <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Eclairage public</td> <td>* <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>GAZ</td> <td>* <input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>	Raccordement :	Existant	A déplacer	A créer	Voirie	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assainissement	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A.E.P	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Eclairage public	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GAZ	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raccordement :	Existant	A déplacer	A créer																						
Voirie	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
Assainissement	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
A.E.P	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
Eclairage public	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
GAZ	* <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																						
<p>4- CONDITIONS DE REALISATION</p>																									
<p>4-1 TRAVAUX D'AMENAGEMENT</p>	<p><input type="checkbox"/> Par tranches                      <input type="checkbox"/> En totalité                  - Date de démarrage : Mars 2013                  - Date d'achèvement : .....                  - Délais de réalisation : .....</p>																								

<p>SIGNATURE DE L'AUTEUR DE LA DEMANDE</p>	<p>A : ..... Le : .....  Signature</p>	<p>VISA DE L'AUTEUR DU PROJET</p>	<p>A : ..... Le : .....  ( Cachet et signature )</p>
<p>5 – CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION</p>			
<p>5-1 <input type="checkbox"/> LE TERRAIN EST INCLUS DANS UN PERIMETRE COUVERT PAR UN INSTRUMENT D'URBANISME</p>	<p>P.D.A.U -Référence et date d'approbation : ..... - Zone concernée : ..... - COS retenus : .....</p> <p>P.O.S - Référence approbation : ..... - Zone concernée : ..... - C.O.S retenus : .....</p> <p>Autres instruments dûment approuvés (P.U.D. ou P.U.P.) (Réf) ..... .....</p>		
<p><input type="checkbox"/> LE TERRAIN N'EST PAS INCLUS DANS UN PERIMETRE COUVERT PAR UN INSTRUMENT</p>	<p>Densité admise dans la zone concernée par le projet : C.O.S. = .....</p>		

الملحق رقم (18): نموذج عقد إيداع رخصة التجزئة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة المالية

العميرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية: .....

إجراء إشهار عقاري

1.2 جلد 2014

في

إيداع

حجم 11

رقم 9.33

رسم

س. م. م.

مجلد 139 رقم 64

إطار مخصص للمحافظ العقاري	مراجع مسح الأراضي (في حالة عقار ممسوح)	بلدية: ..... مجموعة ملكية رقم: ..... قسم: ..... حصة رقم: .....
---------------------------	--	---

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية غرداية

دائرة متليلي الشانبة

بلدية متليلي الشانبة

رقم: 2013/03

قرار يتضمن منح رخصة تجزئة ب(13) قطعة الكاننة بحي الهوارق بلدية متليلي  
لورثة غريبي محمد بواهسة غريبي نصر الدين تحت رقم 2013/03.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية متليلي الشانبة،

- بمقتضى القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27/01/1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/10/2011 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم بالأمر رقم: 26/95.
- بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في "01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم: 05/04 المؤرخ في: 14/08/2004.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في: 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- بمقتضى القانون رقم: 04/98 المؤرخ في: 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10/03 المؤرخ في: 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 و المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 03/06 المؤرخ: 07/01/2006 و المحدد لكيفية تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- نظرا للرأي الإيجابي لرئيس المجلس البلدي لبلدية متليلي بتاريخ: 2013/05/16.
- نظرا للرأي الإيجابي لمديرية الحماية المدنية بتاريخ: 2013/06/09.
- نظر للرأي الإيجابي لمديرية الري بتاريخ: 2013/06/05.
- نظرا للرأي الإيجابي لمدير وحدة سونالغاز بتاريخ: 2013/07/22.
- نظرا للرأي الإيجابي لمديرية الأشغال العمومية بتاريخ: 2013/06/16.
- نظرا للرأي الإيجابي لمديرية البناء و التعمير لولاية غرداية المؤرخة في: 2013/11/10 تحت رقم: 2797/م ت ب 2013.

يقرر ما يلي

المادة الأولى: تمنح رخصة التجزئة السكنية ثلاثة عشر (13) قطعة لورثة غربي محمد بواسطة غربي نصر الدين.

المدة الثانية: على صاحب الرخصة الإلتزام بالتوصيات التالية:

- يجب التقيد بالمساحة و الحدود المذكورة في سند الملكية و المخطط المسحي كما يلي:
- من القطعة رقم 01 إلى القطعة رقم 13.
- القطعة رقم : 01 مساحة 221.25 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب جبل، من الشرق طريق و حسيني، من الشمال محمد بن حسيني، من الجنوب قطعة رقم 02.
- القطعة رقم : 02 مساحة 221.25 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب جبل ،من الشرق طريق و حسيني، من الشمال قطعة رقم 01 ، من الجنوب القطعة رقم 03.
- القطعة رقم: 03 مساحة 221.25 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب الجبل ، من الشرق الطريق ، من الشمال القطعة رقم 02. ،من الجنوب القطعة رقم 04.
- القطعة رقم : 04 مساحة 221.25 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب الجبل ، من الشرق الطريق ، من الشمال القطعة رقم 03 ،من الجنوب غربي قدور.
- القطعة رقم: 05 مساحة 281.40 م<sup>2</sup>.
- الحدود/ من الغرب طريق ، من الشرق القطعة رقم 06 ، من الشمال حسيني ،من الجنوب غربي قدور.
- القطعة رقم : 06 مساحة 281.40 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب قطعة رقم 05 ، من الشرق قطعة رقم 07 ،من الشمال حسيني ،من الجنوب غربي قدور.
- القطعة رقم: 07 مساحة 281.40 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب قطعة رقم 06 ،من الشرق قطعة رقم 08 ،من الشمال حسيني ،من الجنوب غربي قدور.
- القطعة رقم : 08 مساحة 281.40 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب القطعة رقم 07، من الشرق قطعة رقم 09 ،من الشمال حسيني ،من الجنوب غربي قدور.
- القطعة رقم : 09 مساحة 644 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب قطعة رقم 08 ،من الشرق قطعة رقم 10 و 11 ،من الشمال حسيني ،من الجنوب غربي قدور.
- القطعة رقم: 10 مساحة 300.9 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب قطعة رقم 09 ،من الشرق طريق ،من الشمال قطعة رقم 11 ،من الجنوب غربي قدور.
- القطعة رقم: 11 مساحة 300.9 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب قطعة رقم 09 و حسيني ،من الشرق طريق ،من الشمال قطعة رقم 12 ،من الجنوب قطعة رقم 10.
- القطعة رقم : 12 مساحة 300.9 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب حسيني ، من الشرق طريق ، من الشمال قطعة رقم 13 ،من الجنوب قطعة رقم 11.

- القطعة رقم: 13 مساحة 300.9 م<sup>2</sup>.
- الحدود : من الغرب حسيني، من الشرق طريق، من الشمال حسيني، من الجنوب قطعة رقم 12.
  - التراصف يعطى من طرف مصلحة العمران بالبلدية تحت إشراف مقاطعة البناء و التعمير و الهندسة المعمارية و البناء و مقاطعة الأشغال العمومية.
  - تبقى حقوق الغير محفوظة.
  - إبلاغ البلدية و مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية بكل تغيير في المشروع للحصول على الموافقة قبل أي تغيير.
  - إحترام نسبة شغل الأراضي COS-CES حسب لأداة التعمير المصادق عليها  
CES=0.6 ; h=7. COS=1.2
  - لا يمكن إصدار أي عقد ملكية من هذا المخطط إلا بعد إكمال عملية تهيئة الأرضية إذ يجب إعلام مديرية التعمير الهندسية المعمارية و البناء بتاريخ بداية الأشغال و تاريخ إنتهائها قصد الحصول على شهادة المطابقة.
  - الإلتزام بإنجاز الشبكات المختلفة تحت مراقبة المصالح التقنية المعنية و إن تكون على عاتق صاحب المشروع.
  - على صاحب المشروع متابعة و إلتزام جميع المستفيدين بإحترام مخطط التجزئة ولا يشرع في البناء إلا برخصة.
  - وهذا الترخيص يعني مساحة 4500.00 م<sup>2</sup> حسب الشهادة التوثيقية رقم: 2008/4372 المشهر بتاريخ : 2009/02/14 حسب إيداع رقم: 1997 حجة 04 حجم 70 الرقم 97 و حسب الوكالة رقم : 2008/4373 المؤرخة في 2008/12/10 الصادرة من طرف مكتب السيد سيروكان عمر.

المادة الثالثة : يكلف السادة : رئيس مصلحة البناء و التعمير بالبلدية و رئيس مقاطعة التعمير و البناء بمتبلي و المحافظ العقاري كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار.

**متبلي الشعانبة يوم 13 نوفمبر 2013**

**رئيس المجلس الشعبي البلدي**

**علي طرباقو**

**امضاء غير مقروء**



**رهوم رخصة تجزئة**

**و صل رقم 3044 بتاريخ 13 نوفمبر 2013.**

**تاريخ التبليغ: 13 نوفمبر 2013.**

**الإشهاد**، أن الموقع أسفل الميد / علي طرباقو رئيس المجلس الشعبي البلدي ببلدية متبلي الشعانبة أشهد أن هذه النمحة صورة و مطابقة للأصل المعدة للحصول على تأشيرة الإشهار و أشهد أيضا أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء قد تم إثباتها لدى

**حضر بمتبلي الشعانبة في 13 نوفمبر 2013**

**رئيس المجلس الشعبي البلدي**

**علي طرباقو**

**امضاء غير مقروء**



الملحق رقم (17): نموذج قرار يتضمن منح رخصة التجزئة.

\* الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....  
 دائرة : .....  
 بلدية : .....  
 مصلحة : .....

**قرار يتضمن رخصة التجزئة**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم .....  
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية .....  
 ولاية .....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : ..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :  
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ .....  
 من طرف ( السيدة /الآنسة/ السيد ) .....  
 الساكن (ة) بـ : .....  
 بخصوص أشغال .....  
 بمقتضى .....  
 وبمقتضى .....  
 وبمقتضى القرار رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف  
 بتحضير عقود التعمير.  
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد ..... بتاريخ .....

**يقرر ما يأتي :**

**المادة الأولى :** تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك  
 للتحفظات الآتية :

.....  
 .....  
 .....  
**المادة 2 :** تتمثل الحصص الناتجة من رخصة التجزئة ومساحتها في :

.....  
 .....  
**المادة 3 :** إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي .....

.....  
**المادة 4 :** تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :  
 - إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،  
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف  
 مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.  
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة  
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.  
**المادة 5 :** في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم  
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.  
**المادة 6 :** عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان  
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.  
**المادة 7 :** يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.  
**المادة 8 :** يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.  
**المادة 9 :** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.  
**المادة 10 :** تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة  
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /  
 الوالي /  
 وزير السكن والعمران والمدينة





قائمة المصادر والمراجع

القرآن الكريم

أولاً: المؤلفات:

I - القواميس:

- 1 - أحمد رضا: معجم من اللغة، المجلد الأول، دار مكتبة الحياة، بيروت، 1958.
- 2 - ابن منظور، لسان العرب المحيط، المجلد الأول، دار الجليل، دار لسان، العرب، بيروت، 1988.
- 3 - إفرام البستاني فؤاد ، منجد الطلاب، دار المشرق، ط27، بيروت، 1983، ص82.

II - الكتب:

أ - الكتب المتخصصة:

- 1 - أرف توفيق شمس الدين، الحماية الجنائية للبيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، ط1، 2004.
- 2 - أمشرف هلال، جرائم البيئة بين النظرية والتطبيق، دون بلد النشر، ط1، 2005.
- 3 - جورجدة مخلوف، العقار الصناعي، دون دار الطبع، الطبعة الثانية، 2006.
- 4 - للتيحاني بشير، التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة النشر.
- 5 - حشيش محمد أحمد، المفهوم القانوني للبيئة في ضوء مبدأ أسلمة القانون ، دار الفكر الجامعي، القاهرة، 2002.
- 6 - للدسوقي إبراهيم عطية، النظام القانوني لحماية البيئة، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009.
- 7 - رستم محمد خالد جمال، التنظيم القانوني للبيئة في العالم، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1.
- 8 - زين الدين عبد المقصود، قضايا بيئية معاصرة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط3، 2000.
- 9 - سلامة أحمد عبد الكريم ، قانون حماية البيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003.
- 10 - سيد محمددين، حقوق الإنسان واستراتيجيات حماية البيئة ، مطابع الشرطة للطباعة والنشر والتوزيع، القاهرة، ط1، 2006.
- 11 - الشحات إبراهيم محمد منصور ، البيئة في الإسلام، دار النهضة العربية، القاهرة، 2001.
- 12 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2005.
- 13 - حلي زين العابدين عبد السلام ومحمد بن عبد المرزى عرفات ، تلوث البيئة ثمن للمدينة ، المكتبة الأكاديمية، القاهرة، 1992.
- 14 - عمران فارس محمد، السياسة التشريعية لحماية البيئة في مصر وقطر ودور المكتب الجامعي في حمايتها، المكتب الجامعي الحديث.
- 15 - حريد سمير ، حماية البيئة ومكافحة التلوث ونشر الثقافة البيئية، دار الحامد للنشر والتوزيع، 2013.

- 16 - كامل نبيلة عبد الحليم ، نحو قانون موحد لحماية البيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1993.
- 17 - ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، منشأة المعارف، مصر، 2007.
- 18 - حمد خالد جمال رسم، التنظيم القانوني للبيئة في العالم ، منشورات الحبي الحقوقية، بيروت، لبنان، ط1، 2006.
- 19 - المومني ماهر محمد، الحماية القانونية للبيئة في المملكة الأردنية الهاشمية ، مطابع الدستور التجارية، عمان، ط1، 2004.
- 20 - الهريش فرج صالح، جرائم تلوث البيئة، المؤسسة الفنية للطباعة والنشر، مصر، دون سنة الطبع.
- 21 - الهماش علي، المنهاج الإسلامي ومواجهة مشكلات البيئة، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، 2003.
- 22 - هندواوي نور الدين ، الحماية الجنائية للبيئة، دار النهضة العربية، القاهرة، 1975.
- 23 - عبد الفتاح مراد وممدوح حامد عطية ، إنهم يقتلون البيئة ، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، دون بلد النشر، 1997.
- 24 - عبد الفتاح مراد، قوانين البناء والهدم والقوانين والقرارات المكملة لها طبقاً لأحداث التعديلات ، شركة الجلال للطباعة، مصر، دون سنة النشر.
- 25 - عبد القوي محمد حسين ، قضايا بيئية معاصرة، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط3، 2000.
- 26 - العادلي محمود صالح ، الحماية الجنائية للبيئة في النظام القانون الليبي في صوغ أحكام الشريعة الإسلامية ، موسوعة حماية البيئة، الجزء الثالث، دار الفكر الجماعي، الإسكندرية، ط1، 2003.
- 27 - عبد البديع محمد ، اقتصاد حماية البيئة، دار الأمين، القاهرة، 2003.
- 28 - معوض عبد التواب، جرائم التلوث من الناحية القانونية والفنية، الإسكندرية، منشأة المعارف، 1968.
- 29 - المللكاوي ابتسام سعيد، سرعة تلوث البيئة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ط1، 2008.
- ب - الكتب المعامة:
- 30 - بعلبي محمد الصغير ، القانون الإداري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، (د. ت).
- 31 - بعلبي محمد الصغير ، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون بلد النشر، 2007.
- 32 - بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 33 - حسين محمد، الوجيز في نظرية الحق، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، 1985.
- 34 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، 2003.
- 35 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 36 - حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، دون بلد النشر، 2000.
- 37 - خمار فاضل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، دون بلد النشر، ط2، 2006.

- 38 - رافي مازن ليلو، القانون الإداري، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2000.
- 39 - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 40 - ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر، 2009.
- 41 - الجندي محمد عبد العزيز، التشريعات البيئية، سلسلة أوراق غير دورية، كلية الاقتصاد والعلوم السياسية، جامعة القاهرة، العدد العاشر، جانفي، 2000.
- 42 - زاهية حورية سي يوسف، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل، الجزائر، 2008.
- 43 - زواوي محمد فريد، مدخل العلوم القانونية، نظرية الحق، دون دار الطبع، دون سنة الطبع.
- 44 - السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، ط3، 2000.
- 45 - شامة إسماعيل، النظام القانوني الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
- 46 - طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.
- 47 - عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 48 - عدلي عصمت، الأمن السياحي والأثري في ظل القوانين السياحية، دار الجامعة الجديدة، دون طبعة، 2008.
- 49 - المغربي محمود عبد المجيد، المال والملكية في الشريعة الإسلامية، المكتبة الجديدة، لبنان، 1990.
- 50 - منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007.
- 51 - يكن زهري، شرح مفصل لقانون الملكية العقارية، ج1، دار الثقافة، بيروت، ط3، 1974.

### III - الأطروحات والمذكرات:

أولاً: رسائل الدكتوراه:

- 1 - حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جماعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق، 2013/2012.
- 2 - عبد الرحمان عزواي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة، في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعة 2005-2006.
- 3 - مجاحي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، البليدة، جامعة سعد دحلب، البليدة، جوان 2008.

ثانياً: أطروحات الماجستير:

- 4 - جميلة حميدة، الوسائل القانوني لحماية البيئة ، دراسة على ضوء التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.
- 5 - حسن حميدة، نظام حماية المساحات والمواقع المحمية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000، 2001.
- 6 - كلثوم حجوج، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، السنة الجامعية 2011/2010 .
- 7 - محفوظ موهوبي، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة بومرداس، 2009 / 2008.
- 8 - محمد فؤاد عبد الغفار، تأثير البيئة العمرانية على الصحة النفسية للإنسان ، رسالة ماجستير في العلوم البيئية، معهد الدراسات والبحوث البيئية، جامعة عين شمس، القاهرة، 1997.
- 9 - معيني كمال، آليات الضبط الإداري لحماية البيئة في التشريع ال جزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، تخصص قانون إداري وإدارة أعمال، جامعة الحاج لخشر، باتنة، 2011/2010.
- 10 - منصور مجاحي ، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001 / 2000.
- ثالثاً: مذكرات المدرسة العليا للقضاة:
- 1 - بن قري سفيان، النظام القانوني لحماية البيئة في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، 2005/2004.
- 2 - حويتين رضوان، «الوسائل القانونية لحماية البيئة ودور القاضي في تطبيقها »، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاة، دفعة 14، سنة 2006.
- 3 - سفيان بن قري، النظام القانوني لحماية البيئة، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا، 2005.
- رابعاً: مذكرات ماستر.
- 4 - غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2012/2011 .،.
- IV - المقالات والمحاضرات والمجلات:
- 1 - بوراس عيسى بن محمد ، مقال بعنوان :السوق العقارية في الجزائر، بتاريخ 2007/09/04،

- 2 - بوشارب نعيمة حمود ومنيرة ، الإشكالية القانونية لحماية الأملاك العقارية وفقا لخصوصية المجانية حماية وترميم التراث العمراني، مداخلة في ملتقى دولي حول التسيير العقاري، نادي الصنوبر بالجزائر، يومي 10 و11 جوان، 2008.
- 3 - جودي أنور جمال ، قانون البناء، محاضرات أقيمت على قضاة التخصص في القانون العقاري، أيام 21 إلى يوم 25 أفريل، 2001
- 4 - حمراوي وادعة الله عبد الله ، حماية البيئة الحضرية والمعوقات وإمكانيات الحل ، الندوة العلمية الثانية والأربعون، حول أمن وحماية البيئة، 14-16، أكتوبر 1996، أكاديمية نايف العربية للعلوم الأمنية، المملكة العربية السعودية، 1998.
- 5 - دبيلي فاطمة ، التعمير "تكثيف الجهود من أجل الحفاظ على رونقة المدن ومنظورها العمراني" ، مجلة البناء، العدد 14، سنة 1987.
- 6 - زاوية سليم ، انعكاسات التوسع العمراني على البيئة المحيطة بمدينة قسنطينة وإستراتيجية المواجهة، مجلة البحوث والدراسات العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، القاهرة، العدد 38، ديسمبر 2002.
- 7 - زروفي ليلى ، محاضرات غير منشورة، مقياس البناء والمنازعات المتعلقة بما ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، السنة الدراسية 2009/2008.
- 8 - عبد المحسن صالح ، المدينة الحديثة ومشكلة التلوث ، مجلة عالم الفكر، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، الكويت، المجلد الثاني، العدد الثالث، أكتوبر 1971.
- 9 - عزري الزين ، إجراءات صدور قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 03.
- 10 - لطفي محمد حسام محمود ، المفهوم القانوني للبيئة في مصر ، المؤتمر العلمي الأول للقانونيين المصريين حول الحماية القانونية للبيئة في مصر، الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع، القاهرة، 25 و26 فيفري، 1992.
- 1 - مليكة حفيظ شاباكي ، موقع السياحة في الاقتصاد الجزائري ، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 16، منشورات جامعة منتوري قسنطينة، ديسمبر 2001.
- 2 - هنوني نصر الدين ، الوسائل القانونية والمؤسسية لحماية الغابات في الجزائر ، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
- V - ملتقيات وأيام دراسية:
  - 1 - عبد العزيز ادزاني: مداخلة بعنوان السكن بالمغرب بين إرادة المشرع وإكراهات الواقع، ملتقى دولي يومي 23 و24/05/2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدينة.

- 2 -نعناعة جلاب ، الاستثمار والعقار الصناعي، مداخلة في الملتقى المغاربي حول العقار، يومي 25 و 26 أبريل 2007، جامعة البليدة، غير منشور.
- 3 -حاشي علال ، أزمة العقار في الجزائر ودوره في تنمية الاستثمار ، مداخلة في ملتقى مغاربي حول العقار، جامعة البليدة يومي 25 و 26 أبريل 2007، غير منشور.
- 4 -لعور بدرة ، مداخلة بعنوان الحفاظ على المظهر الجمالي للبناء وترقيته في ظل القانون 15/08، ملتقى دولي يومي 23 و 24 ماي 2012، كلية العلوم الاقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير، جامعة يحي فارس، المدية.

## VI - النصوص القانونية والتنظيمية:

أولاً: الأوامر والقوانين:

- 1 - الأمر 109 /75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، الجريدة الرسمية، لسنة 1975، العدد 83.
- 2 - القانون رقم 02 / 82، المؤرخ في 1982/02/06، المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء والملغي للقانون 109 /75، الجريدة الرسمية، لسنة 1982، العدد 06 .
- 3 - الأمر 01/85، المؤرخ في 1985/09/26، الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، الجريدة الرسمية، لسنة 1985، العدد 34.
- 4 - القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27، المتعلق بالتهيئة العمرانية، الجريدة الرسمية، لسنة 1987، العدد 05.
- 5 - القانون رقم 20/01، المؤرخ في 2001/12/12، المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، الجريدة الرسمية، لسنة 2001، العدد 04.
- 6 - القانون رقم 25/90، المؤرخ في 1990/11/18، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1990، العدد 49.
- 7 - القانون رقم 29/90، المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 2004/08/14، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، لسنة 1990، العدد 49
- 8 - القانون رقم 15/08، المؤرخ في 2008/08/17، المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، لسنة 2008، العدد 52.

## قائمة المصادر والمراجع

- 9 - القانون رقم 10/03، المؤرخ في 2003/07/19، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 43، لسنة 2003.
- 10 القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، الذي يحدد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، لسنة 2008، العدد 19.
- 11 الأمر لمادة 723 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، لسنة 1978، العدد 78.
- 12 القانون رقم 82-03 المتعلق بقانون التخطيط العمراني، الجريدة الرسمية، العدد 08، المؤرخة في 25 فبراير سنة 1982.
- 13 القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، لسنة 1998 العدد 44..
- 14 القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 1990/04/07 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 15.
- 15 القانون رقم: 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية، لسنة 2011، العدد 37 .
- 16 الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1975، العدد 92، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين 62/67 و63/76.
- 17 القانون رقم: 01/02 المؤرخ في 2002/02/05 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة الفنون، الجريدة الرسمية، لسنة 2002، العدد 08.
- 18 قانون 03/2000 المؤرخ في 2000/07/06، الذي يحدد القواعد العامة للبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية، الجريدة الرسمية لسنة 2000، العدد 48.
- 19 القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية لسنة 2011، العدد 14.
- 20 القانون رقم: 06/12 المؤرخ في 2012/01/13 المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، العدد 02 المؤرخة في 2012/01/15.
- 21 رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، لسنة 1976، العدد 30.



22 الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08/06/1955 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 09/08. المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية لسنة 1966، العدد 48  
ثانياً: المراسيم.

أ - المراسيم التشريعية:

1 - المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، لسنة 1994، العدد 32 .

ب - المراسيم الرئاسية:

1 - المرسوم الرئاسي رقم 89، الجريدة الرسمية، لسنة 1989، العدد 09

ج - المراسيم التنفيذية

1 - المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 25 جانفي 1915، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية لسنة 2015، العدد 07.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 84.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991م، المتضمن تحديد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعبير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية، لسنة 1991، العدد 26.

4 - المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997، المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 21.

5 - المرسوم التنفيذي رقم 10/91 ، المؤرخ في 27/04/1991، والمتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/20 المؤرخ في 14/12/2002، ، الجريدة الرسمية، لسنة 1991، العدد 21.

6 - المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15

7 - المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية لسنة 1990، العدد 56.

- 8 -المرسوم التنفيذي رقم: 318/95 المؤرخ في 14/10/1995 المتضمن تحديد شروط تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية، الجريدة الرسمية، لسنة 1995، العدد 91 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 36/97 المؤرخ في 14/01/1997، الجريدة الرسمية، 1997، العدد 04.
- 9 -المرسوم التنفيذي رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94، الجريدة الرسمية، لسنة 2004، العدد 51.
- 10 -المرسوم التنفيذي رقم 343/06 المؤرخ في 22/10/2009 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/10/2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية لسنة 2009، العدد 61.
- 11 -انظر المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22/10/2009، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/10/2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية لسنة 2009، العدد 61.
- 12 -المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02/05/2009 المتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيورها، الجريدة الرسمية لسنة 2009، العدد 27.

## VII - المراجع الأجنبية.

- 1- Arnel Pécheul, **Droit de l'urbanisme**, ELLIPES, France, 2003.
- 2- Bernard Drobenko, **Droit de l'urbanisme**, Gualino, France, 2<sup>e</sup> édition .
- 3- Bernard droleinho, **droit d'urleanisme**, gualinaediteur, paris 2003.
- 4- Henri Jocquot, Pr/Francois Priet, **Droit de l'urbanisme**, DELTA, France, 3<sup>e</sup> édition, 2000.
- 5- Hyam Mallat, **Droit de l'urbanisme**, de la construction de l'envirenement et de l'eaux au liban, Delta et L.G.D.J, 1997.
- 6- Jacqueline Morand-Deville, **Droit de l'urbanisme**, 5<sup>e</sup> edition, Dalloz, France, 2001.
- 7- Jean lamarque, **Droit de la protection de la nature et de l'environnement**, L.G.D.J, 1973.
- 8- Isabelle Savarit-Bourgeois, **L'esntiel du droit de l'urbanisme**, 2<sup>e</sup> édition, Gualino, France.
- 9- Michel p prier : **droit de l'environnement** ,Dalloz,2e édition Paris.
- 10- Patrik Gerard, **Pratique du droit de l'urbanisme (urbanisme reglementaire individuel et opérationnel)**, édition Eyrolles, Germain, 2<sup>e</sup> édition.
- 11- paulybaury, **comprendre l'urleanisme**, édition du moniteur, paris, 1980.
- 12- Pierre Soler-Coutaux, **Droit de l'urbanisme**, Dalloz, France, 2000, 3<sup>e</sup> édition.

- 13- Bernard Lamorrlette, **Domonique Moreno**, **Code de l'urbanisme**, 4<sup>e</sup> édition, Lexis Nexis Litec, France, 2000.

فهرس الموضوعات

الصفحة	الموضوعات
	شكر وتقدير
	الإهداء
	الملخص
أ-و	المقدمة
.....	
<b>الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة</b>	
09	تمهيد .....
10	المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة.....
10	المطلب الأول: تعريف التجزئة .....
10	الفرع الأول: المقصود بالتجزئة .....
11	أولاً: التعريف اللغوي للتجزئة .....
11	ثانياً: التعريف الإصطلاحي للتجزئة .....
14	الفرع الثاني: معايير التجزئة .....
14	أولاً: المعيار الموضوعي .....
15	ثانياً: المعيار الكيفي .....
15	ثالثاً: المعيار الكمي .....
16	رابعاً: معيار الهدف من القسمة .....
17	المطلب الثاني: المقصود برخصة التجزئة وعلاقتها بوسائل التعمير التنظيمية.....
17	الفرع الأول: المقصود برخصة التجزئة .....
18	الفرع الثاني: علاقة رخصة التجزئة مع مختلف المفاهيم.....
18	أولاً: علاقة رخصة التجزئة مع وسائل التعمير التنظيمية .....
21	ثانياً علاقة رخصة التجزئة مع رخصة البناء.....
22	ثالثاً: علاقة رخصة التجزئة مع شهادة المطابقة .....

24	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة.....
26	المبحث الثاني: إجراءات إعداد رخصة التجزئة وتنفيذ الأشغال.....
26	المطلب الأول إجراءات إعداد رخصة التجزئة.....
26	الفرع الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة.....
33	الفرع الثاني: إصدار وإشهار قرار التجزئة.....
33	أولاً: إصدار القرار.....
37	ثانياً: إشهار القرار.....
40	المطلب الثاني: تنفيذ أشغال التجزئة.....
41	الفرع الأول: أشغال تجهيز الأرض ومراقبتها.....
41	أولاً: أشغال تجهيز الأرض.....
48	ثانياً: مراقبة تنفيذ الأشغال.....
57	الفرع الثاني: آثار تنفيذ الأشغال.....
57	أولاً: قابلية الاستغلال.....
60	ثانياً: آثار شهادة النفع والتهيئة.....

## الفصل الثاني: علاقة رخصة التجزئة بالبيئة

66	تمهيد.....
68	المبحث الأول: مفهوم البيئة.....
69	المطلب الأول: تعريف البيئة مع ذكر عناصرها المحمية قانوناً.....
70	الفرع الأول: تعريف البيئة.....
70	أولاً: التعريف اللغوي للبيئة.....
71	ثانياً: التعريف العلمي للبيئة.....
72	ثالثاً: التعريف القانوني للبيئة.....
74	الفرع الثاني: عناصر البيئة المحمية قانوناً.....
74	أولاً: التربة:.....

76	..... ثانياً: الماء
79	المطلب الثاني: علاقة البيئة بالمفاهيم القريبة منها.....
79	الفرع الأول: علاقة البيئة بالنظام البيئة.....
80	الفرع الثاني: علاقة البيئة مع الطبيعة.....
81	الفرع الثالث: علاقة البيئة بالتنمية المستدامة.....
82	المطلب الثالث: الاهتمام القانوني لحماية البيئة.....
82	الفرع الأول: تطور قانون حماية البيئة في التشريعات المقارنة.....
82	أولاً: تطور قانون حماية البيئة في فرنسا.....
83	ثانياً تطور حماية البيئة في مصر.....
84	الفرع الثاني: تطور قانون الحماية البيئة في الجزائر.....
84	أولاً: قانون حماية البيئة أثناء الحقبة الاستعمارية.....
84	ثانياً تطور قانون حماية البيئة بعد الاستقلال.....
87	المبحث الثاني: رخصة التجزئة كآلية للمحافظة على البيئة.....
87	المطلب الأول: رخصة التجزئة لحماية أصناف العقارات.....
88	الفرع الأول: مفهوم العقار.....
88	أولاً: تعريف العقار.....
88	ثانياً: أنواع العقارات.....
89	الفرع الثاني: أصناف العقارات.....
89	أولاً: العقار الفلاحي.....
93	ثانياً: العقار الغابي.....
94	ثالثاً: العقار الحضري.....
95	الفرع الثالث: رخصة التجزئة في أصناف العقارات.....
95	أولاً: رخصة التجزئة لحماية العقار الفلاحي.....
97	ثانياً: رخصة التجزئة في حماية العقار الفلاحي.....
98	ثالثاً: رخصة التجزئة لحماية العقار الحضري.....
100	المطلب الثاني: رخصة التجزئة للمحافظة على أراضي الدفاع الوطني.....

## فهرس الموضوعات

102	المطلب الثالث: رخصة التجزئة كآلية لدفع عجلة الاستثمار.....
102	الفرع الأول: رخصة التجزئة في العقار الصناعي.....
103	أولاً: تعرف العقار الصناعي.....
105	ثانياً: رخصة التجزئة في العقار الصناعي.....
107	الفرع الثاني: رخصة التجزئة في العقار السياحي.....
107	أولاً: أنواع العقار السياحي.....
108	ثانياً: رخصة التجزئة كآلية لدفع عجلة الاستثمار في العقار السياحي.....
112	خاتمة.....

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع