



جامعة مولود معمري - تيزي وزو



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق - نظام (ل.م.و)

النظام القانوني لرخطة التجزئة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص : القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالبة :

أ.د/ إقلولي أولد رابح صافية

- بانوح باية

لجنة المناقشة :

أ.د- صبايحي ربيعة، أستاذ ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا

أ.د- إقلولي أولد رابح صافية، أستاذ ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... مشرفة ومقررة

- عشايو سميرة، أستاذ مساعد "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنا

تاريخ المناقشة : 2017/09/23

بِسْمِ

اللَّهِ

الرَّحْمَنِ

الرَّحِيمِ

شكر

أولاً و أخيراً الشكر و الحمد لله لولي التوفيق الله عز وجل.

ثم

أتقدم بجزيل الشكر و التقدير للأستاذة الكريمة
"إقلمولي أولد رابع صافية" على توبييحي و تشجيعي و
كل ما قدمته لي خلال فترة الإشراف أنار الله دربها و
جزاها كل خير.

واشكر كل من ساعدني بدعوة، بنية، بجرعة،
بكلمة...، لأنتم هذا العمل المتواضع.

إهداء

أهدي هذا العمل الى:

روح امي الغالية تغمدها الله برحمته

نور حياتي ابي ارحم الله عمره

أختاي و كل عائلتي اعمامي، عماتي، اولادهم

كل الأهل و الأقارب

اصدقائي، زملائي

كل من احبني و تمنى لي الخير

قائمة أهم المختصرات:

ر. ت: رخصة التجزئة

ق. ت. و. ت: قانون التهيئة و التعمير

ر. م. ش. ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي

د. إ: دعوى الإلغاء

ق. إ. م. و. إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

ظهر مصطلح " عمران urbanisme " على إثر الأبحاث التي قام بها "سيردان CERDAN" حول مدينة برشلونة الإسبانية، و ذلك بعد تأليفه لكتابه " النظرية العامة للتعمير" في سنة 1827، والذي جاء فيه بأفكار تميز العمران بوضوح عن كل الاختصاصات المرتبطة بعلوم المدينة⁽¹⁾، إلا أن هذا المصطلح "عمران" ظهر لأول مرة في مجلة سويسرية سنة 1910 على يد "بول كلارجي CLERGET paul"⁽²⁾.

لكن هذا لا يعني أن الأرض لم تعمر قبل ظهور هذا المصطلح، فالإنسان منذ وجوده على سطح الأرض كان يبني لنفسه مسكناً ليحتمي من الخطر المحدق به، فقديمًا أي منذ ظهور البشرية عرفت الجهل و سيطرة القوي، فبالتالي نجد أنه قد أنشأ مدنًا و حضارات بأكملها، إذ نجد الرومان مثلاً قد تأثروا بمعتقداتهم حتى أصبحوا يجسدونها في طريقة بنائهم و تعميرهم، فلهم طابع خاص و هو ما يظهر لنا من آثارهم في الجزائر.

إلا أنه بالرغم من كل هذا، فالتعمير لم يكن منظم منذ القدم إذ كانت المدن تبنى بطرق عشوائية، حيث كان الهدف من البناء آنذاك فقط السكن و الإحتماء دون مراعاة الجانب الجمالي للمدينة، أو قواعد معينة خاصة بالتعمير نظرا لغيابها.

فبالتالي كان على الباحثين و المتخصصين في مجال العمران ايجاد حل لتنظيم هذا الأخير، واعتماد سياسات عمرانية تهدف إلى تهيئة المدن.

(1) خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن و نظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2016.

(2) خلف الله بوجمعة، مرجع سابق، ص7.

فالتعمير في حياتنا يمثل حضارة، علم و فن لكن لا وجود لقواعد تحكمه، إلا أن الحال لم يبقى على حاله، فقد أصبح قانون قائم بذاته يشمل القواعد العامة التي تهدف إلى تنظيم استغلال عقلائي للأراضي القابلة للتعمير، ولتفادي أخطار الكوارث الطبيعية و تحقيق منظر عمراني جميل منظم و منسجم.

إلا أن سياسة التهيئة العمرانية في الجزائر قد مرت بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال تنظيمها وفق استراتيجيات معينة، تهدف من خلالها إلى تنظيم قواعد البناء و التوسع العمراني لكنها لم تُوفق، وذلك لأسباب متعددة وهي آثار الاستعمار كتنمير معظم المدن و القرى و المداشر فبالتالي الجهل و التخلف، وظهور ظاهرة النزوح الريفي عقب الاستقلال... إلخ⁽¹⁾.

بعد حصول الجزائر على استقلالها بقيت تعمل بتقنيات التعمير الموروثة عن الإدارة الفرنسية وفقا لما جاء به القانون رقم 62-157⁽²⁾ الذي أقر بوجوب استمرارية العمل بالقوانين الفرنسية إلا مايتعارض مع السيادة الوطنية، فبالتالي استمر خضوع قطاع العمران للمرسوم 1958/12/31 الفرنسي إلى غاية صدور الأمر رقم 75-67⁽³⁾، الذي بدوره عجز عن التحكم في تنظيم النسيج العمراني نظراً لكثرة المشاكل التي خلفها الإحتلال، لذلك قام

⁽¹⁾ زروقي ليلي، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، 2016، دار هوم، الجزائر، 2016، ص345.

⁽²⁾ أمر رقم 62-157، مؤرخ في 1962/12/31، يتضمن استمرار العمل بالتشريع الساري الى تاريخ 1962/12/31 الى وقت لاحق، ج ر عدد 02، لسنة 1963، ملغى بموجب الأمر رقم 73-29 المؤرخ في 1973/07/05 الساري المفعول ابتداءً من تاريخ 1973/07/05.

⁽³⁾ أمر رقم 75-67، مؤرخ في 1975/09/26، يتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة لأجل البناء، ج ر عدد 83، لسنة 1975.

المشرع الجزائري بسن ترسانة من النصوص القانونية الخاصة بتنظيم التهيئة العمرانية⁽¹⁾، للحد من البناء الفوضوي و المخالفات العمرانية، فبعد الأمر 67-75 نجد من أهم القوانين:

• القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06 يتعلق برخصة البناء رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ج ر عدد 6 لسنة 1982.

• القانون رقم 87-03 مؤرخ في 1987/01/27 يتعلق بالهيئة العمرانية ج ر عدد 5 مؤرخ في 1987/01/27، وهو أول قانون ينظم المجال العمراني، لكنه أُلغِيَ بموجب القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12 يتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة ج ر عدد 77 صادر في 2001.

ليأتي بعد ذلك القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 52 صادر في 1990/12/02، و الذي عُدل بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 2004/08/14 ج ر عدد 51 صادر في 2004 ، و هو القانون الذي اتى بأحكام صارمة لردع البناء العشوائي و الفوضوي و الغير قانوني وتشويه المنظر الجمالي للمدن، إضافة إلى القانون رقم 08-15 مؤرخ في 2008/07/20 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، و الذي يعد مكملاً للقانون رقم 90-29.

فالقانون رقم 90-29 هو الساري المفعول في وقتنا الراهن، أي أن كل الإدارات والوكالات التي تشغل مجال العمران تسعى لتطبيق أحكامه و تحقيق الغرض الذي وضع له أصلاً ، حيث نجده قد حدد ضوابط شغل الأراضي بعد تمييزها أراضي فلاحية و زراعية وأخرى قابلة للتعمير، كما يسعى لتحقيق التوازن بين البناء الريفي و الحضري للحد من

(1) أفلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، اهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر 2015، ص18.

النزوح الريفي بتحسين شروط التعمير في الأرياف، وذلك باعتماده عدة آليات لضمان تطبيق ذلك كتخصيص أعوان لمعاينة و مراقبة أشغال التهيئة و التعمير عبر كل مراحلها، و فرضه لرقابة بعدية أو قبلية من خلال وضعه لوسائل خاصة بذلك منها مخططات كمخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إذ يتوجب أن تكون كل البلديات مغطاة بهذان الأخيران ، إضافةً إلى رخص و شهادات يكون كل مقبل على إنجاز بناية جديدة أو إحداثها أو هدمها و كذا الإدارة المكلفة بتسليمها ملزمان بالانصياع لأحكام و شروط طلبها و الحصول عليها، و هي رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، شهادة التعمير. لكل منها غرض تحققه و أهمية تشغلها سواءً على الصعيد القانوني أو في الواقع العملي، فلا رخصة أو شهادة تقل أهمية عن غيرها.

و كون موضوع الدراسة أي رخصة التجزئة من بين هذه الآليات فهي بالتالي تشغل دوراً هاماً في مجال التهيئة و التعمير، و ذلك نظراً لما وضعه المشرع من قيود و شروط و إجراءات الحصول عليها بالإضافة إلى العقوبات المقررة على مخالفتها، فهي بالتالي من أهم الوسائل السابقة لعملية البناء كونها تحقق توازن بين المصلحة الفردية الخاصة و المصلحة العامة بسعيها لإنجاز بناء منظم يساهم في تحقيق الانسجام العمراني و كذا حماية البيئة.

من أسباب اختيار البحث حول هذا الموضوع أي هذه الرخصة هي الأهمية التي تشغلها في حياتنا اليومية و تحقيق بيئة عمرانية منسجمة كونها تهدف لتقسيم الأرض من أجل البناء، ومن خلال بحثي اتضح لي أن معظم الباحثين في هذا المجال تأثروا برخصة البناء إلا أن رخصة التجزئة لا نجد حولها العديد من البحوث و المراجع بالرغم من أنها تشغل نفس الأهمية كون ان كل مقبل على تشييد بناية ملزم بالحصول على رخصة تجزئة الأرض قبل شروعه في البناء عليها حفاظاً على الاستغلال العقلاني للأرض و التطبيق الصارم لقواعد العمران.

إذاً من خلال ما سبق يبادر إلى اذهاننا طرح الإشكالية التالية: ما مدى الأهمية التي تشغلها هذه الرخصة كآلية من آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري؟

للإجابة على هذه الإشكالية ولتقديم واضح و دقيق لهذا الموضوع استعنت في تحريره و صياغته المنهج التحليلي، كونه أفضل منهج يمكن للباحث الاستعانة به لتوصيل أفكاره و النتائج المتوصل إليها من خلال بحثه للقارئ.

قسمت البحث الى فصلين اذ عنونت (الفصل الأول) بالطبيعة القانونية لرخصة التجزئة، أما (الفصل الثاني) فهو تحت عنوان اجراءات الحصول على رخصة التجزئة و إلغائها.

لقد اقرّ القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾ بضرورة الحصول على رخص و شهادات من أجل استغلال الأرض في تشييد بناء عليها، و التي تعتبر وسيلة في يد الإدارة لفرض رقابتها و إشرافها على عملية البناء، و الاطلاع على الوضعية القانونية للعقارات المعنية، فبالتالي قام بضبط قواعد النشاط العمراني بوضعه لهذه الآليات الرقابية من أجل حماية الأراضي العمرانية من المضاربة بها واستغلالها العشوائي.

وهو ما أكدّه القانون رقم 04-05⁽²⁾ المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 اذ نجده قد نصّ في المادة 11 منه على أن أدوات التهيئة و التعمير تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، لذلك يقال ان الحق في البناء كحق مضمون مقيد بالخضوع لضوابط قانون العمران، الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة و السكنية العامة و الأمن العام و مراعاة المنظر الجمالي للمدينة، و من بين هذه الرخص و الشهادات نجد منها من تكون سابقة لعملية البناء و منها من تكون لاحقة لها، من أهمها رخصة البناء، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة ...، لكل منها غرض وضعت له أصلاً.

نظرا لأهمية هذه الآليات في مجال العمران خصصت هذا الموضوع لدراسة احداها ألا و هي رخصة التجزئة التي لا تقل أهمية عن غيرها، فهي ضرورية لغرض تجزئة قطعة ارضية معينة قصد استغلال احدى القطع المجزأة في تشييد بناية، و من اجل استيعاب واسع لمدى اهمية هذه الرخصة سنحاول تبيان طبيعتها القانونية وذلك بتحديد ماهيتها (المبحث الأول)، ثم تحديد نطاق تطبيقها والجرائم او المخالفات التي تتجر عنها (المبحث الثاني).

(1) قانون رقم 90-29، مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/02، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، المؤرخ في 2004/08/14، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004/08/15.

(2) قانون رقم 04-05 مؤرخ في 2004/08/14، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004/08/15.

المبحث الأول:

ماهية رخصة التجزئة le permis de lotir

إن تجزئة قطعة أرضية تعد وسيلة عمرانية تهدف أساسا الى توفير سكن فردي حضري منظم و منسجم مع النسيج العمراني المدمج ضمن مخططات التوجيه و التهيئة العمرانية⁽¹⁾، فنجد كيفية تحضير هذه الرخصة الخاصة بتجزئة الأرض و كيفية تسليمها محددة في مراسيم تنفيذية، حيث نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى بالمرسوم رقم 15-19⁽²⁾ قد نصَّ على رخصة التجزئة في المواد من 7 الى 24، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 قد نصَّ عليها أيضا في المواد من 7 الى 24 منه، اذ تبين هذه المواد كل الأحكام و الضوابط الخاصة برخصة التجزئة .

و بالرجوع للقانون رقم 90-29 نجد المادة 50 منه⁽³⁾ في نصّها قد ربطت حق البناء بالحصول على رخص منها رخصة التجزئة، بالتالي فهي الزامية لكل عملية بناء، و للإلمام

(1) اقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص164

(2) مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 26، الصادر في 31/05/1991، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08/01/2006، و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22/09/2009، ج ر عدد 55، الصادر في 27/09/2009، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 7، الصادر في 12/02/2015.

(3) المادة 50 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، مرجع سابق، "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض. ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم."

بمختلف القواعد المنظمة لهذه الرخصة سنتطرق لمفهومها (المطلب الأول)، ثم نبرز الفرق بينها و بين بعض الآليات المشابهة لها من وسائل التهيئة العمرانية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

نصّت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ما يلي: " في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29...، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"

فبالنالي كل عملية تقسيم لملكية عقارية مهما كان موقعها تستلزم الحصول على رخصة التجزئة، إلا أنه يُستغنى عنها في حالة الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، بالإضافة إلى الهياكل الإستراتيجية التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات و المؤسسات التي تحدد عند الاقتضاء بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالتجهيز و الوزراء المعنيين بهذه الهياكل⁽¹⁾.

ولتحديد واسع و دقيق لهذا المفهوم يجب تقديم تعريف لرخصة التجزئة (الفرع الأول)، و تحديد خصائصها (الفرع الثاني)، ثم نبين الهدف أو الغاية منها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة

لتقديم تعريف لرخصة التجزئة نتطرق لمجموعة من المواد التي نصّت عليها و هي

كالتالي:

⁽¹⁾ المادة 2/1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

. المادة 14 من القانون رقم 67-75⁽¹⁾ التي نصّت على ما يلي: "لا تتم أي عملية ترمي إلى إنشاء أو تمديد أجزاء من أراض قصد تشييد عمارات تصلح للسكن أو غير السكن أو قصد بناء مؤسسات صناعية أو ذات طابع صناعي إلا بمنح مسبق لرخصة التجزئة."

. المادة 24 من القانون رقم 82-02 (الملغى)⁽²⁾ جاء نصّها كالآتي: "تعد تجزئة الأراضي للبناء، عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها."

. المادة 57 من القانون رقم 90-29⁽³⁾ و التي نصّت على ما يلي: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ..."

كما نجد المادة الثانية في فقرتها الثامنة من القانون رقم 08-15⁽⁴⁾ عزّفت التجزئة على أنّها: "... القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."

(1) أمر رقم 67-75 ، سالف الذكر.

(2) قانون رقم 82-02، مؤرخ في 06/02/1982، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة أرض لأجل البناء، ج ر عدد 06، صادر في 09/02/1982، ملغى بموجب القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(3) قانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر.

(4) قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام انجازها، ج ر عدد 44، صادر في 03/08/2008.

و نصّت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91-176⁽¹⁾، و المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽²⁾ الذي ألغاه على نفس التعريف و الذي جاء كآلاتي: " ... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية."

إذاً نلاحظ مما سبق أن المشرع لم يعرف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة و التعمير 90-29 و لا في المرسوم التنفيذي 91-176، ولا في المرسوم التنفيذي 15-19، لكنه عرّفها في المادة 24 من القانون رقم 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29⁽³⁾، أما باقي النصوص القانونية نجدها قد حددت فقط الغرض من التجزئة وهو البناء.

ومن خلال استقراءنا لمجموعة المواد القانونية المذكورة أعلاه يمكن تقديم تعريف لرخصة التجزئة على أنها: وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري، ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل لتشييد بناية⁽⁴⁾.

(1) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، سالف الذكر.

(2) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(3) إقلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 166.

(4) عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014، ص 23-24.

أو هي قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله القانوني أن يقسمها الى قطع لاستغلالها في إقامة بناء على إحداها أو كلها⁽¹⁾.

كخلاصة من هذه التعاريف، نلاحظ أن المشرع الجزائري ربط شرط تشييد بناية بمنح رخصة التجزئة، فبمفهوم المخالفة القطع التي لا تستعمل لغرض البناء لا يمنح بشأنها قرار رخصة التجزئة⁽²⁾، فالتجزئة هي عملية يهدف من خلالها لتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى اثنتين أو عدة قطع بغرض تشييد بناية.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة

بعد تطرقنا لتعريف رخصة التجزئة يمكننا استخلاص خصائصها التي تمتاز بها وهي كالتالي:

. يصدر قرار رخصة التجزئة في شكل انفرادي من جهة إدارية مختصة، محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 65 من القانون رقم 90-29، أو الوالي طبقاً للمادة 66 من نفس القانون ، أو الوزير المكلف بالتعمير طبقاً للمادة 67⁽³⁾.

(1) أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016، ص18.

(2) الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص100.

(3) المواد 65، 66، 67 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

و هو ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 إذ جاء نصها كالتالي: " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً، أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة..."

- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار⁽¹⁾، وهذا ما أكدته المادة 50 من قانون التهيئة و التعمير⁽²⁾ و التي نصّت على ما يلي: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم."

- باعتبار أن رخصة التجزئة قرار إداري صادر عن جهة إدارية، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لقواعد القانون الإداري و في حالة النزاع فالقاضي الإداري هو المختص بالنظر فيه⁽³⁾.

- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بناء أو بنايات على الأراضي المجزأة، أي القطع الأرضية الناتجة عن الوحدة العقارية⁽⁴⁾.

- التجزئة تتعلق بقطعة أرض ولا يكون موضوعها عقار مبني، لأن هذا الأخير يخضع لشهادة التقسيم عند تقسيمه⁽¹⁾.

⁽¹⁾ إقلاولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 168.

⁽²⁾ قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

⁽³⁾ إقلاولي أولد رايح صافية، نفس المرجع السابق، ص 168.

⁽⁴⁾ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص184.

. رخصة التجزئة لها أثر نهائي، يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية و إنشاء وحدات جديدة و هذا ما يستدعي شهرها في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽²⁾.

. تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني و حماية البيئة، و ذلك من خلال أن عملية تقسيم الأراضي من أجل البناء لم يعد عشوائياً، بل أصبح تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعاة الشروط الصحية و حماية الأراضي الفلاحية و المساحات الخضراء و المحميات الطبيعية⁽³⁾.

. تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية، تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقاً للقواعد القانونية التي تنظم التعمير و تنظيم البيئة⁽⁴⁾.

الفرع الثالث: الهدف من رخصة التجزئة

ما نلاحظه من خلال ما سبق أن الهدف من التجزئة هو تقسيم ملكيات أو ملكية خاصة لإنشاء بناية حيث تسلم رخصة التجزئة لطالبيها سواء كان المالك الأصلي للقطعة الأرضية أو موكله القانوني، وهذا طبقاً لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽⁵⁾ "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة..."، وذلك لغرضين:

⁽³⁾ منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، د ط، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص41.

⁽⁴⁾ حمدي باشا اعمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومو للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص100.

⁽⁵⁾ المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر

- أولاً: انتهاء الوحدة العقارية و تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر، و هذا ما نصّت عليه المادة 57 من قانون التهيئة و التعمير⁽¹⁾ : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها."

وبالرجوع لنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ نجده قد أكد على ذلك إذ جاء نص المادة كالآتي: "... تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها..."

- ثانياً: أن تستعمل القطعة أو القطع الناتجة عن هذه التجزئة لتشييد بناية، و هذا ما أكّده نفس المادة 7 من المرسوم 15-19 "... إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية."

إضافة لنص المادة 3 من القانون رقم 08-15⁽³⁾ الذي يوضح أيضاً أن رخصة التجزئة تسلّم لغرض تشييد بناية " يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة تجزئة مسلمة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما." ، فبالتالي يمنع تشييد أي بناء في تجزئة غير مرخصة⁽⁴⁾، حيث نجد المشرع الجزائري لم يحدد نوع البناء أو الغرض منه، أي اكان سكني أو تجاري أو صناعي... إلخ⁽⁵⁾.

(1) المادة 57 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(2) المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(3) المادة 3 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

(4) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة، القانون و تسيير الإقليم، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص94.

(5) عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص178.

وللإشارة فإن رخصة التجزئة بمفهومها تكون إجبارية في الأراضي العمرانية أي القابلة للتعمير، عكس الأراضي الفلاحية التي تكون بحاجة لشهادة تقسيم تسلم من قبل المصالح الفلاحية⁽¹⁾.

إذا كنتيجة فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات لمالك واحد، إذ يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله، كما أن موضوع هذا الترخيص يتمثل في التجزئة لأجل البناء لا غير هذا⁽²⁾، وهذا ما يبين الأهمية الجمة و الدور الفعال الذي تشغله رخصة التجزئة في مجال التعمير و البناء .

⁽¹⁾ عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 181.

⁽²⁾ العوجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 127.

المطلب الثاني: تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها

باعتبار أن رخصة التجزئة من وسائل التهيئة العمرانية التي نصّت عليها النصوص القانونية و التنظيمية التي تنظم مجال العمران، فهي بالتالي تتشابه مع غيرها من الوسائل كما تختلف عنها، سواء كانت رخص أو شهادات كلّ حسب وظيفتها.

نجد المشرع الجزائري خصص في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير لهذه الآليات الفصل الخامس منه، و ذلك من المادة 50 إلى المادة 69 تحت عنوان: رخصة التجزئة-رخصة البناء-رخصة الهدم⁽¹⁾، وهذا من أجل تنظيم حق البناء الذي يعدّ حقاً معترفاً به، تكريساً للمبدأ الدستوري المقر لحق الملكية و حمايتها⁽²⁾.

بالتالي يكون ضبط مجال التعمير بالتطبيق الصارم لهذه الآليات ووسائل التهيئة العمرانية المحددة بموجب الأحكام القانونية و التنظيمية لها، وهو ما يجعلنا نميز ر ت عن غيرها من الوسائل المشابهة لها في نطاق التعمير رخصاً كانت أو شهادات، حيث نميزها عن رخصة البناء (الفرع الأول)، و عن رخصة الهدم (الفرع الثاني)، ثمّ عن شهادة التقسيم (الفرع الثالث).

⁽¹⁾ اقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 127.

⁽²⁾ دستور 2016: المادة 64 نصّت على: "الملكية الخاصة مضمونة..." / المادة 47 جاء نصّها كالاتي: "تضمن الدولة عدم إنتهاك حرمة المسكن..." / المادة 46 نصّت على: " لا يجوز إنتهاك حرمة حياة المواطن الخاصة، وحرمة شرفه، و يحميها القانون."

الفرع الأول: تمييز رخصة التجزئة عن رخصة البناء

لم يقدم المشرع الجزائري تعريف جامع و مانع لرخصة البناء حالها كحال رخصة التجزئة، بل اكتفى بالنص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 الذي يتعلق بالتهيئة و التعمير⁽¹⁾، حيث جاء النص كالآتي: "تشتط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

باستقراء هذه المادة و بالرجوع لنص المادة 57 من القانون رقم 90-29⁽²⁾ التي نصت على رخصة التجزئة، يتضح لنا أن رخصتا البناء و التجزئة تتشابهان فقط من ناحية كونهما رخصة متعلقة بقطعة أرضية معينة يطلبها صاحبها لغرض تشييد بناء، بالرغم من أن هدفهما أي موضوعهما مختلف، فرخصة التجزئة تسلم لتجزئة وحدة عقارية إلى وحدات جديدة لغرض إقامة بناية في قطعة من القطع المتحصل عليها أو في عدة قطع، أما رخصة البناء فتسلم للشروع في عملية البناء على قطعة أرضية معينة، أو تعديل أو إحداث أي تغيير في بناء قائم مسبقاً كتمديده، توسيعه، أو تحسين وجهته الخارجية... .

فيمكن القول أن كلا هاتان الوسيلتان تسلمان قبل الشروع في البناء أي سابقة لعملية البناء، و تتشابهان في كونهما وثيقة إدارية أو ترخيص إداري تسلم في شكل قرار إداري من

(1) المادة 52 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(2) المادة 57 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر، نصت على ما يلي: "تشتط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم

لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها..."

جهة إدارية مختصة لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض⁽¹⁾، فبالإضافة إلى القضاء الإداري هو المختص بالفصل في هذا النوع من التراخيص أو القرارات.

وبالرجوع إلى نص المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ نجدها جاءت باستثناء عن الأصل الذي يُخضع كل القطع الأرضية القابلة للتعمير لرخصتي التجزئة و البناء، فنص المادة قد استثنى الهياكل القاعدية التي تحتمي سرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، و بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من إلزامية الحصول على هذه الرخص قبل استغلالها لغرض البناء.

الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة عن رخصة الهدم

نصّت المادة 60 من قانون التهيئة و التعمير⁽³⁾ على أنه: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية."

(1) أفلولي أولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 148.

(2) المادة 1/ 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر، نصّت على: " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات."

(3) المادة 60 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر،

و بالرجوع لنص المادة 46⁽¹⁾ نجد أن هذه المناطق التي تخضع فيها لرخصة الهدم كل المباني المقامة عليها هي: مناطق ذات مميزات طبيعية، ثقافية، تاريخية،...، و المناطق التي لها ميزات ناجمة عن موقعها المناخي أو الجغرافي أو الجيولوجي كمناطق تواجد الحمامات الطبيعية...

حيث جاء نص المادة كالآتي: "تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إمّا على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها."

إذا يُفهم من خلال ما سبق أن رخصة الهدم من الرخص اللاحقة لعملية البناء، كونها تهدف لهدم بناء مُقام في مناطق غير مخصصة لذلك أو بناية آيلة للسقوط، التي قد تشكل خطر على الفرد و ممتلكاته، فهي بالتالي تختلف عن رخصة التجزئة التي تساهم في إحداث بناء جديد⁽²⁾.

فبالتالي هاتان الرخصتان لا تتشابهان إلا في كونهما ترخيص في شكل قرار إداري مصنف ضمن وسائل و أدوات فرض الرقابة على العقار التي وضعها قانون العمران الجزائري، بحيث نجدهما متميزتان في عدة نقاط ، كنطاق التطبيق مثلاً فرخصة التجزئة تطبق على قطعة أرضية تُجزأ لغرض البناء، بينما تخص رخصة الهدم ميدان العقار المبني⁽³⁾، بالإضافة الى اختلافهما من ناحية الهدف، فرخصة التجزئة تهدف الى تجزئة

(1) المادة 46 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(2) عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص198.

(3) أبرياش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2011، ص94.

أرض لتشييد بناء على إحدى القطع المجزأة، في حين أن رخصة الهدم تهدف لهدم بناية تكون إما آيلة للسقوط، أو مبنية في مناطق غير قابلة للتعمير سواءً كانت مناطق ثقافية، تراثية، أو سياحية...، أو ذات ميزة طبيعية كمناطق تدفق المياه المعدنية و الحمامات الطبيعية، أي في مناطق مصنفة أو في طريق التصنيف ضمن هذه المناطق.

الفرع الثالث: تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم

نصّت المادة 59 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾ على أنه: "تسلّم لمالك عقار مبني و بطلب منه عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام"، كما نصّت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ على: "... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام."

من خلال هذان النصان يتضح لنا أن شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلّم لمالك عقار مبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عند رغبته في تقسيم ملكيته العقارية المبنية إلى قسمين أو عدة أقسام⁽³⁾.

فبالتالي شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة في كونها تخص العقارات المبنية عكس هذه الأخيرة التي تخص عقارات غير مبنية، كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الإرتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية عقارية إلى جزئين أو أكثر فينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء⁽⁴⁾.

(1) المادة 59 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(2) المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(3) صادق بن عزة، مرجع سابق، ص 125.

(4) عادل عميرة، مرجع سابق، ص 24.

وبرجعنا لمواد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير يتضح لنا أن المشرع الجزائري عالج شهادة التقسيم في القسم الخاص برخصة التجزئة، حيث نجد المادة 59 واردة في القسم الثالث من الفصل الخامس منه (ق 90-29) المعنون ب -رخصة التجزئة- فهذا ما يُصعب تحديد الفرق بينهما⁽¹⁾ .

يمكننا القول إذاً أن أهم نقطة اختلاف بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم هي كون الأولى تخص عقار غير مبني -قطعة أرضية- إذ تُجزؤها إلى عدة قطع من ملكية واحدة، بينما الثانية فتخص عقار مبني يريد صاحبه تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام، فبالتالي رخصة التجزئة سابقة لعملية البناء، أما شهادة التقسيم فتكون بعد إتمام البناية أي لاحقة لعملية البناء.

أما فيما يخص الجهات المختصة بإصدار القرار فهي نفسها بالنسبة لكل من ر.ت و شهادة التقسيم و المحددة في المواد 65،66 و 67 من قانون التهيئة و التعمير⁽²⁾، والمواد 15 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ و هي إما رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو الولاية، أو الوالي المختص إقليمياً، أو الوزير المكلف بالعمران.

(1) العوجي عبد الله، مرجع سابق، ص126.

(2) المواد رقم 65، 66، 67 من قانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(3) المواد 14، 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

المبحث الثاني:

أحكام رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة لازمة و أساسية لكل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة وحدات لمالك واحد، و يشترط في هذه الأرض أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله و كذا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير⁽¹⁾، و هذا طبقاً للمادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽²⁾، حيث يمنع القانون حسب نص المادة 3 من القانون رقم 08-15⁽³⁾ إنشاء تجزئة دون الحصول على قرار إداري يقضي بمنح ترخيص بالتجزئة، فبالنّالي أي تجزئة أنشأت دون ترخيص تعد مخالفة لضوابط و أحكام قوانين التعمير و يُسأل عنها المخالف.

لكن هذه الرخصة مُقيدة بنطاق معين أو مجال خاص تطبق عليه (المطلب الأول)، فبالنّالي عدم التطبيق الصارم للقواعد و الضوابط التي تحكم رخصة التجزئة ينجر عنه مخالفات يعاقب عليها القانون (المطلب الثاني)، كما أن تسليمها لطالبتها يترتب العديد من الآثار سواءً على الأرض المجزأة أو المحيط البيئي (المطلب الثالث).

(1) أميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص18.

(2) المادة 57 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(3) المادة 3 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

كقاعدة عامة رخصة التجزئة تُفرض على كل تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها⁽¹⁾ ، غير أن نطاقها مرتبط بضرورة مطابقة القطعة الأرضية لمخططات التعمير، طبقاً للمادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽²⁾ .

لكن نجد المادة الأولى فقرة 2 من نفس المرسوم⁽³⁾ استثنت التجزئات التي تخص الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و الهياكل التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية ، ولتحديد مجال تطبيق رخصة التجزئة نحدد نطاقها الشخصي (الفرع الأول)، ثم نطاقها الموضوعي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة التجزئة

نصّت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁴⁾ على ما يلي: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و يوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

(1) عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 241.

(2) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(3) المادة 1 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(4) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

- بنسخة من عقد الملكية.

- أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه.

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً مغنويًا."

كما جاء نص المادة 30 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾ كالتالي: "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبين هذه الحياة أو هذا الشغل". فما نلاحظه من خلال هذان النصان أن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة محددة في شخصين فقط هما:

أولاً: المالك: و هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تجزأته عن طريق عقد ملكية مشهر بمصلحة الشهر العقاري⁽²⁾، وهو ما أكدته المادة 793 من القانون المدني⁽³⁾ حيث جاء نصها كالاتي: " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواءً كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار."

(1) المادة 30 من القانون رقم 25-90، مؤرخ في 18/11/1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، لسنة 1990، معدل و متمم بموجب الأمر رقم 26-95، مؤرخ في 25/09/1995، ج ر عدد 55، صادر في 27/09/1995.

(2) علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تيسي، تبسة، 2016، ص18.

(3) أمر رقم 58-75، مؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، معدل و متمم، ج ر عدد 78، لسنة 1975.

وكذا المادة 29 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾، التي نصّت بدورها على: "يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري". بالتالي فالملاحظ هنا أن القانون قد منح للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة باعتباره الأصل أي مالك القطعة الأرضية المراد تجزئتها بمقتضى سند ملكية رسمي⁽²⁾.

ثانياً: الوكيل: وهو الشخص المفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه و باسمه⁽³⁾ و هذا طبقاً للمادة 74 من القانون المدني⁽⁴⁾ التي نصّت على: "إذا ابرم النائب في حدود نيابته عقداً باسم الأصيل فإن ما ينشأ عن هذا العقد من حقوق و التزامات يضاف إلى الأصيل".

وبالرجوع لنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁵⁾ السالف الذكر نجده اشترط ضرورة إرفاق الوكيل لطلب الحصول على رخصة تجزئة أرض لغرض البناء بتوكيل رسمي محرر أمام موثق " ... أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكور أعلاه..." و هو ما أكدته نص المادة 324 من القانون المدني⁽⁶⁾.

(1) المادة 29 من القانون رقم 90-25، سالف الذكر.

(2) علي زرقين، مرجع سابق، ص 17.

(3) علي زرقين، مرجع سابق، ص 17.

(4) المادة 74 من الأمر رقم 75-58، سالف الذكر.

(5) المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(6) المادة 324 من الأمر رقم 75-58، سالف الذكر، نصّت على: "العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه".

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة

يتعلق النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة بتقسيم ملكية عقارية بمفهوم قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾، أي أن الترخيص يمنح لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها و ذلك لحماية المصلحة العمرانية، لذا فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله.

و منه فإن قرار الإدارة المختصة يُتخذ بناءً على سلطتها التقديرية متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العمرانية الجاري العمل بها⁽²⁾.

كنتيجة لذلك فإنه لا يُعد كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة إلا بتوفر ميزات تحدد نطاقها الموضوعي و هي:

. أن تكون هذه الرخصة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

. أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.

(1) عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر 2014، ص97.

(2) مقلد سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص50.

. أن تكون الغاية من التجزئات إقامة بنايات على الأراضي المجزأة⁽¹⁾.

كما يتوجب على صاحب الطلب إنجاز أشغال على الأراضي المجزأة لجعلها قابلة للاستعمال، وذلك بتوصيل الأرض بمياه الشرب وربطها بقنوات صرف المياه و التطهير والطرق الرئيسية و تزويدها بالكهرباء و الهاتف... إلخ⁽²⁾.

لكن خلافاً لهذه القاعدة العامة نصّت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ و تحديداً في فقرتها الثانية على استثناء، حيث استثنت من إلزامية الخضوع لرخصة التجزئة كل الهياكل القاعدية التابعة لوزارة الدفاع الوطني أي المؤسسات و الهيئات العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجي من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

(1) أميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص19.

(2) مقلید سعاد، مرجع سابق، ص50.

(3) المادة 1 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر، نصّت على: "و لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

المطلب الثاني: المخالفات الخاصة برخصة التجزئة

من المخالفات الشائعة في حياتنا اليومية تلك المتعلقة بقواعد التعمير، و التي غالبًا ما تؤدي لحدوث كوارث عديدة تمسُّ بالأرواح و الممتلكات بسبب تهور الأفراد و عدم اكتراثهم واحترامهم الصارم للأحكام الخاصة بوسائل التعمير.

فبالتالي لكل وسيلة رخصة كانت أم شهادة جرائم خاصة بها، وما يهمنا في موضوعنا تلك الخاصة برخصة التجزئة لذا نقوم بتصنيفها (الفرع الأول)، ثم نحدد المصالح المكلفة بمعاينة هذه المخالفات (الفرع الثاني)، لننتقل بعد ذلك للجزاء المقررة على مقترفيها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تصنيف مخالفات رخصة التجزئة

بالرجوع لنص المادة 3 من القانون رقم 15-08⁽¹⁾ نجد أنه قد منع بصريح العبارة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة، بالتالي منع تشييد أي بناية في تجزئة غير مرخصة، حيث جاء النص كالتالي: " يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهما."

كما منعت أيضًا المادة 4 من نفس القانون⁽²⁾ تشييد بناية في تجزئة مرخصة و لم تنتهي بها أشغال الشبكات و أعمال التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة و ذلك بنصها في

(1) المادة 3 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

(2) المادة 4 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

فقرتها الأولى على ما يأتي: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقاً لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة..."، وعليه فيمكننا حصر هذه المخالفات فيما يلي:

- أولاً: تجزئة أرض بدون رخصة: ألزمت المادة 57 من ق ت و ت رقم 90-29⁽¹⁾ بضرورة الحصول على رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم لملكية عقارية غير مبنية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر، فبالتالي كل تغاضي عن هذا الإلتزام يُعد جريمة فعلى أي شخص طبيعي أو معنوي تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة قبل أي تقسيم لقطعة أرضية لغرض تشييد بناية⁽²⁾.

و قد يدخل في مفهوم تجزئة أرض بدون رخصة ما نصّت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ و هي الحالات التي تكون فيها رخصة التجزئة ملغاة.

- ثانياً: تجزئة قطعة أرضية غير مطابقة لمواصفات الرخصة: تعد كل أشغال غير مطابقة للمخططات و التصاميم و دفتر الشروط التي بموجبها منحت ر ت جريمة، وذلك لاعتبار هذا تغاضي و تجاهل للضوابط التي تنظم رخصة التجزئة، إذاً لقيام هذه الجريمة يشترط وجود ر ت صحيحة لكن التجزئة المقامة غير مطابقة لما جاء في قرار الترخيص ليعاقب على ذلك الفاعل أي المستفيد من الرخصة.

(1) المادة 57 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(2) أبرياش زهرة، مرجع سابق، ص 111.

(3) المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

الفرع الثاني: الجهات المكلفة بمعاينة مخالفات رخصة التجزئة

لحد من التجاوزات في المجال العمراني عمل المشرع الجزائري على توسيع دائرة الأعوان المكلفين بتقصي المخالفات العمرانية، كما أكد على دورهم في مساندة رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء أداء دوره الرقابي.

ولقد نصّت المادة 76 مكرر من ق ت و ت رقم 90-29⁽¹⁾ على ما يلي: "علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين الآتية أمام رئيس المحكمة المختصة: (أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي) تحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين قانوناً و كذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم."

(1) المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

إذا نستخلص من نص المادة أن قانون التهيئة و التعمير لم يُسند مهمة معاينة مخالفات قانون العمران فقط لضباط و أعوان الشرطة القضائية، بل عين جهات أخرى مختصة بذلك و هم:

- مفتشي التعمير: تم تعيينهم قانوناً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن، والذين يتم تعيينهم حسب نص المادة 94 من نفس المرسوم⁽¹⁾ كما يلي: " يعين مفتشو التعمير من بين:

1 - المهندسين المعماريين الذين لهم ثلاث (3) سنوات من الخدمة بهذه الصفة.

2 - التقنيين الساميين و التقنيين الذين لهم تبعاً خمس (5) سنوات أو سبع (7) سنوات من الأقدمية بهذه الصفة."

و الذين يكلفون حسب نص المادة 78 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 91-225⁽²⁾ الذي جاء كالاتي: " يكلف مفتشو التعمير تحت إشراف السلطة السامية بالسهر على تطبيق التنظيم في مجال العمران الرئيسي و العمران المفصل، ويراقبون فضلاً عن ذلك تنفيذ الأحكام التي أقرتها مخططات التعمير لاسيما فيما يخص دراسة مختلف المواقع المعتمدة لإنشاء المباني و رخص البناء."

⁽¹⁾ المادة 94 من المرسوم التنفيذي رقم 91-225، مؤرخ في 14/07/1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن، ج ر عدد 34، الصادر في 17/07/1991.

⁽²⁾ المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-225، سالف الذكر.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير: حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽¹⁾ هم الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير للبلدية، ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين الرئيسيين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (2)

على الأقل في ميدان التعمير.

أما فيما يخص تعيينهم فحسب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽²⁾ يتم تعيينهم على قائمة إسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و العدل و التعمير، لكن هذه المادة عدلتها المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343⁽³⁾ فطبقاً لنصها يتم تعيين هؤلاء الأعوان على قائمة إسمية بقرار من الوالي المختص إقليمياً، باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

(1) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 6، صادر في 2006/02/05.

(2) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، سالف الذكر.

(3) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 2009/10/22، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-55، ج ر عدد 61، صادر في 2009/10/25.

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية: طبقا لما جاء في نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-225⁽¹⁾ فإنه تعد أسلاكاً خاصة بالإدارة المكلفة بالتجهيز الأسلاك الآتية بيانها: - سلك المهندسين.

- سلك المهندسين المعماريين.

- سلك التقنيين.

- سلك المساعدين التقنيين.

- سلك الأعوان التقنيين المتخصصين.

وحسب المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي 06-55⁽²⁾ فإن المستخدمين الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران يتم تعيينهم من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في الهندسة المدنية.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

(1) المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 91-225، سالف الذكر.

(2) المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، سالف الذكر.

و طبقاً للفقرة الثانية من نفس المادة (76 مكرر من ق ت و ت) فإن هاته الجهات أو الأعوان ملزمين بتأدية اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، كما يُسمح لهم الإستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم⁽¹⁾ وهو ما جاء في نص المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29⁽²⁾.

كما وسع المرسوم التشريعي رقم 94-07⁽³⁾ من الأعوان المكلفين بالرقابة للتصدي لظاهرة التعدي على العمران وهم من ذكرتهم نص المادة 51 منه الذي جاء كالتالي: " يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية و أعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، مفتشو التعمير و المهندسون المعماريون و المهندسون والمتصرفون الإداريون و التقنيون السامون و التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير أو مصالح الهندسة المعمارية و التعمير في الولاية بتقصي مخالفة الأحكام الواردة في المادة 50 أعلاه ومعاينتها...".

فبالتالي إضافة للأعوان السالف ذكرهم أضافت هذه المادة المتصرف الإداري و التقني السامي الذي يكون في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير أو لدى مصالح الهندسة المعمارية و التعمير لدى الولاية.

(1) خالدي احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014، ص114.

(2) المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر، نصت على " يمكن للأعوان المذكورين في المادة 76 مكرر أعلاه الإستعانة بالقوة العمومية، في حالة عرقلة ممارسة مهامهم."

(3) مرسوم تشريعي رقم 94-07، مؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، صادر في 25/05/1994، ملغى بالقانون رقم 04-06، مؤرخ في 14/08/2004، ج ر عدد 51، صادر في 15/08/2004، معدل و متمم.

وبالرجوع للقانون رقم 08-15⁽¹⁾ نجد المادة 62 منه قد نصت على ما يلي: "علاوة على الضباط و أعوان الشرطة القضائية و المستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورين في المادة 68 أدناه للبحث و معاينة مخالفات لأحكام هذا القانون.

يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا:

- لزيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنايات.

- للقيام بالفحص و التحقيقات.

- لاستصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانات الخاصة بها.

- لغلق الورشات الغير القانونية."

وجاء في نص المادة 68 من نفس القانون⁽²⁾ ما يلي: " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات كما هي معرفة في هذا القانون."

إذا ما توضحه هذه المواد هو إنشاء لجان أو فرق أعوان مكلفة بالتحري حول أشغال التعمير في إنشاء تجزئات و بنايات أو مجموعات سكنية⁽³⁾،

(1) المادة 62 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

(2) المادة 68 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

(3) خالدي أحمد، مرجع سابق، ص114.

ولقد أضافت المادة 76 مكرر 2 من ق ت و ت ⁽¹⁾ أنه عند معاينة المخالفة يجب على العون المؤهل قانونا تحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكل التصريحات التي تلقاها من المخالف مع وجوب توقيعهما عليه، وفي حالة امتناع المخالف عن التوقيع يسجل ذلك في المحضر الذي يعد صحيحاً ما لم يثبت عكسه .

فكل هذا يدل على إرادة الدولة لفرض إحترام قواعد التعمير و البناء و تفعيل الرقابة في المجال العمراني، حيث كلفت أعوان الضبط القضائي بمراقبة مشاريع البناء.

الفرع الثالث: الجزاءات المقررة على مخالفات رخصة التجزئة

من الجزاءات المقررة حسب قوانين التهيئة و التعمير على هذا النوع من المخالفات منها إدارية (أولاً) و أخرى جزائية (ثانياً).

أولاً: عقوبات إدارية: تتمثل العقوبات الإدارية العمرانية فيما يلي:

أ - وقف الأشغال: نصّت المادة 1/73 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ⁽²⁾ على أنه: " يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة، فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول...".

⁽¹⁾ المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر . نصت على: " عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف.

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر .
في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس."

⁽²⁾ المادة 73 / 1 من القانون رقم 08-15، سالف الذكر.

فبالتالي يجب أن توقف كل الأشغال التي تهدف الى إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة سواءً فوق أملاك وطنية عامة أو ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقاً لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول، وذلك بأمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

ب - إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه أصلاً: وهو ما يفهم من المادة 2/76 من القانون رقم 15-08⁽¹⁾ "... في هذه الحالة، يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و هدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

إذا لم يمثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف.

لا يعفي توقيف الورشة، و هدم البنايات، و إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، المخالف من المتابعة القضائية."

حيث يأمر الوالي المختص المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية و هدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف لأمر الوالي بعد إنقضاء الأجل المحدد يقوم هذا الأخير - الوالي - بالقيام بأشغال الهدم على نفقة المخالف، و تطبيق هذا النوع من الجزاءات لا يعفي المخالف من المتابعة القضائية⁽²⁾.

ثانياً: عقوبات جزائية:

تطرق المشرع الجزائي للجرائم المتعلقة برخصة التجزئة و العقوبات المقررة عليها لأول مرة في القانون رقم 15-08 و ذلك في المواد التالية:

⁽¹⁾ المادة 76 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

⁽²⁾ خالدي احمد، مرجع سابق، ص 115.

- حسب المادة 74⁽¹⁾: يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنتين، و بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة و تضاعف العقوبة في حالة العود.

- حسب المادة 75⁽²⁾: يعاقب بغرامة من 10.000 دج إلى 1.000.000 دج، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة، و في حالة العود تضاعف العقوبة على المخالف.

- حسب المادة 77⁽³⁾: يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة، و بغرامة من 100.000 دج إلى 1.000.000 دج، أو بإحدى العقوبتين كل من يبيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت غير مرخصة أو لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع، و في حالة العود يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة إلى خمس سنوات و تضاعف الغرامة.

و بالرجوع لنص المادة 76 من نفس القانون⁽⁴⁾ نجده قد حدد الأشخاص الذين تطبق عليهم هذه العقوبات، فزيادةً عن صاحب الملكية تطبق أيضًا على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة.

(1) المادة 74 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

(2) المادة 75 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

(3) المادة 76 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

(4) المادة 77 من القانون رقم 15-08، سالف الذكر.

المطلب الثالث: أثار رخصة التجزئة و دورها في حماية البيئة.

باعتبار أن رخصة التجزئة وثيقة إدارية ضرورية و إجبارية لكل تجزئة لملكية عقارية إلى أجزاء بغرض البناء، فبتسليمها لطالباها يترتب عليه مجموعة من الآثار (الفرع الأول)، وباعتبارها ترخيص تراعى فيه شروط تقنية و تنظيمية تطبيقاً لقانون العمران الذي يشترط احترامها فبالنتالي لها دور فعال في حماية البيئة كونها لا تسلم إلا إذا اتضح أنها لا تمس بذلك (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أثار رخصة التجزئة

يمكن تصنيف الآثار الخاصة برخصة التجزئة في شكل نقاط كالتالي:

- يجب على المرخص له بالتجزئة أن يقوم بالأشغال الضرورية لجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال للغرض الذي أنشأت من أجله ألا و هو تشييد بناية، و تتمثل هذه الأشغال في: إحداث شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف - مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه⁽¹⁾.

- تخصيص بنايات ذات استعمال عمومي تجاري، صناعي، أو حرفي ... و إقامة محلات مهنية، أي إقامة نشاطات داخل الأراضي المجزأة شرط أن لا يزعج منها السكان.

(1) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل انجاز مشروع الأرض المجزأة⁽¹⁾.
- أن تكون نسخة من رخصة التجزئة جزء لا يتجزأ من ملف طلب رخصة البناء المراد اقامته على قطعة أرض ناتجة عن عملية تجزئة⁽²⁾.
- يجب أن تشهر عملية التجزئة قانوناً لدى المحافظة العقارية المتواجد في دائرة اختصاصها العقار محل رخصة التجزئة و هذا لإعلام الغير⁽³⁾.
- رخصة التجزئة ينحصر موضوعها في إقامة بناء و المهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي، و بالتالي فإن تقسيمات الملكية العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة هي التقسيمات التي يشترط فيها أن تشمل:
- ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- أن تكون الغاية منها إقامة بنايات في الأراضي المجزأة.
- أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله.

(1) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(2) علي زرقين، مرجع سابق، ص14.

(3) اعمر شريف آسيا، مداخلة بعنوان "قصاص المحافظة العقارية لعقود التعمير و البناء"، ملتقى وطني حول التهيئة و التعمير، جامعة المدية، 2011، ص4.

- أن تكون التقسيمات العقارية متزامنة أو متعاقبة، لكن في كل الحالات أن يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث (3) سنوات ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار المتعلق بالتجزئة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

لرخصة التجزئة دور بارز في الحفاظ على النظام العمراني الجمالي و البيئي و يتجلى ذلك في تقييد إجراءات الحصول على هذه الرخصة بدراسة بيئية مسبقة⁽²⁾ ، لدراسة مدى تأثيرها على البيئة. إلا أن هذا يظهر من خلال النصوص القانونية و لا نشاهد ذلك على أرض الواقع، لذا فإن هذا الدور الفعال الذي تشغله رخصة التجزئة في المجال البيئي يستخلص مما يلي:

- رفض منح رخصة التجزئة إذا كان البناء من طبيعته يمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها و ذلك لارتباطها بالسكان، فبالتالي تؤثر على البيئة.

- رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات و الزلازل و انزلاق التربة و الإنجراف⁽³⁾.

(1) علي زرقين، مرجع سابق، ص 15.

(2) حلومي بلخير، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 45.

(3) قماري الياس، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمو لخضر، الوادي، 2015، ص 93.

- رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت التهيئات بفعل موقعها، مآلها أو حجمها من طبيعتها أن يكون لها عواقب ضارة بالبيئة شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة خاصة تطبيق أحكام المرسوم 78-90⁽¹⁾

- منع المشرع منح رخصة التجزئة في حالة ما إذا كانت تمس بالمناظر الطبيعية و الجمالية و المناظر الأثرية و التاريخية، و لا تُطلب هذه الرخصة في المناطق الفلاحية، كما لا تمنح إذا كانت الأراضي المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو الوثيقة التي تحل محله⁽²⁾.

- ترشيد استعمال المساحات و الموازنة بين وظيفة السكن و الفلاحة والصناعة و رقابة الأوساط الطبيعية و مراعاة المعايير الخاصة بالتنمية المستدامة بشكل فعال و متوازن بيئيًا و عمرانيًا⁽³⁾.

(1) مرسوم تنفيذي رقم 78-90، مؤرخ في 1990/02/27، يتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، ج ر عدد 10 لسنة 1990.

(2) حللمي بلخير، مرجع سابق، ص45.

(3) نفس المرجع السابق، ص45.

نصّت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير⁽¹⁾ على أنه: "تشتط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، و قد جاء نص المادة 58 التي تليها⁽²⁾ كالتالي: "في تدعيمه لطلب رخصة التجزئة يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر شروط يحدد الأشغال المحتملة التجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد المالك أو الملاك إنجازها في آجال محددة، و كذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية و المواصفات التعميرية و الهندسة المعمارية و غيرها التي يجب أن تستجيب لها البنايات المزمع تشييدها"

يوضح كلا النصان الأهمية البالغة التي يوليها المشرع الجزائري لرخصة التجزئة ، حيث أن المنتبغ للشروط المنصوص عليها يستنتج أن التجزئة ليست مجرد تقسيم لقطعة أو مجموع من قطع أرضية، بل تتطلب إجراءات و شروط ينبغي للمستفيد منها تطبيقها و هذا حفاظا لموجبات المصلحة العمرانية العامة⁽³⁾.

وكون رخصة التجزئة وسيلة في يد الإدارة تفرض من خلالها رقابتها على مجال العمران فبالتالي أخضعت القرار المتعلق بإصدارها لإجراءات كثيرة و غالبا ما تعد معقدة نظمها قانون التهيئة و التعمير ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية (المبحث الأول)، وإلا اعتبر القرار المتضمن رخصة التجزئة مشوبا بعيب من عيوب عدم المشروعية الذي يجعله قابلا للإلغاء (المبحث الثاني).

(1) المادة 57 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر

(2) المادة 58 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر

(3) صادق بن عزة، مرجع سابق، ص104.

المبحث الأول:

إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار صادر من سلطة مختصة بناءً على طلب المالك أو موكله، الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يتضمن جملة من الوثائق الثبوتية المتعلقة بالقطعة الأرضية المجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له، لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و التحقيق فيه، وتصدر قرارها في النهاية بمنح رخصة التجزئة أو رفض منحها⁽¹⁾.

فبالتالي على الطالب الانصياع لهذه الإجراءات و التقيد بضوابطها التي نظمها قانون العمران، والتي تتمثل أساسا في تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة للجهة الإدارية المختصة قانونا و التي تتولى فحصه (المطلب الأول)، و بعد التحقق من ملف الطلب تقوم بإصدار القرار المتعلق بمنح الرخصة أو رفض ذلك (المطلب الثاني).

(1) حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة تجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، س 2010، ص50.

المطلب الأول: تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة.

بالرجوع لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁽¹⁾ السالفة الذكر، يتضح لنا أن المشرع قد منح حق تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة للمالك و هو الأصل والوكيل بوكالة قانونية ، حيث يجب على صاحب الطلب مالكا كان أم وكيل أن يرفق الملف بوثائق تثبت صفته ومستندات خاصة بعملية التجزئة (الفرع الأول)، الذي يسلم لجهة مختصة للتحقيق فيه (الفرع الثاني)، التي بدورها تستعين باستشارة مصالح معينة لحسم الطلب (الفرع الثالث).

الفرع الأول: محتوى الطلب

يقدم طلب رخصة التجزئة من طرف مالك القطعة الأرضية مرفقا بنسخة من عقد الملكية أو من طرف وكيل قانوني له مرفق بعقد وكالة⁽²⁾ طبقا لأحكام القانون المدني⁽³⁾، وفي حالة ما إذا كان الطالب شخصا معنويا فيرفق الطلب بنسخة من القانون الأساسي⁽⁴⁾،

(1) المادة رقم 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نصت على: "يجب ان يتقدم صاحب الملكية او موكله بطلب رخصة التجزئة...".

(2) عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 97.

(3) امر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، سالف الذكر.

(4) اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 171.

بالإضافة إلى مجموعة من الوثائق الأخرى المتعلقة بالتجزئة أي ملف تقني بحت⁽¹⁾، حتى يكون الطلب كاملاً و يرسل إلى الإدارة المختصة للتحقيق فيه، ويشمل ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة طبقاً لنص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الوثائق التالية:

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

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكات الطرق المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الإرتفاقات الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية

⁽⁴⁾ ملحق رقم 01، ص 80.

3- مذكرة توضح تدابير متعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزئة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزئة و مساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها.

- طبيعة الإرتفاعات و الأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.

- دراسة جيوتقنية يعدها خبير معتمد.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهئية

المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء.

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات و الإرتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزئة و كذا الشروط التي تتجزر بموجبها البناءات.

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

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

الفرع الثاني: الجهة الإدارية المكلفة بتسلم الطلب و التحقيق فيه

يقدم ملف الطلب⁽¹⁾ بعد استكمالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تقع في دائرة اختصاصه القطعة المجزأة في جميع الحالات، في خمس نسخ، مقابل وصل ايداع⁽²⁾ يحدد فيه تاريخ ايداع الطلب و نوع الوثائق المقدمة يسلمه في نفس اليوم، وهذا ما جاءت به المادة 10 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽³⁾ " يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

(1) ملحق رقم 02، ص 81.

(2) ملحق رقم 03، ص 82.

(3) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

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

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

بعد التحقق من الملف الذي ينبغي أن تتوفر فيه كل الوثائق الضرورية التي تجعله مطابقا لشكل الملف ⁽¹⁾ المحدد في المادة 9 من نفس المرسوم و السالفة الذكر ⁽²⁾. بعد ذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الطلب إلى الجهة الإدارية المكلفة بدراسته وفحصه و هو رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير، الذي يتولى التحقيق فيه و البحث في مدى مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي، و في حالة غيابه تكون المطابقة مع المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مع التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، و تدرس مدى تأثير التجزئة على البيئة و المصلحة العمرانية العامة ⁽³⁾.

كما يتناول أيضا فحص الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، و حماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية.

⁽¹⁾ ابرياش زهرة، مرجع سابق، ص 85.

⁽²⁾ المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

⁽³⁾ منصور نور، مرجع سابق، ص 60.

الفرع الثالث: المصالح المستشارة أثناء التحقيق

ربط المشرع الجزائري التحقيق في طلب الحصول على رخصة التجزئة باستشارة بعض المصالح العامة، حيث تقوم بجمع كل الآراء طبقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها⁽¹⁾.

فعلى رئيس المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية أن يقوم باستشارة الشخصيات العمومية و المصالح المعنية بالمشروع، و التي لها مدة 15 يوم من تاريخ تسلمها الطلب لإصدار ردها، و في حالة عدم إصدارها أي رأي خلال المدة عُدَّ موافقة بعد انقضائها⁽²⁾. وهذا ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽³⁾ حيث جاء نصها كالتالي: "تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء و الموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميين و المصالح التي تمت استشارتها و لم يصدروا رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة.

ينبغي على الأشخاص العموميين و المصالح التي تتم استشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها..."

⁽⁴⁾ اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص176

⁽¹⁾ اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق، ص177.

⁽²⁾ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

ونظرا لخطورة مشروع التجزئة الذي يمس المصلحة العامة، فيمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي الذي يتم حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة⁽¹⁾.

المطلب الثاني: البت في الطلب و إصدار القرار

بعد إتمام عملية فحص ملف الطلب و التحقيق فيه، يتم تحويله إلى الجهة المختصة بإصدار القرار بعد البت في الطلب، باعتبارها الهيئة المكلفة بالرقابة على منح الرخصة، وهذه الجهة ليست المختصة الوحيدة في كل الحالات بل تتمثل في ثلاث جهات كل حسب اختصاصها (الفرع الأول)، وقرارها لا يقضي دائما بالموافقة على تسليم الرخصة لطالبتها، فقد تصدر قرارا بمنح رخصة التجزئة إذا اتضح لها أنه لا مانع لذلك (الفرع الثاني)، أو رفض منحها (الفرع الثالث)، كما قد تصدر قرارا بتأجيل منحها إلى تاريخ لاحق (الفرع الرابع).

الفرع الأول: الجهات المختصة بإصدار القرار

إن مهمة إصدار رخصة التجزئة لا تسند لجهة إدارية واحدة في كل الحالات، بل وطبقا لما جاء في الفقرة الأولى من المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽²⁾ قد ينعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة (أولا)، وقد يختص بتسليمها الوالي (ثانيا)، أو الوزير المكلف بالتعمير (ثالثا).

(1) المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(2) المادة 22 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر. نصت على: "تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة..."

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

نصّت المادة 65 من القانون رقم 90-29⁽¹⁾ على ما يلي: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

-بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

-ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الراي الموافق للوالي."

أ-ممثلاً للبلدية: و ذلك في حالة وجود مخطط شغل الأراضي يغطي المنطقة، إذ على ر م ش ب إرسال نسخة من الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على المستوى الولائي في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف.

و هناك يتم التحقيق في هذا الملف من قبل مصلحة البلدية المكلفة بالتعمير⁽²⁾، لتسلم رخصة التجزئة بعد 3 أشهر من إيداع الطلب⁽³⁾.

ب-ممثلاً للدولة: و ذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، إذ على ر م ش ب في هذه الحالة إرسال الملف في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأيها بالموافقة، و ذلك في أجل 8 أيام الموالية لإيداع الطلب،

⁽¹⁾ المادة 65 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

⁽²⁾ عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، ص50.

⁽³⁾ منصور نور، مرجع سابق، ص60.

و يجب على ر م ش ب أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة⁽¹⁾.

إذ تعد هذه المصلحة تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف، و بناء على هذا التقرير، يقرر ر م ش ب منح الرخصة من عدمه و ذلك خلال أجل 4 أشهر من إيداع الطلب⁽²⁾.

وبالرجوع لأحكام المرسوم 15-19 نجد المادة 14 منه ⁽³⁾ نصت على أنه عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص ر م ش ب بصفته ممثلاً للبلدية أو الدولة فإنه تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية.

ثانياً: اختصاص الوالي

بالنسبة للوالي فإنه يختص بإصدار رخصة التجزئة في ثلاث حالات و هي المنصوص عليها في المادة 66 من قانون التهيئة و التعمير⁽⁴⁾ و المتمثلة في ما يلي:

- البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الاستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من نفس القانون، التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

(1) عزري الزين، مرجع سابق، ص50.

(2) منصور نور، نفس المرجع السابق، ص61.

(3) المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(4) المادة 66 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

تطبيقا لما جاء به نص المادة 67 من القانون 90-29⁽¹⁾ فإنه تسلم رخصة التجزئة من قبل الوزير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات مصلحة وطنية أو جهوية و ذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، إضافة إلى ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19⁽²⁾ فإنه يختص أيضا الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية⁽³⁾.

الفرع الثاني: صدور قرار بمنح رخصة التجزئة

نظرا لأهمية عملية التجزئة لطالب رخصة التجزئة و الإدارة على حد سواء، فتكون هذه الأخيرة في معظم الأحيان ملزمة بوضع مجموعة من الشروط عند منحها رخصة التجزئة⁽⁴⁾، نذكر منها:

" -تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية و للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي، و إقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة ، عندما لا ينزعج منها السكان.

(1) المادة 67 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

(2) المادة 15 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر، نصت على: "في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء..." / الملحق رقم 04، ص 83.

(3) أممية يومحذاف، مرجع سابق، ص 24.

(4) ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص 53.

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

-تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مطابقة لطابع الأرض المجزأة.⁽¹⁾

بالإضافة إلى وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، و ذلك من خلال إحداث شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة الى شبكة الطرقات و الماء و التطهير، والإضاءة العمومية والهاتف ومساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه⁽²⁾، وهو ما بينه نص المادة 19 من المرسوم 15-19⁽³⁾.

بالتالي يحضى الطلب الموافق لهذه الشروط بموافقة الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة التجزئة، والذي يكون احتراماً لمواعيد معينة حسب اختصاص كل جهة، فإذا كان ر م ش ب هو المختص فيتولى إصدار قرار المنح في غضون شهرين من إيداع الطلب، أما إذا كان الاختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالعمران تمنح الرخصة خلال ثلاث أشهر من تسلم الطلب⁽⁴⁾.

(1) المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(2) صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية، ص32.

(3) المادة رقم 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(4) اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص24.

يبلغ القرار القاضي بمنح رخصة تجزئة قطعة أرضية لصاحب الطلب و كذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية بنسخة من الملف، و توضع نسخة أخرى من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور، و تحفظ نسخة أخرى في أرشيف الولاية، وتحفظ النسخة الأخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

كما ينشر قرار منح ر ت بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه. ⁽¹⁾

الفرع الثالث: صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة

نصت المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ⁽²⁾ على ما يلي: " لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به".

ما يفهم من نص المادة أنه لا تسلم رخصة التجزئة إذا لم تكن الأراضي المراد تجزئتها موافقة و مطابقة لتعليمات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو أي وثيقة تعمير أخرى التي تحل محله. و الامتناع عن تسليم رخصة التجزئة هنا من النظام العام لا يجوز للإدارة

⁽¹⁾ المادة 3/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

⁽²⁾ المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

مخالفته و ليس لها أي سلطة تقديرية في هذا المجال، فإذا أصدرت قرارا مخالفا لذلك عدّ قرارها مشوباً بعيب مخالفة القانون (1).

ويكون الرفض بصيغة جوازية إذا كانت التجزئة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي (2).

الفرع الرابع: صدور قرار بتأجيل منح رخصة التجزئة

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تسليم عقود التعمير نجد المادة 18 منه (3) قد نصّت على ما يلي: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون 90-29... يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصيص، ولا يمكن أن يتجاوز آثاره سنة واحدة".

بالتالي يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل من طرف الإدارة المختصة و ذلك إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة (4)، وهو ما أكدته كلا من المادة السالفة الذكر و المادة 64 من قانون التهيئة و التعمير (5) حيث جاء نصها كالآتي: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل

(1) غواس حسينة ، مرجع سابق، ص99.

(2) اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص25.

(3) المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

(4) ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص54.

(5) المادة 64 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد.

للإشارة فإن المشرع في هذا الشأن لم يذكر حالة ما إذا كان الرد على طلب المستفيد من رخصة التجزئة بعدم المطابقة، كما أنه اكتفى بتبليغ المقرر للطالب دون الجهات الأخرى.⁽¹⁾

إذا نقول أن تأجيل منح رخصة التجزئة مرهون بغياب مخطط شغل الأراضي و كذا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، فيؤجل التسليم لحين إعداد هذه الأخيرة شرط أن لا يتجاوز ذلك مدة سنة من تاريخ صدور قرار التأجيل.

(1) مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص69.

المبحث الثاني:

إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة

تستلزم كل عملية تشييد بناية جديدة أو تجزئة قطعة أرضية أو هدم بناء آيل للسقوط أو تقسيم عقار الحصول على تراخيص البناء، فهي بالتالي من بين الآيات التي تسمح للإدارة متابعة مشاريع البناء و ضبطها، فهي وسيلة للرقابة على مدى تطابق أعمال البناء و أحكام التعمير المعمول بها، أي أداة في يد الإدارة لبسط سلطتها في مجال العمران، و السهر على التطبيق الصارم للأحكام التشريعية و التنظيمية الي تحمي هذا المجال.

غير أن مبدأ المشروعية يقتضي أن تكون قرارات الإدارة مطابقة للقانون ، لذلك فإن هذه القرارات سواء كانت إيجابية أي قضت بمنح الرخصة أو سلبية إذا قضت برفض منح الرخصة، تخضع لرقابة القاضي الإداري الذي يحمي حق الفرد من تعسف الإدارة و ذلك بمنح الفرد الحق في رفع دعوى الإلغاء.

فبالتالي كون القرار المتعلق برخصة التجزئة صادر عن سلطة إدارية هذا يمنح للفرد الحق في رفع دعوى الإلغاء، و للإحاطة أكثر بهذا الموضوع يجب تحديد مفهومها (المطلب الاول)، ثم نحدد دواعي إلغاء هذا القرار (المطلب الثاني)، لنصل بعد ذلك لنتائج هذه الدعوى (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

تعد دعوى الإلغاء بصفة عامة من أكثر الدعاوي الإدارية انتشاراً و استعمالاً لدى المتقاضين، و هذا ما جعل المشرع يمنحها القدر الكبير من الاهتمام و خصها بالعديد من القواعد و الأحكام⁽¹⁾.

وقد عرفها الدكتور محمد سليمان الطماوي بأنها: "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون"⁽²⁾

و باعتبار أن قرارات التعمير قرارات إدارية بما فيها القرار المتعلق برخصة التجزئة فهي بالتالي عرضة للإلغاء و ذلك في حالة عدم مشروعيتها إذ يرفعها المستفيد من رخصة التجزئة أمام جهات قضائية مختصة تبعا للجهة صاحبة الاختصاص المكلفة بإصدار قرار منح أو رفض منح ر ت ، لذا سنبين أهم خصائص هذه الدعوى (الفرع الأول)، و الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى إلغاء القرار المتعلق ب ر ت (الفرع الثاني).

الفرع الأول: خصائص دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة

لدعوى الإلغاء بصفة عامة خصائص جمة توليها أهمية عن غيرها من الدعاوي، و ل د عقود التعمير خصائص تميزها عن دعاوي الإلغاء في مجالات أخرى، نذكر منها مايلي:

⁽¹⁾ بو الشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 8.

⁽²⁾ نقلا عن مذكرة علي زرقين، مرجع سابق، ص42.

-أولاً-دعوى تحكمها إجراءات خاصة: دعوى إلغاء قرارات التعمير بما فيها القرار المتعلق ب ر ر ت تختلف عن غيرها بسبب الهدف الذي تسعى له، سواء من جانب تحقيق المصلحة العامة و التي تكمن في الدفاع عن مبدأ المشروعية و ضمان تطبيقه في ميدان الوظيفة العامة، وكذا المصلحة الخاصة المرتبطة برفع الدعوى، و من جانب آخر تؤدي الى إعدام القرار الإداري الغير مشروع (قرار ر ت)، لذلك خصّها المشرع الجزائري بمجموعة من الإجراءات سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر عن ر م ش ب أو الوالي، أو على مستوى مجلس الدولة إذا صدر القرار عن الوزير المكلف بالعمران⁽¹⁾.

- ثانياً-دعوى المشروعية: إن الهدف الرئيسي من تحريك هذه الدعوى هو إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة الغير مشروع أيّا كانت الجهة الإدارية المصدرة له، ولهذا تعد من دعاوي قضاء الشرعية كونها تتحرك و تتعقد على أساس مبدأ الشرعية⁽²⁾.

- ثالثاً-دعوى قضائية تنسم بالصفة القانونية: أصبحت طبيعة هذه الدعوى قانونية بعد أن كانت مجرد تظلم إداري⁽³⁾، فهي بالتالي تخضع لأحكام و قواعد قانونية كغيرها من دعاوي قضائية من شروط قبول الدعوى و إجراءات رفعها و الجهة القضائية المختصة بالفصل فيها ألا و هي القضاء الإداري⁽⁴⁾.

(1) اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 46-47.

(2) بو الشعور وفاء، مرجع سابق، ص 17.

(3) اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 46.

(4) بو الشعور وفاء، مرجع سابق، ص 16.

- رابعا-دعوى موضوعية و عينية: يقال عنها ذلك كونها تهاجم صلب القرار المطعون فيه دون النظر إلى الجهة المصدرة للقرار⁽¹⁾.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة

لقبول د إ القرار المتعلق بالترخيص بالتجزئة من قبل القاضي يجب توافرها على مجموعة من الشروط، وهي كالتالي:

أولاً: شروط متعلقة بالطاعن:

بالرجوع للمواد رقم 13 و 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁽²⁾ يتضح لنا الشروط الواجب توافرها في الشخص الطاعن، و هي كالتالي:

-أ- الأهلية: و المقصود بالأهلية هنا هي أهلية التصرف حسب نص المادة 64 من ق إ م و إ، و المادة 40 من القانون المدني⁽³⁾ التي نصت على مايلي: "كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية و لم يحجر عليه، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية،

وسن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة."

(1) بومحذاف اميمة، مرجع سابق، ص47، انظر كذلك بو الشعور وفاء، نفس المرجع السابق، ص17.

(2) المواد 13 و 64 من القانون رقم 08-09، سالف الذكر.

-نصت المادة 13 على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ، وله مصلحة قائمة او محتملة بقررها القانون...".
-نصت المادة 64 على ما يلي: "حالات بطلان العقود غير القضائية و الاجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:

1-انعدام الاهلية للخصوم

2-انعدام الاهلية او التفويض لممثل الشخص الطبيعي او المعنوي."

(3) المادة رقم 40 من الامر رقم 75-58، سالف الذكر.

وباعتبار أن موضوع الإلغاء هنا هو القرار المتعلق بالتجزئة الذي قد يكون طالب الرخصة شخص طبيعي أو معنوي بالتالي طرف في الخصومة فتختلف أهليتهما⁽¹⁾، فتشترط في الشخص الطبيعي قانونا يوم رفع الدعوى 19 سنة كاملة دون أن يكون مجنونا أو معتوها أو محجور عليه، و في حالة فقدانها يتولى الطعن الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فالخاصة منها كالشركات تمثل أمام القضاء عن طريق نوابها القانونيين فتطبق عليهم نفس الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي.

أما الأشخاص المعنوية العامة وهي البلدية و الولاية و الدولة و المؤسسات العمومية ذات طابع إداري فقد حددت المادة 828 من ق إ م و إ⁽²⁾ ممثليها إذ جاء نصها كالتالي: " مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، و الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية."

ب- الصفة: يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي أن يكون في مركز قانوني يمنح له الحق في التوجه للقضاء⁽³⁾، كأن يتضرر شخص من منح رخصة تجزئة لغيره، أو شخص رفض منحه ر ت.

(1) علي زرقين، مرجع سابق، ص 43.

(2) المادة رقم 828 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 2008/04/23.

(3) علي زرقين، مرجع سابق، ص 45.

فالصفة شرط أساسي لقبول الدعوى و اعتبرها المشرع من النظام العام حيث يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه.

-ج- المصلحة: يجب أن يكون لرافع دعوى الإلغاء مصلحة شخصية مباشرة في رفع الدعوى، و تتحقق المصلحة عندما يمس القرار الإداري النهائي المتعلق ب ر ت بآثاره القانونية المتولدة حقا أو مصلحة جوهرية يحميها القانون شخصية و مباشرة للطاعن⁽¹⁾.

ثانيا: شروط متعلقة بالقرار المطعون فيه:

لا يكفي لقبول الطعن في قرارات رخصة التجزئة أن تتوفر في الطاعن الشروط السابقة، بل يجب توافر بعض الشروط في القرار محل الطعن و التي لم ينص عليها القانون، بل متفق عليها من قبل الفقه و القضاء الإداريين و هي:

• أن يكون القرار إداريا صادر عن سلطة إدارية مختصة (الوزير المكلف بالعمران، الوالي، ر م ش ب)

• أن يكون القرار نهائيا محدثا لأثره القانوني أي أن يكون جاهز للتنفيذ دون الحاجة إلى أي إجراء لاحق⁽²⁾ .

⁽¹⁾ بو الشعور وفاء، مرجع سابق، ص28.

⁽²⁾ علي زرقين، مرجع سابق، ص50.

ثالثاً: شرط الميعاد:

بالرجوع لنص المادة 829 من ق إ م و إ⁽¹⁾ يتضح لنا أن آجال رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية هي أربعة (4) أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو نشر القرار الجماعي.

ويجوز للشخص خلال هذه المدة و قبل رفع دعواه أن يقدم تظلم إداري إلى الجهة الإدارية المصدرة للقرار، فإن سكنت هذه الأخيرة عن الرد خلال شهرين عد ذلك رفض، وبذلك يستفيد المتضرر من شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار لرفع دعواه أمام المحكمة.

أما إذا ردت الإدارة في أجل شهرين تسري من تاريخ تبليغ الرد ويثبت إيداع التظلم بكل الوسائل المكتوبة كما يرفق بالعريضة. أما بالنسبة لرفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة فنجد المادة 901 من ق إ م و إ أحالت إلى تطبيق المادة 829 من نفس القانون أي أربعة (4) أشهر من تاريخ تبليغ أو نشر القرار⁽²⁾.

(1) المادة رقم 829 من القانون رقم 08-09، سالف الذكر .

(2) بو الشعور وفاء، مرجع سابق ، ص34.

المطلب الثاني: دواعي رفع دعوى الإلغاء

ليست كل القرارات الإدارية عرضة للإلغاء، فبعد تأكد القاضي من توفر الشروط الشكلية لقبول الدعوى يقوم بالفحص والتحري عن الناحية الموضوعية للقرار للتأكد من مدى مشروعيته، التي تنتفي بوجود إحدى الدوافع التالية التي تكون سببا لإلغاء القرار المتعلق بـ ر ت بمجرد توافرها : عيب السبب (الفرع الأول)، عيب عدم الاختصاص (الفرع الثاني)، عيب مخالفة قوانين العمران أو الخطأ في تطبيقها (الفرع الثالث)، عيب في الشكل والإجراءات (الفرع الرابع)، و عيب الانحراف في استعمال السلطة (الفرع الخامس).

الفرع الأول: عيب السبب

كمبدأ عام فإن الإدارة ملزمة بتسبيب قراراتها و ذلك دعماً لشفافية العمل الإداري، وتسهيل ممارسة الرقابة القضائية و حماية حقوق الأفراد⁽¹⁾، ويقصد بالسبب هنا ذكر الدوافع و الظروف التي أدت بالإدارة لإصدار قرارها، و عليه فركن السبب في عقود التعمير يعد ركناً أساسياً في القرار الإداري المتضمن إحدى رخص أو شهادات هذا المجال (كرخصة التجزئة)،

كما أن الإدارة ليست ملزمة بذكر سبب إصدارها للقرار ما لم يلزمها القانون بذلك⁽²⁾، وهو ما أكدته المادة 62 من قانون العمران 90-29⁽³⁾ بنصها:

(1). بو الشعور وفاء، مرجع سابق، ص76.

(2). بومحذاف اميمة، مرجع سابق، ص59.

(3). المادة رقم 62 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

" لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون.

و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً." فبالتالي إذا لم تسبب الإدارة قرارها عُدَّ مشوباً بعيب السبب⁽¹⁾.

فيجب أن تكون قرارات الإدارة المتضمنة رفض منح الرخصة أو سحبها أو إلغائها مبنية على الوجود الفعلي للحالة القانونية أو المادية التي تبرر ذلك، كحالة إصدار رخصة تجزئة لقطعة أرض واقعة في معلم تاريخي.

الفرع الثاني: عيب عدم الاختصاص

لعيب عدم الاختصاص أربعة صور ليكون دافع لإلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة وهي:

أولاً: عدم الاختصاص الشخصي: و يظهر ذلك عندما يصدر قرار إداري من جهة إدارية أو موظف غير مختص شخصياً، أي عدم احترام قواعد الاختصاص بين السلطات الإدارية، مثلاً كحالة إصدار الوالي قرار يدخل في اختصاص الوزير المكلف بالتعمير. فبالتالي يكون القرار هنا معيباً بعيب عدم الاختصاص ما لم يكن هناك تفويض أو إنابة أو نص يقضي بالحلول.

ثانياً: عدم الاختصاص الموضوعي: و يظهر هذا العيب في حالة صدور القرار الإداري من جهة إدارية في موضوع يخرج عن اختصاصها⁽²⁾، كحالة إصدار الوالي لرخصة تجزئة بينما تدخل في اختصاص ر م ش ب.

(1). بومحذاف اميمة، نقس المرجع السابق، ص 59-60.

(2). كمال محمد الامين، مرجع سابق، ص 52.

ثالثاً: عدم الاختصاص المكاني: لكل سلطة حدود إدارية إقليمية تمارس سلطتها على ذلك النطاق، ففي حالة صدور قرار من جهة إدارية متضمن اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها فهنا نكون أمام حالة عدم الاختصاص المكاني⁽¹⁾ كأن يصدر ر م ش ب رخصة تجزئة يمتد أثرها إلى بلدية أو بلديات أخرى.

رابعاً: عدم الاختصاص الزمني: هنا يجب لصاحب الاختصاص أن يصدر القرار خلال الفترة الزمنية التي يسند فيها له الاختصاص، أي ليس قبل توليه للمنصب أو بعد نهاية مهامه سواء بتوقيفه أو الفصل أو الاستقالة أو نقله⁽²⁾.

أو في حالة ما إذا حدد القانون مدة معينة للقيام بالتصرف بحيث يلزم على الجهة المختصة موضوعياً أن تقوم به خلال هذه المدة وإلا سوف يلغى نظراً لبطلان زمانه.

الفرع الثالث: عيب مخالفة قانون العمران أو الخطأ في تطبيقه

تعد كل مخالفة لما نصت عليه قواعد التعمير سبباً لإلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة⁽³⁾، و يظهر ذلك عند تجاهل الإدارة أثناء إصدارها للقرارات الفردية المتعلقة بشهادات و رخص التعمير للقواعد القانونية المتعلقة بالهيئة و التعمير، بمعنى أن محل القرار يجب أن يكون مطابقاً لأحكام قانون العمران.

(1). كمال محمد الامين، مرجع سابق، ص 53.

(2). كمال محمد الامين، مرجع سابق، ص 54.

(3). بومحذاف اميمة، مرجع سابق، ص 58.

كما يحدث أن تخطئ الجهة الإدارية في تطبيق القاعدة القانونية، كأن تخطئ بين أعمال التجزئة بالنسبة لقطعة أرضية و أعمال التقسيم، فهذا تكون قد أخطأت في تطبيق الأحكام القانونية التي تنظم كل رخصة على حده (1).

الفرع الرابع: عيب في الشكل و الإجراءات

يعتبر كل قرار عمل قانوني إداري يجب أن يتجسد في شكل معين، و يصدر وفق إجراءات محددة قانونا، شأن القرار المتعلق برخصة التجزئة، حيث أنه لرخصة التجزئة شكل تنص فيه محدد في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و تخضع لإجراءات محددة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و غيرها من الأحكام و القوانين المنظمة لمجال التعمير.

فبالتالي مخالفة هذه الأشكال و الإجراءات يؤدي إلى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة وتعويض المتضرر من ذلك عما لحقه من ضرر، و هذا نظرا لما يترتب عنها من أضرار تمس مباشرة الأرواح و الممتلكات، بالإضافة الى ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية و البيئية للعمران (2).

فيقصد بالشكل هنا إفصاح الإدارة عن إرادتها وفقا أو تبعا للشكل و التدابير التي حددها القانون، أما عيب الشكل فيعرف أنه مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية الواجبة الإلتزام في إصدار القرارات الإدارية (3)، فهذا على الجهة المصدرة للقرار المتعلق برخصة التجزئة اتباع

(1). ياسمين شريدي، مرجع سابق، ص114.

(2) كمال محمد الامين، مرجع سابق، ص62.

(3) علي زرقين، مرجع سابق، ص55.

الإجراءات المتعلقة بإصدار هذا الأخير دون إغفال وإلا عد القرار ملغى في حالة تخلف إحداها أو تجاوز إحدى المراحل.

الفرع الخامس: عيب الانحراف في استعمال السلطة

يُقصد بعيب الانحراف في استعمال السلطة إساءة الإدارة في استعمال السلطة الممنوحة لها في مجال اختصاصها، سعيًا منها لتحقيق غاية غير مشروعة كابتغائها تحقيق مصلحة خاصة لا عامة، أو لتحقيق هدف غير الذي حدده لها القانون⁽¹⁾.

يعد هذا العيب من أكثر العيوب دقة كونه خفي يصعب كشفه وإثباته، فهو لا يظهر على المستوى الخارجي، مما يجعله يبدو سليماً كونه صادر عن إدارة مختصة وفقاً للإجراءات والأشكال المقررة قانوناً⁽²⁾، خاصة في مجال العمران فأهدافه محددة، والإدارة بمجرد توفر جميع الشروط مجبرة على منح الرخصة، فهدفها الأساسي هو تحقيق المصلحة العمرانية العامة إلى جانب المصلحة الخاصة للمستفيد من الرخصة⁽³⁾.

⁽¹⁾ علي زرقين، مرجع سابق، ص 57.

⁽²⁾ علي زرقين، مرجع سابق، ص 58.

⁽³⁾ أميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 60-61.

المطلب الثالث: آثار دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة

إن الهدف من كل دعوى إلغاء هو إعدام قرار إداري غير مشروع، و تثبت عدم الشرعية إذا اتضح للقاضي أن القرار المطعون فيه أمامه تتوفر فيه إحدى العيوب السابقة الذكر كمخالفة قوانين التعمير أو الانحراف في استعمال السلطة أو الخطأ في تطبيق القانون...

إلا أنه وبالنسبة للقرار المتعلق برخصة التجزئة كونه من عقود التعمير فإن أول ما يحكم به القاضي الإداري المختص في الفصل في النزاع هو وقف تنفيذ القرار (الفرع الأول)، لتأتي بعد ذلك إمكانية رفض إلغاء القرار إذا كان الطعن غير مؤسس (الفرع الثاني)، أو إلغائه إذا وجد فيه أحد أسباب عدم المشروعية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: وقف تنفيذ القرار

وهي دعوى ترفع إلى جانب دعوى الإلغاء بيد المدعي كإجراء تحفظي ريثما يتم الفصل في دعوى الإلغاء⁽¹⁾، و هو ما نصت عليه المادة 834 في فقرتها الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية: "تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة".

ونفس القانون حدد المواد المنظمة لطلب وقف تنفيذ القرارات المتعلقة برخصة التجزئة الصادرة عن ر م ش ب أو الوالي و هي المواد 833، 834، 835، 836، 837 و التي

(1) بومحذاف اميمة، مرجع سابق، ص 63.

تتظر فيها المحاكم الإدارية، أما بالنسبة للصادرة عن وزير العمران نظمتهما المادتين 911، 912 من نفس القانون ⁽¹⁾ وينظر فيها مجلس الدولة.

أولاً: شروط وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة التجزئة:

-1- أن تقدم الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة التجزئة بدعوى مستقلة طبقاً لنص المادة 834 من ق إ م إ .

-2- تزامن طلب وقف التنفيذ مع رفع دعوى الإلغاء أو التظلم الإداري، طبقاً للفقرة الثانية من نص المادة 834 ق إ م و ⁽²⁾: " لا يقبل طلب إيقاف القرار الإداري، ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع..."

-3- شرط الجدية و هذا طبقاً لما جاءت به المادة 912 من ق إ م و ⁽³⁾: "...وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جدية، ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه."

وهو شرط يخص الدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة أي ما تعلق بقرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير .

-4- شرط عدم المساس بأصل الحق أي أن لا يترتب عن الأمر الذي يصدره القاضي في دعوى وقف التنفيذ مساساً بموضوع الدعوى الرئيسية الذي يجب أن يكون سليماً إلى أن تفصل فيه محكمة الموضوع.

(1) المواد 833، 834، 835، 836، 837، 911، 912، من القانون رقم 08-09، سالف الذكر.

(2) المادة رقم 834 من القانون رقم 08-09، سالف الذكر.

(3) المادة رقم 912 من القانون رقم 08-09، سالف الذكر.

5- على المدعي إرفاق طلبه بالحجج اللازمة لإقناع القاضي الإداري بأن مآل القرار هو الإلغاء، و من دون وقف التنفيذ يتعرض الطاعن إلى أضرار لا يمكن تداركها وهو الأمر الذي يترك تقديره لقضاة المحكمة الإدارية و مجلس الدولة (1).

ثانيا: آثار وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة التجزئة:

في حالة تأكد القاضي من توفر الشروط السالفة الذكر في القرار محل الطعن، ويتأكد من جدية الوسائل التي اعتمد عليها المدعي و أنها تؤدي حتما إلى إلغاء القرار، وبالتالي يستحيل تدارك الضرر المترتب على تنفيذ الإدارة للقرار محل الطعن هنا يأمر بوقف تنفيذ القرار شرط أن يكون مسبب (2).

الفرع الثاني: رفض إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة

وهي الحالة التي يكون فيها قرار القاضي الإداري عند فصله في الدعوى مؤيدا لقرار الإدارة المختصة في مجال العمران، وهي حالة الحكم بعدم التأسيس القانوني و صحة القرار أي خلوه من العيوب التي تجعل القرار الإداري عرضة للإلغاء، بحيث يستمر العمل بقرار الإدارة سواء كان بالمنح أو الرفض أو التأجيل،

وكمثال عن ذلك نذكر ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2004/02/10 و الذي جاء فيه: "... حيث أن المجلس يرى بأن الطلب الأصلي للمدعي المستأنف عليه كان يرمي إلى إبطال مقرر البلدية المذكور أعلاه لتجاوز السلطة إذ أن هذا

(1) اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 64.

(2) اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 64.

المقرر رقم 98/188 أمر بوقف الأشغال الغير مشروعة على القطعة الأرضية التابعة للبلدية حيث أنه من الثابت أن المستأنف عليه لم يحصل على رخصة بناء و من ثم فإن الأشغال التي تمت على القطعة الأرضية المتنازع عليها كانت غير مشروعة. وبالتالي فإن المقرر مبرر و قانوني ولا يحمل أي طابع لتجاوز السلطة".⁽¹⁾

وبالتالي مجلس الدولة ألغى القرار الصادر عن رم ش ب بوقف الأشغال لأن المعني بالأمر لم يتحصل على الرخصة وبذلك فإن القرار مشروع⁽²⁾.

الفرع الثالث: إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة

وهي عكس الحالة السابقة، فهنا عند فصل القاضي في الدعوى المعروضة أمامه واتضح له أن القرار تتوفر فيه أحد عيوب عدم المشروعية يحكم بإلغائه، سواء تعلق الأمر بإلغاء قرار رفض تسليم رخصة التجزئة لطالبتها (أولاً)، أو إلغاء القرار القاضي بتأجيل التسليم إلى أجل معين (ثانياً)، أو إلغاء قرار منح الرخصة (ثالثاً)

أولاً: إلغاء القرار القاضي برفض منح رخصة التجزئة:

إذا تأكد القاضي الإداري المختص أن القرار المتعلق برفض منح ر ت مشوب بعيب تجاوز السلطة، فالنتيجة الحتمية هي إلغاء هذا القرار و إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانا عليها قبل صدور القرار، و يمكن للمدعي هنا مباشرة إجراءات جديدة لاستصدار ر ت .

⁽¹⁾ قرار مؤرخ في 2004/02/10، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، ملف رقم 9341، رقم الفهرس 110، بين رم ش ب لبلدية عين توتة ضد ب ص، وارد في مذكرة ماستر، اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 62.

⁽²⁾ اميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 62.

ثانياً: إلغاء القرار القاضي بتأجيل المنح:

يحدث أن تصدر الإدارة قرار بتأجيل تنفيذ الرخصة دون تسبب ذلك، علماً أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر فيه عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ، لأن ذلك يعد تجاوزاً للسلطة لذا يقوم القاضي بإلغاء القرار.

ثالثاً: إلغاء القرار القاضي بمنح الرخصة:

ويحدث ذلك في الحالة التي يكون فيها القرار مشوب بعيوب من عيوب المشروعية المذكورة سابقاً، كحالة انحراف الإدارة في استعمال سلطتها أو الخطأ في تطبيق أحكام قانون العمران... الخ، فبالتالي يترتب على القاضي الإداري الفاصل في الدعوى إلغاء القرار و إعادة الأطراف إلى ما كانا عليه سابقاً. ⁽¹⁾

⁽¹⁾ شريدي ياسمين، مرجع سابق، ص 116.

في الأخير نخلص إلى أنه من أجل ضمان واحترام قواعد قانون التهيئة و التعمير، سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم عملية التعمير بعدد الآليات القانونية ومنها رخصة التجزئة، فلقد اشترط المشرع الجزائري هذه الرخصة في كل عملية تتعلق بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات لقطعتين أو أكثر على أن تستعمل هذه الأخيرة في تشييد بناية، فرخصة التجزئة تعتبر إجبارية ولازمة لكل عملية تجزئة قطعة أرضية لغرض تشييد البناية على إحداها أو كلها، إلا أنه وحماية للمصلحة العمرانية العامة والمصلحة البيئية منع المشرع منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو لوثيقة التعمير التي تحل محله وهذا المنع هو من النظام العام.

كما تكون التقسيمات العقارية في رخصة التجزئة مترامنة أو متعاقبة، كما أنه وفي كل الحالات أن يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المتعلق بالتجزئة، وقد تم استثناء أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج رخصة التجزئة.

ويبرز دور رخصة التجزئة في ضبط سير مجال التهيئة العمرانية من خلال الإجراءات الواجب إتباعها عند إعدادها، وتحديدًا من حيث استشارة مختلف المصالح والشخصيات العمومية التي يمكنها من خلال هذه الوسيلة القانونية ممارسة رقابة مسبقة على أعمال التهيئة وضمان احترامها لشروط التعمير، وبذلك يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يترك الحرية للأفراد في مباشرة عمليات التجزئة نظرا لما لها من خطورة على الأفراد و ممتلكاتهم وكذا تشويه المنظر العمراني وعلى البيئة، حيث قيد كل عمليات البناء بضرورة الحصول على رخصة التجزئة والتي تعتبر بمثابة وسيلة للرقابة السابقة على أعمال البناء، كما تضمن مراعاة القواعد العمرانية التي تسمح بتحقيق تجزئة تراعي متطلبات المصلحة العمرانية.

كما شدد المشرع الجزائري في إجراءات منح رخصة التجزئة، إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف يحتوي على الوثائق المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، و كذا ملف تقني بحث خاص بالتجزئة، ليتم بعد ذلك دراسة الملف قانونيا وتقنيا أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى تطابق التجزئة مع قواعد أدوات التعمير الذي يقف عائقا حقيقيا في وجه المخالفات التي يمكننا مواجهتها خلال إنجاز التجزئة، وإذا لم تستوفي الشروط القانونية والتقنية لإصدار قرار التجزئة ترفض الإدارة المختصة منح رخصة التجزئة، إضافة إلى ذلك فقد منح المشرع للإدارة سلطة التأجيل لكن ضمن شروط قيدها بها ولم يجعل لها سلطة تقديرية بالتالي يمنع بذلك تعسف الإدارة وهذه نقطة إيجابية تحسب للمشرع الجزائري .

إلى جانب هذا فرخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري فرضت عليها رقابة بمختلف أنواعها بداية بالرقابة الإدارية سواء متمثلة في الهيئات المحلية أو المركزية التي تعتبر رقابة سابقة على قرار رخصة التجزئة، كما تعد الرقابة القضائية آلية حقيقية تحمي مبدأ المشروعية حيث يمنع تعسف الإدارة في حالة خرق قواعد العمران.

وفي الأخير نخلص إلى الاقتراحات التالية :

- ضرورة تقليص آجال منح رخصة التجزئة والإنقاص من عدد الوثائق الواجب توافرها والملفات الواجب على المواطن إيداعها لاستصدار الرخصة وذلك بهدف القضاء عن البيروقراطية .

- ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من طرف الإدارة وخلق ثقافة عمرانية حضرية من جانب المواطن.

- على المشرع استدراك الوضع لما وضعه في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 خاصة في المادة 59، منه حيث ربط رخصة التجزئة بشهادة التقسيم مما يثير لنا اللبس والغموض، وقد

فرقنا بينهما لذا توجب على المشرع تخصيص لها قسم خاص بها تحت عنوان شهادة التقسيم.

بالرغم من أن المشرع فتح مجال المشاركة من خلال استشارة مصالح معينة لها صلة بمجال العمران و تنظيمه في موضوع رخصة التجزئة، إلا أن أغلب آرائها ليست إلزامية، إذا ما الفائدة من وراء استشارتهم، لذا كاقترح يجب جعل آراء هذه المصالح ملزمة من باب تفعيل الرقابة على رخصة التجزئة لمنع تعسف السلطة الإدارية.

فرغم صرامة القانون من حيث نصوصه إلا أن تطبيقه الميداني يبقى محدودا، حيث يتزايد يوميا و على مرأى من السلطات المختصة عدد المباني المخالفة للقانون دون أي تدخل، وكل هذه القوانين و الآليات التي أوجدها لم تتجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة و تامة، و ذلك بسبب ضعف الثقافة العمرانية و التحضر في المجتمع.

الملحق رقم 01: الوثائق المطلوبة لطلب رخصة التجزئة

➤ **Les documents pour demande de permis de Lotir** : (03 exemplaires)

- Demande de Permis de Lotir (imprimé de l'APC). .
- Acte de propriété (copie)
- Livre foncier (copie)
- Planche cadastrale. (copie)
- Plan de situation.
- Plan de masse.
- Etat des lieux.

الملحق رقم 02: طلب الحصول على رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : الجزائر
 دائرة : بنمرادرايس
 بلدية : بنمرادرايس
 مصلحة : التعمير
 في :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

- 1 - اسم و لقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم و نهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم و لقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البنايات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنايات الموجودة و مقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة و مساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة و مقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر ب : في :
 إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 03: وصل إيداع ملف طلب رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

وصل إيداع ملف رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم و لقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

حرر ب في

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 04: رخصة التجزئة (الترخيص بالتجزئة)

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : الجزائر.....
 دائرة : بئر مراد رايس.....
 بلدية : بئر مراد رايس.....
 مصلحة : التعمير.....

رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي / : أو وزير السكن و العمران و المدينة :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى :
 و بمقتضى :
 و بمقتضى :
 و بمقتضى القرار رقم المؤرخ في و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير
 و بمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، و يخضع ذلك للتخفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحتها 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 ثلاثة (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 أجل إنجاز الأشغال، و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحددة و المقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلفة 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 رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل 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

نموذج عن مشروع تجزئة أرض لغرض البناء و دفتر الشروط الخاص برخصة التجزئة

المصدر: مصلحة التعمير لبلدية امشداله - ولاية البويرة -

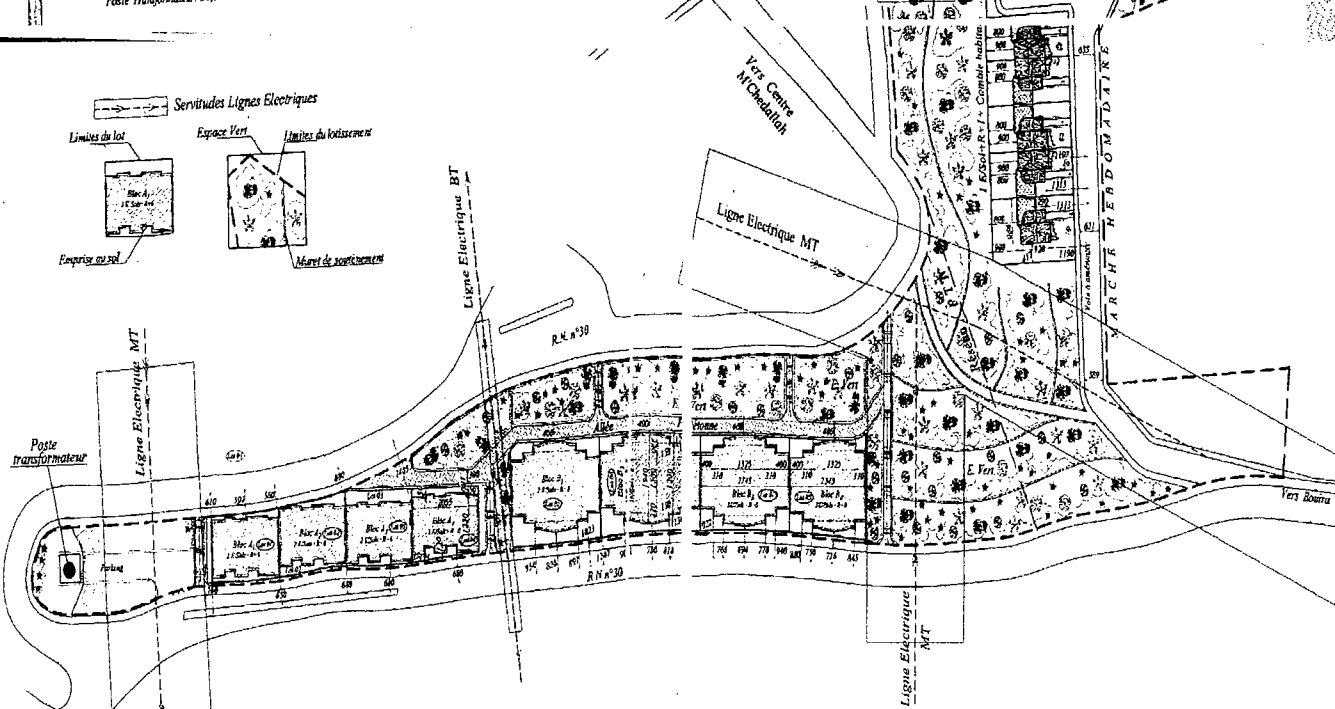
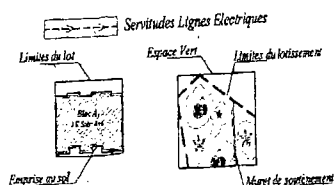
Fiche Technique

- ▶ Surface du terrain=21.065,00 m²
- ▶ Nombre de lots pour le Collectif: 08 lots
- ▶ Nombre de lots pour l'Individuel: 16 lots

Plan Aménagement Ech.: 1/500

Lots	Surface des lots	Bât	Typologie	Emprise au sol (m ²)	CES (%)
Lot 1	283,51 m ²	Bloc A ₁	2 E/Sol+R+6	210,20	83
Lot 2	310,50 m ²	Bloc A ₂	2 E/Sol+R+6	210,20	81
Lot 3	328,30 m ²	Bloc A ₃	2 E/Sol+R+6	210,20	76
Lot 4	306,73 m ²	Bloc A ₄	2 E/Sol+R+6	210,20	82
Lot 5	397,39 m ²	Bloc B ₁	2 E/Sol+R+8	237,16	73
Lot 6	376,87 m ²	Bloc B ₂	3 E/Sol+R+8	237,16	79
Lot 7	352,57 m ²	Bloc B ₃	3 E/Sol+R+8	237,16	80
Lot 8	483,19 m ²	Bloc B ₄	3 E/Sol+R+8	289,16	80
Lot 9	157,24 m ²	Villa ₉	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	35
Lot 10	157,40 m ²	Villa ₁₀	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	35
Lot 11	157,40 m ²	Villa ₁₁	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	35
Lot 12	157,40 m ²	Villa ₁₂	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	31
Lot 13	281,21 m ²	Villa ₁₃	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	114,88	60
Lot 14	222,87 m ²	Villa ₁₄	R+1+ Comble habitable	114,45	52
Lot 15	238,37 m ²	Villa ₁₅	R+1+ Comble habitable	88,00	41
Lot 16	211,90 m ²	Villa ₁₆	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	41
Lot 17	194,50 m ²	Villa ₁₇	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	44
Lot 18	197,40 m ²	Villa ₁₈	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	44
Lot 19	200,00 m ²	Villa ₁₉	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	43
Lot 20	207,50 m ²	Villa ₂₀	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	43
Lot 21	201,20 m ²	Villa ₂₁	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	45
Lot 22	196,00 m ²	Villa ₂₂	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	45
Lot 23	190,70 m ²	Villa ₂₃	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	46
Lot 24	185,20 m ²	Villa ₂₄	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	47

Poste Transformateur: 36,00 m²



**CAHIER DES CHARGES
PERMIS DE LOTIR**

Lotissement 24 lots M'Chedallah

**WILLAYA DE BOUIRA
DAIRA DE M'CHEDALLAH
COMMUNE DE M'CHEDALLAH**



PREAMBULE

Le présent cahier des charges est établi en application des dispositions législatives et réglementaires en matière d'aménagement et d'urbanisme, selon la loi N° 90 / 29 du 01.12.1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, notamment l'article 09 du décret exécutif n°91 /176 du 28.05.1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, de permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

Il a pour objet de fixer les droits et obligations du maître de l'ouvrage et des futurs acquéreurs en vue de la réalisation d'un cadre bâti adéquat.

CHAPITRE I / DISPOSITIONS GENERALES.



ARTICLE 01 : Les acquéreurs et le lotisseur s'engagent à respecter l'ensemble des dispositions contenues dans le dossier du permis de lotir dans l'ensemble de ses documents constitutifs (plan d'aménagement, programme des travaux, règlements techniques et de construction, et les servitudes) ainsi que les modifications qui seraient apportées à ceux-ci par l'autorité habilitée pour la délivrance du permis de lotir.

Le lotisseur est tenu de se conformer aux dispositions du plan d'occupation des sols, ou, s'il n'existe pas, il doit se conformer avec celles du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et ou celles définies par les règles générales d'aménagement et d'urbanisme, telles que prévues par la réglementation en vigueur.

Il devra également tenir compte des conséquences qui peuvent résulter de la réalisation du projet en ce qui concerne l'hygiène, la salubrité, le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, la protection des sites, ou paysages naturels ou urbains 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 11 du décret N° 91/176 du 28/05/1991.

CHAPITRE II / PRÉSENTATION DU LOTISSEMENT :

ARTICLE 02 : Objet :

Le présent cahier des charges fixe les obligations, les servitudes fonctionnelles d'intérêt général et les conditions dans lesquelles les constructions doivent être édifiées ; elles seront imposées au lotisseur et à tout intervenant sur le site dans le cadre de son aménagement.

ARTICLE 03 : Champs d'application :

Les dispositions du présent cahier des charges s'appliquent à l'ensemble du projet de lotissement tel qu'il est décrit au plan de situation et au plan d'ensemble du projet du lotissement approuvé.

Ce cahier des charges doit être rappelé dans tout acte translatif à l'occasion de chaque vente ou location, de revente ou locations successives.

ARTICLE 04 : Désignation de la propriété

Le terrain loti est situé au chef lieu de la commune de M'Chedallah, il occupe une superficie de 12.065,00 m². Il est limité au/ par :

- Nord : RN n°30 & Un îlot d'habitations.
- Sud : RN n°30.
- Est : Marché hebdomadaire.
- Ouest : RN n°30.

ARTICLE 05 : Origine de propriété :

Le terrain objet de cette étude est la propriété de la commune de M'Chedallah.

ARTICLE 06 : Morcellement :

Le lotissement est composé de 24 lots, 08 collectifs qui sont numérotés de 01 à 08 et de 16 individuels numérotés de 09 à 24, dont la contenance est définie dans le tableau ci-dessous,

Lots	Surface des lots	Bâti	Typologie	Emprise au sol (m)	CES (%)
Lot 1	295,53 m ²	Bloc A ₁	2 E/Sols+R+6	250,20	85
Lot 2	310,50 m ²	Bloc A ₂	2 E/Sols+R+6	250,20	81
Lot 3	328,50 m ²	Bloc A ₃	2 E/Sols+R+6	250,20	76
Lot 4	306,13 m ²	Bloc A ₄	2 E/Sols+R+6	250,20	82
Lot 5	597,59 m ²	Bloc B ₁	2 E/Sols+R+8	437,16	73
Lot 6	576,07 m ²	Bloc B ₂	3 E/Sols+R+8	437,16	75
Lot 7	552,57 m ²	Bloc B ₃	3 E/Sols+R+8	437,16	79
Lot 8	483,19 m ²	Bloc B ₄	3 E/Sols+R+8	389,16	80
Lot 09	357,24 m ²	Villa ₉	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	24
Lot 10	252,40 m ²	Villa ₁₀	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	35
Lot 11	252,40 m ²	Villa ₁₁	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	35
Lot 12	252,40 m ²	Villa ₁₂	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	35
Lot 13	281,22 m ²	Villa ₁₃	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	31
Lot 14	222,87 m ²	Villa ₁₄	R+1+ Comble habitable	134,88	60
Lot 15	258,32 m ²	Villa ₁₅	R+1+ Comble habitable	134,45	52
Lot 16	211,90 m ²	Villa ₁₆	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	41
Lot 17	194,50 m ²	Villa ₁₇	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	45
Lot 18	197,40 m ²	Villa ₁₈	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	44
Lot 19	200,00 m ²	Villa ₁₉	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	44
Lot 20	202,50 m ²	Villa ₂₀	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	43
Lot 21	201,20 m ²	Villa ₂₁	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	43
Lot 22	196,00 m ²	Villa ₂₂	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	45
Lot 23	190,70 m ²	Villa ₂₃	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	46
Lot 24	185,20 m ²	Villa ₂₄	1 E/Sol+R+1+ Comble habitable	88,00	47

Poste Transformateur: 36,00 m²

La répartition des surfaces est la suivante :

- Superficie totale des lots individuels projetés = 3.656,25 m²
- Superficie totale des lots collectifs projetés = 3.450,08 m²
- Superficie totale des lots projetés = 7.106,33 m²
- Superficie totale des : Espaces verts, Voies, parking = 2.214,00 m²

CHAPITRE III / TRAVAUX D'EQUIPEMENTS ET DE VIABILITE A LA CHARGE DU LOTISSEUR.

ARTICLE 07 : Voirie et réseaux divers :

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les délais prescrits tous les travaux de voirie et réseaux divers ; d'ouvrage d'art, d'aménagement des espaces à usage collectifs, de plantation et tout autre sujétion nécessaire à la viabilité du lotissement.

7 - 1 : Infrastructures externes :

Les infrastructures externes lorsqu'elles sont nécessaires aux raccordements du lotissement avec l'environnement extérieur sont à la charge du lotisseur, elles comprennent :

- Raccordement au réseau principal d'assainissement.
- Raccordement au réseau principal d'AEP.
- Raccordement au réseau électrique.

7 - 2 : Terrassement :

Le lotisseur est tenu d'effectuer conformément au planning approuvé tous les terrassements généraux des ouvrages communs, (Voirie, parking) à l'exclusion de ceux intéressant l'intérieur des lots qui restent à la charge du bénéficiaire. Il déplacera tout obstacle ou réseau non conforme aux plans d'aménagement.

7 - 3 : Voirie et Parking

Le lotisseur effectuera les travaux de voirie et parking prévus au plan d'aménagement. Il pourra interdire momentanément la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et



espaces qu'il aura réalisés à certain type de véhicules. Ces travaux peuvent inclure des murs de soutènement ou tout autre ouvrage nécessaire au confortement du site.

7 - 4 : Assainissement

Le lotisseur est chargé de l'exécution des réseaux d'assainissement des eaux usées et de drainage des eaux pluviales en réseau unitaire ou séparatif et leur raccordement aux réseaux existants conformément aux études techniques.

7 - 5 : Eau potable

Le lotisseur réalisera les conduites principales de distribution, et le cas échéant, le réservoir d'eau, suivant les normes en vigueur.

7 - 6 : Dispositif anti-incendie

Le lotisseur réalisera un dispositif de lutte contre incendie conformément aux dispositions du plan d'aménagement.

N.B. : Afin de permettre aux agents de la protection civile, d'intervenir dans de meilleures conditions possibles et sans mettre leur vie en péril en cas d'incendie, les bénéficiaires des lots collectifs N°: 05; 06; 07 & 08 doivent impérativement respecter certaines règles de sécurité durant la conception de leur projet, à savoir :

- Cloisonnement des cages d'escalier et ascenseur.
- Munir les blocs de gaines suffisantes d'aération et d'évacuation des fumées.
- Pose d'une conduite sèche reliant tous les niveaux des blocs, (Cage d'escalier) à l'extérieur.

7 - 7 : Electricité

Le lotisseur réalisera le réseau général d'alimentation en courant électrique de façon à desservir l'ensemble des lots.

Il installera un réseau d'éclairage public le long des voiries et sur les espaces de parking.

7 - 8 : Branchement

En même temps que la pose des canalisations (eau, assainissement, électricité), le lotisseur amorce au droit de chaque 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 des trottoirs au moment des raccordements effectifs.

7 - 9 : Espaces verts et plantations

Le lotisseur réalisera les aménagements extérieurs et les plantations tels que prévus dans le plan d'aménagement.

ARTICLE 08 :

Le lotisseur s'engage à respecter les dispositions contenues dans les documents du dossier du permis de lotir (plans d'aménagement, programme des travaux, règlements techniques et de construction, servitudes, ...).

ARTICLE 09 :

Les installations des V.R.D. et ouvrage objet du présent chapitre seront réalisés et entretenus par les soins du lotisseur et à ses frais jusqu'à leur classement et/ou remise aux organismes gestionnaires.

Toutefois, le lotisseur et tous les bénéficiaires de lots devront se constituer en syndicat de gestion et de maintenance des V.R.D., aménagements et espaces communs dès que la moitié du nombre de lots cessible a été vendu.



La participation aux frais d'entretien des utilisateurs pourrait être exigée.

ARTICLE 10 :

Le lotisseur veillera à ce qu'aucun dépôt de matériaux déblais ou autres déchets ne soient déposés sur un lot affecté, ou sur les voies et espaces publics du lotissement.

ARTICLE 11 :

Le lotisseur assurera le gardiennage du site aménagé jusqu'à remise définitive aux bénéficiaires des lots.

CHAPITRE IV / TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET DE VIABILITE A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR.

ARTICLE 12 : Les travaux de viabilité à la charge de l'acquéreur comprennent :

- 12 - 1 : Les terrassements généraux et les murs de soutènement (latéraux et transversaux) nécessaires aux constructions et aux voies de service internes lorsqu'elles existent.
- 12 - 2 : Les réseaux d'assainissement, au sein du lot, en unitaire ou en séparatif suivant le système adopté à l'ensemble du site.
- 12 - 3 : Le réseau interne de distribution d'eau potable, avec le compteur posé par l'organisme concessionnaire.
- 12 - 4 : Les réseaux internes nécessaires à l'alimentation en énergie électrique et en gaz, installé sous contrôle de l'organisme concessionnaire qui assure la pose des compteurs correspondants.
- 12 - 5 : Le raccordement au réseau public de télécommunications aux clauses et conditions fixées par l'administration de P et T.

ARTICLE 13 :

L'acquéreur devra, après 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 14 :

L'acquéreur s'oblige à respecter la législation et réglementation en matière d'hygiène. Il devra veiller au maintien de l'état de propreté et d'hygiène à l'intérieur de son lot.

Les ordures et les poubelles doivent être déposées aux endroits prévus par le plan d'aménagement, ou indiqués par l'administration communale.

ARTICLE 15 :

L'acquéreur s'engage à réaliser sa construction conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositifs du présent cahier des charges.

ARTICLE 16 :

Le ou les entrepreneurs de l'acquéreur chargé(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 la 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 responsables solidaires.

L'acquéreur devra avertir de ces obligations et charges le ou les entrepreneurs.

12-6 : Enter les terrassements de grande période pluviale
12-7 : Enter les terrassements pendant les périodes pluviales
12-8 : Prendre toutes les mesures nécessaires et indispensables pour la sauvegarde de la stabilité de la voie (R.N. 30)



ARTICLE 17 :

L'acquéreur aura sur les voies et places du lotissement, tous les droits de jour, vue et issue comme sur une voie publique régulièrement classée.

Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes ces voies et places sans distinction que son terrain ait ou non directement accès.

L'acquéreur devra se conformer à tous les règlements, arrêtés municipaux, droit de police et de voiries en vigueur dans la commune que les voies du lotissement soient ou non classées.

L'acquéreur ne devra causer à quelque moment que ce soit, aucun dégât ni détérioration d'aucune sorte sur les voies du lotissement.

S'il en était commis, l'acquéreur responsable, serait tenu de supporter les frais de réparation qui en résultent.

CHAPITRE V / LES CONDITIONS DE CESSION DES LOTS

ARTICLE 18 : Vente des lots

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 de permis de lotir.

Cependant, la réalisation des travaux de viabilisation ainsi que d'équipements prévus peut être effectuée par tranche après accord 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.

ARTICLE 19 : Transcription des actes de vente

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 de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir.

ARTICLE 20 : Entrée en jouissance

La date de l'entrée en jouissance est fixée pour chaque acquéreur dans le contrat de vente.

CHAPITRE VI / PRESCRIPTIONS URBANISTIQUE, ARCHITECTUALE ET AUTRE A LA CHARGE DU CONSTRUCTEUR

Les acquéreurs resteront soumis, pour toute construction à édifier aux prescriptions des règlements d'urbanisme et d'architecture.

ARTICLE 21 : Caractéristiques générales des constructions

Les bénéficiaires des lots de terrains, qu'ils soient des personnes morales ou physiques resteront soumis pour toutes les constructions à édifier, à la demande d'un permis de construire conformément aux dispositions du décret n° 91/176 sus-cité et aux prescriptions et règlements d'urbanisme énoncés au plan d'aménagement, résumés comme suit :

1) GABARIT : le gabarit des constructions est fixé comme suit :

A) Lots collectifs :

- 02 Entresols+R+6 pour les lots n°01 à 04
- 02 Entresols+R+8 pour le lot n°05
- 03 Entresols+R+8 pour les lots n°06 à 08 .



B) Lots Individuels :

- 01Entresol+R+1+Comble habitable pour tous les lots, du n°09 à 24, à l'exception de deux lots à savoir le n°14 et le n°15 qui seront dépourvus d'entresol.

2) LES HAUTEURS :

A) Lots collectifs :

- Les lots n°01 à 04 : - 1^{er} Entresol : 4,08m (Commerce & service)
- 2^{ème} Entresol : 3,5m (Commerce & service)
- le RDC et les étages supérieurs : 3,06m par niveau. (Logt)
- Le lot n°05: - 1^{er} Entresol : 5,10m (Commerce & service)
- 2^{ème} Entresol : 5,10m (Commerce & service)
- le RDC et les étages supérieurs : 3,06m par niveau. (Logt)
- Les lots n°06 & 07 : - 1^{er}, 2^{ème} & 3^{ème} Entresols : 5,10m (Commerce & service)
- le RDC et les étages supérieurs : 3,06m par niveau. (Logt)
- Le lot n°08: - 1^{er} Entresol : 5,10m (Commerce & service)
- 2^{ème} & 3^{ème} Entresols : 4,25m (Commerce & service)
- le RDC et les étages supérieurs : 3,06m par niveau. (Logt)

B) Lots Individuels :

- L'Entresol : 2,70m (Garage à usage personnel)
- Le RDC et l'étage : 3,06m par niveau. (Habitation)
- le comble : du dernier plancher à la sablière : 2,10m, de la sablière à la ligne de faite : 2,90m. (Habitation)

2) ACCEBILITE : L'accès aux logements collectifs se fera depuis la RN n°30 du côté Nord-est du site, quant aux services et commerces, ils seront accessibles du côté Sud-ouest du site et ce depuis la même route.

L'accès aux habitations individuelles se fera à partir d'une voie intérieure, qui aboutit à la RN n°30.

ARTICLE 22 : Unité architecturale

Le lotisseur entendant donner au lotissement l'aspect résidentiel, fait obligation aux acquéreurs à édifier sur les lots acquis, des immeubles qui doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et des matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone.

- **Façade :** Afin d'harmoniser le rythme des façades, les couvertures sur celle-ci doivent être conçues dans les proportions avec le volume de la construction, les portes et les fenêtres seront en règles générales plus hautes que larges, elles seront toutes de même proportion.
- **Teintes :** les couleurs vives, criardes sont interdites, les couleurs conseillées sont toutes de la gamme beige ou écru.
- **Matériaux :** Toutes les imitations telles que fausses briques, faux bois, sont interdites ainsi que l'emploi à vue des matériaux fabriqués ou préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.
- **Toitures :** La combinaison toiture en pente et toiture terrasse, est laissée à l'initiative du concepteur, toutefois l'orientation de celle-ci doit se faire vers les axes. Les murs pignons sur les voies sont interdits.

ARTICLE 23 : Règles d'implantation

Les constructions doivent être disposées conformément au plan d'aménagement joint à la demande de permis de lotir, elles se feront dans le respect des règles de l'art.

ARTICLE 24 : Mitoyenneté et contiguïté :

La mitoyenneté des constructions qui permet aux propriétaires de deux constructions voisines de les appuyer sur un même mur ou sur deux murs collés sans aucun joint sec est interdite. Un joint sec d'au moins 04 cm (Au plus 10 cm) doit séparer toutes les constructions contiguës, l'interstice laissé pour ce joint doit être traité par le constructeur qui achèvera le dernier sa construction.

CHAPITRE VII / Tenue des propriétés, des plantations des espaces verts, de clôtures et des voiries.

ARTICLE 25 : Hygiène et sécurité du lotissement :

Aucun dépôt de matériaux de décharges diverses de déblais, de terrassements, de détritus ou 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 réparée et l'ouvrage parfaitement remis en état par ce propriétaire.

Le surplus des surfaces des lots est réservé à la création de jardins familiaux d'agrément, ainsi les acquéreurs sont tenus de planter des arbres dont l'essence est laissée à leur convenance à l'exclusion des arbres dont les racines peuvent porter préjudices aux constructions. Aucun creusement de puits n'est autorisé.

المراجع

• أولاً: الكتب:

1. اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2015.
2. حمدي باشا امر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
3. خلف الله بوجمعة، تخطيط المدن و نظريات العمران، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2016.
4. زروقي ليلي، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام، طبعة جديدة 2016، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2016.
5. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة.
6. عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
7. منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010.

• ثانياً: الرسائل و المذكرات الجامعية:

• رسائل الدكتوراه:

1. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.

2. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
3. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016.

• مذكرات الماجستير:

1. ابر باش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2011.
2. بو الشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، شعبة قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.
3. حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.
4. خالدي احمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و المقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.
5. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.

6. العوجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
7. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل الماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة، القانون و تسيير الإقليم، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
8. مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
9. ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير و البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.

• مذكرات الماستر:

1. أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016.
2. حلومي بلخير، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.
3. عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة لاستكمال متطلبات الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2014.

4. قماري الياس، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة، حمو لخضر، الوادي، 2015.
5. مقلد سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
6. علي زرقين، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2016.

• ثالثاً: المقالات:

1. صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث و العلوم الانسانية، كلية العلوم و العلوم الانسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06، نوفمبر 2010، ص 298.

• رابعاً: النصوص القانونية:

1. دستور 2016

- قانون رقم 01-16 مؤرخ في 2016/03/06، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر عدد 14، صابر في 2016/03/07.

2. النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 58-75 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 1975/09/30، (معدل و متمم).
2. أمر رقم 67-75 مؤرخ في 1975/09/26، يتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 83، صادر في 17 أكتوبر 1975. (ملغى)
3. قانون رقم 02-82 مؤرخ في 1982/02/06، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 06، صادر في 1982/02/09. (ملغى)
4. قانون رقم 25-90 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 1990/11/18، المعدل و المتمم بالأمر رقم 26-95 مؤرخ في 1995/11/25، ج ر عدد 55، صادر في 1995/09/27.
5. قانون رقم 29-90 مؤرخ في 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، صادر في 1990/12/02، المعدل و المتمم بالأمر رقم 05-04 مؤرخ في 2004/08/14، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004/08/15.
6. قانون رقم 09-08 مؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 2008/04/23.
7. مرسوم تشريعي رقم 07-94 مؤرخ في 1994/05/18، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32، صادر في 1994/05/25، ألغيت بعض أحكامه بموجب القانون رقم 06-04 مؤرخ في 2008/08/14، ج ر عدد 51، صادر في 2008/08/15.

8. قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها،
ج ر عدد 44، صادر في 03/08/2008.

3. النصوص التنظيمية

1. مرسوم تنفيذي رقم 90-78 مؤرخ في 27/02/1990، يتعلق بدراسات مدى التأثير
على البيئة، ج ر عدد 10، صادر في 07/03/1990.

2. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير
شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة
و رخصة الهدم و تسليم ذلك، ج ر عدد 26، صادر في 31/05/1991، المعدل و
المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، ج ر عدد
01، صادر في 08/01/2006، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم
09-307 مؤرخ في 22/09/2009، ج ر عدد 55، صادر في 27/09/2009.
ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015، يحدد
كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07، صادر في
12/02/2015.

3. مرسوم تنفيذي رقم 91-225 مؤرخ في 14/07/1991، يتضمن القانون الأساسي
الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ر
عدد 34، صادر في 17/07/1991.

4. مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكفايات تعيين
الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير
ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، صادر في 05/02/2006، المعدل

و المتتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 2009/10/22، ج ر
عدد 62، صادر في 2009/10/25.

الفهرس

- 1..... قائمة المختصرات
- 2..... مقدمة
- 7..... الفصل الأول: الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة
- 8..... المبحث الأول: ماهية رخصة التجزئة
- 9 المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة
- 10..... الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
- 12..... الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
- 14..... الفرع الثالث: الهدف من رخصة التجزئة
- 17..... المطلب الثاني: تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها
- 18..... الفرع الأول: تمييز رخصة التجزئة عن رخصة البناء
- 19..... الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة عن رخصة الهدم
- 21..... الفرع الثالث: تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم
- 23..... المبحث الثاني: أحكام رخصة التجزئة
- 24..... المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
- 24..... الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة التجزئة

27.....	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة
29.....	المطلب الثاني: المخالفات الخاصة برخصة التجزئة
29.....	الفرع الأول: تصنيف مخالفات رخصة التجزئة
31.....	الفرع الثاني: الجهات المكلفة بمعاينة مخالفات رخصة التجزئة
37.....	الفرع الثالث: الجزاءات المقررة على مخالفات رخصة التجزئة
40.....	المطلب الثالث: اثار رخصة التجزئة و دورها في حماية البيئة
40.....	الفرع الأول: اثار رخصة التجزئة
42.....	الفرع الثاني: دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
44.....	الفصل الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة و إلغائها
45.....	المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
46.....	المطلب الأول: تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة
46.....	الفرع الأول: محتوى الطلب
49.....	الفرع الثاني: الجهة الإدارية المكلفة بتسلم الطلب و التحقيق فيه
50.....	الفرع الثالث: المصالح المستشارة أثناء التحقيق
52.....	المطلب الثاني: البت في الطلب و إصدار القرار
52.....	الفرع الأول: الجهات المختصة بإصدار القرار
55.....	الفرع الثاني: صدور قرار بمنح رخصة التجزئة
57.....	الفرع الثالث: صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة

58.....	الفرع الرابع: صدور قرار بتأجيل منح رخصة التجزئة
60.....	المبحث الثاني: إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة
61.....	المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء
61.....	الفرع الأول: خصائص دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة
63.....	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة
67.....	المطلب الثاني: دواعي رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بالتجزئة
67.....	الفرع الأول: عيب السبب
68.....	الفرع الثاني: عيب عدم الاختصاص
69.....	الفرع الثالث: عيب مخالفة قانون العمران أو الخطأ في تطبيقه
70.....	الفرع الرابع: عيب في الشكل و الإجراءات
71.....	الفرع الخامس: عيب الانحراف في استعمال السلطة
72.....	المطلب الثالث: آثار دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة
72.....	الفرع الأول: وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة التجزئة.
74.....	الفرع الثاني: رفض إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة
75.....	الفرع الثالث: إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة
77.....	خاتمة
80.....	الملاحق
84.....	النماذج

95.....المراجع

102.....الفهرس