

رخصة التجزئة

على ضوء آخر التعديلات الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 20 – 342

Subdivisions permit in the light of the amendments of the executive decree no. 342-20

محمد صهيب بن عبيد

Mohamed soheyb BENABID

طالب دكتوراه، التخصص: (القانون، قانون خاص)، منتمي لمخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، المركز الجامعي مرسللي

عبد الله تيبازة، الجزائر

PhD student, specialization: (Law, Private Law), Laboratory of Constitutional Institutions and Political Systems, University Center Morsli Abdellah Tipaza, Algeria

benabid.mohamedsoheyb@cu-tipaza.dz

نبيلة لدرع

Nabila LADRAA

أستاذ محاضر "أ"، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، المركز الجامعي مرسللي عبد الله تيبازة، الجزائر

Lecturer class A, Specialization: (Law, Public Law) University Center Morsli Abdellah Tipaza, Algeria

houssemdine2013@gmail.com

تاريخ النشر: 2022/06/18

تاريخ القبول: 2022/50/28

تاريخ إرسال المقال: 2022/04/30

ملخص:

سعى المشرع الجزائري لتنظيم عملية البناء والتعمير بما يتماشى مع خلق نسيج عمراني يهدف إلى الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية من جهة ومن جهة أخرى حماية الصحة العامة والنظام البيئي في مقابل تجسيد تجزئات مستحدثة تمهد لإنشاء مدن كبرى تكرس مفهوم المدن الجديدة.

ولتحقيق هذا المبتغى مكن المشرع الجزائري الإدارات المختصة من بسط رقابتها القبليّة على الاشغال المراد إنجازها بموجب جملة من الرخص ضمانا لاحترام قواعد البناء ومخططات التعمير.

ومن بين هذه الرخص، رخصة التجزئة، والتي تعتبر واحدة من اهم القرارات الإدارية الفردية في المجال العمراني والتي تتحقق من خلالها الإدارة المختصة من قابلية الأرض للتجزئة، ومدى احترام حقوق البناء وارتفاعات التعمير، وكذا مدى

موافقة عملية التجزئة لمخططات التعمير، ولقد حاولنا من خلال هذه الورقة البحثية تبيان احكام هذه الرخصة، والوقوف على أهم التعديلات الواردة عليها وفق احكام المرسوم التنفيذي رقم 20-342.
كلمات مفتاحية:

رخصة التجزئة، البناء، مخططات التعمير، ارتفاقات التعمير، المرسوم التنفيذي 20-342.

Abstract:

The Algerian legislator sought to organize the construction and reconstruction process in line with the creation of an urban fabric that aims to preserve the urban public interest on the one hand and on the other hand protect public health and the environmental system in exchange for the embodiment of new fragmentation that paves the way for the establishment of major cities that devote the concept of new cities.

To achieve this goal, the Algerian legislator enabled the competent departments to extend their tribal control over the works to be completed under a set of licenses to ensure respect for building rules and urbanization plans.

And among these licenses is the retail license, which is considered one of the most important individual administrative decisions in the urban field, through which the competent administration verifies the ability of the land to be divided, and the extent to which building rights and easements are respected, especially those related to construction, as well as the extent of approval of the fragmentation process. For urbanization plans, where did we try, through this research paper, to clarify the provisions of this license, and to identify the most important amendments to it in accordance with the provisions of Executive Decree No. 20-342.

Keywords:

Retail License; Construction; Urbanization plans; Urbanization Easements; Executive Decree 20-342.

مقدمة:

لقد نظم المشرع الجزائري عملية التعمير والبناء من خلال اشتراط الحصول على رخص إدارية مسبقة باعتبارها وسيلة فعالة في يد الإدارة لسط رقابتها القبلية على الأشغال المراد إنجازها، لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء وكذا مخططات التعمير حفاظا على النظام العام العمراني.

ومن بين الرخص التي فرضها المشرع الجزائري، رخصة التجزئة التي اشترط على المالك الحصول عليها قبل أي عملية تجزئة لأرضه الشاغرة إذا كان الهدف من ذلك هو استحداث بناء فوقها، وإن كانت هذه الرخصة تشكل قيودا على حق الملكية الذي يتمتع به المالك، إلا أنها تبقى من أهم القرارات الفردية في المجال العمراني، أين تكمن أهمية الحصول عليها في تمكين الإدارة من مراقبة مدى موافقة عملية التجزئة لمخططات التعمير وكذا الوقوف على مدى احترام ضوابط البناء و الارتفاقات المفروضة حمايتا للمصلحة العامة العمرانية، وكذا للحفاظ على التنسيق و النسيج العمراني و محاربة البناء

و التوسع الفوضوي خاصة و أن تجزئة الأرض بهدف البناء فوقها سيخلق لا محال أحياء و مدن جديدة أو يوسع من مدن قائمة عن طريق استحداث تجزئات عقارية حديثة.

وتظهر خطورة رخصة التجزئة في مساس هذه الأخيرة بسلطة المالك في استعمال واستغلال ملكه بحرية وتقييدها له في ذلك باشتراط الحصول على تلك الرخصة قبل أي عملية تجزئة يقوم بها بغرض البناء فوقها وهو ما يثير إشكالية مدى توفيق المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم أحكام رخصة التجزئة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمرسوم التنفيذي المعدل والمتمم له رقم 20-342؟

ولالإجابة على هذا الأشكال ارتأينا تقسيم هذا المقال إلى مبحثين:

خصصنا المبحث الأول لتحديد الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة، في حين خصصنا المبحث الثاني للتطرق للجانب الإجرائي الذي يحكم هذه الرخصة، وهذا باتباع المنهج الوصفي التحليلي.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة:

نص المشرع الجزائري على رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير، كما تناولها في العديد من النصوص التنظيمية، وذلك نظرا لأهميتها في المحافظة على النسيج العمراني (تونسي، 2018-2019)، الامر الذي يستدعي منا التطرق للإطار المفاهيمي لهذه الرخصة قبل تحديد إجراءات اعدادها وتسليمها للمعني بها.

المطلب الأول: ماهية رخصة التجزئة:

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى تبيان تعريف رخصة التجزئة من الناحية الفقهية والتشريعية ثم نأتي على ذكر خصائصها:

الفرع الأول: التعريف الفقهي لرخصة التجزئة:

تعرف رخصة التجزئة حسب الدكتوراه ايقلولي أولد رابح صافية على أنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية ارض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنين أو عدة قطع من اجل إقامة بنايات سكانية و هذا مهما يكن موقعها " (ايقلولي ، 2015).

اما الدكتور بالة عبد العالي فقد عرفها على أنها : " قرار اداري صادر من سلطة إدارية مختصة يسلم لصاحب الملكية العقارية أو موكله، و يرخص بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو أكثر لغرض القيام بعملية البناء عليه " (بالة، 2021).

ولقد عرفها الأستاذ بوريث زيدان بأنها: "رخصة رسمية لتجزئة ارض أو أكثر غير مبنية إلى حصة أو عدة حصص " (حجوج).

اما الدكتور حمدي باشا فقد عرفها بأنها: " هي تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بمقتضى قرار اداري ترخص الإدارة بموجبها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشيد بناية. " (حمدي، 2021).

وقد عرفتها الاستاذة نورة منصورى بانها: " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار اداري ترخص الإدارة بمقتضاها المالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها ان تستعمل في تشيد بناية." (دوبي بونوة، 2018).

والملاحظ انه ورغم تعدد الآراء الفقهية التي حاولت وضع تعريف لرخصة التجزئة الا انها تتفق جميعا في كون رخصة التجزئة هي قرار اداري صادر من سلطة مختصة، يخول صاحب الملكية العقارية الحق في تجزئتها إلى قطعتين أو أكثر.

الفرع الثاني: التعريف القانوني لرخصة التجزئة:

إن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ولا حتى في القوانين والمراسيم المتعلقة بالعمران (حجوج، صفحة 297)، في حين نجده قد عرف التجزئة بموجب نص المادة 24 من القانون الملغى رقم 82-02 والتي جاء فيها: " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها " (82-02، 1982).

ولقد نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 على ان: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها " (90-29، 1990).

في حين نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19 على انه: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع اذ كان يجب استعمال احدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشيد بناية " (15-19، 2015).

والملاحظ ان المشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة وانما حدد العملية التي يشترط لإنجازها الحصول على رخصة التجزئة والمتمثلة في تجزئة ملكية عقارية إلى جزئيين أو أكثر بشرط ان يكون ذلك لاستعمال احدى تلك الأجزاء أو كلها لتشيد بناء دون تحديد الغرض من ذلك البناء أو نوعه فلا يهم ان كان سكني أو صناعي أو حتى تجاري.

في حين ان المادة 2 من القانون رقم 08-15 والتي جاء فيها ان: " القسمة من اجل البيع أو الايجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من اجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير "، قد وسعت من نطاق رخصة التجزئة، ليس في تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء فقط لغرض البناء، وانما حددت اهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الايجار (محمد، 2020).

ومنه وبناء على ما سلف ذكره يمكن تعريف رخصة التجزئة على انها قرار اداري صادر من سلطة مختصة يخول المالك الملكية عقارية مهما كان موقعها الحق في القيام بعملية تجزئة لها إلى جزئيين أو أكثر بغرض تشيد بناية فوق أحد تلك الأجزاء أو جميعها.

الفرع الثالث: خصائص رخصة التجزئة:

بعد تعريف رخصة التجزئة يمكننا ان نستخلص اهم الخصائص التي تتميز بها والمتمثلة في:

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار اداري انفرادي وهذا بالنظر إلى الجهة التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا ولقد الزم المشرع الإدارة على اصدار هذا القرار الإداري في شكل معين وإجراءات محددة ضمنا لحقوق الأفراد واحترام مبدأ المشروعية وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع (شهرزاد، 2018-2017).
- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار فلا يمكن للإدارة باي شكل من الاشكال ان تسلم رخصة التجزئة لغير المالك الحقيقي بعقد رسمي سواء اكان الشخص طبيعي أو معنوي (تونسي، 2018-2019، صفحة 209).
- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل اداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري ويترب على اعتبار رخصة التجزئة قرار إداريا انه وفي حالة قيام نزاع يعود اختصاص النظر فيه إلى القضاء الإداري (شهرزاد، 2018-2017، صفحة 200).
- رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء اذ يشترط لطلب رخصة التجزئة ان تكون الأرض محلها وحدة عقارية والمقصود بالوحدة العقارية هو العقار الذي لا يفصل بين اجزائه عقار اخر أو طريق (تونسي، 2018-2019، صفحة 209).
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام يمكن للقاضي ان يثيرها من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل سير الدعوى، كما لا يجوز للأطراف أو الغير مخالفة احكامها
- رخصة التجزئة هي من القرارات القبلية التي لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في عملية تجزئة العقار.
- تعتبر رخصة التجزئة وسيلة عمرانية لتوفير سكن حضري منظم ومنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات عن طريق وكالاتها بتهيئتها والاشراف على إنجازها (دوي بونوة، 2018، صفحة 63).
- رخصة التجزئة لا تسلم لصاحبها إلا بعد إجراء التحقيق في ملف الطلب من قبل مصالح تقنية مختصة ولا يصدر قرار رخصة التجزئة إلا من خلال احترام المخططات التقنية المرفقة المصادق عليها من قبل المصالح التقنية المعنية إذ أن قرار الرخصة جاء لتدعيم و تأطير المخطط التقني ضمنا للمحافظة على المصلحة العامة العمرانية (حمدي، 2021، الصفحات 35-36).

المطلب الثاني: تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المفاهيم المشابهة لها:

قد تتشابه رخصة التجزئة مع غيرها من المصطلحات المشابهة لها لدرجة الخلط بينهم كشهادة التقسيم وتجزئة الملكية لذلك وجب التمييز فيما بينهم.

الفرع الأول: التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

ان شهادة التقسيم تعتبر وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة اقسام يطلبها المالك أو موكله عند رغبته في اجراء عمليات تقسيم لعقاره المبني (20-342، ا.، 2020، صفحة المادة 33 و 34).

في حين ان رخصة التجزئة هي رخصة تشترط لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات بغض النظر عن موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية إذا كان يجب استعمال احدى تلك القطع الأرضية الناتجة عن ذلك التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية ويقوم بطلبها اما المالك للعقار أو موكله (20-342، 2020، صفحة المادة 7 و 8). مما سبق يظهر ان رخصة التجزئة وشهادة التقسيم تشتركان في ان كلاهما الغاية منهما تقسيم العقار إلى أكثر من جزء، إلى جانب ان كلاهما يشترط ان يتم طلبهما من قبل المالك أو موكله لا غير.

وبالمقابل لذلك تختلف رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم من حيث الأثر المترتب، فشهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء والارتفاقات المرتبطة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء (ديراسو و بن عمران، 2018)، إلى جانب ذلك فرخصة التجزئة ترد على عقار غير مبني في حين ان شهادة التقسيم يكون محلها العقارات المبنية.

الفرع الثاني: رخصة التجزئة وتجزئة الملكية:

تعتبر تجزئة الملكية بانها 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 اجل استعماله لتشييد بنايات مع الاحتفاظ بملكيتها (ديراسو و بن عمران، 2018، صفحة 156).

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تفرض رخصة التجزئة على اشخاص محددين قانوناً وللقيام بأشغال معينة، فالنطاق الشخصي والموضوعي لرخصة التجزئة يتحدد من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الأول: النطاق الموضوعي:

ان رخصة التجزئة تفرض عند القيام بتقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات غير مبنية مهما كان موقعها بغرض انشاء بناية فوقها.

فحتى نكون امام عملية تجزئة خاضعة للترخيص لا بد ان تكون الغاية منها هي انشاء بناية أو مجموعة بنايات جديدة فيستبعد من ذلك تجديد البنايات القائمة أو إصلاحها أو ترميمها... وذلك لان مفهوم البناء أوسع من مفهوم البناية ولم يحدد المشرع تخصيص البناية وجاءت بلفظ مطلق فيمكن ان تكون البناية مخصصة للاستعمال السكني أو الصناعي أو التجاري أو الخدماتي أو الفلاحي (صطوطح، 2017).

غير ان الحصول على رخصة التجزئة لا يتعلق فقط بوجود الملكية العقارية غير المبنية المراد قسمتها بغرض انشاء بناء فوقها و انما أيضا لا بد من مراعات ان تكون الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثائق التعمير التي تحل محل ذلك و هذا حسب ما جاءت به المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فالمشرع الجزائري حظر منح رخصة التجزئة للأراضي غير المطابقة لتوجيهات المخططات العمرانية، أو وثائق التعمير التي تحل محلها، و يعتبر المنع في هذا الاطار من النظام العام لا يجوز للإدارة مخالفته، اي انها لا تملك سلطة تقديرية في هذا الشأن (تونسي، 2018-2019، صفحة 211).

إلى جانب ذلك فقد خول المشرع الجزائري للإدارة السلطة التقديرية لرفض منح رخصة التجزئة بالنسبة للبلديات التي لا تملك مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو وثيقة التعمير التي تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير (20-342، 2020، صفحة المادة 17).

إضافة إلى ذلك فقد أسقط المشرع الجزائري شرط الحصول على رخصة التجزئة بالنسبة للتجزئات الخاصة بالهيكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني إلى جانب بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات وهذا من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الثاني: النطاق الشخصي:

لا بد من التمييز بدايتا بين صاحب الحق في الحصول على رخصة التجزئة والذي لا بد ان يكون مالكا للعقار محل التجزئة، وبين مقدم طلب رخصة التجزئة الذي يمكن ان يكون المالك نفسه أو موكله الذي ينوبه في تقديم ذلك الطلب ومن ثمة فان المشرع الجزائري قد حصر حق الحصول على رخصة التجزئة في مالك العقار المراد تجزئته للبناء فوقه على ان تكون ملكيته تلك بمقتضى عقد ملكية رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية، في حين انه حول للموكل أيضا وبوكالة رسمية حق تقديم الطلب نيابة عن المالك وباسم هذا الأخير.

وتجدر الإشارة ان المالك قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا فالعبرة هنا بامتلاكه لسند ملكية رسمي على العقار محل طلب رخصة التجزئة، كما ان الموكل وبدوره قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا.

فالنطاق الشخصي لرخصة التجزئة ينحصر بذلك في المالك أو موكله إذا ما تعلق الامر بتقديم طلب رخصة التجزئة، وينحصر في المالك إذا ما تعلق الامر في الحق في الحصول على رخصة التجزئة.

المطلب الرابع: علاقة رخصة التجزئة بغيرها من عقود التعمير:

لقد نص المشرع الجزائري على عقود التعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وحدد من خلاله كفاءات تحضير وتسليم هذه الأخيرة.

وتعرف عقود التعمير بأنها: "عقود مكتوبة في مفهوم التشريع المعمول به ترم وفق الشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران قصد البناء أو التجزئة أو التقسيم أو التعمير أو تحقيق المطابقة بما يضمن للدولة التوزيع العقلاني للقوى الإنتاجية والموارد الطبيعية على مستوى الإقليم والاختد بعين الاعتبار احتياجات السكان وتوزيعهم". (موهوي، 2018-2019).

ونظرا لكون ان رخصة التجزئة تشترط في حال رغبة المالك في تجزئة عقاره بهدف البناء فوقه فان لهذه الأخيرة علاقة لا محال برخصة البناء، إلى جانب ذلك فان تجزئة العقار يتطلب القيام بمجموعة من الاشغال لاستغلال وتهيئة القطعة الأرضية وفق ما هو منصوص عليه في الوثائق التقنية والبيانية التي أودعت مع طلب رخصة التجزئة، وان انتهاء

المالك من ذلك يخوله الحق في طلب شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الاشغال واتمامها وهو ما سنتطرق اليه فيما يلي:

الفرع الأول: علاقة رخصة التجزئة برخصة البناء:

تعرف رخصة البناء على انها رخصة تمنح من السلطة الإدارية لتشييد بناية جديدة أو تعديل بناية موجودة من قبل وهذا قبل تنفيذ الاشغال لتفادي البناءات والتعديلات الفوضوية الغير مشروعة والمخالفة للتهيئة العمرانية والنسيج العمراني (شريفة، 2021).

والحصول على رخصة البناء حاله كحال الحصول على رخصة التجزئة يتطلب القيام بسلسلة من الإجراءات بدأ بتقديم الطلب المدعوم والمرفق بمجموعة من الوثائق والملفات المحددة بالمادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، لتاتي مرحلة تحضير ودراسة الطلب من الجهات الإدارية المختصة، تنتهي بصدور قرار بمنح الرخصة أو رفض منحها أو تأجيل الفصل فيها.

وانطلاقا من حقيقة ان رخصة التجزئة تمنح بهدف تقسيم الملكية العقارية الغير مبنية إلى جزئيين أو أكثر بغرض البناء فوقها فان ذلك لا يمكن ان يتم (انشاء بناية جديدة) دون الحصول على رخصة البناء مسبقا، وانه لا يمكن الحصول على هذه الاخيرة، للبناء فوق جزء من التجزئة العقارية المستحدثة دون ان يكون لها رخصة تجزئة.

وعليه فان العلاقة الموجودة بين رخصة التجزئة ورخصة البناء هي علاقة تكاملية، فعدم الحصول على رخصة البناء يفقد التجزئة التي تمت بموجب رخصة التجزئة لهدفها والمتمثل في البناء، وان استحداث تجزئة عقارية دون الحصول على رخصة تجزئة مسبقة يمنع من الحصول على رخصة البناء للبناء فوقها، وهيا العلاقة التي تبرزها المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي اشترطت في الملف الإداري الذي يرفق مع طلب رخصة البناء ان يتضمن:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

- شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة للبناءات الواقعة ضمن ارض مجزئة برخصة التجزئة والتي تسلم عند إتمام اشغال التهيئة المحددة في رخصة التجزئة وهو ما سنتطرق اليه في العلاقة بينهما من خلال الفرع الثاني

الفرع الثاني: علاقة رخصة التجزئة بشهادة قابلية الاستغلال:

لقد نص المشرع الجزائري على شهادة قابلية الاستغلال في المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها: " يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام اشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الاشغال واتمامها ".

فشهادة قابلية الاستغلال هي وثيقة إدارية تمنح من قبل الجهة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء المعني من اشغال التهيئة المرتبطة بتجزئة عقاره والتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي سلمت على أساسها رخصة التجزئة له، والتي تعتبر كألية رقابة للإدارة من مدى احترام المعني برخصة التجزئة لمضمونها عند تنفيذه للأشغال الواجبة اثناء التجزئة و هذا لجعل الأرض قابلة للاستغلال و التهيئة، و لا يمكن ان تسلم هذه الشهادة الا في حال إتمام

أنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة مع المساحات العامة و جميع التهيئات الخارجية كشبكة المياه و التطهير و الطاقة الكهربائية، أي ان هذه الشهادة هيا ما يثبت قابلية الأرض المجزئة لاستغلالها.

والجدير بالذكر ان المشرع الجزائري قد جعل الحصول على شهادة قابلية الاستغلال الزامية في حال كراء أو بيع قطعة ارض موجودة ضمن الأراضي المجزئة بموجب رخصة التجزئة الممنوحة لمالك العقار الذي لا يمكن له التصرف في الحصص الناتجة عن تلك التجزئة، وهو ما يفقد أهمية هذه الأخيرة والهدف الأساسي من إنجازها

المبحث الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة ومنازعاتها:

لقد اشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية أو عدة ملكيات عقارية إلى قطعتين أو أكثر بغض النظر عن موقعها (90-29، 1990، صفحة المادة 57)، على ان يكون الغرض من استعمال القطع الأرضية الناتجة عن ذلك التقسيم أو احداها على الأقل من اجل تشيد بناية (20-342، 2020، صفحة المادة 7)، أي بمفهوم المخالفة فانه اذا لم يكن الغرض من التجزئة تشيد بناية فان شرط الحصول على رخصة التجزئة قبل اجراء قسمة العقار يسقط، غير انه و امام استحالة الجزم المسبق بنية المالك من وراء تجزئة عقاره اصبح الحصول على رخصة التجزئة في الواقع العملي عند الشروع في أي عملية قسمة للعقار امر حتمي بغض النظر عن الغرض من تلك القسمة، ويستثنى من تلك الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى.

ولقد اشترط المشرع الجزائري القيام بسلسلة من الإجراءات للحصول على رخصة التجزئة بدا بتقديم الطلب المرفق بمجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية إلى دراسة تحضير ودراسة هذا الأخير قبل البت فيه بقرار يتمحور بين قبول منح رخصة التجزئة أو رفض ذلك أو تأجيل البت في الطلب، وهي الإجراءات التي ادخل المشرع الجزائري عليها بعض التعديلات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 بما فيها تعديلات تتعلق بالمنازعات التي قد يثيرها قرار رخصة التجزئة، وهو ما سنتطرق اليه من خلال هذا المبحث.

المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة التجزئة:

للحصول على رخصة التجزئة اشترط المشرع اتباع إجراءات معينة تعتبر من النظام العام، اذ يجب على المعني ان يقدم طلبا مرفقا بجملة من الوثائق إلى الجهة المختصة وذلك وفقا لما يلي:

الفرع الأول: صفة طالب الرخصة:

لقد حول المشرع الجزائري لكل شخص طبيعي أو معنوي مالكا لقطعة أرضية ان يقدم طلبا للحصول على رخصة التجزئة عند رغبته في تجزئة ملكيته إلى جزئين أو أكثر بغرض إقامة بناية فوقها، وتجر الإشارة إلى ان المشرع الجزائري وباستعماله لمصطلح المالك يكون بذلك قد استبعد الحائز للعقار كون ان الملكية والحيازة يختلفان قانونا.

غير انه و عملا بنص المادة 43 من القانون رقم 90-25 و التي جاء فيها انه يحق لمن يجوز قانونا شهادة الحيازة ان يتصرف تصرف المالك الحقيقي ومن ثم فانه كان من الاجدر على المشرع الجزائري ان لا يحصر المعني بطلب رخصة التجزئة في المالك للعقار وانما يخول لمن يجوز شهادة حيازة عقار ذلك الحق أيضا.

ولا يشترط ان يقدم المعني طلبه شخصيا اذ يمكن لموكله ان ينوب عنه في ذلك ويمكن للموكل نفسه ان يكون شخصا طبيعيا كما يمكن ان يكون شخصا معنويا على ان يدعم المعني طلبه اما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل إذا كان الطلب سيقدم من الموكل أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا وهذا حسب ما جاء في نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

و تجدر الإشارة إلى أن الموكل قانونا لا يباشر التصرفات باسمه الشخصي و إنما باسم من وكله و عليه يمكن القول أن المشرع الجزائري حصر حق الحصول على رخصة التجزئة في المالك للعقار و من ثم فإن طلب الحصول على رخصة التجزئة كان لا بد أن يدعم في كل الأحوال و بغض النظر عن من يقدمه أكان شخصا معنويا أو موكلا بنسخة من عقد الملكية الخاص بالقطعة الأرضية محل مشروع التجزئة، غير اننا نجد و أن المشرع الجزائري قد جعل من تقديم عقد الملكية حصرا في حالة ما إذا تم تقديم الطلب من قبل المالك نفسه و الذي يكون شخصا طبيعيا دون الشخص المعنوي أو الموكل وهو ما يستشف من نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و التي و من جهة نظرنا لم يوفق المشرع الجزائري في صياغتها.

الفرع الثاني: الملف المرفق بطلب الرخصة:

- إضافة إلى الوثائق المنصوص عليها في ال مادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يجب أن يرفق طلب رخص التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية (90-29، 1990، صفحة المادة 43):
- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.
 - موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:
 - طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والبيئة.
 - المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي الجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
 - مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
 - قائمة القطع الأرضية الجزأة ومساحة كل قطعة منها.

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

● الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.

● طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

● دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.

● دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك عند الاقتضاء.

- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة،

ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدي على أن يتم تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده، ويشترط أن يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق مهندس معماري وكذا مهندس مسح الأراضي.

و الملاحظ على الوثائق المرفقة بملف طلب رخصة التجزئة كثرتها أين يغلب عليها الطابع التقني و هو ما يستغرق وقتا طويلا لإعدادها ويكلف مبالغ ضخمة، و مع ذلك نجد المشرع الجزائري جعل منها إلزامية في كل ملف لطلب رخصة التجزئة و جعل من هذه الاخيرة هيا الاخرى إلزامية في كل عملية تجزئة ملكية عقارية، كما أن المشرع الجزائري لم يفرق بين عدد الأجزاء الناتجة عن تلك التجزئة فجعل الوثائق الواجب توافرها موحدة سواء أكانت قسمة العقار لجزئين أو لأكثر و هو أمر غير منطقي بل و يصعب تجسيده عمليا إذا ما تعلق الأمر بتجزئة العقار لجزئين أو ثلاث فقط.

إلى جانب ذلك فالمشرع الجزائري ليس فقط أنه لم يراعي عدد الحصص الناتجة عن عملية التجزئة عند تحديده للوثائق الواجب توافرها مع طلب رخصة التجزئة وإنما أيضا لم يراعي الغرض من تلك التجزئة أين نجد أنه لم يستثنى من إلزامية الحصول على رخصة التجزئة بالنسبة للعقارات التي تكون مشاعة بين عدة ملاك تستدعي بالضرورة قسمة ذلك العقار لإنهاء حالة الشيع و التي و إن أخذنا بنص المادة 57 من القانون رقم 90-29 و المادة رقم 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يكون الحصول على رخصة التجزئة شرط أساسي قبل عملية القسمة و هو ما يجعل و بالنظر إلى الملف الواجب تقديمه مع طلب رخصة التجزئة، الخروج من حالة الشيع امر صعب ان لم يكن مستحيلا.

بناء على ما سبق ومراعاة لمصلحة الافراد كان الاجدر على المشرع الجزائري استثناء عمليات التجزئة التي ينتج عنها قطعتين ارضيتين فقط من الزامية الحصول على رخصة التجزئة أو على الأقل التخفيف من الوثائق المطلوبة في هذه الحالة وكذا استثناء عملية تجزئة العقار الذي تكون الغاية منه انهاء حالة الشيع التي تجمع ملاك، خاصة وان الوثائق المفروض توفرها مع الطلب وباستقراءها نجد أنها تتلاءم أكثر مع حالة تجزئة العقار بغرض إنجاز تجزئات عقارية ربحية.

المطلب الثاني: تحضير ودراسة طلب رخصة التجزئة:

بعد تكوين ملف طلب رخصة التجزئة يتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها وذلك في 5 نسخ مقابل وصل إيداع بعد التحقق من الوثائق الضرورية الواجب توفرها في الملف، ليتم بعدها الشروع في تحضير الطلب ودراسته وهذا حسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

الفرع الأول: تحضير الطلب:

إن أهم ما يتناوله تحضير الطلب هو التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و / أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، كما يتناول كذلك دراسة الانعكاسات التي يمكن ان تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملاءمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و حماية المواقع و المناظر الطبيعية أو الحضرية، و كذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية (20-342، ا.، 2020، صفحة المادة 9).

وعلى المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة ان تجمع آراء الأشخاص العمومية والمصالح التقنية المعنية على ان تصدر ردها في اجل 15 يوما ابتداء من يوم استلام طلب ابداء الرأي، ويعد رأيها ايجابيا إذا لم تقم بالرد خلال ذلك الاجل، على ان تقوم وفي جميع الحالات بإرجاع الملف المرفق بطلب ابداء الرأي ضمن الآجال نفسها (20-342، ا.، 2020، صفحة المادة 11).

كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف وحسب ما جاء في نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ان تقترح على السلطة المختصة بتسليم رخصة التجزئة الامر قبل ذلك بإجراء تحقيق عمومي يكون بنفس الاشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة، كما يمكن ان تقترح عليها كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

الفرع الثاني: دراسة الملف:

ان المشرع الجزائري قد اسند مهمة دراسة الطلب للجهازين خاصين على مستوى كل من البلدية و الولاية هما الشباك الوحيد للبلدية و الشباك الوحيد للولاية إلى جانب ذلك فانه و بعد التعديلات الأخيرة التي تم من خلالها استحداث مقاطعات إدارية في بعض الولايات فانه تم أيضا استحداث شبك وحيد على مستوى المقاطعات الإدارية المستحدثة و ذلك بموجب المادة 58 مكرر و التي تم ادراجها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 (20-342، ا.، 2020)، اين يتم بناء على ذلك دراسة الملف الخاص برخصة التجزئة بحسب الجهة المختصة بالبت في الطلب و يقصد بالشباك الوحيد، المصلحة المكلفة بدراسة الملف اين سنتطرق اليها فيما يلي :

أولا: الشباك الوحيد على مستوى البلدية:

يتم فتح هذا الشباك على مستوى البلدية و ينشا بموجب قرار ممضي من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا، كما يمكن ان يجمع الشباك عدة بلديات و يتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، و هذا بعد تقييم

الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما اذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، اين يتم انشاء الشباك في هذه الحالة بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا في حال ما اذا كانت البلديات لا تنتمي إلى نفس الدائرة، و يصدره رئيس الدائرة اذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة و هذا حسب ما جاء في نص المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

يتكون الشباك الوحيد للبلدية من مجموعة من الأعضاء الدائمين إلى جانب أعضاء غير دائمين يتم استدعاؤهم عند الضرورة محددين بموجب نص المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، اين يجتمعون في مقر البلدية مرة كل ثمانية أيام في دورة عادية وعند الاقتضاء في دورة غير عادية حسب الضرورة.

ويؤول الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة للشباك الوحيد على مستوى البلدية عندما يكون اصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة حسب الحالة أي بالنظر إلى وجود مخطط شغل الأراضي أو غيابه كما سيتم تفصيله لاحقا.

ثانيا: الشباك الوحيد على مستوى الولاية:

يتم فتح الشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير بموجب قرار صادر من طرف الوالي المختص إقليميا، يتكون هذا الشباك من مجموعة من الأعضاء محددين بنص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، غير ان المشرع الجزائري قد عدل من نص هذه المادة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 اين وسع من دائرة الأعضاء المكونين للشباك.

يجتمع الشباك الوحيد على المستوى الولاية بمقر هذه الأخيرة مرة واحدة كل 15 يوما على الأقل و يؤول الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة لهذا الشباك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي و هذا حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 اين كان الاختصاص في دراسة الملف يؤول إلى الشباك الوحيد للولاية حسب ذات المادة قبل تعديلها في حالة عدم وجود مخطط شغل اراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحله التحقيق العمومي، أو اذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

ثالثا: الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية:

يتم فتح الشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية على مستوى المديرية المنتدبة المكلفة بالتعمير، ويتم انشاؤه بموجب قرار من الوالي المنتدب يتكون بدوره هذا الشباك من مجموعة من الاعضاء المحددين بنص المادة 58 مكرر المدرجة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ويجتمع بمقر المقاطعة الإدارية مرة واحدة كل 15 يوم على الاقل وهو بذلك شبيه للشباك الوحيد للولاية (20-342).

ويؤول الاختصاص في دراسة ملف طلب رخصة التجزئة للشباك الوحيد للمقاطعة الإدارية عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي المنتدب وهذا حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

بعد الانتهاء من تحضير ودراسة الطلب تأتي مرحلة اصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة:

يصدر القرار المتعلق بالتجزئة من جهات ادارية محددة قانونا ولا يخرج عن حالة من ثلاث، إما أن يصدر بالموافقة أو بالرفض أو التأجيل.

الفرع الأول: الهيئات المختصة بمنح رخصة التجزئة:

حول القانون سلطة إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة حسب الحالة إلى كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوالي المنتدب، مستبعدا بذلك الوزير المكلف بالعمران وهذا بعد تعديل نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342.

أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ان رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية أو للدولة، وانه وبالرجوع إلى نص المادة 65 من القانون رقم 90-29 والمتعلق بالتهيئة والتعمير فصلت ذلك بالقول ان رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات الواقعة في قطاع مخطط شغل الأراضي، وفي حالة غياب هذا المخطط فانه يسلم الرخصة بصفه ممثلا للدولة.

غير انه وبالرجوع إلى نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 نجدها قد حولت سلطة تسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الاراضي للوالي، في حين جعلت سلطة تسليم رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

في جميع الحالات التي يخرج فيها اختصاص تسليم الرخصة عن الوالي، أو الوالي المنتدب وبناء على ما سبق فإننا نرى بان اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم الرخصة يكون في حالتين :

-حاله وجود مخطط شغل اراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

-جميع الحالات التي تخرج عن اختصاص الوالي أو الوالي المنتدب.

ثانيا: اختصاص الوالي:

يختص الوالي في تسليم رخصة التجزئة في ثلاث حالات محددة بنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-

19 المعدلة بنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 تتمثل في:

-المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها

-المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل اراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

-المشاريع الاستثمارية بما في ذلك المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

ثالثا: اختصاص الوالي المنتدب:

ينعقد اختصاص تسليم رخصة التجزئة للوالي المنتدب بالنسبة للولايات التي تم استحداث مقاطعات ادارية فيها وذلك في حالتين محددتين بنص المادة 15 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية، بالنظر خصوصا إلى طبيعتها وحجمها ونطاقها.
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل اراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحله التحقيق العمومي.

الفرع الثاني: قرار رخصة التجزئة:

للسلطة المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة ان تمنح الرخصة لطالبتها أو ان ترفض ذلك كما لها ان تؤجل البت

في الطلب:

أولا: صدور القرار بالموافقة:

بعد التأكد من موافقة الارض المجزأة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي بالنسبة للقطاعات التي يغطيها هذا الأخير أو مطابقتها لوثيقة التعمير التي تحل محله في حالة غياب المخطط، وكذا استفاء جميع الشروط المتعلقة بالطلب والملف تصدر الجهة المختصة القرار بتسليم رخصة التجزئة سواء اكان الوالي، أو الوالي المنتدب، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، اين يقوم هذا الاخير وفي كل الحالات بتبليغ صاحب الطلب وكذا مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية أو المقاطعة الادارية بالقرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة الشباك الوحيد المختص على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطعة الأرضية المرصحة مع رسم شبكة الطرق واقامة الاشكال العمرانية المرصحة وطبيعتها، مع وضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الارض المجزأة، إلى جانب ذلك تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية، وتحفظ النسخة الأخيرة مؤشر عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة وهذا حسب ما نصت عليه المادة 22 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ثانيا: صدور القرار بالرفض:

في حالة عدم موافقة الارض محل التجزئة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو عدم مطابقتها لوثيقة التعمير التي تحل محله في حالة غياب هذا المخطط أو في حالة ما إذا كان الطلب أو الملف غير مستوفي للشروط القانونية تصدر الجهة المختصة قرار برفض تسليم رخصة التجزئة (20-342).

ثالثا: تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة:

حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا المادة 64 من القانون رقم 90-29 فانه يمكن للجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة، تأجيل الفصل في الطلب في حال ما إذا كانت اداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد، على أن لا يتجاوز ذلك التأجيل مدة السنة على الأكثر.

المطلب الرابع: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة:

رغم ان المشرع الجزائري قد سعى لتنظيم عملية تجزئة العقارات والتي تهدف إلى استحداث بناء فوقها عن طريق نصه على الزامية الحصول على رخصة التجزئة والتي خصها بجملة من الإجراءات التي تنظمها وهذا للحد من الاستغلال

العشوائي للعقار والوقوف على مدى احترام الافراد لقواعد التهيئة والتعمير، نجد ومع ذلك ان رخصة التجزئة تخلق عدة نزاعات قضائية متعلقة بها، غير انه وقبل التطرق لهذه الأخيرة لا بد أولاً من التطرق للطعن الإداري الذي خوله القانون للمعني لرخصة التجزئة.

الفرع الأول: الطعن الإداري:

لقد حول المشرع الجزائري لصاحب الطلب الذي لم يرضه رد الإدارة المبلغ اليه، أو في حال سكوت هذه الأخيرة عن الرد أصلاً عن طلبه الحصول على رخصة التجزئة خلال الآجال المنصوص عليها قانوناً، و الذي يعتبر رفضاً ضمناً من قبلها، ان يودع طعناً لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية المستحدثة حسب الحالة مقابل وصل بذلك، و في هذه الحالة تكون الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة ملزمة بالرد على ذلك الطعن خلال 15 يوماً من تاريخ ايداعه و لصاحب الطلب بعد ذلك اللجوء إلى العدالة بدعوى قضائية لإلغاء القرار الصادر بخصوص رخصة التجزئة و هذا حسب ما نصت عليه المادة 31 المعدلة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

والملاحظ ان المشرع الجزائري وقبل تعديل المادة 31 كان لصاحب الطلب و في حال عدم تلقيه رداً من الجهة المختصة عن طعنه الأول خلال 15 يوماً من تاريخ ايداعه، ان يودع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران و التي تامر مصالحها المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على صاحب الطلب و ذلك خلال 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن سواء بقبول منح رخصة التجزئة أو رفض ذلك و هو الاجراء الذي اسقطه المشرع الجزائري بعد التعديل الذي اقره لنص المادة 31 بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، و جعل معه الإدارة ملزمة للرد على الطعن المقدم على صاحب الطلب.

وتجدر الإشارة إلى إن المشرع الجزائري جعل تقديم التظلم أو الطعن الإداري أمر اختياري للمعني اذ يمكن له اللجوء إلى العدالة مباشرة دون الحاجة إلى تقديم طعن امام الولاية أو المقاطعة الإدارية المختصة كون أن هذا الأخير لا يشكل قيدا على رفع الدعوى القضائية.

الفرع الثاني: المنازعات الإدارية:

على اعتبار ان رد الإدارة عن طلب الحصول على رخصة التجزئة يكون في شكل قرار اداري فإن المنازعات المتعلقة به تكون من اختصاص القضاء الإداري وهو ما سنتطرق اليه فيما يلي:

أولاً: دعوى الإلغاء:

ان دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية و المصلحة امام جهة القضاء الإداري المختص من أجل المطالبة بإلغاء قرار اداري نهائي غير مشروع (عوابدي، 2004).

وعلى اعتبار ان قرار رخصة التجزئة قد يصدر بالرفض الصريح أو بالقبول المشروط أين يكون رد الإدارة في كلا الحالتين غير مرضي للمعني بطلب رخصة التجزئة وهو ما يحوله اللجوء إلى القضاء الإداري بدعوى الغاء قرار رخصة التجزئة اين ترفع هذه الأخيرة من المعني بما ضد الجهة المصدرة للقرار محل المطالبة بالإلغاء.

و تؤسس دعوى الغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة على ذات العيوب التي تصيب القرار الإداري بصفة عامة فتجعله غير مشروع يستحق الإلغاء و تتمحور حول عيوب المشروعية الخارجية و التي تتخذ صورتين، تتمثل الأولى في مخالفة قواعد الاختصاص و ذلك بصدور القرار من غير مختص، و الثانية تتمثل في مخالفة قواعد الشكل و الإجراءات، إلى جانب عيوب المشروعية الداخلية و التي تظهر من خلال مخالفة القاعدة القانونية و الانحراف في استعمال السلطة أو اساءت استعمالها (موهوبي، 2018-2019، صفحة 235).

إلى جانب حق المعني برخصة التجزئة في اللجوء إلى الاقصاء بدعوى الغاء القرار الذي لم يرضه، فان لهذا الأخير أيضا حق اللجوء إلى القضاء في حال سكوت الإدارة عن الرد على طلبه في الآجال المحددة قانونا والذي يعتبر رفضا ضمينا من قبلها وهذا للمطالبة بإلزام هذه الأخيرة بمنحه رخصة التجزئة، غير ان له وقبل ذلك اداع الطعن الإداري امام الجهة الإدارية المختصة للحصول على قرار صريح بالرفض يتم على أساسه رفع دعوى الإلغاء.

ثانيا: دعوى التعويض:

تعرف دعوى التعويض بأنها الدعوى القضائية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة امام الجهات القضائية المختصة و طبقا للشكليات و الإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل اللازم لإصلاح الاضرار التي اصابته حقوقهم بفعل النشاط الإداري (عوايدي، 2004، صفحة 155).

وتكون مسؤولية الإدارة في دعوى التعويض قائمة على أساس الخطأ المرفقي وليس الشخصي على ان يثبت المعني الضرر الذي لحقه من ذلك والعلاقة السببية بين خطأ الإدارة والضرر الحاصل، والا سقط حقه في التعويض اذ لا يكفي حدوث الخطأ دون ضرر للمطالبة بالتعويض.

والجدير بالذكر انه قد تقوم مسؤولية الإدارة حتى دون خطأ منها، اذ هيا مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل، و من تطبيقات هذه الأخيرة فيما يتعلق برخصة التجزئة نجد مثلا حالة ما اذا تم منح رخصة التجزئة في منطقة ما طبقا لأحكام مخطط التهيئة و التعمير، ثم تتم المصادقة على مخطط شغل الأراضي في هذه المنطقة و ينتج عنه تغير في ارتفاعات التعمير، اين يترتب تضيق في حقوق البناء أو منعها بالنسبة للأجزاء الناتجة عن عملية التجزئة و عليه فان تغير هذه الارتفاعات ينجم عنها اضرار مباشرة و مؤكدة يترتب عليها المساس بحقوق مكتسبة، تقوم عليها مسؤولية الإدارة بدون خطأ و يكون للمتضرر الحق في رفع دعوى التعويض (موهوبي، 2018-2019، الصفحات 245-246).

الخاتمة:

لقد جعل المشرع الجزائري الحصول على رخصة التجزئة مسألة إلزامية على المالك قبل قيامه بأي عملية تجزئة لعقاره، إذا كان بهدف البناء فوقه، كما جعل الحصول على تلك الرخصة يخضع لسلسلة من الإجراءات الصارمة تضمنها أساسا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المعدل والمتمم له والذي تضمن بعض التعديلات الخاصة برخصة التجزئة أهمها ما يلي:

- استحداث شبك موحد للمقاطعات الإدارية وهذا كنتيجة حتمية لاستحداث مقاطعات إدارية ببعض الولايات يتم على مستواه، دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة عندما يكون تسليمها من اختصاص الوالي المنتدب.

- حصر الجهات الإدارية المخول لها تسليم رخصة التجزئة في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي والوالي المنتدب واستبعاد بذلك الوزير المكلف بالعمران.
- حصر الحالات التي يكون فيها تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي وكذا الوالي المنتدب، والتوسيع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في تسليم رخصة التجزئة والذي ينعقد له في كل الحالات التي يخرج فيها الاختصاص من الوالي والوالي المنتدب.
- توسيع دائرة الأعضاء المكونين للشباك الوحيد للولاية.
- إلغاء إجراء الطعن الثاني في القرار المتعلق برخصة التجزئة والذي كان يتم أمام مصالح الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد عن الطعن الأول المودع لدى الولاية، والاكتفاء بعملية طعن واحدة تتم على مستوى الولاية أو المقاطعة الإدارية حسب الحالة مع جعل الإدارة ملزمة بالرد على ذلك الطعن خلال 15 يوم من تاريخ إيداعه.
- إلا أنه ومع التعديلات التي استحدثتها المشرع الجزائري فيما يتعلق بأحكام رخصة التجزئة نجد وأن هذا الأخير لم يوفق إلى حد بعيد في تنظيم هذه الأخيرة والتي أصبحت تشكل هاجسا أمام أصحاب الملكيات المراد تجزئتها إذا ما تعلق الأمر بأسباب غير رجيحة وهذا للأسباب التالية:
- إن المشرع الجزائري جعل الحصول على رخصة التجزئة إلزامي في كل عملية تجزئة لقطعة أرض شاغرة إلى جزئين أو أكثر إذا كان الهدف البناء فوقها غير أن الجزم بأن التجزئة تتم بهدف البناء من عدمه يكاد يكون مستحيلا خاصة وأن الحصول على رخصة التجزئة يكون أسبق من عملية التجزئة وكذا اسبق من عملية البناء نفسها وهو ما جعل في الواقع العملي الحصول على رخصة التجزئة إلزامي عند الرغبة في تجزئة عقار بغض النظر عن الغرض من ذلك بما في ذلك اشتراط هذه الأخيرة في عمليات التجزئة التي تتم لإنهاء حالة الشيوخ.
- ان المشرع الجزائري قد جعل من الحصول على رخصة التجزئة إلزامي ولو تعلق الأمر بتجزئة عقار إلى جزئين، غير أن الملف الواجب تقديمه من طرف المالك للحصول على الرخصة لا يتوافق اطلاقا مع عمليات التجزئة البسيطة حتى وإن كان الهدف منها تجزئات عقارية كاملة وهو ما يجعل من الصعب إن لم يكن من المستحيل على المالك الذي يرمي إلى تجزئة عقاره إلى جزئين الحصول عليها.
- إن المشرع الجزائري جعل الحق في الحصول على رخصة التجزئة لمالك العقار المراد تجزئته وهذا بموجب سند ملكية رسمي، مستبعدا بذلك الحائز بموجب شهادة حيازة رغم وأن هذه الشهادة تحول لصاحبها أن يتصرف في العقار الذي يحوزه تصرفات المالك الحقيقي.
- وبناء على ما سبق فإننا نقدم التوصيات التالية:
- استثناء التجزئة الناتجة عن قسمة العقار للخروج من حالة الشيوخ من ضرورة الحصول المسبق على رخصة التجزئة كون أن الهدف الأساسي من تلك التجزئة هو إنهاء حالة الشيوخ التي تجمع ملاك العقار وليس إنشاء تجزئة عقارية.
- التمييز بين التجزئة التي تتم بهدف إنشاء تجزئات عقارية كبرى وبين التي تؤدي إلى تجزئة العقار إلى قسمين أو ثلاث، وذلك من خلال تبسيط إجراءات الحصول على رخصة التجزئة وتخفيف الوثائق المرفقة بالطلب بالنسبة لهذه الأخيرة.

- جعل الحق في الحصول على رخصة التجزئة للمالك وكذا الحائز للعقار حيازة قانونية بموجب شهادة حيازة مشهورة.
- تقليص مدة دراسة ملفات التجزئة من قبل الإدارة بما يتماشى مع سياسة الدولة التي تهدف إلى ضبط سوق العقار الذي يشهد ندرة في عدد القطع الأرضية المعروضة في السوق مقارنة مع الحاجة المتزايدة عليها مما جعل العقار مجال خصب للمضاربة والاحتكار الأمر الذي انعكس بالسلب على قيمتها التي لا تتماشى إطلاقاً مع المستوى المعيشي للمواطن الجزائري وهو ما خلق أزمة حادة في المجال.
- إعادة النظر بالتخفيف في الإجراءات التي تمر عليها عملية طلب واعداد رخصة التجزئة وكذا في مكونات الملفات المودعة بغيت التقليل من التجزئات الغير قانونية المثيرة وتفاذي في المقابل عبئ الإجراءات التصحيحية وهذا ما يقودنا إلى ضرورة استحداث المشرع الجزائري لآليات فعالة تضمن تطبيق هذه الرخصة على أرض الواقع.

قائمة المراجع:

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 6 فبراير 1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية رقم 6 المؤرخة في 9 فبراير 1982.
- القانون رقم 90-29. (2 ديسمبر، 1990). يتعلق بالتهيئة و التعمير، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990. المادة 57. الجريدة الرسمية عدد 52.
- المرسوم التنفيذي 15-19. (12 فبراير، 2015). يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436، الموافق لي 25 يناير سنة 2015. المادة 7: الجريدة الرسمية العدد 07.
- المرسوم التنفيذي 20-342. (2 ديسمبر، 2020). يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها. المادة 7. المادة 3: الجريدة الرسمية العدد 71.
- أولد رابع صافية ايقلولي. (2015). قانون العمران الجزائري (اهداف حضارية ووسائل قانونية). الطبعة الثانية، 166_167. الجزائر: دار هومه.
- باشا حمدي. (2021). منازعات التعمير. الطبعة الثانية، 116. الجزائر: دار هومه.
- بلفاضل محمد. (2020). احكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري. المجلد 8، العدد 14، 46. مجلة القانون العقاري و البيئة.
- جمال دويي بونوة. (ديسمبر، 2018). الاحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري. مجلة التعمير و البناء، المجلد 2، صفحة 61.
- سي مرابط شهرزاد. (2017-2018). الوظيفة البيئية لادوات التهيئة و التعمير. رسالة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث (ل،م،د)، تخصص قانون عقاري، 199-200. كلية الحقوق، الجزائر: جامعة الجزائر 1.
- صبرينة تونسي. (2018-2019). النظام القانوني للعمران في الجزائر (رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة و العمران). 207. كلية الحقوق، الجزائر: جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة.

- عبد العالي بالة. (2021). الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لاحداث التعديلات. 77. الجزائر: النشر الجامعي الجديد.
- عمار عوابدي. (2004). نظرية المسؤولية الادارية، دراسة تاصيلية تحليلية و مقارنة. الطبعة الثانية، 155. الجزائر: ديوان المدبوعات الجامعية.
- غنية صطوطح. (سبتمبر، 2017). رخصة التجزئة كاداة للتهيئة العمرانية. مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، العدد الثالث، الصفحات 278-279.
- كلثوم حجوج. رخصة التجزئة و علاقتها بشهادة قابلية الاستغلال و التهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها. مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، صفحة 297.
- مسعودة دبراسو، و محمد لخضر بن عمران. (جوان، 2018). النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19. مجلة المفكر، صفحة 156.
- نور الهدى موهوبي. (2018-2019). رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه ل،م،د. 37. قسنطينة، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، الجزائر: جامعة الاخوة منتوري.
- يوسف الزين شريفة. (24 ديسمبر، 2021). رخصة البناء كاداة قانونية لحماية البيئة في التشريع الجزائري. المجلد السادس، العدد الثاني، 34-48. مجلة البحث القانوني و السياسي.