

إجراءات إصدار رخصة التجزئة  
في التشريع الجزائري

من إعداد:

نور الهدى موهوبي

طالبة سنة ثالثة دكتوراه

تخصص: قانون عقاري

فرع : قانون التعمير والتهيئة العمرانية

مسجلة بجامعة الإخوة منتوري -قسنطينة-

البريد الإلكتروني: [Daho26@hotmail.fr](mailto:Daho26@hotmail.fr) :

رقم الهاتف : 0554.63.85.14

ملخص:

تعتبر رخصة التجزئة قرارا من قرارات العمران الفردية، فهي وسيلة قانونية إدارية لممارسة الرقابة القبلية التي تسبق عمليات البناء، كما أنها وسيلة وقائية تمارس الإدارة من خلالها سلطات الضبط الإداري بهدف الحفاظ على الصحة العامة و حماية النظام البيئي العام. إن رخصة التجزئة لا تقل أهمية عن رخصة البناء، فهي ترتبط بها ارتباطا وثيقا فلا تمنح رخصة البناء إلا إذا تأكدت الإدارة أن الأرض المهيأة للبناء مزودة بمختلف الشبكات الحيوية كالطرق، المياه، الكهرباء و الغاز، شبكات التطهير ...، و بالتالي تفرض على طالبها الحصول أولا على رخصة التجزئة.

تشتترط رخصة التجزئة عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر قصد بنائها، والتي تفرض الإدارة على صاحبها تنفيذ أشغال التهيئة، وحتى يتحصل صاحب الأرض على هاته الرخصة لابد له من إتباع إجراءات معينة حددها قانون التهيئة والتعمير والتي تعتبر من النظام العام، وهذا ما سنتطرق له في هذه الدراسة.

RESUME:

Le permis de lotir est considéré comme étant un des arrêtés urbanistiques individuels, c'est un moyen administratif légal de pratiquer le contrôle préliminaire à toute opération de construction, c'est également un moyen de prévention à travers lequel l'administration exerce les pouvoirs nécessaires de régularisation administrative ayant pour objectif la préservation de la santé publique et la protection de l'ordre environnemental général.

Ce dernier n'a pas moins d'importance que le permis de construire, ils sont étroitement liés, toutefois le permis de lotir n'est délivrer qu'une fois que l'administration soit sure de la dotation du lot de terrain destiné la construction des différentes commodités de la vie telles que les routes, l'eau, l'électricité, le gaz, les voies d'assainissement, ...etc, par conséquent, elle sollicite du requérant en prime d'abord le permis de lotir.

Le permis de lotir est exigé avant toute opération de division en deux ou plusieurs lots d'une propriété immobilière non bâtie, en vue de la construire, ainsi l'administration exige du propriétaire l'exécution des travaux d'aménagement, et pour obtenir le permis sus cité, le propriétaire est tenu de suivre les procédures fixées par le code d'aménagement et d'urbanisme qui sont considérées comme étant d'ordre général, c'est ce que nous allons étudier plus en détail dans notre travail de recherche.

الكلمات المفتاح:

رخصة التجزئة، المشرع، قانون التهيئة والتعمير، إجراءات، العمران، شهادة قابلية الاستغلال.

## مقدمة

إن المشرع الجزائري أولى اهتماما كبيرا بكل ما يتعلق بالتهيئة العمرانية وتنظيم المدن، يتضح هذا من خلال العدد الهائل من النصوص القانونية التي تنظم عمليات البناء والتي تهدف في مجملها إلى إيجاد نظام عمراني متوازن ومتكامل.

لقد جاء القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير بمجموعة من الأدوات القانونية لتنظيم الحركة العمرانية منها ما هي جماعية ومنها ما هي فردية، تتمثل الوسائل الجماعية في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي وفي حالة انعدامهما يتم إعمال القواعد الجماعية للتهيئة والتعمير، وتتمثل الوسائل الفردية في الرخص والشهادات وهي كالاتي: رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادة التعمير، شهادة التقسيم وشهادة المطابقة، وتعتبر هذه الوسائل القانونية أدوات لممارسة الرقابة القليلة التي تسبق أعمال البناء والتي تمارس الجهة الإدارية المختصة من خلالها سلطات الضبط الإداري للحد من ظاهرة البناء الفوضوي وحماية البيئة، وكذا الحفاظ على جمال وتنسيق المجال العمراني والارتقاء به.

إن لرخصة التجزئة أهمية كبيرة في تنظيم المدن وتناسق المباني لا تقل أهمية عن رخصة البناء، كما أنها تعتبر وسيلة وقائية للقضاء على فوضى العمران قبل وقوعها، واستنادا للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (1) وحتى في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (2) يتضح أن المشرع لم يعرف رخصة التجزئة بل اكتفى بتحديد مجال تطبيقها دون تحديد مفهومها.

فعلا لم يضع المشرع تعريفا لرخصة التجزئة إلا أنه عرف عملية التجزئة التي تشترط من أجلها الرخصة على أنها: "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير". (3) كما عرفها بأنها: "...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". (4)، ومن الناحية الفقهية فقد عرفت رخصة التجزئة بأنها: "وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض، يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات إلى اثنتين أو عدة قطع من أجل إقامة بنايات سكنية، وهذا مهما يكن موقعها" (5).

وعليه يمكن القول أن رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري من طرف جهات إدارية مختصة، توجب عند تقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى قطعتين أو أكثر من أجل بيعها أو إيجارها وإنجاز بناية عليها وهذا وفقا لأحكام وتوجيهات مخطط شغل الأراضي، والتي تفرض الإدارة بموجبها على صاحب الطلب تزويد جميع الأجزاء الناتجة عن تقسيم الأرض المعدة للبناء بمختلف شبكات المنفعة العمومية كالمياه الصالحة للشرب، الكهرباء، الغاز، الطرق وغيرها، ومنه فإن من حق صاحب الطلب الحصول على الرخصة، وعلى الإدارة أن تقوم بواجبها تجاه مختلف الطلبات وهي ملزمة باحترام الإجراءات والأجال الخاصة بمنح الرخصة وإلا اعتبرت منتهكة لمبدأ المشروعية، وبالتالي يحق لأصحاب الطلب منازعتها بالطعن في القرارات الصادرة عنها، وحتى المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحقها بهم.

وبناء عليه فإن الإشكالية التي تثار في هذا الصدد هي كالاتي: ما هي الخطوات الإجرائية التي تتبعها الإدارة لإصدار رخصة التجزئة؟ وهذا طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

لمعالجة هذه الإشكالية، نتناول طلب الحصول على رخصة التجزئة (المبحث الأول)، ثم كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة (المبحث الثاني)، وهذا بإتباع المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بكيفيات تسليم رخصة التجزئة.

المبحث الأول: طلب الحصول على رخصة التجزئة

اشترط المشرع للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات معينة تعتبر من النظام العام، وعليه فعلى كل من يرغب في الحصول على الرخصة أن يتقدم بطلبه إلى الجهة الإدارية المختصة التي تقوم بدراسة ملفه والتحقق فيه وهذا في الأجال القانونية المحددة لتصدر قرارها بعد ذلك بمنحه الرخصة أو رفضها أو سكوتها وعدم الرد.

إن إجراءات منح رخصة التجزئة تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة بمنح الرخصة، واستنادا لقوانين البناء والتعمير نجد أنه دون

تقديم الطلب يتعذر الحصول على الرخصة، ودراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة يتضمن تبيان من له صفة بتقديم الطلب (مطلب أول) ثم التعرف على مكونات ملف الطلب (مطلب ثان)، وأخيرا إيداع الملف على مستوى الجهة المختصة (مطلب ثالث).

المطلب الأول : صفة طالب رخصة التجزئة

جاء نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كالاتي: "يجب أن

يقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه..."، وعليه نجد أن المشرع قصر الحق في طلب الرخصة على المالك الأصلي أو وكيله القانوني سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا ، خاصا أو عاما، على أن يثبت معه صفته كمالك وهذا بتقديم نسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 (6) المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا، وطبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 98-381 (7) التي جاء نصها كالاتي: "يباشر ناظر الملك الوقفي عمله تحت مراقبة وكيل الأوقاف ومتابعته، ويتولى على الخصوص المهام التالية: ... 5- السهر على صيانة الملك الوقفي المبنى وترميمه وإعادة بنائه، عند الاقتضاء..."، وعليه فإذا تعلق طلب التجزئة بأرض موقوفة فإن ناظر الوقف أو وكيله من يقوم بإيداع ملف الطلب وبالتالي القيام بجميع الإجراءات اللازمة.

المطلب الثاني : مضمون طلب رخصة التجزئة ومكوناته

إن طلب رخصة التجزئة يجب أن يرفق بملف متعدد الوثائق يغلب عليه الطابع التقني.

الفرع الأول : الوثائق الإدارية

تتمثل الوثائق الإدارية في الطلب و الوثائق المدعمة له.

أولا : الطلب

يقدم طالب رخصة التجزئة طلبا موقعا من طرفه وهذا وفق النموذج الوارد

في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يتضمن هذا الطلب جميع المعلومات المتعلقة

بطلب الرخصة تلك المتعلقة بالاسم واللقب وعنوان الإقامة وغيرها من

المعلومات التي تثبت الهوية الشخصية، كما يتضمن الطلب المعلومات المتعلقة

بقطعة الأرض المراد تجزئتها وهذا يذكر عنوانها ومساحتها ومشمولاتها

وغيرها من المعلومات الواردة في النموذج الخاص بطلب رخصة التجزئة. (8)

ثانيا : الوثائق المدعمة للطلب

إذا كان طالب رخصة التجزئة مالكا لعقد أرض فيجب أن يدعم طلبه بنسخة

من عقد الملكية، أما إذا كان موكلا فيجب -إضافة لعقد الملكية- أن يقدم

نسخة من عقد الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني (9) ، أما إذا كان طالب

الرخصة شخصا معنويا فيجب أيضا -إضافة لعقد الملكية- أن يقدم نسخة من

القانون الأساسي للشخص المعنوي وهو ما أضافه المشرع في المرسوم التنفيذي

رقم 15-19 بحيث لم تكن هذه الصفة مشترطة سابقا.

الفرع الثاني : الوثائق التقنية

إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة طالب الرخصة أضاف المشرع بعض الوثائق

الخاصة بالتجزئة والتي نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم

15-19 وهي كالاتي:

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

2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشمل على

البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية ومساحتها،

-منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل

شبكة الطرق المختلفة،

-تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه

الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز

والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،

-تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة و مساحة الارتفاقات الخاصة،

-موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك

البناءيات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

-طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد

السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة

-المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة

بالصحة العمومية،

-تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة

للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

-4مذكورة تشتمل على البيانات الآتية:

-قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها،

-نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،

-الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

-طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة،

-دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء،

-دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

5-برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و آجال ذلك، عند الاقتضاء،

6-دقتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات، كما يحدد حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

و جدير بالذكر هنا أن المشرع (10) سهل لطالب رخصة التجزئة بتحديد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء لوحده وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية الخاصة بكل جزء، كما أنه يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على كل الوثائق السابقة مهندس معماري ومهندس مسح الأراضي، وما تجدر الإشارة إليه هنا أن المشرع سابقا كان يقتصر إعداد الملف على المهندس المعماري فقط.

كما يلاحظ أيضا أن المشرع وأثناء اشتراطه لكل هذه الوثائق السابق ذكرها يوحي من خلالها إلى أن التجزئة ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لقطعة أو مجموع قطع أرضية بل هي مشروع بناء ينبغي أن يحترم المستفيد من الرخصة مقتضيات أحكام البناء وهو ما يظهر أهمية رخصة التجزئة وخطورة القرار الصادر بشأنها (11)، كما يسعى من خلالها للحفاظ على النظام البيئي العام وكذا حماية المصلحة والصحة العامة.

المطلب الثالث: إيداع طلب رخصة التجزئة

طبقا لأحكام المادة 61 من القانون رقم 90-29، فإن إيداع طلب رخصة التجزئة يكون على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة اختصاصه، وذلك بعد أن يكمل طالب الرخصة ملفه بجميع الوثائق الإدارية والتقنية الضرورية السابق ذكرها.

وبعد توفير جميع الوثائق اللازمة المرفقة للطلب يقوم طالب الرخصة بتقديم ملفه في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيه (12)، ليقوم هذا الأخير بعد ذلك بالتحقيق من توفر جميع الوثائق اللازمة وبعد قبوله لإيداع الملف يقوم بتسليم وصل إيداع لطالب الرخصة يتضمن بالتفصيل جميع الوثائق المودعة ويحدد فيه تاريخ الإيداع على الوصل.

المبحث الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

بعد إيداع ملف طلب رخصة التجزئة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يقوم هذا الأخير بإرساله إلى الجهة الإدارية المختصة في التحقيق في طلب الرخصة لدراسته والتحقق فيه، لتقوم بعد ذلك بإرسال ملف الطلب إلى الهيئات المحددة قانونا لاستشارتها و إيداع رأيها حول هذا الطلب. وللوصول للقرار النهائي قصد الحصول على رخصة التجزئة، لابد من تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة (المطلب الأول) ثم كيفية التحقيق في ملف الطلب (المطلب الثاني) وأخيرا إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة (المطلب الثالث)

المطلب الأول: الجهة المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة

يصدر قرار التجزئة من جهات إدارية مختصة ومتعددة فقد يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي (الفرع الأول) أو الوالي (الفرع الثاني) أو الوزير المكلف بالعمران (الفرع الثالث).

الفرع الأول: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة يتضح من نص المادة 65 من القانون رقم 90-29 أن منح رخصة التجزئة يختص بها رئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام، و يتنوع اختصاصه فإما أن يتصرف بصفته ممثلا للبلدية أو بصفته ممثلا للدولة.

أولا: بصفته ممثلا للبلدية

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية إذا كان القرار المعني بالتجزئة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي،

على أن يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي نسخة من الرخصة.

ثانياً: بصفته ممثلاً للدولة

يكون منح رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان العقار المعني بالتجزئة في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي، وهذا بعد الإطلاع على رأي الوالي المختص إقليمياً.

الفرع الثاني : اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه (13)، كما حصرها المشرع في الحالات الثلاثة التالية (14) :  
-البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها العمومية ،  
-منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية،  
-اقتطاعات الأرض و البنائيات الواقعة في المناطق الساحلية والأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة و كذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد (15)، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

الفرع الثالث : اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة التجزئة طبقاً لأحكام نص المادة 67 من القانون رقم 90-29 فإن منح رخصة التجزئة تكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية (16) أو الجهوية، وهذا بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

المطلب الثاني : التحقيق في الطلب المتعلقة برخصة التجزئة

إن التحقيق في الطلب هو الفحص الدقيق لملف الطلب وهذا من طرف جهات إدارية مختلفة، ولعل أهم ما يتناوله تحضير الطلب هو مدى مطابقة مشروع الأراضي المجرأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتعليمات التي تحددها في القواعد العامة للتهيئة والتعمير (17)، كما يتناول تحضير الطلب دراسة الانعكاسات التي قد تنتج عن تجزئة هذه الأراضي وهذا فيما يتعلق بالنظافة والصحة العامة وحماية المواقع الطبيعية والحضرية، بالإضافة للانعكاسات المتعلقة بالطرق وسير حركة المرور وكذا التجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية. (18)

سنتناول في مرحلة التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة، دراسة ملف الطلب (الفرع الأول) وأجال ومواعيد فحص ملف الطلب (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دراسة ملف طلب رخصة التجزئة

يتم دراسة الطلب على حسب الجهة الإدارية المعنية بتسليم الرخصة، فإذا كان تسليم هذه الأخيرة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن دراسة الطلب تكون على مستوى الشباك الوحيد (19) للبلدية الذي يتم فتحه على مستوى البلدية، أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فإن دراسة الطلب يكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية والذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية.

لقد استحدث المشرع الشباك الوحيد للبلدية والشباك الوحيد للولاية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بحيث أصبحت الملفات تدرس على مستوى البلدية أو على مستوى مديرية التعمير أي في مكان واحد بعدما كانت ترسل إلى مختلف الجهات والمصالح لإبداء رأيها.

الفرع الثاني : آجال التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة

بعد قبول إيداع الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يسلم لطالب رخصة التجزئة وصلاً مؤرخاً يتضمن جميع الوثائق المودعة وتاريخ إيداعها، ويعد هذا الوصل أداة إثبات وابتداءً من هذا التاريخ يبدأ ميعاد التحقيق في رخصة التجزئة.

ومن خلال نص المادتين 47 و48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أن آجال التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة يختلف حسب الجهة المختصة بمنح الرخصة، فإذا كان منح الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا بصفته ممثلاً للبلدية أو للدولة فإن هذا الأخير يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وهذا خلال ثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، على أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلب رخصة التجزئة في أجل خمسة عشر يوماً، وفي هذه الحالة يجب أن لا تتجاوز مدة التحقيق في الملف شهرين من تاريخ إيداع الطلب. أما إذا كان منح الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فيقوم الشباك الوحيد للولاية بتحضير الملف ودراسته على أن يفصل

في الطلب في أجل الخمسة عشر يوما الموالية لإيداع الطلب، ليقوم بعد ذلك بإرساله في أربع نسخ إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد وهذا ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية، على أن لا تتجاوز مدة التحقيق في الملف ثلاث أشهر. (20)

إلا أن المادة 16 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وضحت أن الأجل المحددة سابقاً يتوقف حساب سريانها إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، يتوقف الأجل ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

المطلب الثالث : إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة في هذا الجزء نحاول دراسة مضمون القرار المتعلق برخصة التجزئة من جهتين، أولاً من حيث رأي الجهة الإدارية المختصة بمنح قرار رخصة التجزئة (الفرع الأول) ، وثانياً من حيث الالتزامات والشروط التي قد تفرضها الجهة المختصة لتقييد صاحب الرخصة (الفرع الثاني).  
الفرع الأول : صور القرار المتعلق برخصة التجزئة بعد دراسة ملف الطلب والتحقيق فيه تقوم الجهة المختصة بإصدار قرارها سواء بالموافقة إذا توافرت الشروط القانونية اللازمة أو بالرفض إذا لم تتوافر هذه الشروط، أو يكون القرار بتأجيل البت في الطلب أو بسكوت الإدارة وعدم الرد.

أولاً: قرار الموافقة بمنح رخصة التجزئة جاء نص المادة 17 في فقرتها الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما 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 ..."، ومنه يتبين أنه إذا استوفى ملف الطلب الشروط المذكورة في المادة أعلاه فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح رخصة التجزئة، وهذا من خلال تسليم وتبليغ القرار مرفقاً بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى البلدية إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو على مستوى الولاية إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي، أو على مستوى الوزارة إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.

كما توضع نسخة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية، وتحفظ نسخة خامسة أخيرة لدى السلطة المختصة بمنح رخصة التجزئة، على أن يُشهر قرار منح الرخصة على مستوى المحافظة العقارية المختصة (21)، وذلك أن رخصة التجزئة لها أثر قانوني يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية و إنشاء وحدات عقارية جديدة. (22)  
ثانياً: قرار الرفض بمنح رخصة التجزئة أو تأجيل البت فيها للجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار أن ترفض منح الترخيص أو تؤجل البت فيه.

1- رفض طلب رخصة التجزئة نصت المادة 17 في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على وجوب رفض تسليم رخصة التجزئة من قبل الجهة المختصة في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، غير أنها أجازت له إمكانية الرفض إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

حيث يرى الأستاذ سعد صليلع بخصوص إمكانية رفض تسليم رخصة التجزئة هو أن المشرع وبالرغم من إمكانية مخالفة الأرض المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إلا أن رئيس المجلس الشعبي البلدي منحت له السلطة التقديرية في منح أو عدم منح رخصة التجزئة وهذا بالرغم مما قد ينتج عن ذلك من مساس بالنظام العام العمراني . (23)  
كما اشترط المشرع أن لا يرفض ملف الطلب إلا لأسباب مستخلصة من أحكام

القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير (24) وما يفهم هنا أنه لا يكون القرار مستنداً لأسباب تستخلص من قوانين أخرى ذات الصلة بالتهيئة والتعمير، إلا أن الملاحظ هنا أن اشتراط المشرع وحصره لأسباب وجوب رفض منح القرار المتعلق بالتجزئة غير مقبول إلى حد ما لأن دور الجهة الإدارية المختصة تحقيق نظام عمراني متكامل ومتوازن وعليه لا بد منها أن تكون ملزمة بجميع القوانين التي لها علاقة بالتهيئة والتعمير.

## 2- قرار تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم الرخصة عندما يكون المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة الإعداد (25).  
ثالثاً: حالة سكوت الإدارة بعد فوات آجال الرد

يمكن أن تتجاوز الآجال المحددة قانوناً ولا تصدر الجهة المختصة قراراً لا بالمنح ولا بالرفض ولا بالتأجيل واستناداً للقانون رقم 90-29 و مرسومه التنفيذي رقم 15-19 يتبين أنه لم يتعرض المشرع لحالة سكوت الإدارة على عكس القوانين السابقة (26) التي كانت تفسر سكوت الإدارة قبولاً ضمنياً وهذا خلافاً لمبادئ القانون الإداري الذي يفسر سكوت الإدارة قراراً ضمنياً بالرفض ويمكن من خلاله المعنى بتقديم الطعن واللجوء للقضاء الإداري من أجل إلغاء هذا القرار.

وعليه ففي هذه الحالة يفسر سكوت الإدارة قراراً ضمنياً بالموافقة وله ذات آثار القرار الصحيح، وذلك من أجل إجبار الإدارة على احترام هذه الآجال وإجابة أصحاب الطلبات (27).  
الفرع الثاني: مضمون القرار من حيث القيود التي تفرضها الجهة المختصة على صاحب طلب رخصة التجزئة

نصت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي:  
-شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

-مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء و ميادين الترفيه.  
كما يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.  
أولاً: تقييد تسليم رخصة التجزئة ببعض الشروط القانونية  
تكون الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تقوم بتسليم الرخصة وهذا ضماناً لحسن إنجاز أشغال التجزئة وكذا مساهمة طالب الرخصة في إنجاز هذه التجزئة، وبموجب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتبين أنه يمكن للجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة إلزام صاحب الطلب بما يلي:  
-تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزع عنها السكان،  
-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 مخالفة لطابع الأرض المجزأة.  
كما أُلزم المشرع صاحب الطلب أن يتكفل بالتوجيهات المحددة في القرار ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة (28) بثلاث سنوات وإلا اعتبر هذا القرار لاغياً وهذا إذا لم يتم الشروع في هذه الأشغال غير أنه يمكن تمديد هذه الآجال إلى ثلاث سنوات أخرى وهذا إذا كانت الأشغال تتم على مراحل مختلفة، وبعد انتهاء هذه الآجال تعتبر رخصة التجزئة ملغاة ولا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا بعد إعادة تقديم طلب جديد من أجل بدء الأشغال أو استئنافها (29)، على أن يتم إعداد الرخصة بدون دراسة جديد لملف الطلب.  
كما تجدر الإشارة إلى أن أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ألزمت المستفيد من أشغال التهيئة أن يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية في الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتراً (30) طيلة فترة عمل الورشة و يجب أن تتضمن اللافتة ما يلي:

-مراجع رخصة التجزئة الممنوحة و أكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة ،  
-تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء أشغال التهيئة ،  
وإن اقتضى الأمر ذكر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.

ثانياً: إعداد شهادة قابلية الاستغلال

لم يتطرق المشرع في القانون رقم 90-29 لشهادة قابلية الاستغلال والتي كان يطلق عليها سابقاً "شهادة النفع والتهيئة" أو "شهادة التهيئة والشبكات" إلا أنه أدرج بعض الأحكام القانونية التفصيلية لهذه الشهادة وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى. (31)

إلا أنه وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 اتضح أن المشرع أتى

بتنظيم جديد وخاص يتعلق بهذه الشهادة وهذا بموجب المواد من 23 إلى 28،  
وعليه فإن هذه الشهادة تسلم عند إتمام أشغال التهيئة المحددة في رخصة  
التجزئة ومطابقتها لجميع أحكام الوثائق التي سلمت من أجلها هذه الأخيرة.  
عند إتمام أشغال الاستغلال والتهيئة فعلى المستفيد من رخصة التجزئة  
أن يتقدم بطلبه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي حتى تمنح له شهادة قابلية  
الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها، على أن يرفق طلبه بملف  
يحتوي على الوثائق التالية (32):  
-تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع  
تحديد، عند الاقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق  
عليها،

-محضر استلام الأشغال.

ويرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال والوثائق المرفقة به في نسختين  
إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال،  
ويسلم له وصل إيداع مؤرخ ويوضح جميع الوثائق المقدمة بالتفصيل، يحدد  
بموجبه تاريخ إيداع الطلب.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة إذا  
ما تم مطابقة أشغال الاستغلال والتهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة  
والبيانية التي سلمت الرخصة على أساسها و تسلم هذه الشهادة و بعد القيام  
بالمعاينة البيانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون  
تحفظات أو يطلب من المستفيد صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في ظرف  
30يوما من تاريخ المعاينة.(33)

ويبلغ القرار المتضمن منح شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال  
الشهر الأول الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي،  
و يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد بالرفض أو حالة سكوت الجهة المختصة  
تقديم طعن لدى مصالح التعمير الخاصة بالولاية وهذا مقابل الحصول على وصل،  
ولهذه المصالح أجل خمسة عشر يوما من يوم تسليم الرخصة أو لتقديم الرفض  
المسبب.

وبناء على نص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فإنه يمكن  
لصاحب الطلب المتضرر وفي حالة عدم تلقيه إجابة عن الطعن الأول خلال أجل  
خمس عشرة يوما فله الحق أن يطعن ثانية لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي  
هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة  
بالولاية بالرد على صاحب الطلب بالإيجاب ومنح شهادة قابلية الاستغلال  
والتهيئة أو بإخضاره بالرفض المسبب والمعلل وهذا خلال خمسة عشر يوما من  
تاريخ إيداع ثان طعن.

إضافة لكل ما سبق فإنه لا تسلم شهادة قابلية الاستغلال إلا في حالة  
إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة مع المساحات  
العامة وجميع التهيئات الخارجية، وتمثل شبكات التوزيع المتعلقة بالتهيئة  
في شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف  
وشبكة الطرق، كما يجب أن تكون التجزئة موصولة بالشبكات الخارجية تلك  
المتعلقة بشبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية . (34)  
خاتمة

في الأخير يمكن القول أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أتى لتدارك بعض  
الثغرات التي كانت موجودة سابقا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176، تلك  
التي تتعلق بالإجراءات القانونية المتبعة من قبل الجهة الإدارية المختصة  
بإصدار رخصة التجزئة والتي يمكن إيجاز بعضها فيما يلي:  
- عدد المشرع جميع الوثائق الإدارية والتقنية المرفقة بملف طلب رخصة  
التجزئة، وهذا ما يوضح أهمية هذه الرخصة باعتبارها مشروع للبناء وما لها  
من أهمية في تنظيم الحركة العمرانية وحماية البيئة، إلا أننا نلاحظ أن  
هذا الملف يتسم بكثرة الوثائق وطول مدة إجراءات الحصول عليها وهذا ما  
يؤدي إلى الامتناع عن طلب رخصة التجزئة ما يترتب عنه إنشاء تجزئات غير  
شرعية.

-استحداث الشبكات الوحيد للبلدية على مستوى البلدية والشبكات الوحيد  
للولاية على مستوى مديرية التعمير، مع تحديد تشكيلاتهم وكيفية سيرهم  
وعملهم وهذا بموجب المادتين 58 و59 من هذا المرسوم، وما يمكن قوله هنا أن  
الشبكات الوحيد جاء من أجل تسهيل إجراءات حصول صاحب الطلب على مختلف عقود  
التعمير، كما يسعى من خلاله - الشبكات الوحيد - لتخفيف الضغط الناجم عن  
ثقل الملفات وتسهيل دراستها ومعالجتها في اقرب الآجال.

-دراسة ملفات الطلب تكون على مستوى الشبكات الوحيد للبلدية عندما يكون  
اختصاص منح رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره

ممثلاً للبلدية أو الدولة، و تكون على مستوى الشباك الوحيد للولاية عندما يكون اختصاص منح الرخصة من طرف الوالي أو في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

- عدل المشرع في الأجال القانونية المتعلقة باستصدار رخصة التجزئة، بحيث قلص في مدة تسليم الرخصة من ثلاث أشهر إلى شهرين ومن أربعة أشهر إلى ثلاث أشهر وهذا حسب كل حالة، وما يمكن ملاحظته هنا أن الهدف من تقليص هذه الأجال هو تسهيل وتسريع وثيرة دراسة الملفات وبالتالي إنقاص الضغط على المصالح التقنية على مستوى البلدية من جهة وتخفيف الأعباء الواقعة على كاهل أصحاب الطلب من جهة أخرى.

- تطرق المشرع لأحكام جديدة خاصة بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة وهذا في المواد من 23 إلى 28 من هذا المرسوم، باعتبارها أداة إثبات لتنفيذ، إتمام ومطابقة الأشغال لجميع الوثائق المرفقة برخصة التجزئة، كما تعتبر وثيقة إلزامية في الملف الإداري الذي يرفق بطلب رخصة البناء.

وعلى الرغم من كل الاجتهادات القانونية التي خصها المشرع للجانب الإجرائي لرخصة التجزئة إلا أنها تحتاج إلى استحداث آليات فعالة لتطبيقها على أرض الواقع.

المراجع و الهوامش:

(1) المادة 57، 58 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

(3) المادة 02 من القانون رقم 08-15، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 3 أوت 2008.

(4) المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(5) د/إقولي أولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2014، ص 157.

(6) الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

(7) المرسوم التنفيذي رقم 98-381، المؤرخ في 01 ديسمبر 1998، المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية عدد 90، المؤرخة في 02 ديسمبر 1998.

(8) نموذج طلب رخصة التجزئة وارد في الصفحة 26 من المرسوم التنفيذي 15-19.

(9) المادة 571 و ما بعدها من القانون المدني، المرجع السابق.

(10) المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(11) د/عزري الزين: قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر، الطبعة الأولى، القاهرة، 2005، ص 46.

(12) المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(13) الفقرة 03 المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(14) المادة 66 من القانون رقم 90-29.

(15) المادة 43 من القانون رقم 90-29.

(16) الفقرة 04 المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(17) الفقرة الأولى المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(18) الفقرة 02 المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(19) انظر المادتين 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي حددت بموجبها تشكيلة وكيفيات عمل وسير الشباك الوحيد للبلدية وللولاية.

(20) المادتين 16، 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(21) المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(22) حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دار هومة، دون ذكر رقم الطبعة، الجزائر، 2015، ص 131.

(23) صليح سعد: سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في

مجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، دراسات قانونية، العدد السادس، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، الجزائر، 2010، ص 303.

(24) المادة 62 من القانون رقم 90-29.

(25) المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

(26) انظر المادة 25 من الأمر رقم 75-67، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المادة 38 من القانون

رقم 02-82 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، المؤرخ في 06 فيفري 1982.

(27)د/ عزري الزين، مرجع سابق، ص 53.

(28)الفقرة 02 المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

(29)المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

(30)أنظر نموذج لوحة الورشة في الصفحة الأخيرة (ص37) من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

(31)المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 01 جوان 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-15، السابق الذكر.

(32)المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

(33)المواد 25، 26 و 27 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.

(34)المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15.