

## النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15

### Le statut juridique de permit de lotir dan le décrit exécutif N° 15/19

الباحثة: **دبراسو مسعود**

طالبة دكتوراه - تخصص إدارة محلية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

[docteurmessouada@gmail.com](mailto:docteurmessouada@gmail.com)

الأستاذ الدكتور : **بن عمران محمد لخضر**

استاذ التعليم العالي - كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة الحاج لخضر - باتنة 1 / الجزائر

تاريخ الإرسال :	تاريخ المراجعة :	تاريخ القبول :
2018/05/04	2018/05/08	2018/05/27

### الملخص:

تعتبر رخصة التجزئة من أهم القرارات الفردية في المجال العمراني، كونها واحدة من آليات الرقابة القبلية التي تمارسها سلطات الضبط الإداري لتنظيم حركة العمران، ودورها لا يقل أهمية عن رخصة البناء، من حيث أهميتها في حماية الأراضي العمرانية من المضاربة بها ومن الاستغلال العشوائي، وقد وحد المشرع الجزائري بين رخصة التجزئة ورخصة البناء في كثير من الإجراءات والأحكام. وهذا ما نلمسه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

**الكلمات المفتاحية:** رخصة التجزئة، الوعاء العقاري، الإدارة، المرسوم التنفيذي 19/15

### Résumé:

Le permis de lotir est parmi les décisions individuelles les plus importantes dans le domaine relatif à l'urbanisme. Car c'est l'une des mécanismes de control précédant qui sont exercées par les autorités administratives de l'exactitude pour organiser le mouvement urbain.

Son rôle n'est pas moins important que le permis de construire pour protéger les terrains urbains contre la spéculation et exploitation aléatoire.

Le législateur algérien a unifier plusieurs procédures et dispositions entre le permis de lotir et le permis de construction et c'est ce que nous touchons dans le décret exécutif N<sup>0</sup> 15/19 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

### مقدمة:

منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية والمتمثلة في هيئة الضبط الإداري، آليات و ميكانيزمات تمكنها من فرض رقابتها على النشاط العمراني بهدف المحافظة على النظام العام العمراني.

وتتجسد هاته الآليات من خلال الرقابة القبلية التي تمارسها الإدارة على مختلف الأنشطة العمرانية، بالاعتماد على أدوات التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، التي تحدد مقاييس التعمير والبناء، وكذلك تظهر الرقابة في الرخص والشهادات التي تراقب كيفية استغلال الأراضي العمرانية للحد من التجاوزات في حركة البناء والتوسع العمراني بصفة عامة.

وفي هذا السياق، فرض المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المنظمة لميدان البناء والتعمير جملة من القيود على تجزئة الأراضي.

فأي عملية تجزئة يجب أن تخضع لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة والمضبوطة قانونا. وقد نظمها المشرع في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة

التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ولما كان موضوع الدراسة يتمحور حول النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فيمكننا طرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع أحكام رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير العقود وتسليمها؟

وللإجابة عن هذا الإشكال، ارتأينا تقسيم الدراسة إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها.

المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15.

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

جعل المشرع رخصة التجزئة أداة للرقابة والتنظيم في مجال العمران، مما يتعين التعريف بها (المطلب الأول)، وتبيان خصائصها وتمييزها عما يشابهها من مصطلحات (المطلب الثاني)، ومجال تطبيقها (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة

الفرع الأول: التعريف التشريعي

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

أما المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نصت على أنه "....تشتت 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." <sup>2</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.<sup>3</sup>

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

- 1- ملكية العقار محل طلب رخصة التجزئة.
- 2- أن يكون العقار محل التجزئة غير مبني.

### الفرع الثاني: التعريف الفقهي

عرف الفقه رخصة التجزئة على أنها: " رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بنايات عليها".<sup>4</sup>

وقد عرفت أيضا على أنها "عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها ، و على أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية الى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها".<sup>5</sup>

وقد عرفت أيضا على أنها " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية".<sup>6</sup>

مما سبق ، يمكننا تعريف رخصة التجزئة على أنها: "الوثيقة الإدارية التي اشترطها المشرع لكل عملية تجزئة للملكية عقارية غير مبنية ، بغرض البناء عليها".

### المطلب الثاني: خصائص رخصة التجزئة وتمييزها عما يشابهها من مصطلحات

سوف نتناول في هذا المطلب، خصائص رخصة التجزئة (الفرع الأول)، وتمييزها عما يشابهها من مصطلحات(الفرع الثاني).

### الفرع الأول : خصائص رخصة التجزئة

مما سبق يمكننا أن نستنتج خصائص رخصة التجزئة كما يلي :

- 01- تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الفردية القبلية في مجال العمران، حيث تصدر قبل عملية البناء.
- 02- تصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري تصدره السلطة المختصة المحددة قانونا.
- 03- رخصة التجزئة تتسم بخصائص القرار الإداري مما يجعلها نهائية بالتالي تحدث آثار قانونية بموجبها تمنح للمستفيد الحق في تقسيم ملكيته.
- 04- حصر المشرع محل أو موضوع التجزئة في ( قطعة الأرض ) كما حدد الغرض من طلب رخصة التجزئة في تشييد بناية.
- 05- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها.<sup>7</sup>

06- اشترط المشرع أن يكون العقار محل الرخصة مملوكا لطالب الرخصة سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي ، طبقا للمادة 7 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره.

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

الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها .

أولا: التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم

من حيث الموضوع :

طبقا لأحكام المادة 7 والمادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15.

- شهادة التقسيم تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة قطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية.

من حيث صفة طالب الرخصة أو الشهادة :

- طبقا للمادة 8 والمادة 34 من نفس المرسوم.

- تتشابهان من حيث الصفة القانونية لصاحب الطلب، حيث يسمح للمالك أو موكله بعد تقديم نسخة من عقد الملكية طلب تقديم رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم خلافا لرخصة البناء .

من حيث الأثر المترتب .

- شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء والارتفاقات المرتبطة بالعقار ، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئيين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء<sup>8</sup>.

ثانيا: رخصة التجزئة وتجزئة الملكية

- تعتبر تجزئة الملكية بأنها تحويل الملكية بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً ، وهنا نميز بين رخصة التجزئة وتجزئة الملكية، كون رخصة التجزئة تقوم على تقسيم ملكية العقار من أجل استعماله لتشييد بنايات مع الاحتفاظ بملكيته<sup>9</sup>.

المطلب الثالث : نطاق تطبيق رخصة التجزئة .

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

#### أولاً: النطاق الموضوعي

إن رخصة التجزئة تفرض في كل تقسيم لقطعة أرضية غير مبنية أو أكثر إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها، غير أن المشرع حماية منه للمصلحة العامة العمرانية قيد نطاقها ب:

- إلزامية رفض رخصة التجزئة، إن لم تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

- كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة في البلديات، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة أو التعمير أو التوجيهات التي تطبقها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.<sup>10</sup>

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

-الهيكل القاعدية التي تحتفي بسرية الدفاع الوطني و تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات.

#### 01- النطاق الشخصي:

من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق ذكره، حدد المشرع النطاق الشخصي لرخصة التجزئة أي الصفة القانونية لطالب الرخصة في كل من مالك العقار أو موكله.

المالك: الذي يملك قطعة أرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد ملكية رسمي أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى محافظة الشهر العقاري.<sup>11</sup>

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

المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15

ضمانا لحقوق الأفراد وحماية للملكية العامة ، اشترط المشرع الجزائري إتباع جملة من الإجراءات للحصول على رخصة التجزئة والتي سوف يتم التطرق إليها من خلال هذا المبحث كما يلي:

- ✓ المطلب الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة.
- ✓ المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة.
- ✓ المطلب الثالث: إصدار قرار رخصة التجزئة.

#### المطلب الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة

سوف نتناول الصفة القانونية لطالب الرخصة، (الفرع الأول) و الوثائق المرفقة لطلب رخصة التجزئة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: الصفة القانونية لطالب الرخصة

نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه....."  
يمكننا أن نستنتج من نص المادة مايلي:

-حصر المشرع الأشخاص المخولون قانونا لتقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة في المالك كأصل عام واستثناء وكيله ، خلافا لما نص عليه في مجال رخصة البناء.  
- ميز المشرع في نص المادة السالفة الذكر، في تحديد طبيعة الوثائق التي يدعم بها المعني طلبه بين الشخص الطبيعي و الشخص المعنوي.

- إذا كان طالب الرخصة شخصا طبيعيا يرفق طلبه بنسخة من عقد الملكية .

- إذا كان طالب الرخصة شخصا معنويا يرفق طلبه بنسخة من القانون الأساسي .

#### الفرع الثاني: الوثائق المرفقة

حسب نص المادة 09 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، يقدم طالب الرخصة طلبه مرفق بملف يضم الوثائق المطلوبة في كل الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المشروع ، و تتمثل هاته الوثائق التي يغلب عليها الطابع التقني فيما يلي:

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

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

:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها .
  - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .
  - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا توزيع الغازز الكهرباء والهاتف والإنارة العمومية .
  - تحديد موقع مساحة توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة .
  - موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني ، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة والصناعية و جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.
  - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .
  - تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية ، بالنسبة للأراضي المخصصة للاستعمال الصناعي .
- 4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها .
  - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.
  - الاحتياجات في مجال الماء والغازة الكهرباء والنقل وكليفيات تلبيتها .
  - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة .
  - دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء.
  - دراسة جيوتقنية ، يعدها مخبر معتمد.
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها
- وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.
- 6- دفتر الشروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة  
تجدد الإشارة، أن ملف طلب الحصول على رخصة التجزئة يتسم بتعدد وكثرة الوثائق التقنية  
التي تستغرق مدة طويلة في إعدادها من طرف المهندس المعماري، إضافة إلى النفقات التي تكون على  
عائق صاحب الطلب.

### المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة .

#### الفرع الأول: التحقيق في طلب الرخصة

بعد إرسال ملف طلب رخصة التجزئة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع  
العقار محل إقامة المشروع في دائرة اختصاصه ، مقابل وصل إيداع يوضح فيه نوع الوثائق المقدمة  
بالتفصيل . و بعد التأكد من مطابقتها لما هو في الملف المطلوب قانونا<sup>12</sup> ، تشرع الجهة المختصة، أولا  
بتحضير الطلب بالتأكد من مطابقة مشروع التجزئة لتوجهات مخطط شغل الأراضي ، و في حالة  
غيابه تعتمد على تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير  
على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به .

كما تتناول دراسة الطلب الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز  
الأراضي المجزئة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها ، و حماية  
المواقع و المناظر الطبيعية أو الحضريّة و دراسة الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات  
العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية.<sup>13</sup>

و تدعيما لآليات الرقابة القبلية على أشغال العمران ، ألزم المشرع المصلحة المختصة  
باستشارة الأشخاص العمومية و المصالح التقنية المعنية لإبداء رأيها حول طلب رخصة التجزئة خلال  
الخمسة عشر (15) يوما إبتداء من يوم إستلام طلب ابداء الرأي و يعتبر سكوتها بعد طلب انقضاء  
الأجال بمثابة رأيا بالموافقة ، حسب مقتضيات المادة 12 من المرسوم التنفيذي 19/15 مع إعادة الملف  
للمصلحة في كل الحالات .في حين أن المدة الممنوحة لإبداء الرأي وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي  
176/91 الملغي شهر من تاريخ إستلام إبداء الرأي.<sup>14</sup>

كما يمكن للمصلحة المختصة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة  
بتسليم الرخصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي<sup>15</sup> ، و الذي يتم وفق الأشكال المتعلقة بالتحقيق في المنفعة  
العمومية.<sup>16</sup>

يمكننا القول، أن المشرع فرض وجوبا استشارة الأشخاص العمومية و المصالح المعنية  
من طرف المصلحة المكلفة بتحضير الملف ، إلا أنه جعل إجراء التحقيق العمومي أمرا اختياريًا.

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

1- الشباك الوحيد للبلدية : يؤول إليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للدولة أو البلدية<sup>17</sup> و يكون هذا الأخير مختصا في: -حالة وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليها . - تجاوز مرحلة التحقيق العمومية.<sup>18</sup>

و يعقد هذا الشباك اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام (08) في دورة عادية و في دورات غير عادية كلما اقتضت الضرورة.<sup>19</sup> برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله الذي يقوم باستشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع على أن تبدي رأيها في ظرف ثمانية أيام (08) من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، في حالة سكوتها بعد فوات الأجل الممنوح يفسر رأيها بالموافقة الضمنية.<sup>20</sup>

2- الشباك الوحيد للولاية : يؤول إليه الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة في حالتين ألا وهما :

- عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.
- إذا كان إصدار قرار الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.<sup>21</sup>

و يعقد هذا الشباك اجتماعاته مرة واحدة كل خمسة عشر يوم باستدعاء من رئيسه<sup>22</sup>، و يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبعة (07) نسخ إلى المصلحة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية قصد إبداء رأي المطابق في أجل ثمانية أيام (08) الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>23</sup>

أما عن الأشخاص العموميون الذي يتم استشارتهم بصفة خاصة، حددهم المشرع في المادة 47 من المرسوم التنفيذي 19/15 وهم على التوالي :

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.

أما مدة الفصل في طلبات رخصة التجزئة ، فقد حددها المشرع بأجل خمسة عشر (15) يوما المالية لتاريخ إيداع الطلب سواء على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا لمقتضيات المادة 48 الفقرة 3 ، أو على مستوى الشباك الوحيد للولاية وفقا لمقتضيات المادة 49 الفقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.

#### الفرع الثاني: الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة

خول القانون سلطة إصدار قرار رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة.

#### أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بالرجوع إلى نص المادة 95 من قانون البلدية 10-11 التي تبين اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح الرخص المتعلقة بالتعمير، حيث نصت على مايلي: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء و الهدم أو التجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما.<sup>24</sup>

و يكون اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية ، بالنسبة لجميع الاقتطاعات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويرسل نسخة من الرخصة للوالي.

أما إذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، فيقوم بتسليم رخصة التجزئة بصفة ممثلا للدولة ، بعد الاطلاع على الرأي الموافق لوالي المختص إقليميا.<sup>25</sup>

أما بالرجوع لنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي 19/15، يؤول الاختصاص إليه بصفته ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة

وجود مخطط شغل الأراضي للبلدية مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

كما وسع المشرع من مجال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة حيث

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 15 من المرسوم السابق ذكره على مايلي: " يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي." أي كل ما هو خارج عن اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير.

### ثانيا: اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة :

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات البالغة الأهمية والمتمثلة حسب نص

المادة 66 من القانون 29/90 في ما يلي :

- ✓ البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- ✓ منشآت الإنتاج والنقل وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية .
- ✓ اقتطاعات الأرض الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 من القانون رقم 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

كذلك ذكرت المادة 15 المرسوم 15-19 السابق ذكره، يعد تسليم رخصة التجزئة من

اختصاص الوالي بالنسبة لما يلي :

- المشاريع ذات أهمية محلية .
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة لمخطط شغل أراضي مصادق عليه.

### ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخص التجزئة :

وفقا للمادة 67 من القانون 29/90 تمنح رخصة التجزئة من الوزير المكلف

بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي ، أو الولاية المعنيين للمشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

و طبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن الاختصاص

بإصدار قرار رخصة التجزئة يؤول للوزير المكلف بالتعمير في حالة واحدة وهي المشاريع ذات الأهمية الوطنية .

نلاحظ من خلال استقراء المادتين ، أن المشرع أسند للوزير المكلف بالتعمير مهمة إصدار

رخصة التجزئة فيما يتعلق بالمشاريع المهمة وطنيا. والمشاريع ذات الأهمية المحلية جعل منح الرخصة فيها من اختصاص الوالي. وأضاف فقرة أخيرة تنص على أن بقية المشاريع يختص تسليم الرخصة فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي. مما يفسر أن المشاريع الجهوية تعد هي الأخرى من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي. حيث أن المشرع لم يعتمد على معيار واضح في توزيع الاختصاصات بين هذه الهيئات.

### المطلب الثالث: إصدار قرار رخصة التجزئة

بعد الإنتهاء من تحضير الطلب ودراسته والتحقق فيه من الجهات المختصة قانونا ، يتعين على

الإدارة أن تصدر قرارها بشأن الطلب فقد يكون بالموافقة على الطلب، أو رفضه أو بتأجيل البث فيه.

## أولاً: قبول طلب رخصة التجزئة

بعد تأكد الجهات الإدارية المختصة سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران من توافر الملف على كل الوثائق والبيانات المطلوبة، و مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة و التعمير المفروضة في المنطقة ، سواء كان ذلك من الناحية القانونية أو التقنية ، و جب عليها منح الرخصة في الأجل المحددة قانونا بحسب الجهة المصدرة للقرار .

يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال شهرين إبتداء من تاريخ تقديم طلبه

عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة.<sup>26</sup> أما إذا كان تسليم الرخصة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ،فالتبليغ يكون في غضون ثلاثة أشهر.<sup>27</sup>

كما يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .وتوضع نسخة ثالثة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.

ونسخة رابعة بملف أرشيف الولاية وتحفظ نسخة خامسة لدى السلطة مصدرة القرار والتي تقوم بنشر قرار القبول بمكتب الشهر العقاري خلال الشهر الموالي لإبلاغ صاحب الطلب على أن يتحمل مصاريف النشر.<sup>28</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن أجال التبليغ المذكورة أعلاه، تتوقف في حالة وجود ملف الرخصة في حالة استكمال بالوثائق أو المعلومات من قبل صاحب الطلب، ويستأنف في حساب الأجل من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.<sup>29</sup>

و يتضمن قرار التجزئة إلزام صاحب الطلب بإنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي:

شبكات الخدمة و توزيع الأراضي 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 .

مع إمكانية الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.<sup>30</sup>

كما قد تتضمن رخصة التجزئة عند الاقتضاء إلزام صاحب الطلب بـ

✓ تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء تجهيزات عمومية للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا يتزعج السكان .

✓ مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات التي تصبح ضرورية لإنجاز مشروع الأرض المجزأة .

تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.<sup>31</sup>

ويعتبر قرار الرخصة ملغى ، إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ، وإذا لم يتم الانتهاء من الأشغال المقررة في الأجل المحددة على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

إلا أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل ، فإن الأجل المحددة والمقدرة ب 03 سنوات تطبق على المراحل المختلفة. و يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا بغرض استئناف الأشغال بعد انقضاء المدة القانونية المحددة .

إلا أنه يتم تحضير الرخصة دون دراسة جديدة للملف بشرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.<sup>32</sup>

#### ثانيا: رفض طلب رخصة التجزئة

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

الإدارة ملزمة برفض منح الرخصة، في حالة إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي.

ويمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة التجزئة، وذلك في البلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة لا توافق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير،/أو توجيهات القواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>33</sup>

وهنا يمكننا القول، أن المشرع على الرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، غير أنه منح للإدارة السلطة التقديرية في تسليم أو

رفض تسليم رخصة التجزئة بالرغم ما قد ينتج عن ذلك من مساس بالنظام العام العمراني، كما أنه لم يوضح الإجراءات والآليات التي يمكن إتباعها في حالة رفض الطلب.

### ثالثا: تأجيل البث في طلب رخصة التجزئة

حسب نص المادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، يمكن أن يؤجل البث في طلب رخصة التجزئة ، إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة

ويثور التساؤل هنا، كيف يفسر سكوت الإدارة وعدم الرد عللا طلب المعني بعد إنقضاء المدة المحددة قانونا ؟

وفقا لنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15/19 ، يحق للمعني برخصة التجزئة في حالة سكوت الإدارة بعد انقضاء الأجل المحددة قانونا، أن يودع طعنا على مستوى الولاية .

وفي هذه الحالة، يمنح للإدارة أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداعه الطعن، لتسليم الرخصة أو الرفض على أن يكون معللا.

وفي حالة استمرار سكوت الإدارة وعدم الرد على الطعن الأول بعد مرور خمسة عشر يوما، يمكن للمعني إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة ، وبقوة القانون مصالح التعمير على مستوى الولاية ملزمة بالرد على شكوى المعني، إما إيجابا أو إشعاره بالرد السلبي المعلل في مدة خمسة عشر يوما إبتداء من تاريخ الطعن.

ويمكن للمعني اللجوء للطعن القضائي وذلك برفع دعوى قضائية في حالة عدم قبوله رد الإدارة. ويتبع المعني نفس الإجراءات في حالة عدم رضائه بالرد الذي تم تبليغه به.

وهنا يمكننا القول، أن المرسوم التنفيذي رقم 15/19 أضاف إجراء جديد يتمثل في تدخل السلطة الوصية والمتمثلة في مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بإحالة دراسة الملف إلى مصالح التعمير المحلية بغرض تسهيل الإجراءات وتقريب الإدارة من المواطنين.

والسؤال المطروح هنا ، ما هي الجزاءات المترتبة في حالة إنجاز أشغال التجزئة دون رخصة التجزئة؟

جرم المشرع من خلال المواد من 74 إلى 77 من القانون رقم 15/08<sup>34</sup> كل فعل له علاقة برخصة التجزئة.

#### 1- إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة:

الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنتين (02) وغرامة من مائة ألف دينار (100.00 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج).

وفي حالة العود، تضاعف العقوبة.

#### 2- تشييد بناية داخل التجزئة، ولم يتحصل على رخصة تجزئة.

غرامة مائة ألف دينار (100.00 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج).

وفي حالة العود تضاعف الغرامة.

3- بيع قطعة أرض من تجزئة أو مجموعة سكنية، إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة أو لم يتم الإستلام المؤقت لأشغال للانتفاع بها.

الحبس من ستة (06) أشهر إلى سنة (01) وغرامة من مائة ألف دينار (100.00 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج).

وفي حالة العود، السجن من سنة إلى 5 سنوات، وتضاعف الغرامة.

وطبقا لمقتضيات المادة 72 من نفس القانون ، في حالة الانطلاق في أشغال تجزئة على أرض سواء كانت ملكيتها عامة أو خاصة يمنع البناء عليها طبقا لما تنص عليه أدوات التعمير، فإنه يتدخل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي لأمر المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنائات المشيدة في الأجل الذي يحدده.

في حالة عدم الامتثال للأوامر، بعد انقضاء الأجل، تباشر أشغال الهدم مع تحمل المخالف المصاريف ومتابعته قضائيا.

والملاحظ، أن المشرع ، فرض على الإدارة إتباع الإجراءات الإدارية قبل اللجوء إلى المتابعة القضائية، وعمل بمبدأ ازدواجية العقوبة على نفس العمل.

أما عن الأشخاص الذين خول لهم المشرع ضبط ومعاينة المخالفات ، فقد نصت عليهم المادة 76 مكرر من القانون 05/04<sup>35</sup>. كما يلي:

- ضباط وأعدان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي ومفتشي مديرية التعمير . مع أداءهم اليمين أمام المحكمة الإدارية المختصة.

خاتمة :

إن دراسة النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يظهر لنا الأهمية البالغة لهذه الأخيرة ضمن عقود التعمير ، كونها وسيلة لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء ، و يترتب على عدم وجودها بطلان المعاملات التي تنصب على القطع الناتجة عن التجزئة وكذا رفض طلب رخصة البناء على هذه القطع وذلك لتعلقها بالنظام العام والمصلحة العمرانية ، فمن خلال رخصة التجزئة يمكن الحفاظ على مصلحتين العامة والخاصة معا ، حيث تتحقق المصلحة العامة بتجنب البناء الفوضاوي والتحكم في التوسع العمراني وتتحقق المصلحة الخاصة من خلال ضمان حقوق المتعاملين وحمايتهم .

وفي هذا السياق اعتبر المشرع الجزائري رخصة التجزئة إلزامية لكل شخص يريد تشييد بناية على عقار غير مبني سواء كان طبيعي أو معنوي و سواء كان من أشخاص القانون العام أو القانون الخاص .

ومن أهم المستجدات التي جاء بهاء نذكرها يلي :

- تتم دراسة ملف رخصة التجزئة بنفس الأشكال المكررة بنفس رخصة البناء على مستوى نفس الهيئتين المستحدثتين بموجب هذا المرسوم المتمثلة في : الشياك الوحيد للبلدية و الشياك الوحيد للولاية .

- تقليص مدة تبليغ قرار رخصة التجزئة من ثلاثة أشهر إلى شهرين ابتداء من تاريخ إيداع الطلب بالنسبة لقرار رئيس المجلس الشعبي البلدي و من أربعة أشهر إلى ثلاثة أشهر بالنسبة للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

- بروز أهمية حصر الأشخاص المخولين بطلب رخصة التجزئة في سلامة العقار القانونية و المادية ، بحيث لا يمكن لغير الأشخاص الذين سبق ذكرهم إقامة أي أشغال تهيئة في إطار تنفيذ التجزئة و إلا اعتبرت غير قانونية لحدوثها دون رخصة مسبقة .

إلا أنه بالرغم من المستجدات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات عقود التعمير وتسليمها ، فلا يزال يعتره بعض النقائص ك

• توضيح نصوص بعض المواد لتسهيل تنفيذها ميدانيا على مستوى مختلف المصالح و الهيئات .

• تبسيط الإجراءات و تخفيف مكونات الملفات التقنية التي تثقل كاهل صاحب الطلب للحصول على رخصة التجزئة من أجل تفادي القيام بتجزئات غير قانونية .

الهوامش :

- 1- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ،المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمنتم ،  
الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015،المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير  
وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 ، لسنة 2015.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 ، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير  
و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية  
العدد 26 لسنة 1991.
- 4- عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2001 ، ص157.
- 5- Henri Jacquot et François Priet, Droit de l urbanisme. Dalloz.1998.p415.
- 6- الزين عزري ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، ط1 ، دار الفجر للنشر و  
التوزيع ، القاهرة ، 2005 ، ص 43.
- 7 صافية أفلولي ولد اربح ،قانون العمران الجزائري ، (أهداف حضرية ووسائل قانونية )، دار هومة للنشر  
والتوزيع ، الجزائر ، 2014 ، ص 158.
- 8 نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير ، دار الهدى للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2010 ، ص 59.
- 9 عمار علوي ، الملكية العقارية في الجزائر ، ط3 ، دار هومة للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2006 ،  
ص128.
- 10 المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،مرجع سابق..
- 11 صافية أفلولي ولد اربح ، قانون العمران الجزائري ، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، ط2 ، دار  
هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2015 ، ص148.
- 12 المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق.
- 13 المادة 11 من المرجع نفسه
- 14 المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، مرجع سابق.
- 15 المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،مرجع سابق.
- 16 القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 ،يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل  
المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية ،العدد 21 لسنة 1991.
- 17 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.
- 18 المرجع نفسه.
- 19 المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،مرجع سابق.

- 20 المادة 47 من المرجع نفسه.
- 21 المادة 15 من الرجع نفسه.
- 22 المادة 59 من المرجع نفسه.
- 23 المادة 49 من الرجع نفسه.
- 24 قانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، لسنة 2011.
- 25 المادة 65 من القانون 29-90، مرجع سابق.
- 26 المادة 22 من الرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.
- 27 المادة 16 من المرجع نفسه..
- 28 المادة 22 من المرجع نفسه.
- 29 المادة 16 من الرجع نفسه.
- 30 المادة 19 من الرجع نفسه.
- 31 المادة 20 من الرجع نفسه.
- 32 المادة 30 من المرجع نفسه.
- 33 المادة 17 من المرجع نفسه.
- 34 قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 لسنة 2008.
- 35 قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل للقانون رقم 90-29، الجريدة الرسمية، العدد 51، لسنة 2004.