

الصوابط القانونية المدونة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19

الأستاذ: **حمشة مكي**

أستاذ مساعد " أ " كلية الحقوق و العلوم السياسية
جامعة محمد خيضر - بسكرة

الملخص:

يتوقف إحداث التجزئة العقارية على استصدار رخصة إدارية تسلم من طرف السلطة الإدارية المختصة بعد دراسة ملف طلب رخصة التجزئة ، الذي يجب أن يقدمه مالك القطعة الأرضية أو وكيله ، مرفوق بعدة وثائق ومستندات منها ، التقنية المتعلقة بالتصور المعماري وبالوثائق الفنية المتعلقة بمختلف الشبكات وبدفتر الشروط الذي يتضمن بوجه خاص مختلف أنواع الارتفاقات التي تنقل القطع الناتجة عن عملية التجزئ وحجم المباني وشروط إقامتها والتجهيزات التي تتحمل الإدارة إنجازها وبمساهمة صاحب التجزئة ، وهذا التقييد والشروط المفروضة ليس الغرض منها الحد من حرية مالك الأرض في التصرف بملكه ، وإنما لأجل ضبط ومراقبة التعمير وبالتالي التحكم في توسيع المدن العشوائية والمشوه للمجال الحضري .

Résumé :

Arrêtez la création de l'immobilier commercial sur la délivrance d'une licence administrative reçue par l'autorité administrative compétente, après avoir étudié la licence demande de vente au détail, qui doit être présenté par le sol propriétaire du widget ou son dossier d'agent, avec plusieurs documents et papiers, y compris, les questions techniques relatives à la perception de documentation architecturale et technique sur les différents réseaux et le livre des conditions qui comprend en particulier, les différents types de servitudes qui pèsent les morceaux résultant du processus de scission et la taille des bâtiments et les termes de son et de l'équipement que l'administration porte la prestation et la contribution du propriétaire de détail, cette restriction et les conditions imposées ne sont pas destinés à limiter la liberté du propriétaire foncier de disposer de la Reine, mais dans le but de contrôler et de surveiller la reconstruction et donc de contrôler l'expansion villes aveugles et déformées zone urbaine.

مقدمة :

لما ضاقت كبرى المدن الجزائرية بسبب النمو الديموغرافي والهجرة السكانية من الريف نحو المدينة ازداد الطلب على السكن، ومع قلة العرض ظهرت مجموعات سكانية متناثرة على أطراف المدينة وبرز تعمير عشوائي غير منتظم صاحبه عدة تداعيات على المجتمع والبيئة من خلال الاستهلاك اللاعقلاني للأراضي الزراعية والفلاحية ذات الجودة العالية ، فكان لا بد من تنظيم وتأطير السكن بجمع صيغه ، وذلك بوضع ضوابط قانونية ضمن إطار التجزئات العقارية وهي فكرة بدأت لتلبية الحاجة للسكن ، ثم تطورت لتشمل أغراض أخرى كالتجارة ، الصناعة ، والصناعة الحرفية والسياحية وغيرها .

بهذا تعتبر التجزئة العقارية من بين أهم مجالات الاستثمار العقاري إلى جانب بعض العمليات العقارية الأخرى التي نص عليها المشرع الجزائري في القانون رقم 129/90 المعدل والمتمم والمتعلق بالهيئة والتعمير وكذا المرسوم التنفيذي رقم 176/91² المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15³.

لقد صدر هذا المرسوم التنفيذي المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بتاريخ 2015/02/01 ليُلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وذلك محاولة من المشرع لتصحيح بعض التناقضات واللامتثال في الأحكام القانونية حتى في المرسوم 176/91 نفسه ، والتي لها انعكاس مباشر في انتشار فوضى العمران ولضبط المواطنين وتشجيعهم على الالتزام بمقتضيات قانون التعمير ، انتهج المشرع في المرسوم رقم 19/15 توجها جديدا في مجال دراسة طلبات الحصول على رخص التعمير وبالخصوص رخصة التجزئة .

تأسيسا على ما سبق بيانه تتمحور إشكالية هذه الدراسة حول الضوابط القانونية المعتمدة من قبل المشرع الجزائري للحد من التجزئات غير القانونية " السرية" لتدبير المجال الحضاري.

لدراسة الموضوع ، اقتضت ضرورة منهجية البحث العلمي دراسة العناصر الآتية :

المحور الأول : مفهوم رخصة التجزئة

أولا : تعريف التجزئة العقارية

ثانيا : تعريف رخصة التجزئة

ثالثا : التمييز بين عملية التجزئة العقارية وبعض العمليات المشابهة لها .

رابعا : خصائص رخصة التجزئة .

المحور الثاني: الشروط وإجراءات الحصول على رخصة التجزئة .

أولا : الشروط الواجبة للحصول على رخصة التجزئة .

ثانيا : إجراءات الحصول على رخصة التجزئة .

ثالثا : مآل ملف طلب رخصة التجزئة العقارية .

المحور الأول : مفهوم رخصة التجزئة

التحصيلات السكنية ، التقسيمات السكنية ، التجزئات العقارية هي مصطلحات متعددة لشكل من الأشكال السكنية ، اختلفت تسميتها من بلد إلى آخر ومن منطقة إلى أخرى ، لكنها تشترك في كونها شكل من أشكال السكن الفردي، وبتزايد دور التجزئة العقارية في الحد من أزمة السكن والقضاء على التعمير العشوائي⁴ اتسعت دائرة اهتمام الباحثين والمختصين بهذا الموضوع حيث نجد الكثير من الدراسات الفقهية التي حاولت تحديد مفهوم التجزئة العقارية ، كأسلوب للتدبير العمراني وكأداة لبلوغ أهداف التخطيط الحضري وعلى الخصوص توفير السكن لكل فرد ، و باعتبار أن هناك العديد من العمليات العقارية المشابهة لها ، تدخل المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لتحديد مفهومها وخصوصية ضوابط إنشائها .

أولا : تعريف التجزئة العقارية :

لقد تعددت التعريفات الفقهية بخصوص التجربة العقارية ، واختلفت تبعا لاختلاف وجهة نظر كل باحث والزاوية التي ينظر منها إلى الموضوع ، لكن هذا الاختلاف لا يعني الجوهر ، حيث نجد غالبية التعريفات تتفق على خصوصية التجزئة العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع المعطيات الاقتصادية والاجتماعية⁵

فالاقتصادي يرى أن التجزئة العقارية هي "عبارة عن عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك"⁶

أما الاجتماعي فيعتقد بأنها: "فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي على كل شخص أن يحترم مجموعة من الضوابط والتوصيات ذات طابع عمراني منصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتجزئة، من أجل ضمان خصوصية كل أسرة وتوظيف العلاقات الاجتماعية"⁷

في حين يعتبر الفقهاء " Jucqnot Henri و FroncoisPriert " أن التجزئة العقارية هي " تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة بقع لإقامة أبنية فوقها " ⁸ وهو التعريف الذي قصده أيضا الفقيه R.Savy ⁹.

وبخصوص الأبحاث والاجتهادات الفقهية بالجزائر التي تناولت موضوع التجزئة العقارية، نجد أن الدكتور عزري الزين، قد عرف رخصة التجزئة وليس التجزئة العقارية في حد ذاتها عند قوله: "رخصة التجزئة هي 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" ¹⁰

يتضح من التعريفات الفقهية السابق ذكرها أنها تتفق على تجزئ أو تقسيم الملكية العقارية لإقامة أبنية فوقها دون تحديدها لاستعمالات الأبنية والغرض منها، كما أنها لم تبين إمكانية التنازل عن القطع للغير، ذلك ما يعني أنها تعريفات ضيقة فحسب.

وفي اعتقادي بأن التعريف الأكثر اتساعا والأوضح نسبيا على اعتبار أن للتجزئة العقارية أنواع وأغراض هو تعريف الفقيه Alberto Zuchelli الذي يرى أن التجزئة العقارية هي "كل تقسيم أو تجزئة ملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة بهدف إنجاز مباني موجهة إلى نشاط معين، سكن، تجارة ، صناعة ، حرفة ، إلخ " ¹¹.

ثانيا :تعريف رخصة التجزئة :

تنص المادة 57 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها .

واستنادا إلى هذا النص ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعتين أو مجموع القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية .

سننتج من النصين السابقين أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة لم يعرف رخصة التجزئة لا في قانون الهبئة والتعمير 29/90 المعدل والمتمم ، ولا في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي ألغى المرسوم رقم 176/91 ، كما يفهم من النصين أيضا أن المشرع الجزائري قد تبني مفهوما ضيقا لعملية التجزئة العقارية عند ما أشار إلى عنصرين فقط من ضمن ثلاثة عناصر للتجزئة العقارية وهما :

تقسيم العقار دون تحديد الحد الأقصى للتقسيم والغرض من التقسيم وهو تشييد بناية للسكن ، تضاف إليه أغراض أخرى كالتجارة ، والصناعة الحرفية دون ذكره للعنصر الثالث وهو طريقة التقسيم المتمثلة في القيام ببيع أو إيجار أو قسمة القطع الأرضية الناتجة عن عملية تجزئة الملكية العقارية¹².

لكن وبالرجوع إلى المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها التي تنص على أن التجزئة العقارية هي "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير" فإن المشرع بهذا قد تبنى للتجزئة العقارية مفهوماً أكثر اتساعاً ودقة من سابقه بما أنه أشار إلى الأغراض الاستثمارية الأخرى إلى جانب السكن لعملية التجزئة العقارية عندما ذكر العنصر الثالث لها وهو طريقة التقسيم المشار إليها أعلاه وفقاً لتوجيهات واختيارات مخططات التعمير المحلية (POS PDAU) وهذا نظراً لما لهذه الأغراض من أهمية كبيرة ضمن الإطار التعميري للمجال الحضري¹³ مع الإشارة إلى أن هذا التعريف قد سبق إليه نص المادة 24 من القانون رقم 02/82 الملغى بموجب القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم .

فانطلاقاً من موقف المشرع الجزائري بخصوص تعريف رخصة التجزئة و حصر عملية التجزئة في عمليات تقسيم الأرض إلى قطع أرضية

وبناء على المبدأ القاضي بتطبيق اللامركزية الإدارية في مجال التعمير و البناء و إسناد إعداد و تحضير عقود التعمير إلى المجالس المحلية المنتخبة فإن التجزئة العقارية حسب بعض الباحثين هي "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"¹⁴

ثالثاً : التمييز بين عملية التجزئة العقارية وبعض العمليات المشابهة لها

ليس كل تقسيم لقطعة أرض أو ملكية عقارية هي تجزئة عقارية بالمفهوم الذي تبناه المشرع الجزائري في قانون الهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 فلا يستقيم المفهوم إذا إلا إذا كانت الأرض موضوع التقسيم من طبيعة ملك وفي منطقة يجوز فيها البناء بمقتضى مخططات الهيئة والتعمير POS و PDAU وفي غيابها بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير الأخرى .

وإذا سلمنا بمفهوم التجزئة العقارية وفقاً لنص المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 15/08 المشار إليه فإن الغرض من تجزئ العقار ليس للسكن فقط بل لأغراض عديدة منها ، تجارية ،

صناعية ، سياحية ، ... وغيرها وعلى أساسها نجد الكثير من العمليات العقارية تقترب في مفهومها لمفهوم التجزئة العقارية إلى درجة الخلط بينها وبين هذه العمليات العمرانية المشابهة لها منها:

101/ تمييز التجزئة العقارية عن عملية تقسيم العقارات

خص المشرع الجزائري عملية التقسيم للعقارات في إطار المادة 59 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على أنها: "وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام ويجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري شهادة المطابقة وغيرها"

هذا وتعرف أيضا عملية التقسيم بأنها "رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية،¹⁵ ويمكن أن نتصور عملية التقسيم هذه ، عندما يتعلق الأمر ببيع عقار لعدة أشخاص على أن يكون شائعا بينهم".¹⁶

وإذ يثار لبسا بين التجزئة العقارية وعملية التقسيم للعقارات فإن الفرق بين العمليتين يمكن في أن العقار في الأولى يكون غير مبني ولغرض البناء وفق وثائق التعمير المعدة كضوابط قانونية لاستخدام الأرض سيما إحداث التجزئات العقارية وفي الثانية يكون العقار مبنيا ولا أهمية لعدد القطع في كل منهما.¹⁷

102/ تمييز التجزئة العقارية عن المجموعات السكنية

جاء في المادة 02 فقرة 09 من القانون رقم 15/08 بخصوص المجموعات السكنية ما يلي "المجموعات السكنية تشكل مجموعة من السكنات والبنائات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطعة المعنية".

يتبين من هذا النص أن وجه التقارب بين التجزئة العقارية والمجموعات السكنية هو الإسكان، فمتى وقع تقسيم الأرض لغرض السكن، ومتى أقيمت مجموعة سكنية ببناء مساكن على القطع الأرضية ، أصبح من الصعب التمييز بين العمليتين ، غير أن هناك بعض العناصر استنادا إليها ، تتضح التفرقة والتمييز لكل عملية على حدى. فالتجزئة العقارية هي عمليات تقسيم الملكية العقارية إلى قطع صغيرة بطريق البيع أو الإيجار أو القسمة حسب المادة 02 فقرة 08 من القانون رقم 15/08 دون تحديدها لمساحة كل قطعة ولا للحد الأقصى من القطع .

أما المجموعة السكنية فلا تحتاج في إحداثها إلى تقسيم الملكية العقارية كما أن مالك القطعة الأرضية هو الذي يتولى عمليات البناء بنفسه ، على خلاف انه في التجزئة العقارية ينحصر دور صاحب

رخصة التجزئة في تجهيز الأرض والتصرف فيها اتجاه المستفيدين ، وتحكم علاقته بهؤلاء أحكام القانون الخاص .

زيادة على أن الأغراض التي تحققها التجزئة العقارية تتعدى السكن لتشمل ممارسة النشاط التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، وهنا تكمن الأهمية القانونية الإجتماعية و الإقتصادية للتجزئة العقارية .¹⁸

03/ تمييز التجزئة العقارية وقسمة العقار الموروث

تحكم عملية التجزئة العقارية في إطار قانون الهيئة والتعمير ، أحكام وقواعد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لا سيما تلك المتعلقة بتنظيم التجهيز بعد تقسيم العقار إلى قطع أرضية ثم التصرف فيها للمستفيدين بيعا أو كراء ، وخضوعها لضابط قانوني وهو تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .¹⁹

أما قسمة العقار الموروث فتخضع لقواعد قانون الأحوال الشخصية ولأحكام الفقه المالكي المبينة لقواعد وحالات قسمة الإرث بقصد تمكين كل وارث من منابه في العقار وعلى الشيعاء محل الميراث .²⁰

رابعا : خصائص رخصة التجزئة :

تصدر رخصة التجزئة من السلطة الإدارية المختصة لممارسة الرقابة القبلية على أشغال التجزئة محدثة أثرا قانونيا يتمثل في تجزء الملكية العقارية إلى عدة قطع وبمساحات متفاوتة تبعا لتفاوت القدرة الشرائية والإمكانات المادية للمستفيدين عند تشييد البنائات عليها ، وبهذا فإن رخصة التجزئة ينطبق عليها وصف القرار الإداري الفردي الذي يتسم بالخصائص الآتي ذكرها :

01/ رخصة التجزئة وثيقة إدارية : تصدر في شكل قرار إداري انفرادي من ذي مختص والممثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود اختصاصه²¹ ، لذا أوجب المشرع على أن يصدر القرار المتضمن رخصة التجزئة ضمن أشكال معينة وتبعا لإجراءات قانونية محددة ، وتختلفها يعني أن القرار معيب ، ولا يجوز تغطيتها بحكم جوهريتها ، احتراما لمبدأ المشروعية .²²

02/ رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار: حتى يستطيع كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على رخصة التجزئة يجب أن يكون حائزا على وثائق رسمية تثبت ملكيته للأرض المراد تجزئتها وهذا طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على أن "على صاحب الملكية أو موكله أن يدعم طلبه المتعلقة برخصة التجزئة إما نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر

رقم 58/75" وبذلك فإن حائز العقار ليس له الحق في طلب الحصول على رخصة التجزئة لأن الحياة لا تعني الملكية²³.

03/ رخصة التجزئة تصدر في شل قرار إداري ، وبذلك يجب أن يكون نهائيا أي منتجا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطع أرضية²⁴ ، وتطبق على هذا الشق أحكام القانون الإداري) لاستعمالها عن طريق التنازل (البيع ، الكراء حتى المبادلة ...) للغير لتشيد بنايات عليها (وفي هذا الشق تطبق أحكام القانون الخاص " القانون المدني ") .

04/ تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام : فلا يجوز للإدارة إذن مخالفته ذلك لأن رخصة التجزئة هي من أدوات التعمير العملياتي التي تجسد خيارات أدوات التعمير التقديرية (PDAM) والتنظيمية (pos) ، وهذين الأخيرين تعد أحكامها ملزمة للجميع سواء أشخاص طبيعية أو معنوية عامة أو خاصة²⁵.

المحور الثاني : شروط وإجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تشكل التجزئات العقارية مجالا للإسكان بالخصوص، نظرا لشيوع أفكار ذات منظور اجتماعي تقول بتمتع الأفراد بحق السكن باعتباره دينا على الدولة مقابل مواطنة الأفراد²⁶.

وفي الواقع إذا ماتركت فقط هذه التجزئات لتقدير الأشخاص ، دون ضوابط ودون تنسيق مع السلطات العمومية ، فإنها تأخذ لا محالة أشكالا غير قانونية وانتشار المسكن العشوائي المضرب بالوسط المعيشي للإنسان ، لأجل ذلك تدخل المشرع الجزائري في إطار قانون التعمير بمجموعة من الضوابط القانونية بخصوص إحداث التجزئات العقارية تضمنها المرسوم التنفيذي الجديد رقم 19/15 وتعلق أساسا بشروط ومحتوى وثائق طلب رخصة التجزئة وكذا إجراءات وأجال دراسة هذه الوثائق ضمانا لحقوق الأفراد واحتراما لمبدأ المشروعية .

أولا : الشروط الواجبة للحصول على رخصة التجزئة .

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أن يتقدم مالك الأرض المراد تجزئتها أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها ، كما يجب أن يدعم المعني بطلبه بعدة وثائق يتوافق مضمونها مع المتطلبات العمرانية ، خاصة وأنه لا يمكن اليوم فصل المسألة الاجتماعية والاقتصادية والبيئية عن مسألة التجزئة العقارية ، لذا فإن دراسة طلب الحصول على رخصة التجزئة يتضمن دراسة من له صفة تقديم الطلب ثم مضمون الطلب .

01) دراسة الشروط المتعلقة بطالب الرخصة: لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض المكفول بالاحترام الصارم للضوابط القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، وبالتالي

فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخص التجزئة لأن الغرض منها تشييد بنايات على القطع الناتجة عن عملية التجزئ.

فالمشروع طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 منح للمالك كأصل حق الحصول على رخص التجزئة مهما كان نوع سند الملكية (شهادة توثيقية بنقل عقار بعد وفاة ، عقد إداري ، دفتر عقاري أو حكم قضائي مودع لدى الموثق ومشهر بالمحافظة العقارية ، ذلك ما يعني أن صاحب شهادة الحياة بمفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 لا يمكنه الحصول على رخصة التجزئة على أساس أن الحياة لا تعني الملكية ، فلا يمكن التصرف في العقار محل شهادة الحياة²⁷.

كما منح للوكيل أيضا حق الحصول على رخصة التجزئة باسم ولحساب الأصيل مع مراعاة القواعد العامة للوكالة في القانون المدني²⁸.

وعلى العموم فإن تقديم الطلب للحصول على رخصة التجزئة يكون من طرف مالك العقار الذي قد يكون شخص طبيعي أو معنوي عام ، وفي هذه الحالة يقدم الطلب من طرف الشخص الذي يؤهله القانون لتمثيل الجهاز الإداري ، كما قد يكون مالك العقار شخص معنوي خاص (كالشركات) ، وفي هذه الحالة يتولى الممثل القانون للشركة طبقا للقانون الأساسي لهذه الأخيرة بتقديم الطلب .

(2) دراسة الشروط المتعلقة بالطلب للحصول على رخصة التجزئة ، يلزم القانون المالك أو الوكيل بتقديم طلب مكتوب وموقع إلى الجهة المختصة ، معززا بالوثائق والمستندات التي نصت عليها المادتان 09/08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وهي :

أ- وثائق تثبت صفة الطالب : وتتمثل أساسا في :

نسخة من عقد الملكية في حالة تقديم الطلب من المالك ، بمعنى هذا أن صاحب شهادة الحياة بمفهوم قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 لا يمكنه الحصول على رخصة التجزئة لأنها لا يترتب عنها تغيير في الوضعية القانونية للعقار ، أي لا يترتب عنها الاعتراف بالملكية ، كما ذكرنا .

- أو عقد الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني : وهذا في حالة تقديم الطلب من الوكيل ، والواضح أن نية المشروع تنصرف نحو عقد الوكالة الخاصة ، وليست عامة لأن الأمر يتعلق بمجال رخص التعمير ومالها من تأثير على مستوى المجال الحضري (القطاعات المعمرة والقطاعات القابلة للتعمير) ، أو على مستوى الوسط الطبيعي (القطاعات غير القابلة للتعمير).

ب- الوثائق التقنية ذات البعد العمراني تكمن أهمية الوثائق المقدمة من طرف المجزئ ضمن ملف مشروع التجزئة في كونها تساعد السلطة الإدارية المختصة بالتعرف على مشروع التجزئة بدقة

ومدى مطابقتها لضوابط ومقتضيات المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وقواعد التهيئة والتعمير وهذه الوثائق لا تقتصر فقط على وثائق إثبات الملكية ، بل تتعداها إلى الوثائق التي تأخذ بعين الاعتبار البعد الهندسي والعمراني .

وقد حددت المادة 09 من المرسوم رقم 19/15 هذه الوثائق :

* مخطط أو تصميم للموقع المعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

* مخطط الكتلة أو التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 ، يشتمل على البيانات الآتية : حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة ، مع رسم شبكة الطرق "قنوات صرف المياه الشرب ، الغاز والكهرباء... الخ".

تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة موقع البناء المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني ، قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المشاكل ومناصب العمل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين .

- برنامج الأشغال الذي يوضح الموصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها دفتر الشروط في شقه الذي يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية ذات لمنفعة²⁹ .

ج- الوثائق التقنية ذات البعد البيئي: إن ظاهرة انتشار التجزئات غير قانونية أدت إلى عدم التوازن بين الديناميكية الاقتصادية وديناميكية التمدن بمختلف المناطق الحضرية ، لا يمكن تجاهل دورها أيضا في رسم الخريطة الحضرية لكبرى مدن الجزائر ، حيث تساهم بشكل مباشر في إنتاج وحدات سكنية بعيدا عن قواعد التعمير والتي لا شك أنها قد ألحقت بالبيئة أضرارا.

تجعل من عملية تدارك المشكل عن طريق إعادة الهيكلة تبديرا لمجهودات الدولة وحلات ترقيعية يثقل الميزانية العمومية، لذلك تدخل المشرع، وأوجب بنص المادة 09 من المرسوم رقم 19/15 أن يتضمن ملف مشروع التجزئة الوثائق المراعية للانشغال البيئي وعلى رأسها:

• دفتر الشروط فهو يحدد حسب المادة 09 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الالتزامات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجر بموجبها المباني، كما يحدد تنظيم الملكيات والمساحات الخضراء والأنسجة، ويعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، وبذلك فهو يهدف إلى تحديد واجبات كل من صاحب المشروع والمستفيدين في منظور هيكل منظم.

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرّة بالصحة العمومية والزراعة والمحيط.³⁰
- طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرّة بالصحة العمومية، وكذلك تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.³¹
- دراسة مدى التأثير على المحيط والبيئة عند الاقتضاء³²، إذ تعتبر إحدى الإجراءات الوقائية الواجب القيام بها على أي مشروع ذو تأثير على البيئة (كأن تكون القطع المجزأة مخصصة لنشاط صناعي)، والهدف من هذه الدراسة هو تحديد مدى ملائمة إدخال المشروع في بيئته مع تحديد وتقييم الآثار المباشرة وغير مباشرة للمشروع والتحقق من التكفل بالتعليمات المتعلقة بحماية البيئة في إطار المشروع المعني.³³

ثانياً: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

تتقيد إحداث التجزئة العقارية بتتبع سلسلة من المراحل القانونية بدأ من تقديم الطلب إلى غاية صدور قرار بشأنه ومروراً بدراسة تجربتها جهات مختصة متعددة للتأكد من مطابقتها وعدم مخالفتها لمقتضيات مخطط شغل الأراضي، وتكون هذه الدراسة حسب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 باستطلاع رأي عدة لجان على مستوى تقنية جديدة تسمى الشباك الوحيد لرخص التعمير.

01) تحديد الجهة المختصة لتسلم الطلب: يتمتع رئيس المجلس الشعبي البلدي باختصاصات ذاتية في مجال التعمير ولهذه الغاية يدرس ويتحقق من ضوابط التجزئة العقارية طبقاً للقوانين والأنظمة الجاري بها العمل لذا أوجب المشرع طبقاً للمادة 61 من القانون رقم 29/90 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على طالب إحداث تجزئة عقارية، أن يودع طلبه والملف المواقف به في 05 نسخ لدى الجهة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، مقابل وصل مؤرخ ومفصل بالوثائق المرفقة³⁴ وذلك لضبط الأجل القانونية الممنوحة للجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.

فبعد التناقض الحاصل في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 السابق فيما يتعلق بتوزيع اختصاص إصدار رخصة التجزئة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، والذي تداركه المشرع بالتعديل حيث نص صراحة على أن رخصة التجزئة تسلم حسب الحالة في شكل قرار من المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير³⁵، وهو ما أكده المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في المادة 15 منه.

02)دراسة طلب رخصة تجزئة: بعد استكمال وثائق ملف طلب رخصة التجزئة، وتقديمه في 05 نسخ في كل الحالات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع مشروع التجزئة لدراسته من الناحية الشكلية ومدى مطابقة الوثائق للنحو المنصوص عليه.وفي إطار أيضا تحضير طلب رخصة التجزئة، تقوم المصلحة المختصة المكلفة بذلك بجمع الآراء والموافقات³⁶ الخاصة بالأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها،على أن يلتزم هؤلاء بالرد خلال أجل 15 يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، مع اعتبار حسب الفقرة 02 من المادة 12 أن سكوت المصالح والأشخاص المستشارة بعد انتهاء الأجل القانوني رأيا بالموافقة، كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرد بالرفض أو متجانسا مع التوجهات الخاصة وفي كل الحالات تطبق الفقرة 03 من نفس المادة أنه ينبغي على كل من طلب رأيه إرجاع الوثائق المرفقة بطلب إبداء الرأي ضمن الأجال نفسها.وذلك لزيادة فعالية الرقابة وتشيديها.

وحتى تتحقق أيضا المصلحة المتوخاة من التجزئة العقارية سواء من الناحية الكمية (تلبية حاجات المواطنين للسكن المتزايدة) أو من الناحية الكيفية (حماية الوسط الطبيعي)، يمكن للمصلحة الكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة، الأمر بإجراء تحقيقي عمومي حسب نفس الأشكال المقررة قانونا في التحقيق للمنفعة العامة³⁷، كما لها أن تقترح حسب المادة 13 من ذات المرسوم، كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العامة التي تعرضها على صاحب الطلب، بصرف النظر عن ما نصت عليه المادة 20.

هذا ويتعلق موضوع التحقيق في ملف طلب رخصة التجزئة بدراسة مدى مطابقة مشروع الأرض المراد تجزئتها لتوجهات مخطط شغل الأراضي (POS)، وفي حالة عدم وجوده، يتوجب احترامه لتعليمات ومقتضيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU)، في حالة غياب الأداتين السابقتين (POS و PDAU)، فيجب احترام الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يتناول التحقيق الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي فيما يخص النظافة والملائمة الصحية والبيئية وطابع الأماكن المجاورة لمشروع التجزئة أو مصالحتها، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة³⁸.

إن المشرع الجزائري لم يكتفي بالنص على دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على هذا المستوى المشار إليه أعلاه، بل استحدث أداة جديدة وذلك لتوسيع دائرة المشاركة في دراسة الملف الخاص بالتجزئة، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15/19 وهي تقنية الشباك الوحيد، سواء على مستوى البلدية، عندما يكون إصدار الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة، وتكون بصدد هذه الحالة عند وجود مخطط شغل الأراضي (POS) المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي³⁹، كما يمكن أن تكون الدراسة ضمن هذه

التقنية (الشباك الوحيد)، على مستوى الولاية في حالة عدم وجود مخطط لشغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران⁴⁰.

مع الإشارة أن الدراسة تتم في الحالتين المنصوص عليهما في المادة 14 و15 من ذات المرسوم بنفس وحسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء⁴¹.

إذن تنص المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنه يتم فتح الشباك الوحيد بالبلدية على مستوى البلدية ويتكون من أعضاء دائمين هم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه رئيسا-رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثليه-رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله-المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله-مفتش التعمير

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثليه-رئيس القسم الفرعي للري أو ممثليه

أما الأعضاء المدعوين عند الاقتضاء هم:-رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثليه-ممثل الحماية المدنية-ممثل مديرية البيئة للولاية-ممثل مديرية السياحة للولاية-ممثل مديرية الثقافة للولاية-ممثل الصحة والسكان-ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز)

بالنظر إلى تشكيل الشباك الوحيد المتنوع، يتبين أنه المخاطب الوحيد لأصحاب الشأن فيما يتعلق بدراسة ملفات رخص التعمير، سيما رخصة التجزئة، ولهذا الغرض يضع رهن إشارتهم مجموع المعلومات المتعلقة ب:- الوثائق المكونة لملفات طلبات الرخص (تجزئة، بناء، هدم...) - مراحل وإجراءات منح الرخص - وضعية تقدم ملفات الرخص التي هي في طور الدراسة.

توكل إلى لجان الدراسة ضمن إطار تقنية الشباك الوحيد لرخص التعمير دراسة ملفات الرخص المتعلقة بمشاريع البناء وإحداث التجزئات العقارية، لهذا الغرض يقوم بجميع التدابير اللازمة لمنح الرخص من خلال أخذ الآراء والحصول على التأشيرات المقررة بموجب التشريعات والأنظمة الجاري بها العمل، ونظرا لأهمية وخصوصية ملفات طلبات رخص التجزئة المعروضة على أنظار لجان الدراسة في الشباك الوحيد، يمكن لهذا الأخير الاستعانة على سبيل الاستشارة بأي شخص أو سلطة أو هيئة، يرى فائدة في الاسترشاد برأيه داخل لجان الدراسة⁴².

إن تقنية الشباك الوحيد لرخص التعمير، جاءت لتجسيد المبدأ التشاركي في التعمير العملياتي، لذا يتعين على الإدارات والمؤسسات العمومية والأجهزة المكلفة بتسيير مختلف الشبكات التي يتم أخذ رأيها أو الحصول على تأشيراتها خلال دراسة ملفات طلبات الرخص، لاسيما رخصة التجزئة

اتخاذ التدابير اللازمة لتمثيلها في قائمة لجان الدراسة المشار إليها في المادة 58، والتي يفترض أن تكون من أشخاص مؤهلين لإبداء الرأي، كما يجب على مختلف الأطراف التي يتم استطلاع رأيها بشأن الدراسة أن تبديه في حدود اختصاصها داخل الآجال المحددة وداخل اجتماع لجان الدراسة. وبالتحديد بالقوانين والأنظمة الجاري بها العمل، وكذا تجنب الآراء المتعاقبة، وتحقيقا لهذا الغرض، يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام في دورة عادية. وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة وهذا ما نجده بكبرى البلديات شمال البلاد، وفي كلتا الحالتين يقوم رئيس الشباك بإرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء، وذلك قبل 05 أيام⁴³ على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد.

وفي إطار التوجه الجديد الرامي إلى تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الآجال أو في عدد الوثائق المطلوبة، أوجب المشرع على الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخص التجزئة خلال أجل 15 يوما التي تلي إيداع الطلب، ويبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي⁴⁴.

ثالثا: مآل ملف طلب رخصة التجزئة.

بعد دراسة طلب رخصة التجزئة من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته المختص قرارا إداريا يتضمن حسب الحالة قبول رخصة التجزئة أو تأجيل منح رخصة التجزئة أو رفض منح رخصة التجزئة.

01 قرار منح رخصة التجزئة: في غير المشاريع ذات الأهمية المحلية، والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه، والتي يكون فيها تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، وفي غير المشاريع ذات الأهمية الوطنية، والتي يكون الاختصاص فيها للوزير المكلف بالعمران، انعقد الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص بقية المشاريع.

أ- التسليم المؤقت لرخصة التجزئة: يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة في شكل قرار بالنسبة لبقية المشاريع⁴⁵ التي تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك⁴⁶.

هذا ويحكم طبيعة محل قرار منح رخصة التجزئة (تجزئ العقار) فهو بالضرورة يحدد الإجراءات والارتفاعات العامة التي تطبق على القطع الأرضية الناتجة عن عملية التجزئة، كما يحدد ويرتب التوجهات وأجال بدأ الأشغال والتجهيزات المقررة.

كما يتضمن وجوبا إحداث شبكات الخدمة (الماء، الطرق، الإنارة، الطاقة، الهاتف) ومساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه⁴⁷، وعند الاقتضاء تستلزم رخصة التجزئة حسب المادة 20 من ذات المرسوم تخصيص بعض القطع لإقامة محلات مهنية ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي ومساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية. كما تستلزم تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزئة، كل هذه الأشغال قد تثقل كاهل صاحب التجزئة، لذا رخص المشرع بتنفيذها على مراحل.

ثم يبلغ القرار الذي يكون حسب النموذج المرفق بهذا المرسوم التنفيذي (19/15) مرفق بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة طبقا للمادة 20 إلى صاحب الطلب لأنه قرار فردي وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية كما توضع نسخة ثالثة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزئة، وبديهي أن تحفظ نسخة أخرى لدى الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة وأخرى بأرشيف الولاية وهذا ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

وحتى تسري آثار قرار رخصة التجزئة على الغير، سيما عند تعاقدهم مع صاحب رخصة التجزئة بشأن القطع المجزئة، نص المشرع على نشر القرار المتضمن رخصة التجزئة خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه من طرف السلطة التي وافقت على تجزئ الملكية العقارية، وعلى نفقة صاحب الطلب بمقر المحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها التجزئة العقارية وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.

ب- التسليم النهائي لرخصة التجزئة: إن المستفيد من رخصة التجزئة لا يمكنه التصرف مباشرة بالبيع أو الكراء في القطع الناتجة عن عملية تجزئ الملكية العقارية، لأن ذلك مرهون بحصوله على شهادة قابلية الاستغلال⁴⁸ والتي تتمثل الغاية من استصدارها في ضرورة التأكد من المطابقة التامة بين الأشغال المنجزة ورخصة التجزئة المسلمة ومختلف التصاميم المرفقة لها والضوابط التقنية المعمول بها ووثائق لتعمير مع الإشارة أن هذه الشهادة وردت حسب المادة 23 مكرر 05 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 تحت اسم: شهادة النفع والهيئة.

يستطيع صاحب رخصة التجزئة بعد تسلمه لها مؤقتا الحصول على شهادة قابلية الاستغلال بعد تقديمه طلب بشأن ذلك مرفوق بملف في نسختين يحتوي حسب المادة 24 و25 من نفس المرسوم على الوثائق التالية:

-تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 او 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها ومحضر استلام الأشغال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال بعد تحقق هذا الأخير من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف، يسلم مقابل ذلك لطالب هذه الشهادة وصل يحدد تاريخ الإيداع ونوع الوثائق المقدمة وبطريقة مفصلة.

وطبقا للمادة 27 من نفس المرسوم فإن دراسة هذا الطلب تتم من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، وضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة⁴⁹، وبعد القيام بالمعاينة الميدانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة العقارية تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوما، ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن، وبذلك يتم التسليم النهائي لرخصة التجزئة، من خلال تبليغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال وفق النموذج المرفق لهذا المرسوم التنفيذي لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لكن طبقا للفقرة 02 و03 للمادة 28 فإن هذا الأجل (30يوما) قد يتوقف في حالة كون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات على أن يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلامها، كما يمكن أن يكون تسلم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الأجال المحددة في قرار رخصة التجزئة في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه.

يستخلص من كل ما سبق ذكره أن المشرع الجزائري أكد على توجيهه الجديد فيما يتعلق بالتقليص في آجال تسليم الرخص والشهادات وكذا في عدد نسخ ملفات طلب ذلك حيث حدد أجل تسليم شهادة النفع والتهيئة في المرسوم التنفيذي السابق(المادة 23مكرر5) ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين تم تقليصه بموجب المرسوم التنفيذي الجديد (19/15) إلى شهر واحد كما سبق بيانه ومن جانب عدد نسخ ملف طلب هذه الشهادة، فإنه إذا كان عددها في المرسوم القديم 05 نسخ (المادة 23 مكرر 02) فإن عددها بالنسبة للمرسوم رقم 19/15 قد حدد بـ 02 نسخة كل ذلك لتحسين خدمة المرفق العام وتشجيع الأفراد للاستثمار في المجال العمراني من خلال سرعة البت في طلب الحصول على الرخص والشهادات، وكذا إجراء إشهار شهادة قابلية الاستغلال عن طريق وضع المستفيد خلال كل فترة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل - لافطة- مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سم، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وعدد ممكن من الأجزاء الممنوحة وكما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وأن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة⁵⁰.

إن هذا الإجراء من شأنه أن يجعل كل من يرغب في استئجار أو شراء عقار، يعلم بأن مشروع التجزئة العقارية فعلا خضع للمراقبة، وتم الإشهار على مطابقة الأشغال المنجزة به مع رخصة التجزئة وبالتالي يصبح قانونيا للاستعمال.

ج-إلغاء رخصة التجزئة: تصبح رخصة التجزئة لافية بموجب المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في الحالات الآتية:

- إذا لم يشرع صاحبها في أشغال التهيئة خلال 03 سنوات من تاريخ التبليغ.

- أو إذا لم تكتمل هذه الأشغال خلال الأجل المحددة في القرار-التي لا تتجاوز 03 سنوات- على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها، وبعد هذا تصريح بعدم الوجود الفعلي للقطع المنجز، غير أنه يمكن أن يكون تنفيذ الأشغال على مراحل بموجب تلخيص وبالتالي فإن الأجل المقدر بـ 03 سنوات أعلاه تطبق على أشغال المراحل المختلفة، وبذلك تظل عمليات البيع والكراء الواردة على الوحدات العقارية معلقة على تسليم السلطة مصدره الرخصة لشهادة تصرح فيها بتنفيذ الأشغال⁵¹.

إذن عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تتم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها، وفي هذه الحالة يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المشار إليها أعلاه ويتم إصدار رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شريطة عدم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى.

أخيرا بما أن إجراءات إعداد رخصة التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال هي من قبيل إجراءات ضبط التعمير وقطع الطريق على استعمال اللاقانوني للقطع الأرضية، فإن الرقابة المفروضة في ذلك على المستفيدين لا تكفي ذلك ما جعل المشرع يتدخل بنص المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، ليتمكن صاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة وتقاعسها في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع ويكون على ثلاث مستويات.

- المستوى الأول: يودع الطعن مقابل وصل لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم

الرخصة أو الرفض المسبب بـ 15 يوما

- المستوى الثاني: عند عدم تلقي الطالب إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يودع

طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، لتأمر في هذه الحالة مصالح التعمير بالولاية على أساس

المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطار بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

- المستوى الثالث: حق اللجوء إلى القضاء والدفاع عن الحقوق مكفول دستوريا لذا على الطاعن في حالة عدم تلقيه ما يرضيه من خلال الطعن الثاني، أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

02) قرار تأجيل منح رخصة التجزئة: يمكن للسلطة الإدارية المختصة إصدار قرار مسبب يتضمن تأجيل الفصل في منح رخصة التجزئة بمقتضى سلطتها التقديرية

في إطار الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وطبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تنص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل... ويصدر خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة".

إن التعمير العملياتي المتمثل في جميع رخص التعمير منها رخصة التجزئة هي تجسيد على أرض الواقع لتوجهات واختيارات التعمير التقديري (PDAU) والتعمير التنظيمي المتمثل في مخطط شغل الأراضي (POS)، فبديهي إذن أن الإقليم الذي تقع ضمنه القطعة الأرضية محل طلب رخصة التجزئة في مرحلة إعداد وتحضير مخطط شغل الأراضي، والذي يتوجب أن يغطي طبقا للتشريع المعمول بهما، أن يصدر بشأنها قرار التأجيل بمنح الرخصة.

03) قرار رفض منح رخصة التجزئة: تعتبر القرارات الإدارية ذات الطبيعة العمرانية بصفة عامة من القرارات المعللة، ولذلك فإن القرار المتضمن رفض منح رخصة التجزئة، لا بد أن يكون مسببا، حتى يستطيع المعني، الطعن فيه إداريا أم قضائيا، وإلا عد تجاوزا للسلطة⁵²، فإذا كان التقدير والتقييد موجودان معا في كل عمل إداري⁵³، فإن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته السلطة المختصة في إصدار ورفض إصدار القرارات العمرانية، سلطة مقيدة، كما له سلطة تقديرية في ذلك.

أ) حالة السلطة المقيدة: وهي حالة الرفض الوجوبي التي نصت عليها المادة 17 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 19/15، حيث لا يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي أو لم تتجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

ب) حالة السلطة التقديرية: وهي حالة الرفض الجوازي، حيث يملك رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تقديرية في منح الرخصة أو رفض منحها، وهذا ما نستشفه من المادة 17 فقرة 02 التي تنص على: "يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية في الفقرة

الأولى (مخطط شغل الأراضي ووثيقة التعمير التي تحل غياب مخطط شغل الأراضي)، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو لتوجيهات التي تطبقها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به".

ومن التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء أنه حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91⁵⁴، "إذا كانت البنائيات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة من أجل البناء...." وتضيف المادة 03 من ذات المرسوم أنه: "إذا كان البناء أو التهيئة المقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة...."

أخيرا يجب التذكير أن المشرع الجزائري لم يتعرض لحالة الموافقة الضمنية في منح رخصة التجزئة، ذلك ما يعني أن سكوت الإدارة وفوات آجال إصدار القرار هو قرار ضمني بالرفض، يمكن للمعني به اللجوء للقضاء من خلال الطعن فيه بدعوى الإلغاء وفقا للإجراءات المنصوص عليها قانونا⁵⁵.

الخاتمة :

نلخص القول أن المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها جاء فعلا بالتعديلات التي تتماشى والمصلحة المتوخاة من التجزئة العقارية من حيث تلبية حاجات الأفراد للسكن واستغلال القطع الأرضية في أغراض الإنتاج والاستثمار (صناعي، تجاري، حربي، سياحي،....)، إلى المساهمة في ضبط التعمير من خلال التقليل في عدد نسخ ملفات طلب الرخصة، والتقليل من الأجال القانونية فيما يخص آجال إيداع الطلبات، آجال دراسة الملفات، آجال إصدار وتبليغ قرارات رخصة التجزئة.

ولعل أهم من كل هذا، هو تجسيد المبدأ التشاركي في مجال التعمير من خلال دراسة ملفات رخصة التجزئة في إطار الشباك الوحيد لرخص التعمير على مستوى البلدية الذي استحدث لأول مرة بالجزائر في هذا المجال.

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة لهذه العملية العقارية، وذلك لما لها من أهمية اقتصادية اجتماعية، بيئية، من خلال إحاطة إحداثها بمجموعة من الضوابط منها حرصه على صاحب مشروع البدء بصفة جدية في الأشغال الخاصة بالتجهيز دون تماطل أو تقصير، وخلاف ذلك يسقط الطلب المتعلق بإحداث التجزئة العقارية، سيما إذا انقضت المدة القانونية لذلك، وبهذا فإن

المشروع قطع الطريق أمام كل من يظن أن المماطلة بالبدء في أشغال التجهيز يساعد على رفض بعض القطع الأرضية المجزأة ومن ثم المضاربة فيها لتحقيق الربح.

إذن ولتفعيل دور التجزئة العقارية يجب:

تعميم وتسريع عملية الإشهار العيني للعقارات، طالما أن المشروع ربط استحداث التجزئات العقارية بحق الملكية.

-النص على أن لحامل شهادة التقييم المؤقت له الحق في طلب الحصول على رخصة التجزئة، اعتباراً أنه بموجب هذه الشهادة يستطيع صاحبها الحصول على قروض بنكية، وكذا الحصول على رخص البناء والهدم.

تمديد نظام التجزئات العقارية في الأرياف للقضاء على التجزئات العقارية السرية والسكن العشوائي المتناهي، والتحكم أيضاً في السوق العقاري.

-إن انتشار التجزئات السرية (غير قانونية)، انجر عنه غياب الريف وفي غياب الريف غاب نقيض المدينة، وبغيابهما معاً، غاب الوسط الطبيعي الذي يحوي كل من الريف ونقيضه، وعليه وجب النص صراحة وبصورة إلزامية وليس ضمناً على البعد البيئي عند إحداث التجزئات العقارية.

-النص على إخضاع بيع القطع المجزأ (التجزئ من الباطن) أو كرائها لمعيار القدرة الشرائية التي تتماشى وبناء القطعة المجزئة كلها وتفادي بذلك تقسيم القطعة إلى قطعتين أو ثلاثة صغيرة لأن هذه الظاهرة يتولد عنها زيادة المساكن والسكان في التجزئة العقارية وبالتالي زيادة الضغط على المرافق والشبكات على جميع أنواعها وبالنتيجة المساس بسلامة الوسط الطبيعي .

الهوامش:

1 القانون رقم 29/90، مؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم جديدة رسمية 49 لسنة 1990.

2 المرسوم التنفيذي رقم 176/91، مؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

3 المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07 لسنة 2015.

4 العشوائيات هي مناطق يعيشها مجموعة من الأفراد (في نفس المكان) في منطقة حضرية ما ويفتقرون إلى العوامل التالية:

-عدم اكتساب السكن صفة الدوام -مساحة غير كافية للمعيشة بالمقارنة مع التكديس السكاني الذي يكون بها - عدم القدرة على الحصول على خدمات المرافق من الصرف الصحي أو مياه الشرب -عدم امتلاك السكان للحيازة المأمونة لهذا الإسكان في هذا أنظر إلى :د/حمدي هاشم عشوائية العمران والاختلال البيئي بين الريف والحضر على الموقع الإلكتروني "le02/09/2016" <http://www.feedo.net/environmentalproblems/problems>

5 مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، المغرب، 2011، ص20.

6 FernandBouyssou et Jean Hyyo ,Lotissements et divisions foncières, paris, 1982, p11.

7 عبد الغاني بوشلوش، التخصيصات السكنية في المدن، فرجيو، ميله والقرام، الإطار القانوني، كلفة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية، مذكرة الماجستير في التهيئة العمرانية، جامعة قسنطينة، 2009/2008، ص09.

8 أحمد المالكي، التدخل العمومي في ميدان التعمير بالمغرب، أطروحة الدكتوراه في الحقوق، جامعة محمد الأول، وجدة (المغرب)، 2008/2007، ص24.

9 الشريقالقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، مذكرة الماجستير في القانون العام، جامعة محمد الخامس الرباط (المغرب)، 2003/2002، ص12.

10 الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة (مصر)، 2007، ص43.

11 Alberto Zuchelli ;Introduction a l'urbanismeoperationnel et la composition urbaine, volume 03, alger, 1984, p76.

12 محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش (المغرب)، 2005، ص52.

13 تنص المادة 24 من القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي للبناء، جريدة الرسمية عدد 06 لسنة 1982 على: "تعد تجزئة الأراضي عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"

14 نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، عين مليلة(الجزائر) 2010، ص58.

15 عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فانة للنشر والتجليد، باتنة 2011، ص101.

16 محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص54.

17 عايدة ديرم، المرجع السابق، ص80.

Jacquont Henri etPriet François, Droit de l'urbanisme, DeltaBeyroute, 03éme 18 édition, France, 2000, p420.

19 المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

20 التركية تستعمل في اللغة مرادفة للميراث، وإن كان بينهما فرق طفيف إذ التركية يقصد بها ما تركه الميت، أما الميراث فهو المال الذي يورث عنه بعد تصفية التركية من الديون المتعلقة بها وهي: (مصاريف التجهيز والدفن بقدر المشروع، الديون الثابتة في ذمة المتوفي في الوصية) أنظر في هذا إلى: (محمد العمراني، الميراث في الفقه الإسلامي وقانون الأسرة الجزائري، المؤسسة الوطنية للاتصال والنشر والإشهار، الجزائر، 2000، ص27).

21 إقولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص157.

22 عبد العزيز عبد المنعم خليفة، القرارات الإدارية في الفقه وقضاء الدولة، دار الفكر الجامعي، مصر، 2007، ص103.

23 تنص المادة 43 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/12/1990، يتضمن التوجيه العقاري جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990 على أن: لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تغيير في وضعية العقار القانوني.

24 إقولي أولاد رايح صافية، المرجع السابق، ص158.

25 غواس حسينية، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة الماجستير في القانون العام، جامعة قسنطينة، 2011/2012، ص12.

26 محمد بن أحمد بونبات، المرجع السابق، ص08.

27 عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص27.

28 المادة 73 وما يليها من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20/06/2005، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2005.

29 المادة 09 فقرة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

30 المادة 09 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

31 المادة 09 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

32 المادة 09 فقرة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

33 المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 145/07، مؤرخ في 19/06/2007، يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 34 لسنة 2007.

34 المادة 10 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

35 المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22/09/2009، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91، جريدة رسمية عدد 55 لسنة 2009.

36 المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

37 المادتان 04 و05 من القانون رقم 11/91، مؤرخ في 27/04/1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية لفائدة المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.

38 المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

39 المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

40 المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

- 41 المادتان 48 و49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 42 المادة 58 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 43 المادة 53 فقرة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 44 المادة 48 فقرة 03، 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 45 المادة 15 فقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 46 المادة 16 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 47 المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 48 المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 49 المادة 64 وما يليها -القسم الثاني، دراسة شهادة المطابقة- من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 50 المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.
- 51 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص92.
- 52 عايدة ديرم، المرجع السابق، ص88.
- 53 سليمان محمد الطماوي، النظرية العامة للقرارات الإدارية، ط1، مطبعة جامعة عين شمس(مصر)1991، ص51.
- 54 المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 1991/06/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.
- 55 عيسى مهزول، المرجع السابق، ص106.