



جامعة الشهيد حمّة لخضر بالوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الشهيد حمّة لخضر بالوادي

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



جامعة الشهيد حمّة لخضر بالوادي
كلية الحقوق والعلوم السياسية

النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص
تخصص : قانون عقاري

تحت إشراف الدكتورة:

-نجاة بوساحة

إعداد الطالبتين :

- فاطمة رزوق

- ناريما قابوسة

الصفة	الجامعة	الاسم واللقب
رئيسا	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	أ. بلجاني وردة
مشرفا ومقررا	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	د. نجاة بوساحة
مناقشا	جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي	د. بدر شنوف

السنة الجامعية: 2020-2021م

شكر و عرفان

كفانا عزا أن تكون لنا ربا، وكفانا فخرا أن نكون لك عبادا

كنت لنا كما نحب فوفقتنا لما تحب وترضى

فحمدا لك يا رب على توفيقك لنا

وتسديدك لخطانا

وبما أن الكلمات هي كل ما نملك إزاء من غمرونا بالجميل، ولأن الشكر هو بعض العرفان

بهذا الجميل، فإني أوجه خالص شكري وفائق احترامي وتقديري

الى المشرف على مذكرتي الدكتورة: **نجاة بوساحة**

الى جميع الأساتذة الذين رافقونا طيلة مشوارنا الدراسي

الى كل الزملاء والأصدقاء الذين ساعدوني وساندوني في هذه المذكرة

نقول لهم جميعا جزاكم الله عنا خير الجزاء.

ناريمان قابوسة & فاطمة رزوق

الاهداء

إلى من علمني النجاح و الصبر... إلى من علمني العطاء بدون انتظار... **ابي** .

إلى من علمتني و عانت الصعاب لأصل إلى ما أنا فيه... إلى من كان دعاؤها سر نجاحي

و حنائها بلسم جراحي... **أمي**.

إلى جميع أفراد أسرتي العزيزة و الكبيرة كل باسمه أينما وجدوا.

إلى أصدقائي رفقاء دربي من داخل المعهد و خارجها.

إلى روعي جدي رحمه الله - قابوسة مین - الذي طالما شجعني على الدراسة

إلى زوجي الغالي حفظه الله

إلى الدكتورة **نجاة بوساحة** إلى أساتذتي الكرام الذين أناروا دروبنا بالعلم و المعرفة.

إلى كل من يقتنع بفكرة فيدعو إليها و يعمل على تحقيقها، لا يبغى بها إلا وجه الله و

منفعة الناس.

إليكم أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع.

ناريمان

الاهداء

اهدي ثمرة جهدي هذه.....

إلى ملاكي في الحياة... إلى معنى الحب إلى معنى الحنان والتفاني.. إلى بسمة الحياة وسر الوجود إلى من كان دعاؤها سر نجاحي وحنانها باسم جراحي

إلى اغلي الحبايب... **أمي** الغالية

إلى من كلله الله بالهبة والوقار... إلى من احمل اسمه بافتخار.. أرجو من الله أن يمد في عمره لترى ثمارا قد حان قطافها بعد طول انتظار وستبقى كلماتك نجوم اهتدي بها اليوم

وفي الغد والى الأبد... **أبي** الغالي

إلى من شاركوني الدمعة والابتسامة.. إلى من كانوا متكئا استند عليه وخير معين الجأ إليه.. إلى من لم يبخلوا علي بالنصح والإرشاد..... أخواتي وأخوتي

إلى من تذوقت معهم أجمل اللحظات.. إلى من جعلهم الله إخوتي بالله.. إلى من أحببتهم

فاطمة

المقدمة

المقدمة

يعتبر المظهر الخارجي للبلاد من أساسيات الحضارة العمرانية ، والذي تطور عبر مختلف العصور ، مما أدى إلى اهتمام معظم الدول به من خلال اعتماد وسائل تهدف لتنظيم وتهيئة المدن ، لأن النمط العمراني في الوقت الحالي أصبح يعد المرآة العاكسة للدولة ، حيث يبين مدى تطورها و مستواها الحضاري لذلك تسعى جل الدول لضبط معاييرها لتتوافق معها البناءات قصد تحسين الصورة الخارجية لها، فكلما كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها راقيا، و لتنظيم مجال العمران خصص قانون يضبطه سمي بقانون التهيئة و التعمير ، والذي أدرج حديثا ضمن فروع القانون الإداري.

و الجزائر من بين الدول التي عملت غداة الاستقلال على تنظيم مجال العمران و ذلك من خلال سن مجموعة من القواعد القانونية ، التي تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد و بين المصلحة العامة العمرانية ، و كذلك مراقبة مدى احترام الفرد لهذه القواعد ، كما تتضمن هذه الأخيرة عدة وسائل و آليات قانونية التي تساهم في تنظيم النسيج العمراني للبلاد، من بينها رخصة البناء و رخصة الهدم و أيضا رخصة التجزئة و التي ستكون محل دراستنا.

فلرخصة التجزئة أهمية بالغة و دور فعال في تنظيم مجال العمران و يظهر ذلك في العديد من النصوص القانونية و التنظيمية التي كرسها المشرع الجزائري لمراقبة مجال التعمير و البناء و حماية الملكية العقارية ، و تكمن أهميتها أيضا في تحقيق التنمية و إعطاء صورة جمالية للمدن و التجمعات السكنية الحضرية ، كما تهدف رخصة التجزئة إلى إنشاء بنايات جديدة ، و ذلك وفقا لمخططات تقنية تحددها الجهات الإدارية المختصة .

وكان لأهمية رخصة التجزئة في المجال العملي والقانوني كما سبق بيانه، تأثير مباشر على أسباب اختيارنا لموضوع النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري بالإضافة لعدة جوانب أخرى، من بينها جوانب ذاتية و أخرى موضوعية تتمثل في:

- ميولنا و رغبتنا في التعمق في القانون العقاري، و خاصة ما يتعلق بمجال البناء و التعمير .

- كذلك ما نلاحظه من ظهور بعض البناءات المخالفة للقانون في واقعنا المعاش .

المقدمة

- أيضا تعسف الإدارة في بعض الأحيان في إصدار قراراتها المتعلقة بمجال التعمير.
- أما في ما يتعلق بالأسباب الموضوعية فيمكن تلخيصها في الأسباب التالية:
 - قلة الدراسات المتعلقة برخصة التجزئة لأن جل الدراسات منصبة على رخصة البناء و رخصة الهدم .
 - وجود أراضي مجزأة بطريقة غير قانونية مما أدى إلى ظهور الكثير من المنازعات التي تخص الارتفاقات سواء الإدارية أو الخاصة .
 - تبيان الإجراءات المتعلقة برخصة التجزئة و مدى احترامها و تطبيقها من طرف الأفراد .
 - و بناء على ما تقدم فإن هذه الدراسة تهدف إلى :
 - تسليط الضوء على القوانين المتعلقة بتنظيم مجال التعمير و البناء و خاصة رخصة التجزئة، و كذا التطرق إلى الإجراءات الحديثة المتعلقة بها التي نص عليها المرسوم التنفيذي 19/15¹.
 - تبيان الفرق بين رخصة التجزئة والرخص الأخرى المنصوص عليها من خلال قانون التهيئة و التعمير خاصة شهادة التقسيم التي تتشابه إلى حد كبير مع رخصة التجزئة.
 - حصر المنازعات التي قد تثيرها رخصة التجزئة، وتبيان الإجراءات القانونية المتبعة لفضها.
- ما يعني أن الهدف الأساسي من هذه الدراسة هو الإلمام بكل ما يحيط برخصة التجزئة سواء ما تعلق بتعريفها على اعتبار أنها من الرخص المستجدة في مجال التعمير و كذا الإجراءات المتبعة لطلب الحصول عليها، و الجهات الإدارية المختصة في إصدارها ، كذلك المخالفات المتعلقة بها .

و تأسيسا على ما سبق ذكره فإن الإشكالية العامة لموضوعنا تتمثل في:

- كيف ضبط المشرع الجزائري النظام القانوني لرخصة التجزئة ؟

¹- المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 4 ربيع الغول عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 يجدد كفاءات عقود التعمير و تسليمها ج. ر ، عدد 07، الصادرة في 2015/02/12.

المقدمة

و للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج التحليلي كونه من أكثر المناهج المتبعة في معظم البحوث القانونية، لأنه يتماشى و طبيعة الموضوع الذي يركز على تحليل النصوص القانونية، وعلى ضوء ذلك سنقسم موضوع بحثنا إلى فصلين، إذ تناولنا في الفصل الأول التعريف برخصة التجزئة و الأحكام المتعلقة بها، أما في الفصل الثاني فقد تناولنا من خلاله إجراءات الحصول على رخصة التجزئة و إلغائها.

الفصل الأول

ماهية رخصة التجزئة

نظم المشرع الجزائري النصوص القانونية المتعلقة بالمجال العمراني و جعلها تتماشى مع المعطيات الموجودة في هذا المجال، وحسب ما أكدته المادة رقم 11 من القانون رقم 04-05¹ المعدل و المتمم للقانون رقم 90-29 على أن أدوات التهيئة و التعمير تحدد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي، وذكر من بين هذه الأدوات رخصة التجزئة، ولهذه الأخيرة أهمية كبيرة في المجال العمران لأنها ضرورية من أجل تجزئة أي قطعة أرض ذات مساحة كبيرة لأجل استغلالها في البناء ولإيضاح هذه العملية من البديهي البداية بضبط مفهوم رخصة التجزئة (المبحث الاول) و من ثم تحديد أحكامها و نطاقها (المبحث الثاني).

¹. قانون رقم 04-05 مؤرخ في 2004/08/14، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004/08/15 .

المبحث الأول

الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة

ترجع فكرة التجزئة للمهندس الانجليزي (ريموند)¹، و تتمثل في تقسيم حقيقي لوحدة عقارية، و في نفس السياق نصت على هذا المادة 57 من القانون رقم 90-29² المتضمن قانون التهيئة و التعمير على أن رخصة التجزئة: "تشرط لكل عملية تقسيم إلى اثنين، أو إلى عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها"، وبالتالي اشترطت هذه المادة استخراج رخصة التجزئة على السبيل الوجوب.

و رخصة التجزئة هي ليست أقل أهمية من رخصة البناء، لذلك فإن المشرع قد أولاهها عناية كبيرة، لأنها هي الأخرى تساهم في تنظيم حركة العمران³، لذلك سنحاول في هذا المبحث التطرق إلى تعريف رخصة التجزئة (المطلب الأول) ثم نبين الفرق بينها وبين وسائل التهيئة العمرانية المشابهة لها (المطلب الثاني).

¹ قماري إلياس، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، السنة الجامعية 2014-2015 ص 21 .

² المادة 57 من القانون رقم 90/29، المؤرخ في 14 جمادى الاول 1411 الموافق 1990/12/01، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج. ر عدد 52، صادر في 1990/12/02، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 2004/08/15.

³ شريفة قيدوس، آليات الرقابة في القانون التهيئة و التعمير مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي السنة الجامعية 2014/2015، ص 53 .

المطلب الأول

مفهوم رخصة التجزئة

من الضروري قبل الخوض في أحكام رخصة التجزئة ، ضبط مفهوم هذه الأخيرة والذي من خلاله يمكن الوقوف على خصائصها والتي تمثل أساس التفريق بينها و بين ما شابهها من مصطلحات وهذا ما سنأتي على تفصيله .

نص القانون رقم 15/08 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق ل 20 يولو 2008¹ الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في المادة 02 منه على انه "التجزئة هي القسمة من الأجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية و إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة لبناء من أجل استعمال مطابقة لإحكام مخططات التعمير"، أي أن التجزئة ملزمة عند كل تصرف قانوني في الملكية العقارية .

بالرجوع للمادة 24 من القانون 2/82 (الملغي) المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء نجدها عرفت التجزئة على أنها: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملكية عقارية أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"²، إذا نخلص إلى أن التجزئة وسيلة ضرورية لتقسيم الأرض لغرض البناء .

كما عرفها المشرع أيضا في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر على أنها: "...تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدت قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

ونصت أيضا المادة 57 من القانون رقم 29/90 سالف الذكر على أنه "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها...".

¹ المادة 02 من القانون رقم 15-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ج . ر عدد 44، الصادرة في 2008/08/03

² المادة رقم 24 من القانون 02-82، المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة أرض لأجل البقاء، ج. ر عدد 06 صادر في 1982/02/09، ملغى بموجب القانون رقم 29/90 .

إذا نلاحظ مما سبق أن المشرع لم يعرف رخصة التجزئة لا في قانون التهيئة و التعمير 29/90 ولا في المرسوم التنفيذي 19/15 لكنه عرفه في المادة 24 من القانون رقم 02/82 الملغي بموجب القانون رقم 29/90. أما باقي النصوص القانونية نجدها قد حددت فقط الغرض من التجزئة و هو البناء¹ ، هذا من جهة .

و على ضوء النصوص السابق الذكر يمكن تعريف لرخصة التجزئة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية ، فبهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إجراء تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التعمير ، أي تطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها الأسوار أو الترميمات² .

وقد عرفت أيضا بأنها : "قرار إداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية"³. إذن الهدف من الحصول على رخصة التجزئة هو تقسيم قطعة أرضية ذات مساحة كبيرة لعدة قطع من أجل البناء عليها .

الفرع الأول: خصائص رخصة التجزئة

من خلال ما سبق ذكره من تعاريف لرخصة التجزئة نستخلص الخصائص التي تتميز بها و هي كالتالي:

1. رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لإحكام و قواعد القانون الإداري.
2. تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل إداري انفرادي ، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره ، وهي جهة إدارية محددة قانونا ، فلقد ألزم المشرع الإدارة على

¹. بانوح باية، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، الكلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة مولود معمري، تزي وزو ، السنة الجامعية 2016/2017 ، ص 11 .

². محمد بورحلة، آليات الرقابة لحماية نظام التهيئة و التعمير في الجزائر ، مذكرة ماستر ،تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم سياسية، قسم الحقوق ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ، السنة الجامعية 2016/2017،ص34.

³. صفاء هويدي، مسعودة مشيش، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون بيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ،سنة السنة الجامعية 2017/2018،ص 37 .

- أن تصدر هذا القرار في شكل معين و إجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد و احتراماً لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع¹.
3. رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فرخصة التجزئة تسلم للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.
4. رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار الإداري الذي يجب أن يكون نهائياً أي محدثاً لأثر القانوني المتمثل فيمنح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية².
5. تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام ، يثيرها القاضي تلقاء نفسه و في أي مرحلة من مراحل النزاع ، ولا يجوز مخالفتها³ .
6. يترتب على اعتبار رخصة التجزئة "قرار إدارياً" وأنه في حالة النزاع القضاء الإداري هو المختص⁴.

الفرع الثاني:الهدف من رخصة التجزئة

بعد تطرقنا لتعريف و خصائص رخصة التجزئة يكمن الهدف من خلال تقسيم القطعة إلى عدة قطع من ملكية عقارية خاصة لإنشاء بنايات ، ويستكشف ذلك من النص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي أكدت على أنه :تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعهاإلخ .

إضافة لنص المادة 03 من القانون 15/08 الذي يوضح أيضا أن رخصة التجزئة تسلم لغرض تشييد بناية بحيث يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على الرخصة تجزئة مسلمة طبقا لتشريع و التنظيم المعمول بهما⁵.

¹.د. إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضارية ووسائل قانونية)، دار هومه للطباعة و النشر ، الجزائر ، 2014 ، ص 157 .

².ضيف بن علي، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة ، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، السنة الجامعية 2016،2017، ص 11_12.

³.ضيف بن علي، المرجع نفسه، ص 12 .

⁴.د.إقلولي أولاد رايح صافية ، مرجع نفسه من ص 8-15.

⁵.مزيان نوال، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر، تخصص قانون أعمال ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة العربي بالمهيدي، أم البواقي السنة الجامعية 2019/2020، ص 12-13.

كما يكمن الهدف من التجزئة تقسيم أرض إلى أجزاء لإنشاء بناء عليها مهما كان نوعه و طبيعته سواء لسكن أو لممارسة النشاط التجاري أو الصناعي فهي إجبارية بالنسبة لأراضي العمرانية .

وتهدف رخصة التجزئة إلى تحويل أرض إلى وحدتين أو أكثر و تكون ذات طابعين:

الطابع مادي يتمثل في تقسيم الأرض و تغير حدودها و أشكالها الهندسة و مساحتها و **الطابع قانوني** يتمثل في زوايا الوحدة العقارية و إنشاء وحدتين أو أكثر.

إذا كنتيجة فرخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم للملكية عقارية أو عدة ملكيات لمالك واحد ، بحيث تكون الأرض مجزأة موافقة لمخطط أشغال الأراضي أو لوثيقة التعمير التي تحل محلها، كما أن موضوع الترخيص يتمثل في التجزئة لأجل البناء لا غيرها وهذا ما يبين الأهمية و الدور الفعال الذي تشغله رخصة التجزئة في المجال التعمير و البناء¹.

المطلب الثاني

تميز رخصة التجزئة عما يشابهها

بما أن الرخصة التجزئة تعتبر إحدى وسائل التهيئة و التعمير التي نصت عليها العديد من القوانين التي تنظم مجال العمران، فهي إذا تتميز عن غيرها من الوسائل المتشابهة لها و التي تتمثل في الرخص أو الشهادات.

فالمشروع الجزائري نظم من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير هذه الآليات في الفصل الخامس منه من المادة 50 إلى 59 تحت عنوان : رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، وهذا من أجل تنظيم حق البناء الذي له علاقة وثيقة بحق الملكية و الذي نص الدستور على حمايته².

إذا سنحاول التمييز بينها وبين رخصة البناء (الفرع الأول)، وبينها وبين رخصة الهدم (الفرع الثاني)، ثم شهادة التقسيم (الفرع الثالث) .

¹. مزيان نوال، مرجع نفسه ،ص 13.

². بانوح باية ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص 17.

الفرع الأول: تمييز بين رخصة التجزئة و رخصة البناء .

نص المشرع الجزائري على رخصة البناء في المادة 52 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي جاء فيها: " تشترط رخصة البناء من أجل تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الوجهاات المفضية على الساحة العمومية، و لإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسيج.

و نصت أيضا المادة 57 من نفس القانون على أنه: "تشترط رخصة التجزئة لكل تقييم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها....".

من خلال النصوص السابقة الذكر يتضح لنا أن: رخصة التجزئة و رخصة البناء يشتهان في أن كلاهما وثيقة إدارية تسلم في شكل قرار إداري من جهة إدارية متخصصة لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض.

فيمكن القول أيضا أن رخصتا البناء و التجزئة يتشابهان في كونهما رخصتان تتعلقان بقطعة أرضية معينة تطلب لغرض تشيد بناية جديدة أو إجراء تعديلات على بناية قديمة، إلا أنهما يختلفان من ناحية الهدف ، فرخصة التجزئة تسلم لغرض تقسيم قطعة عقارية إلى عدة قطع و إقامة بناية في قطعة من القطع المتحصل عليها، أما رخصة البناء فتسلم لشرع في عملية البناء على قطعة أرض معينة .

_ كما أن هاتان الوسيلتان يعتبران قرارا قبليا أي تسلمان قبل الشروع في عملية البناء.

_الأصل أن كل القطع الأرضية القابلة للتعمير تخضع لرخصتي التجزئة و البناء، إلا أن نص المادة الأولى في فقرتها الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹، قد استثنت الهيكل القاعدية التي تحتمي سرية الدفاع الوطني وتشتمل الهياكل القاعدية العسكرية المختصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، وبعض الهياكل القاعدية التي تكتسي طابعا استراتيجيا من

¹ المادة 1ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر نصت على " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتوي بسرية الدفاع الوطني تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المختصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التيطابعا استراتيجيا من الدرجة الأول و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهياكل أو المؤسسات.

الدرجة الأولى و التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات ، من إلزامية الحصول على هذه الرخص، قبل استغلالها لغرض البناء.

الفرع الثاني: تمييز بين رخصة التجزئة و رخصة الهدم.

نصت المادة 60 من القانون رقم 29/90 على أنه "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها، في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.

إذن المناطق التي تخضع لرخصة الهدم حسب نص المادة 46 الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً لأحكام التشريعية التي تطبق عليها".

يفهم مما سبق أن رخصة الهدم وسيلة لاحقة لرخصة البناء، كما أنه لا يمكن القيام بعملية هدم كلي أو جزئي لبناية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية¹.

فبالتالي فإن رخصة الهدم تتشابه مع الرخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة إلا أنها تختلف معها من حيث نطاق تطبيقها²، فرخصة التجزئة تطبق على قطعة أرضية تجزأ لغرض إقامة بناية ، عكس رخصة الهدم التي تطبق على العقار المبني فقط، كما يختلفان من ناحية الهدف، فرخصة التجزئة تهدف إلى تقسم وحدة عقارية إلى عدة وحدات وتشييد بناية على إحدى القطع المتحصل عليها، في حين أن رخصة الهدم تهدف إلى هدم بناية آيلة للسقوط أو مبنية في مناطق غير قابلة للتعمير.

¹ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1 ، السنة الجامعية 2014/2015، ص 200

² موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة، رخصة الهدم)، المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، العدد الثاني بجامعة الإخوة منتوري . قسنطينة 1 ، ص 346.

ويختلفان أيضا في الجهة المختصة لإصدار القرار، بحيث أن رخصة التجزئة تصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي بإحدى الصفتين، مثلا البلدية أو ممثلا للدولة، أو يكون الاختصاص من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، عكس رخصة الهدم التي تصدر من سلطة وحيدة مختصة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط¹.

الفرع الثالث : تمييز بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم.

نصت المادة 59 من القانون رقم 29/90، على أنه : " تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام . "

كما نصت أيضا المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "... تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام . "

من خلال هذه المواد ينصح لنا أن الشهادة التقسيم وثيقة تصدر عن جهة إدارية مختصة تخول لمالك العقاري أو العقارات المبنية حق تقسيمها إلى قسمين أو عدة أقسام عقارية².

إذا فإن شهادة التقسيم تختلف عن رخصة التجزئة في كونها تخص الملكية العقارية المبنية، بينما رخصة التجزئة تخص عملية تجزئة لقطعتين أو أكثر غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، كما أن الشهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة التي تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئيين أو أكثر و ينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء³.

باستقراءنا لمواد القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير نلاحظ أن المشرع عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة ، وهذا ما يزيد الأمر لبسا و غموضا في مدى فهم الفرق

¹ سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، السنة الجامعية 2016/2017 ،ص 16.

² شهرزاد عوايد، محاضرات القانون التعمير الجزائري، سنة أولى ماستر ،تخصص قانون عام، ، كلية الحقوق العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة محمد لمين دباغين سطيف-2-، السنة الجامعية 2017/2018،ص 83 .

³ ملك جهاد، الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق،جامعة الشهيد حمة لخضر ، الوادي ، السنة الجامعية 2017/2018،ص36.

بينهما، لكنه لم يستدرك الأمر في المرسوم التنفيذي 19/15 وذكر نفس المادة تحت القسم رخصة التجزئة¹.

يمكننا القول إذا أن رخصة التجزئة سابقة لعملية البناء، أما الشهادة التقسيم فتكون بعد إتمام البناية أي لاحقه لعملية البناء، ذلك لأن أهم نقطة اختلاف بينهما تكمن في أن رخصة التجزئة تخص عقار غير مبني(قطعة أرضية) إذ تجزؤه، أما الشهادة التقسيم فتخص عقار مبني يريد صاحبه تقسيمه.

أما عن الجهة المختصة بإصدار القرار فهي نفسها بالنسبة لكل رخصة التجزئة و شهادة التقسيم وذلك حسب المواد 65،66،67، من القانون التهيئة و التعمير، و المواد 14،15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

إذا من خلال ما تطرقنا إليه نخلص إلى أن رخصة التجزئة تعتبر وثيقة وإدارية لها عدة خصائص تميزها عن ما يشبهها من مصطلحات ، كما أن لها أحكام خاصة بها ، وهذا ما سنتطرق إليه في المبحث الثاني .

¹ العائز السعيد، بالهادف عبد اللطيف، الرخص في مجال الأراضي الفلاحية (رخصة البناء- رخصة التجزئة)، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي، السنة الجامعية 2018/2019، ص 42.

المبحث الثاني

أحكام رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية إجبارية لكل عملية تجزئة ملكية عقارية أو أكثر، وحماية منه للمصلحة العمرانية العامة، منع المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي¹ المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك².

حيث نصت المادة 03 من القانون 15/08 على " يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما"، إذا فإن أي التجزئة أنشأت دون ترخيص تعتبر مخالفة لقواعد و أحكام قانون التعمير، على الرغم من هذا فإن رخصة التجزئة مقيدة بنطاق معين تطبق عليه (المطلب الأول)، كما أن عدم تطبيق القواعد و الضوابط التي تحكم رخصة التجزئة ينجر عنه مخالفات يعاقب عليهما القانون (المطلب الثاني)، بالإضافة إلى أن تسليمها لطالبيها يرتب العديد من الآثار سواء على الأرض المجزأة أو المحيط البيئي (المطلب الثالث).

¹ تعريف مخطط شغل الأراضي : هو أداة حديثة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري من أدوات التهيئة والتعمير .

² نوري سعيد، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخالفات التعمير في منظور التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون البيئة و التنمية المستدامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2020/2019، ص 40.

المطلب الاول

نطاق تطبيق رخصة التجزئة

كقاعدة عامة تمنح رخصة التجزئة لأي مالك قطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها¹، إلا أن نطاقها مرتبط بضرورة مطابقة القطعة الأرضية لمخططات التعمير وهذا ما تؤكدته المادة 11 من المرسوم التنفيذي 19/15.

إذن مجال تطبيق رخصة التجزئة يتحدد من خلال جانب الشخصي (الفرع الأول) ثم الجانب الموضوعي (الفرع الثاني)

الفرع الأول : النطاق الشخصي لرخصة التجزئة

تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي ترفق نموذجها بهذا المرسوم و يوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

✚ بنسخة من عقد الملكية.

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

✚ أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً".

نصت المادة 30 من قانون التوجيه العقاري² على أنه : "يجب على كل حائز لملك عقاري أو شاغل إياه أن يكون لديه سند قانوني يبرر هذه الحيازة أو هذا الشغل".

إذن من خلال النصوص سابقة الذكر يمكن حصر الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة التجزئة في :

¹ مقلبد سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة محمد خضيريسكرة، السنة الجامعية 2013-2014، ص 50 .

² المادة 30 من القانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادي الاول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49

1-المالك: هو الشخصالذي يثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهر بمصلحة الشهر العقاري و هو ما أكده المشرع من خلال نص المادة793من القانون المدني : " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدبر مصلحة الشهر العقاري".

وهذا ما تؤكداه أيضا المادة 29 من الحقوق التوجيه العقاري، على أنه : "يثبت الملكية الخاصة لأملاك العقارية في الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري"، بمعنى هذا أن القانون منح لمالك الأصلي لقطعة الأرضية الحق في طلب رخصة التجزئة ذلك بمقتضى سند ملكية رسمي .

2-الوكيل: هو الشخص المفوض من قبل المالك الأصلي لقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه"، وهذا طبقا للمادة 1571¹ من القانون المدني التي نصت على : " الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص لشخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه " .

وفي نفس السياق نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على "...او بتوكيل طبقا لأحكام الامر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المكور أعلاه ...". بمعنى أنه يشترط على الوكيل عند التقدم لطلب الحصول على رخصة التجزئة أن يرفقه بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق ،لأنه يشترط طبقا للمادة 572 من القانون المدني إفراغ الوكالة في نفس الشكل الذي يتطلبه تصرف الموكل وهذا ما ينطبق على حالة العقار التي يشترط المشرع الرسمية في كل تصرفاته القانونية .

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة .

رخصة التجزئة واجبة في كل تقسيم لمكية عقارية أو عدة ملكيات، مهما كان موقعها، إذا كانت الغاية منها تشيد البنائات، وهذه الغاية تعتبر شرط لأي عملية تجزئة قطعة أرضية، كما

¹المادة 571من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، ص 08.

أنها تقتض حماية المصلحة العامة العمرانية، وبالتالي إذا لم تكن الأرض المراد تجزئتها موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك فلا يمكن الإدارة منحها وإلا كان القرار معيبا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون¹.

كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة في البلديات، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التوجهات التي تطبقها القواعد العامة للتهيئة و التعمير².

كذلك يستوجب على صاحب الطلب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة لاستعمال من خلال إحداث ما يلي:

✚ شبكات الخدمة و توزيع الأراضي المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمرانية و الطاقة و الهاتف.

✚ مساحات توقف السيارات وميادين الترفيه³.

و بالتالي فإن تقسيمات الملكية العقارية التي تخضع لرخصة التجزئة هي التقسيمات التي يشترط فيها أن تشمل ما يلي:

✚ ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

✚ أن تكون الغاية منها إقامة بنايات الأراضي المجزأة.

✚ أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله

✚ أن تكون التقسيمات العقارية مترامنة أو متعاقبة⁴.

إلا أنه يجب الإشارة في هذا الصدد الاستثناء الوارد طبقا للمادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يخص منشآت وزارة الدفاع وكذا الهياكل ذات الطابع الإستراتيجي

¹ دكار نسيم بلقاسم، الرقابة الإدارية آلية لضمان الخدمة العمومية العمرانية، مذكرة ماستر ، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ،السنة الجامعية 2018،ص 47.

² دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة المفكرة ، العدد 17 ،، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 1 ، جوان 2018،ص 157.

³ بناني أحمد الهادي، أحكام وآليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص إدارة عامة، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون العام ، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2019/2018،ص 47 .

⁴ نوري السعيد، مرجع سابق، ص 46.

المطلب الثاني

المخالفات الخاصة برخصة التجزئة .

كل عملية تشيد لبناية يتطلب رخص و شهادات فرضها قانون التهيئة و التعمير رقم 19/15، لذلك أي عملية بناء دون الحصول على هذه الرخص تعتبر مخالفة لقواعد التعمير، قابلها المشرع بمجموعة من الجزاءات لكل المخالفين لأحكامها.

لهذا سنحاول من خلال ما يلي تحديد تلك الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة لذا سنقوم بتصنيفها (الفرع الأول) ثم نحدد مصالح المكلفة بمعاينة المخالفات (الفرع الثاني) بعد ذلك نتطرق للجزاءات المقررة على هذه المخالفات (الفرع الثالث)
الفرع الأول : تصنيف مخالفات رخصة التجزئة.

نصت المادة 03 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات أنه " يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما".

كما نص المشرع أيضا على أنه: " يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة..."¹

إذا يتضح من خلال هذين النصين أنه يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة، كما يمنع تشييد بناية في تجزئة مرخصة و لم تنتهي بها أشغال الشبكات و أعمال التهيئة، المنصوص عليها في رخصة التجزئة، و عليه يمكننا تحديد هذه المخالفات فيما يلي:

أولا: تجزئة أرض بدون رخصة :

اشتراطت المادة 57 من قانون التهيئة و التعمير رخصة تجزئة لكل عملية تقسم ملكية أو عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها، و كان ذلك التقسيم من شأنه أن يستعمل

¹- المادة 04 من القانون رقم 15/08 سالف الذكر

في تشييد بناية، وهو الإلتزام الذي أكدته المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15، و بالتالي كل تجاهل لهذا الإلتزام بعد مخالفة طبعاً للمادة 77 من القانون رقم 29/90 .

ويدخل في مفهوم تقسيم ملكية عقارية غير مبينة بدون رخصة، القيام بأشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثلاثة سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار، كذلك مواصلة أشغال التجزئة رغم أن الرخصة أصبحت لاغية لعدم اكتمال أشغال التجزئة عند انتهاء مدة صلاحية رخصة التجزئة بمرور ثالث سنوات¹

ثانيا : تجزئة قطعة أرضية غير مطابقة لمواصفات الرخصة:

تعد مخالفة كل أشغال تجزئة غير مطابقة لمخططات و التصميم و دفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة وهذا بصريح نص المادة²⁷⁷، من قانون التعمير لأن عدم المطابق لرخصة التجزئة هو تجاهل للالتزامات فرضتها هذه الرخصة، و يشترط لقيام هذه المخالفة وجود رخصة التجزئة و صحتها .

الفرع الثاني: الجهات المكلفة بمعاينة مخالفات رخصة التجزئة.

نصت المادة 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير رقم 29/90 على ما يلي:

" علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من :

❖ مفتشي التعمير

❖ أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

❖ موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية

إذن من خلال نص المادة سابقة الذكر نستنتج أن قانون التهيئة و التعمير عين جهات أخرى لمعاينة مخالفات قانون العمران علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية وهم :

¹ قيود عبد الجلال، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مذكرة ماستر ، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق جامعة شهيد حمة لخضر ، الوادي، السنة الجامعية 2017/2018، ص ص 22-23 .

² سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، السنة الجامعية 2013/2014، ص 21.

- مفتشو التعمير: الذين تم تعيينهم قانونا، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225¹/91 و المتضمن القانون الأساسي الخاص بالأعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن².

ويتم تعيينهم حسب النص المادة 94 من نفس المرسوم كما يلي " يعين مفتشو التعمير من بين :

- 1-المهندسين المعماريين الذين لهم (3) ثلاث سنوات من الخدمة بهذه الصفة .
- 2-التقنيين السامين و التقنيين الذين لهم تباعا خمس (5) سنوات او سبعة (7)سنوات من الأقدمية بهذه الصفة³.
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير: هم الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، حسب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 455/06.
- 1-رؤساءالمهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية
- 2-المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين الرئيسيين في الهندسة المدنية .
- 3-المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير .

أما عن تعيينهم فقد نصت المادة 03⁵ من المرسوم التنفيذي رقم 343/ 09 على أنه يتم تعيين هؤلاء، الأعوان على قائمة أسمية بالقرار من الوالي المتخصص إقليميا باقتراح من الرئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹- المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 02 محرم عام 1412، الموافق ل 14 يوليو سنة 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن , ج ر , عدد 34 المؤرخة في 17 يوليو 1991 .

² العيادي خيرة، رخصة البناء، شهادة المطابقة كألبتين لتنظيم التهيئة التعمير العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس , مستغانم، السنة الجامعية 2018/2019، ص 247.

³ بانوح باية، مرجع سابق، ص 32

⁴ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مؤرخ في 30 ذي الحجة 1426 الموافق 30/01/2006، يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ز ج ، ر، عدد 6، صادر في 2006/02/05.

⁵ المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 344/ 09، مؤرخ في 22/10/2009، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 55/06، ج، ر، عدد 61، صادر في 2009/10/25.

المتخصص إقليميا فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

- موظفي الإدارة التعمير و الهندسة المعمارية:

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المعدلة للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06، على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها إلى جانب ضباط أعوان الشرطة القضائية وكذا مفتشين التعمير، المشار إليهم أعلاه، المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن و العمران و الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يعينون من بين¹ :

- رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين التطبيقيين في البناء الذي يحوزون خبرة سنتين(2) على الأقل في ميدان التعمير .
- التقنيين السامين في البناء الذين يحوزون خبرة ثالث(3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

كما أضاف المرسوم التشريعي رقم 07/94 أعوان آخرين لمعاينة المخالفات و هم من نكروهم نص المادة 51 منه، " يؤهل زيادة على الضباط الشرطة القضائية وأعوانهم المنصوص عليها في القانون الإجراءات الجزائية ، مفتشون التعمير و المهندسون المعماريون و المهندسون و المتصرفون الإداريون و التقنيون السامون و التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير أو مصالح الهندسة

¹. مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير و التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون أعمال، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة حاج لخضر باتنة01 السنة الجامعية 2017/2018، ص 583.

المعمارية و التعمير في الولاية بتقصي مخالفة الأحكام الواردة في المادة 50 أعلاه و معاينتها...¹ .

إذا يفهم من النص المادة هذه أنها أضافت المتصرف الإداري و التقني السامي الذي يكون في حالة خدمة لدي الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير أو لدى مصالح الهندسة المعمارية و التعمير لدى الولاية

ونص أيضا القانون رقم 15/08 في المادة 62 منه على : " علاوة على الضباط و أعوان الشرطة القانونية المستخدمين المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يؤهل الأعوان المذكورين في المادة 68 أدناه للبحث ومعاينة مخالفات لأحكام هذا القانون ، يؤهل هؤلاء الأعوان أيضا:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنائيات

- القيام بالفحص و التحقيقات

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البنائيات الخاصة بها.

- غلق الورشات الغير القانونية "

فبالتالي يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر في حالة التأكد من انتهاك الأحكام المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير، ويتضمن المحضر تدقيقا لوقائع المخالفة ، وكذا التصريحات التي تلاقها من المخالف، ثم يوقع المحضر وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في هذا المحضر².

¹ المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94، 07 مؤرخ في 7 ذو الحجة عام 1414 الموافق 18/05/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ، ر عدد 32، ص في 25/05/1994.

² بو فنيك أمال، تسوية وضعية البنائيات في قانون المطابقة، مذكرة ماستر ، تخصص قانون عقاري، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق بجامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ،السنة الجامعية 2017/2018، ص 53 .

الفرع الثالث: الجزاءات المقررة لمخالفات رخصة التجزئة .

تتنوع جزاءات مخالفة رخصة التجزئة بين الجزاءات الإدارية و الجزائية و التي جاء النص عليها من خلال قانون التهيئة و التعمير و هذا ما سنأتي على تفصيله .

أولا عقوبات إدارية: و تتمثل في ما يلي:

أ- وقف كل الأشغال: يأمر الوالي أو الرئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف كل الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة دون رخصة تجزئة سواء فوق الأملاك الوطنية العامة، أو فوق ملكية خاصة، لم تخصص لبناء طبقا لأحكام مخططات التهيئة و التعمير السارية المفعول و هذا ما نصت عليه المادة 73 فقرتها الأولى من القانون 15/08 " يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، الأشغال التي تهدف إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية، دون رخصة تجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا لأحكام مخططات التعمير السارية المفعول"

ب- إعادة الأماكن إلى ما كانت عليه:

نصت المادة 2/76 من القانون رقم 15/08 على انه : "....في هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده. إذا لم يمثل المخالف، يأمر الوالي بعد تجاوز الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم، ويتحمل المخالف المصاريف.

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

إذا يفهم من نص المادة هذه انه يقوم الوالي المختص بأمر المخالف إلى إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية، وهدم البنايات في الأجل المحدد كما انه في حالة عدم امتثال المخالف للأوامر في الأجل المحدد يقوم الوالي بأشغال الهدم على نفقة المخالف، كذلك لا يعفي المخالف من المتابعة القضائية.

ثانيا: عقوبات جزائية

وقد تطرق إليها المشرع الجزائري في المواد من 74 إلى 77 وهي كمايلي:

- يعاقب كل من ينشئ تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة، بالحبس من (06) ستة أشهر إلى سنتين (02) وبغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج) إلى مليون دينار جزائري (1.000.000) وفي حالة العود تضاعف العقوبة¹.
 - يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج)إلى مليون دينار(1.000.000)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة. وفي حالة العود تضاعف العقوبة².
 - كما انه تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74. 75 على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري والمهندس الطوبوغرافياوكل صاحب دراسة أعطى أوامر تسبب في المخالفة³.
 - يعاقب بالحبس من ستة(06) أشهر إلى سنة(01)و بغرامة من مائة ألف دينار(100.000دج)إلى مليون دينار(1.000.000)او بإحدى العقوبتين، كل من يبيع قطعا أرضية من تجزئة او مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة أو المجموعة السكنية غير مرخصة او لم يتم بها الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع⁴. وفي حالة العود، يمكن أن يحكم عليه بالحبس من سنة(01)إلى خمس(05)سنوات، و تضاعف الغرامة⁵.
- نستنتج مما سبق ذكره أن المشرع الجزائري وفق في سن القوانين المتعلقة برخصة التجزئة و التشديد في عقوبتها ، لكنها لم تطبق بصفة كلية على أرض الواقع

¹. يونس نور الدين، نصيب خالد، منازعات الرخص التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم

السياسية، قسم الحقوق بجامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ، السنة الجامعية 2018/2019 ، ص 49.

². المادة 75 من القانون رقم 15/08 سالف الذكر .

³. المادة 76 من القانون رقم 15/08 سالف الذكر.

⁴. المادة 01/77 من القانون رقم 15/08 سالف الذكر .

⁵. المادة 02/ 77 من القانون رقم 15/08 ،سالف الذكر

المطلب الثالث

آثار رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة.

بما أن رخصة التجزئة هي من الوثائق الإدارية الملزمة لأي تجزئة لملكية عقارية إلى عدة أجزاء بهدف البناء فينتج عن هذه العملية مجموعة من الآثار (الفرع الاول).
وكونها تنظم حسب قانون العمران الذي يستوجب فيه احترامها وعليه فإن الرخصة لتجزئة دور بارز وفعال في حماية البيئة (الفرع الثاني).

الفرع الاول: آثار رخصة التجزئة

برجوع لنص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالفة الذكر تستوجب رخصة التجزئة إنجاز صاحب الطلب لأشكال المتعلقة بجعل الأراضي المجزئة قابل للاستغلال لتشييد البناء ويكون إحداث هذه الأشغال عن طريق إنشاء شبكات الخدمة وتوزيع الأراضي المجزئة إلى مجموعة شبكات من الطرق والإنارة العمومية و الطاقة والتطهير و الهاتف إضافة إلى مساحات توقف وركن السيارات و ميادين الترفيه العامة و المساحات الخضراء، ويمكن تصنيف آثار رخصة التجزئة في النقاط التالية :

- أن تكون رخصة التجزئة جزء لا يتجزأ من ملف طلب رخصة البناء المراد إقامتها على قطعة أرض ناتجة عن عملية تجزئة¹.
- يجب أن تشهر عملية التجزئة قانوناً لدى المحافظة العقارية المتواجدة في دائرة اختصاصها العقار محل رخصة التجزئة وهذا لإعلام الغير².

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى انه يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل وأن رخصة التجزئة ينحصر موضوعها في إقامة البناء والملكية العقارية التي توافق أجزائها مخطط شغل الأراضي وعليه فإنها هذه الأخيرة تخضع لتقسيمات التي تستوجب أن تكون هذه الملكية العقارية لمالك واحد وأن يكون الهدف منها إقامة بنايات وتكون موافقة لمخطط شغل الأراضي.

¹. بانوح باية، مرجع سابق، ص 41 .

². المرجع نفسه، ص 41 .

الفرع الثاني : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة

إن رخصة التجزئة لا تصدر إلا وفقا للتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو لوثيقة التعمير التي تحل محل¹ ، لهذا يشترط فيها أن يحترم المستفيد منها مقتضيات أحكام البناء ، والتي تهدف في مجملها لحماية البيئة وذلك من خلال :

- تقديم دفتر الشروط للأشغال المحتملة و الذي يعد من الوثائق التي تسند عليها رخصة التجزئة

- إخضاع مشروع طلب تجزئة للدراسة بيئية مسبقة وإتمام إجراءات رخصة التجزئة بنفس إجراءات منح رخصة البناء ، وبالتالي على المستفيد التقيد بدراسة التأثير على البيئة²، وما نصت عليه المادة (02/11) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والتي جاء فيها أنه : يمكن أن يتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجز عن أنجاز الأراضي المجزأة، في ما يخص النظافة و الملائمة الصحية و الطابع الأماكن المجاورة أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و المصالح المنفعة العامة و المالية البلدية.

ومن ناحية أخرى فإنمخطط الشغل الأراضي، حسب ما نص عليه المشرع الجزائري هو يهدف إلى:

_ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنائيات .

_تحديد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة .

_تحديد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية في المواقع و المناطق الواجب حمايتها و تجديدها و إصلاحها³.

¹ عبد العزيز بو زيد ، الضبط الإداري العمراني و دوره في حماية البيئة، مذكرة ماستر ، تخصص قانون البيئة، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة حمة لخضرالوادي السنة الجامعية 2015/2016 ، ص 20

² جوادي حمزة ، دور ادوات التهيئة العمرانية و التعمير في حماية البيئة، مذكرة ماستر ، تخصص قانون البيئة، ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي2016/2017، ص 62-63 .

³ عبد العزيز بو زيد ، مرجع سابق، ص 20

لهذا يمكن رفض منح رخصة التجزئة إذا كانت التهيئة مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل: الفيضانات و الانجراف و انخفاض التربة و انزلاقها و الزلازل و الجرف¹.

إذن كل التدبير السابقة الذكر هي تهدف بالدرجة الأولى لحماية البيئة التي لها العديد من الصور أهمها النسق العمراني الموحد و المنظر الجمالي للمدن و الذي يحقق من خلال موجبات مخطط شغل الأراضي السابق الذكر .

¹. قماري إلياس، ، مرجع سابق، ص 93 .

نخلص إلى أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تطلب وتستوجب عند قيام الشخص المالك بتقسيم ملكيته العقارية لغرض تشييد بناية ، كما لهذه الأخيرة عدة خصائص تميزها عن غيرها نذكر أهمها : أنها تصدر في شكل قرار إداري ، وأيضاً مرتبطة بملكية العقار فلا تسلم إلا لشخص المتحصل على ملكية الأرض . و من خلال النصوص سالفه الذكر المتعلقة برخصة التجزئة نلاحظ أن المشرع الجزائري قد ربط بين رخصة التجزئة بعملية التقسيم وهو ما يثير لنا لبس في التفرقة بينهما .

ولرخصة التجزئة قواعد وأحكام ضبطتها قوانين التهيئة و التعمير ، كما حدد نطاق لها يتمثل في نطاق شخصي (المالك أو موكله) ، و نطاق موضوعي (أرض غير مبنية) ، وعند مخالفة الأشخاص لهاته الأحكام الخاصة برخصة التجزئة ينجر عنها عقوبات قانونية.

الفصل الثاني

إجراءات الحصول على رخصة التجزئة و إلغائها

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية التي تؤدي إلى إنهاء الوحدة العقارية الأصلية و إنشاء وحدات عقارية جديدة ، حدد المشرع لتنظيم عملية بناء و تنفيذ استراتيجية العمران في الجزائر عدة إجراءات لمنح هذه الرخصة¹ ، لذلك لا يمكن لمالك الأرض الاستفادة من ترخيص بالتجزئة إلا من خلال إتباع هذه الإجراءات .

وباعتبار رخصة التجزئة وسيلة رقابية في المجال العمران ، فإن القرار المتعلق بإصدارها يخضع لإجراءات محددة نظمتها قوانين التهيئة و التعمير (المبحث الاول) لذلك عندما يشوب هذا القرار عيب من عيوب كعدم المشروعية يجعله قابلا للإلغاء (المبحث الثاني) .

¹. بلفضل محمد ، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة، مجلد 08 ، العدد 14 ، جامعة عبد الرحمان بن خلدون، سنة 2020 ، ص 51 .

المبحث الأول

إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

إن رخصة التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة إدارية مختصة ببناء على طلب المالك أو موكله مرفقا بملف كامل لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و تصدر قرارها بمنح الرخصة أو رفض منحها ، أو تأجيل البت في الطلب¹ .

وعليه فإنه على طالب رخصة التجزئة إتباع الإجراءات و التقيد بالضوابط و الأحكام التي سنها قانون التهيئة و التعمير لمنح هذه الرخصة ، والتي تتمثل أساسا في تقديم طلب للحصول على رخصة التجزئة للجهة الإدارية المختصة قانونا التي تقوم بدورها في التحقق من ملف الطلب (المطلب الاول) ، بعد ذلك تصدر القرار المتعلق بمنح الرخصة أو رفضها (المطلب الثاني) .

¹. شهرزاد عواید ، مرجع سابق ، ص 62 .

المطلب الأول

تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة

يتضح لنا من خلال المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، أن المشرع قد منح حق تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة للمالك الحقيقي أو الوكيل، حيث يجب لتقديم الطلب توفر الصفة في طالب الرخصة ، إضافة إلى الملف و السندات الخاصة بعملية التجزئة (الفرع الاول)، والتي تسلم إلى الجهة الإدارية المختصة ليتم التحقيق فيه (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : الملف المتعلق برخصة التجزئة

لطلب رخصة التجزئة يجب أن تتوفر الصفة في طالب الرخصة ، إضافة إلى مجموعة من الشروط الأخرى سنأتي على تفصيلها و هي :

أولا : صفة طالب الرخصة :

نصت المادة 08 من المرسوم 176/91 المؤرخ في 28 /05/ 1991 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء ، وشهادة المطابقة و رخصة الهدم على أنه : " ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و التوقيع عليه ... " ومنه فإن الحق في طلب رخصة التجزئة يشمل المالك على أن يثبت صفته بنسخة من عقد الملكية ، إضافة إلى وكيل المالك بمقتضى عقد الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني و قد أضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 19/15 نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹.

¹. وفاء عز الدين ، منازل التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الإدارة العامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، السنة الجامعية 2014-2015 ، ص 67 .

ثانيا : ملف طلب رخصة التجزئة .

لقد أضاف المشرع إلى جانب الوثائق التي تثبت صفة طالب الرخصة بعض الوثائق التقنية الأخرى الخاصة ، و التي نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15 / 19 وهي كالآتي :

1. تصميم للموقع ، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية .
2. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 ، التي تشمل على البيانات الآتية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها .
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية .
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة و مساحة الارتفاقات الخاصة.
- موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني ، بما في ذلك البناءات 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 و الزراعية البيئية .
- أيضا المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية .
- كما تحدد هذه المذكرة مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .

4. مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها .
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض ، مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين .
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء ، و النقل و كيفية تلبيتها .
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة .
- دراسة التأثير في البيئة ، عند الاقتضاء .
- دراسة جيو تقنية ، يعدها مخبر معتمد .

5. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها ، و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز ، و آجال ذلك عند الاقتضاء .

6. دفتر شروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة ، و كذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات .

يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الاسيجة .

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة ، إذن في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البيانية المتعلقة بكل جزء لوحده .

يتم إعداد الملف البياني و التقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، و يؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول فيها¹ .

¹ المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر .

نستنتج إذا من خلال النصوص السابقة الذكر أنه على المالك أو موكله أن يقدم طلب لرخصة التجزئة والذي يتكون من عدة وثائق التي تم ذكرها ، كما يتم إعداد الملف من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير .

الفرع الثاني : التحقيق في طلب رخصة التجزئة

نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على انه: " يرسل طلب رخصة التجزئة و الوثائق المرفقة به، في جميع الحالات ، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها .

يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم ، بعد التحقق من الوثائق الضرورية على النحو المنصوص عليه يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة في الوصل ."

فبالتالي ما يفهم من نص المادة هذه أنه على المالك و موكله بعد استكمال الملف أن يقدمه في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تقع في دائرة اختصاصه القطعة المجزأة في جميع الحالات ، على أن يتم تسليمه وصل إيداع يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب و نوع الوثائق المقدمة في نفس اليوم .

بعد التحقق من الوثائق الضرورية المحددة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، تكلف الجهات المختصة بفحص ملف الطلب و التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي ، أو في حال انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدده التنظيم الجاري به العمل .

كما يتناول الفحص كذلك الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة

أومصالحها ، و حماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية¹ .

وتدعيما لآليات الرقابة القبلية على أشغال العمران ، ألزم المشرع المصلحة باستشارة الأشخاص العمومية و المصالح التقنية المعنية لإبداء رأيها حول طلب رخصة التجزئة خلال خمس عشر (15) يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء رأيها و يعتبر سكوتها بعد انقضاء الآجال بمثابة موافقة ، مع إعادة الملف للمصلحة في كل الحالات² . وهذا ما أكدته المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة ، قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي ، ويتم التحقيق حسب نفس الأشكال المعمول بها³.

¹ غنية سطوطح ، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية . مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية ، العدد الثالث ، المركز الجامعي عبد الله مرسللي 2017 ، ص ص 1817 .

² دبراسو مسعودة ، مرجع سابق ، ص 160 .

³ المادة 12 ف 04 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر .

المطلب الثاني

إصدار القرار بمنح رخصة التجزئة

بعد إتمام عملية التحقيق في ملف طلب الرخصة ، تقوم الجهة المختصة بإصدار القرار باعتبارها الهيئة المكلفة بالرقابة على منح الرخصة ، وهذه الجهة ليست المختصة الوحيدة في إصدار القرار بل متمثلة في ثلاث جهات (الفرع الاول) كما أنها قد تصدر قراراتها إما بالموافقة إذا توفرت جميع الشروط ، و قد ترفض منحها ، أو تقوم بتأجيل منحها إلى تاريخ لاحق (الفرع الثاني).

الفرع الاول : الجهات المختصة بإصدار القرار .

حسب ما جاءت به المادة 22¹ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، فإن مهمة إصدار رخصة التجزئة أسندت إلى ثلاث جهات إدارية مختصة ، فقد يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة (أولاً) ، وقد يكون من اختصاص الوالي (ثانياً) ، أو الوزير المكلف بالتعمير (ثالثاً) .

أولاً : اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

لقد نصت المادة 65 من القانون رقم 29/90 سالف الذكر على أنه: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه ، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقطاعات او البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة أو ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي."

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19 /15 سالف الذكر نصت على: "تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً ، او عن الوزير المكلف بالعمران ، حسب الحالة ...".

إذن في حال كان رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية عليها أن يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

كما تكلف في هذه الحالة المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية باسم البلدية بتحضير الملف ، وبعدها خلال أجل 03 أشهر الموالية لتقديم الطلب تسلم رخصة التجزئة¹.

أما في حالة ما إذا كان بصفته ممثلا للدولة و في حال غياب مخطط شغل الأراضي، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب في 04 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإيداع الرأي بالموافقة في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف ، و في هذه الحالة يجب أن يتبع الملف برأي رئيس المجلس الشعبي الولائي حول هذه الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة².

كما تقوم هذه المصلحة بإعداد تقريرها خلال شهرين من استلامها الملف ، و بناء على هذا التقرير يقرر رئيس البلدية منح الرخصة من عدمها و يكون ذلك خلال أجل 04 أشهر³.

إذن عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، فإن دراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

ثانيا : اختصاص الوالي

بالنسبة للوالي فإنه طبقا لنص المادة 15 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه يختص بمنح رخصة التجزئة المتعلقة بالمشاريع ذات الأهمية المحلية و المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليه⁴، و التي حددها المشرع الجزائري في

¹. مقلد سعاد ، مرجع سابق ، ص 53 .

². رويح المسعود ، حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير الفردية ، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية 2015/2014 ، ص 29 .

³. بناني أحمد الهادي ، مرجع سابق ، ص 50 .

⁴. جمال دوبي بونوة ، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري ، مجلة التعمير و البناء، المجلد 02 ، العدد 04، المركز الجامعي غليزان ، في ديسمبر 2018 ، الجزائر ، ص 64. 65 .

المادة 66 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على سبيل الحصر و التي تتمثل في ما يلي :

. البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية .

. منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية .

. اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق الساحلية و الأقاليم التي تتوفر على مميزات طبيعية أو ثقافية أو تاريخية بارزة و كذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي و الجيد، والتي يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

كما نصت أيضا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أن تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي :

. المشاريع ذات الأهمية المحلية.

. المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي .

ثالثا : الوزير المكلف بالتعمير .

بالرجوع إلى نص المادة 67 من القانون رقم 29/90 فإن تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير يكون بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات مصلحة وطنية أو جهوية ، و ذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي و الولاية المعنيين .

وهذا ما أكدته أيضا المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه يختص أيضا الوزير المكلف بالعمران بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية .

وعليه عندما يكون إصدار قرار رخصة التجزئة ، من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، فإن دراسة ملف الطلب تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية، هذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر .

الفرع الثاني : إصدار قرار رخصة التجزئة .

بعد إتمام عملية التحقيق في ملف الطلب ، تقوم الجهات المختصة بإصدار قرارها و ذلك قد يكون إما بموافقة منح الرخصة (أولاً) ، أو برفض منحها (ثانياً) ، كما قد تأجل منحها إلى أجل لاحق (ثالثاً) .

أولاً : قرار منح رخصة التجزئة .

يتم إصدار قرار منح رخصة التجزئة بعد توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، و التي نذكر منها :

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

. 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 المجزأة¹ .

كما نصت المادة 19 من نفس المرسوم على أنه يستوجب على صاحب الطلب انجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال ، من خلال أحداث شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف ، و مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه² .

بمعني أنه بعد توفر الشروط المذكورة أعلاه يحضى الطلب بموافقة منح رخصة التجزئة ، ويكون ذلك في مواعيد معينة حسب الجهة المختصة ، فيصدر القرار المتضمن رخصة التجزئة خلال أجل شهرين 02 المواليين لتاريخ إيداع الطلب ، وذلك عندما يكون تسليم الرخصة من

¹ المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر .

² المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر .

إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية أو الدولة¹ ، كما قد يصدر القرار خلال ثلاثة 03 أشهر إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، و يتم تبليغ قرار منح رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب والى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية بنسخة من الملف ، كما توضع نسخة مؤشر عليها تحت تصرف وكيل الجمهورية ، وتحفظ نسخة من الملف بأرشفيف الولاية و نسخة أخيرة لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة .

ينشر قرار منح رخصة التجزئة على نفقة صاحب الطلب لدى مكتب الحفظ العقاري ، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه² .

ثانيا : قرار رفض منح رخصة التجزئة .

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

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

بناء على النص سابق الذكر نخلص أنه إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها غير موافقة لمخطط شغل الأراضي ، أو أي وثيقة تعميمية أخرى تحل محلها، فلا يمكن تسليم رخصة التجزئة . وفي هذه الحالة تكون الإدارة ملزمة بتسبيب قرار الرفض ، باعتبار أن التسبيب يعتبر أنجع وسيلة لمراقبة مدى مشروعية القرار³ .

¹ شريفي أحمد ، اليوسفي فاطمة ، النظام القانوني لرخصة التجزئة الصناعية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون تسيير و إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة الجبالي بو نعامة خميس مليانة ، السنة الجامعية 2018/2019 ، ص 43 .

² المادة 22 ف 03 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سالف الذكر .

³ دكار نسيم بلقاسم ، مرجع سابق ، ص 51 .

كما يمكن للجهة المختصة عدم الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو أي وثيقة تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للتوجهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، ما يعني أنه في هذه الحالة للإدارة أن ترفض منح قرار التجزئة و لها السلطة التقديرية الكاملة في ذلك ¹ .

ثالثا : قرار بتأجيل منح رخصة التجزئة .

حسب نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 " يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيهيصدر قرار تأجل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ، و لا يمكن ان يتجاوز آثاره سنة واحدة" ، فإنه يؤجل البت في الترخيص بالتجزئة عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد ، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة² . هذا ما أكدته أيضا المادة 64 من القانون رقم 29/90 والتي جاء فيها "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد ."

كما أن المشرع هنا لم يذكر حالة ما إذا كان الرد على طلب المستفيد من رخصة التجزئة بعدم المطابقة ، إلا انه اكتفى بتبليغ الطالب بالمقرر دون الجهات الأخرى³ .

¹ غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكر الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة ، القانون و تسيير الاقليم ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة ، السنة الجامعية 2011/2012 ص 100 .

² غنية سطوطح ، مرجع سابق ، ص 289 .

³ مزوزي كاهنة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة الحاج لخضر . باتنة ، 2011/2012 ، ص

المبحث الثاني

إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة

إن كل عملية تشيد بناية جديدة أو تقسيم عقار تستوجب الحصول على تراخيص البناء فهي وسائل رقابية قبلية أقرها المشرع لمتابعة مشاريع البناء ، كما هي أداة في يد الإدارة لفرض سلطتها في مجال العمران .

كما أن قرارات الإدارة سواء كانت ايجابية أو سلبية أي قضت بمنح أو برفض منح الرخصة تخضع لرقابة القاضي الإداري الذي يحمي فرد من تعسف الإدارة بمنح الفرد الحق في رفع دعوى الإلغاء، وعليه فإن القرارات المتعلقة برخصة التجزئة صادرة عن سلطة إدارية ، فبالتالي للفرد الحق في رفع دعوى الإلغاء ، ولمعالجة هذه الأخيرة يجب تحديد مفهومها (المطلب الاول) ثم ذكر أسباب رفع دعوى إلغاء القرار (المطلب الثاني) وبعد ذلك نصل إلى آثار دعوى إلغاء القرار (المطلب الثالث) .

المطلب الاول

مفهوم دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء أو ما يصطلح عليها بدعوى تجاوز السلطة تعتبر من أهم دعاوى القانون العام المعتمدة لحماية المشروعية ، وتعرف على أنها الدعوى التي يطلب فيها من القضاء المختص البحث عن شرعية القرارات الإدارية المطعون فيها بعدم الشرعية والحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ما تأكد مخالفتها للقانون وذلك بحكم قضائي ذي حجية عامة ومطلقة¹ .

كما تعرف دعوى الإلغاء أيضا على أنها هي " الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون²

وعليه بما أن القرارات المتعلقة برخصة التجزئة تعتبر قرارات صادرة من سلطة إدارية مختصة ، فهي بذلك قد تكون معرضة للإلغاء في حالة عدم مشروعيتها ، إذ يرفع طالب الرخصة دعوى إلغاء أمام جهات قضائية مختصة . لذلك سنتطرق إلى أبرز خصائص هذه الدعوى (الفرع الاول) ، وذكر الشروط الواجب توفرها لقبول دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : خصائص دعوى الإلغاء

لدعوى الإلغاء جملة من الخصائص تميزها عن غيرها من الدعاوي الأخرى نذكر منها ما يلي :

أولا : دعوى قضائية

لم تعد دعوى الإلغاء مجرد تظلم إداري أو طعن إداري إنما أصبحت اليوم دعوى قضائية بآتم معنى الكلمة إذا فإن دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية بمختلف المعايير ، سواء من حيث شروط قبولها المتعلقة ب : الطاعن وفي هذه الحالة يكون طالب رخصة التجزئة أو وكيله أو

¹ .د. عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الادارية (دراسة تحليلية نقدية و مقارنة) ، دار الهدى ، الجزائر ، ص 269.

² .د. محمد الصغير بعلي ، القضاء الاداري دعوى الالغاء ، دار العلوم ، عنابة ، ص 27.

الممثل القانوني شخص معنوي كما سبق بيانه ، ومحل الطعن والمواعيد المتمثل فيالقراربرفض منح رخصة التجزئة أو تأجيلها، أو من حيث الجهات المختصة في النظر فيها (هيئات قضائية : محاكم إدارية ، مجلس الدولة)، أو من حيث الإجراءات المتبعة بشأنها : إجراءات قضائية ذات خصائص مميزة ، أو من حيث القرار المترتب عنها : عمل قضائي (حكم) له حجية الشيء المقضي به¹

ثانيا : دعوى موضوعية . عينية

إن دعوى الإلغاء تتميز بطابعها العيني أو الموضوعي فهي لا تتسم بالطابع الشخصي أو الذاتي كدعوى القضاء الكامل أو دعوى التعويض ، فهي تتميز بهذه الصفة أي دعوى الإلغاء لأن الغرض منها هو مهاجمة القرار الإداري المعيب وليست موجهة ضد مصدره أيا كانت درجته الإدارية²، بمعنى أن دعوى إلغاء قرار عدم منح رخصة التجزئة ليس موجهة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو وزير السكن و العمران إنما موضوعها إعادة النظر في قرار عدم المنح المعيب .

ثالثا : دعوى المشروعية

يكمن هدفها الجوهرى و الأساس في الحفاظ على مبادئ المشروعية بصفة عامة وعلى شرعية القرارات الإدارية بصفة خاصة³، فمن المفروض متى توافرت الشروط الموضوعية و الشكلية لمنح رخصة التجزئة على الهيئة الإدارية المختصة منحها وإلا عد قرارها غير مشروع ، وبالتالي يمكن إلغاؤه بعد اللجوء للقضاء المختص .

¹. د محمد الصغير بعلي ، شروط قبول دعوى الإلغاء ، دار العلوم ، عنابة ، الجزائر ، 2013 ، ص 16.

². بوزيديد عائشة ، دعوى الالغاء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر ، تخصص إدارة الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة ،السنة الجامعية 2014 /2015 ، ص 11.

³. د. عادل بو عمران، مرجع سابق ، ص 270 .

رابعاً : دعوى ذات إجراءات خاصة ومتميزة

تتضمن إجراءات دعوى الإلغاء مجموعة من الخصائص تميزها عن الإجراءات القضائية الأخرى (المدنية و التجارية خاصة) ، فكما سبق بيانه فإن منح رخصة التجزئة يمر بمراحل وإجراءات ضمن آجال قانونية محددة ،هذا من جهة .

و من جهة أخرى فإن المشرع و بالنظر لخصوصية الدعوى الإدارية خصصها المشرع بإجراءات متميزة نص عليها من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي يجب إتباعها خاصة ما تعلق بالكتابة ، و الحضورية ، والشبه السرية ، و السرعة ، والبساطة ، و قلة التكاليف ، و الطابع التحقيقي¹.

الفرع الثاني : شروط قبول دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة

لصحة قبول دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة التجزئة يجب توفر الشروط الآتية :

أولاً : شروط الطاعن

حسب نص المادة 13 و 64² من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يتبين لنا الشروط الواجب توفرها في الشخص الطاعن وهي كما يلي :

أ . الأهلية : والمقصود بها أهلية التصرف وذلك حسب نص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 40 من القانون المدني والتي تنص على أنه: " كل شخص بالغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ، ولم يحجر عليه ، يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية .

و سن الرشد تسعة عشر (19) سنة كاملة " .

¹ . د. محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 16 .

² . المادة 13 و المادة 64 من قانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25_02_2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر عدد 21 صادر في 23_04_2008.

و ما يعني أنه بما أن موضوع الإلغاء وارد على رخصة التجزئة لا بد أن يكون رافع دعوى الإلغاء كامل الأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي أما فيما يتعلق بالأشخاص المعنوية أو الأشخاص عديمي الأهلية فإنه يلجأ لتفويض سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي¹.

ب . الصفة : ويقصد بالصفة في التقاضي هي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى ، بمعنى أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء ، وأن يكون هومنيباشر حقه في الدعوى . ومنه فالصفة هي الوضعية التي يحتج بها المدعي للقيام بدعواه والتي تأثرت سلبا بالقرار المنتقد لدى قاضي الإلغاء² .

وفي حالتنا هذه يجب على رافع دعوى الإلغاء أن يكون طالب لرخصة التجزئة تم رفضها.

ج . المصلحة : تطبقا لقاعدة "لا دعوى بدون مصلحة " ، فالدعوى الإدارية لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة ، كما أن شرط المصلحة في دعوى الإلغاء يتسم بنوع من المرونة و الاتساع نظرا للطبيعة الموضوعية لتلك الدعوى ، فشرط المصلحة لا يتوفر ، إذا لم يؤثر القرار المطعون فيه في المركز القانوني للطاعن بصورة مباشرة و فعلية ، وهو ما يحدده القاضي الإداري³. ما يعني أن على طالب رخصة التجزئة الذي رفض طلبه أو أجل تبيان أثر ذلك والذي يتمثل في منعه من تشييد بناية على أرض يملكها رغم توافر الشروط السابقة الذكر .

ثانيا : شروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه

كشروط جوهرية لطعن بإلغاء تراخيص أعمال البناء كقرارات إدارية يجب أن تتوفر بعض الشروط في القرارات محل الطعن وهي كالاتي :

. القرارات الإدارية في مجال التعمير صادرة عن سلطة مختصة ، فقد منح القانون الجزائري صلاحية إصدار رخص وشهادات التعمير لسلطات إدارية حصريا ، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي و الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

¹ . مزياني نوال ، مرجع سابق ، ص 60 .

² أ . ميمونة سعاد ، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري ، دار هومة للنشر ، الجزائر ، 2018 ، ص 146 .

³ .د. محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 80 .

. القرارات الإدارية في مجال التعمير نهائية ، لا يكون القرار الإداري نافذا في مواجهة المخاطبين به إلا إذا كان قرارا نهائيا ومنه تنفيذيا .

. القرارات الإدارية في مجال التعمير تحدث أثرا قانونيا ، يجب أن تؤثر رخص وشهادات التعمير في المركز القانوني للطاعن ، بإنشاء مركز جديد او بتعديله او بإلغاء مركز قائم¹ .
ثالثا شروط الميعاد .

بالرجوع لنص المادة 829 من قانون إ م و إ نجدها قد حددت آجال الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة بأربعة (4) أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي القاضي برفض منح رخصة التجزئة، ويسري مضمون هذا النص في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص ، أما في حالة كان القرار من صلاحيات الوزير المكلف بالعمران فإن الاختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة في نفس الآجال المنصوص عليها في المادة 2829 من ق.إ.م.إ. .

¹ ريمة بلجودي، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماستر أكاديمي ، تخصص القانون الإداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، السنة الجامعية 2016/2017 ، ص 8 . 9 .
² خشاب نبيلة ، الآليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير " رخصة البناء كنموذج " ، مذكرة ماستر في العلوم القانونية الإدارية ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر ، سعيدة ، السنة الجامعية 2016 / 2017 ص 85 .

المطلب الثاني

أسباب رفع دعوى الإلغاء.

بعد تأكد القاضي الإداري من جميع الشروط الشكلية اللازمة لقبول الدعوى ، فإنه يقوم بالبحث و التحري عن الناحية الموضوعية للطعن ، للتأكد من مدى مشروعيته والتي قد تنتفي بوجود إحدى الأسباب التالية ، التي تكون سببا في إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة المتمثلة في أسباب داخلية (الفرع الاول) و أسباب خارجية (الفرع الثاني) .

الفرع الاول : أسباب داخلية .

و هي تلك العيوب التي تصيب الأركان الموضوعية للقرار الإداري و المتمثلة في عيب السبب (أولا) و مخالفة القانون (ثانيا) و الانحراف بالسلطة (ثالثا) .

أولا : عيب السبب .

بالرجوع لنص المادة 62¹ من القانون 29/90 ، فإن الإدارة ملزمة قانونا باحترام شكلية التسبب في إصدار مختلف القرارات في مجال العمران ، فيعتبر السبب في القرار الفردي الصادر في مادة العمران ركنا من أركانه ، وعليه فكلما أصدرت الجهات المختصة قرارات متعلقة بالبناء او الهدم او التجزئة ، ولم تكن مسببة كان ذلك أساسا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل² .

كما أن رقابة القضاء الإداري تركز أساسا على مدى مشروعية القرارات من حيث السبب في مراقبة مدى ملائمة الدوافع مع الحالتين الواقعية و القانونية³، فالحالة الواقعية تتمثل في الأوضاع المادية الناجمة عن الطبيعة (زلزال ، فيضان ، انتشار وباء ...) أو بتدخل إنساني (

¹ المادة 62 من القانون رقم 29/90 سالف الذكر " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء او التجزئة او الهدم إلا لأسباب مستخلصة من احكام هذا القانون . وفي حالة الرفض او التحفظ يبلغ القرار الذي اتخذته السلطة المختصة على ان يكون معللا قانونا " .

² خدوجة الذهبي ، اختصاص القضاء الإداري في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق، جامعة العقيد أحمد دراية ، ادرار ، السنة الجامعية 2013 / 2014 ، ص 36 .

³ خدوجة الذهبي ، المرجع نفسه ، ص 36 ،

حريق ، اضطراب امني) والتي تكون وراء إصدار القرار أما الحالة القانونية يقصد بها أن يبنني القرار الإداري على حالة قانونية ، والتي تتمثل في مركز قانوني معين عام او خاص .¹

ثانيا : عيب مخالفة القانون .

مخالفة القانون هو العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فهو وجه الإلغاء المتعلق بالمشروعية الداخلية للقرار .²

فبالتالي عيب مخالفة القانون في مجال العمران تتمثل في مخالفة القواعد القانونية و الخطأ في تطبيقها أو تأويلها عند إصدار قرار الترخيص أو الشهادة³ ، كأن تخطئ الإدارة في تطبيق القانون عندما تطبق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع رخصة أو شهادة من رخص او شهادات التعمير⁴، مما يؤدي إلى بطلان قرارات العمران الإدارية⁵ .

كأن يكون طلب الطاعن مستوفي كل الشروط الموضوعية و الشكلية الخاصة برخصة التجزئة سابقة الذكر ، ورغم ذلك يصدر قرار من الإدارة برفض منحها ، هذا القرار يكون معيبا لمخالفته القانون .

ثالثا : عيب الانحراف في استعمال السلطة

يقصد بعيب الانحراف في استعمال السلطة أن تصدر الإدارة قرارا إداريا لغير الهدف المقرر لها قانونا ، و من هنا كانت رقابة هذا العيب رقابة موضوعية تدور حول التحري و البحث عن البواعث النفسية التي جعلت الإدارة تتخذ تلك التدبير⁶ .

¹.د. محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 284-285 ،

².د. محمد الصغير بعلي ، المحاكم الإدارية ، دار العلوم ، عنابة ، الجزائر ، 2011 ، ص 73 .

³.ريمة بلجودي، مرجع سابق ، ص 12

⁴.بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، اطروحة دكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري

. تيزي وزو ، السنة الجامعية 2017 ، ص 32 .

⁵. مرجع نفسه ، ص 31 .

⁶. قروف جمال ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الاداري ، مذكرة ماجستير ، شعبة القانون الاداري والمؤسسات الدستورية ، كلية

الحقوق ، قسم القانون العام ، جامعة باجي مختار ، عنابة ، السنة الجامعية 2006 ، ص 81 .

كما أنه يشترط لصحة القرار الإداري أن يهدف إلى غاية مشروعة ، و إلا كان مشوب بعيب الانحراف في السلطة ، مما يؤدي إلى إلغاء القرار ، وذلك عندما تمارس الإدارة صلاحياتها لتحقيق هدف خارج عن نطاق المصلحة العامة العمرانية¹.

و من بين صور الانحراف في استعمال السلطة في مجال البناء و التعمير نذكر :

. استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العمرانية .

. مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المنصوص عليها بقانون البناء .

. إساءة استعمال الإجراءات الخاصة² .

الفرع الثاني : أسباب خارجية .

تتمثل الأسباب الخارجية في العيوب التي تصيب الأركان الشكلية للقرار الإداري وهي عدم الاختصاص (أولا) و عيب الشكل و الإجراءات (ثانيا) .

أولا : عيب عدم الاختصاص .

و هذا في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى³ ، ولهذا العيب عدة صور نذكر منها :

1. عدم الاختصاص الشخصي : ويقصد به صدور قرار إداري من جهة إدارية لم يعترف لها القانون بالقدرة على اتخاذ القرار الإداري ، كما أنه لم يكن محلا لنقل جزء من اختصاصات الغير أو كلها لهم في إطار تفويض الاختصاص أو الحلول أو الإنابة⁴، و مثال ذلك كأن يقوم الوالي بإصدار قرار رخصة تجزئة يدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي .

¹. بزغيش بوبكر، مرجع سابق ، ص 38 .

². ريمة بلجودي، مرجع سابق ، ص 13 14 .

³. غواس حسينة ، مرجع سابق ، ص 31.

⁴. أ. ميمونة سعاد، مرجع سابق ، ص 156 .

2. عدم الاختصاص الموضوعي : يتمثل عيب الاختصاص الموضوعي في مجال العمران عند صدور قرار إداري من جهة إدارية في موضوع غير مجال اختصاصها ، ويحدث ذلك بالتداخل المتعلق بإنجاز الإنشاءات ذات المنفعة الجهوية أو الوطنية على مستوى البلدية¹ .

3. عدم الاختصاص المكاني : و يكون هذا في حالة تجاوز جهة إدارية للنطاق الإقليمي أو الجغرافي المحدد قانونا لممارسة اختصاصها² ، و مثال ذلك أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة يمتد أثرها لبلدية أخرى .

4 . عدم الاختصاص الزمني: ويتمثل ذلك عند قيام أحد الموظفين للإدارة العامة بمزاولة اختصاصاته دون مراعاة القيود الزمنية المحددة لذلك ، و يكون ذلك عند صدور قرار بمنح رخص أو شهادات التعمير في وقت قد سحبت منها هذه الاختصاصات³ .

ثانيا : عيب الشكل و الإجراءات .

بالرجوع للنصوص القانونية المتعلقة بالبناء و التعمير نجد أنها حددت مجموعة الإجراءات و الشكليات التي يجب أن يصدر عليها القرار الإداري في مجال العمران ، فبالتالي مخالفتها يجعله مشوب بعيب الشكل و الإجراءات .

1. الشكل : المقصود بالشكل هنا المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري ، أي قالب المادي الذي يفرغ فيه إذ أنه قد يكون كتابيا أو شفويا ، صريحا أو ضمنيا كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعا أو تسبيبا أو تحيئا⁴، كما في حالة قرار رفض منح رخصة التجزئة التي نصت المادة 62 من القانون رقم 29/90 بضرورة أن يكون مسببا.

¹. ريمة بلجودي، مرجع سابق ، ص 10 .

². أ. ميمونة سعاد، مرجع سابق ، ص 153 .

³. وفاء عزالدين، مرجع سابق ، ص 176 .

⁴. د. محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 78 .

2. الإجراءات : يقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار، أي تسبق إصداره نهائياً¹، قد سبق وإن ذكرنا أن المشرع فيما يتعلق برخصة التجزئة حدد لها آجال معينة يجب على الإدارة احترامها وإلا عد قرارها معيباً يستوجب إلغاؤه .

كما أن لقواعد الشكل و الإجراءات أهمية كبير ، وذلك لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشر الأرواح و الممتلكات ، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية² .

المطلب الثالث

آثار دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة .

تهدف دعوى الإلغاء بصفة عامة إلى إعدام قرار إداري غير مشروع ، و ذلك عندما يتبين للقاضي الإداري أن القرار المطعون فيه قد شاب بعيب من العيوب سابقة الذكر كمخالفة قوانين التعمير أو عيب السبب ، فبالتالي أول ما يحكم به القاضي المختص للفصل في النزاع هو وقف تنفيذ القرار (الفرع الاول) ، كما قد يفرض إلغاء القرار إذا كان الطعن غير مؤسس (الفرع الثاني) ، أو إلغاء القرار (الفرع الثالث) .

الفرع الاول : وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة التجزئة .

قد يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرار يمكن أن يصعب تداركها ، حيث أن القرارات الإدارية ومنها الخاصة بمادة التعمير تكون قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها³ ، لذلك يقوم المدعي برفع دعوى وقف التنفيذ كإجراء تحفظي إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء ، وذلك ما نصت عليه المادة 834 فقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة " .

¹. د. محمد الصغير بعلي ، مرجع سابق ، ص 76 .

². وفاء عزالدين ، مرجع سابق ، ص 178 .

³. وفاء عز الدين ، مرجع سابق ، ص 183 .

كما أنه يتم النظر في طلبات وقف تنفيذ قرارات التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي من طرف المحاكم الإدارية و ذلك حسب المادة 1833¹ و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، أما بالنسبة للقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالعمران فإنه ينظر فيها مجلس الدولة ، حسب نص المادة 911 من نفس القانون .

أولا : شروط وقف تنفيذ القرار الإداري.

1. أن تكون الدعوى المقدمة لوقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة التجزئة دعوى مستقلة طبقا لما جاء في نص المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
2. أن يكون طلب وقف تنفيذ القرار متزامنا مع رفع دعوى الإلغاء أو التظلم الإداري، طبقا للفقرة الثانية من المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " ... لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري ، ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع ..."
3. شرط الجدية ، أي جدية وقف التنفيذ المبررة لإلغاء القرار الإداري² ، طبقا لنص المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية " ...عندما تبدوا الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جدية ، و من شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه " .
4. شرط أن لا تمس دعوى وقف التنفيذ بأصل الحق ، فطالما كانت هذه الدعوى يراد من خلالها استصدار حكم مؤقت ، فيجب حينئذ أن لا يمس موضوعها بأصل الحق³ .
5. شرط أن يرفق المدعي طلبه بالحجج اللازمة لإقناع القاضي الإداري بأن مآل القرار هو الإلغاء ، ومن دون وقف التنفيذ يتعرض الطاعن إلى أضرار لا يمكن تداركها هو الأمر الذي يترك تقديره لقضاة المحكمة الإدارية و مجلس الدولة⁴ .

¹ المادة 833 من القانون رقم 09/08 " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية ، وتنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ... " .

² وفاء عز الدين ، مرجع سابق ، ص 185 .

³ مرجع نفسه ، ص 185 .

⁴ بانوح باية ، مرجع سابق ، ص 74 .

ثانيا : آثار وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة التجزئة .

بعد تأكد القاضي من توفر الشروط في القرار محل الطعن ، و كذلك التأكد من جدية الوسائل التي اعتمدها المدعي و أنها تؤدي حتما إلى إلغاء القرار ، و بالتالي يستحيل تدارك الضرر المترتب على تنفيذ الإدارة للقرار محل الطعن هنا يأمر بوقف تنفيذ القرار شرط أن يكون مسبب¹ .

الفرع الثاني : رفض إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة .

ذلك عندما يكون القاضي الإداري مؤيد لقرار المنح فإن يرفض إلغاء القرار (أولا) ، أما إذا كان غير مؤيد أي تأكد من القرار معيبا فإنه يقوم بإلغاء القرار (ثانيا).

أولا : رفض إلغاء القرار

يكون هذا في حالة تأييد القاضي الإداري المختص سواء كان بالمحاكم الإدارية أو مجلس الدولة لقرار المتضمن منح أو رفض منح أو التأجيل متى تبين له أن قرار الهيئات الإدارية المصدرة للقرار الفردي المتعلق بمواد البناء و التعمير سليم ولا يشوبه عيب من عيوب المشروعية الداخلية او الخارجية² .

ثانيا: إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة .

بعد تأكد القاضي الإداري من عدم مشروعية قرار الإدارة في مواد البناء و التعمير يحكم بإلغائه.

1_ إلغاء قرار رفض تسليم رخصة التجزئة .

إذا تبين للقاضي الإداري المطروح أمامه ملف دعوى الإلغاء أن قرار الإدارة القاضي برفض منح الرخصة مشوب بعيب من عيوب الشرعية ، فإنه يحكم بإلغائه و إعادة الأطراف إلى الحالة التي كانا عليها قبل صدور القرار .

¹. مرجع نفسه ، ص 74 .

². ريمة بلجودي، مرجع سابق ، ص 17.

2_ إلغاء قرار تأجيل منح رخصة التجزئة .

في حالة إصدار الإدارة قرار بتأجيل البت في طلب الترخيص أو شهادة ما دون تعليق أو تقديم تعليق غير قانوني ، فإنه يستوجب على القاضي الإداري عند ثبوت عدم صحة حجج الإدارة الحكم بعدم مشروعية القرار و القضاء بإلغائه¹ .

3_ إلغاء قرار منح رخصة التجزئة .

بعد منح هيئات الضبط الإدارية قرار الترخيص أو شهادة في مجال التعمير لصاحب المصلحة مقدم الملف ، فإنه للغير حق الاعتراض على هذا القرار بالتظلم للإدارة المختصة أو اللجوء للقضاء ، فإذا تبين للقاضي الإداري المطروح أمامه النزاع عدم مشروعية القرار المنح قضي بإلغائه² . و يعيد أطراف القرار إلى ما كانوا عليه قبل صدوره³ .

¹. ريمة بلجودي ، ، مرجع سابق ، ص 16 .

². ريمة بلجودي ، مرجع نفسه ، ص 16 .

³. وفاء عز الدين ، مرجع سابق ص 189 .

يمكن القول من خلال ما تطرقنا أنه لتنظيم رخصة التجزئة وضع المشرع الجزائري عدة إجراءات للحصول على رخصة التجزئة ، التي تتمثل في تقديم طلب يتضمن عدة وثائق للجهة الإدارية المختصة ، حيث تقوم هذه الأخيرة بالتحقيق في الطلب ومن ثم إصدار القرار بمنح رخصة التجزئة ، وقد يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ، كما قد يتضمن هذا القرار منح أو رفض أو تأجيل لهذه الرخصة .

وباعتبار قرار المتعلق برخصة التجزئة قرارا إداريا قد يكون غير مشروع ، لذلك يحمي القاضي الإداري الفرد من تعسف الإدارة بمنحه الحق في رفع دعوي الإلغاء .

الخاتمة

الخاتمة

بعد الدراسة المعمقة والشاملة لموضوع رخصة التجزئة، نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد أولى هذه الرخصة اهتماما كبيرا، لأنها تعتبر من بين أهم أدوات التعمير التي تكفل تنظيم النسق العمراني، فهي تعتبر وسيلة قانونية و تقنية يتم من خلالها مراقبة عملية البناء، لأنها سابقة لها و واجبة على كل شخص يريد تشيد بناية على أرض غير مبنية، والحصول عليها يكون بناء على جملة من الإجراءات، تبدأ بتقديم الوثائق الثبوتية المطلوبة للحصول على رخصة التجزئة، و من ثمة تقوم الجهات الإدارية المختصة بدراسة الملف خلال الآجال المحدد قانونا، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر قراراتها وفقا لمبدأ المشروعية، أي أن يكون قرارها مسببا وإلا كان عرضة للإلغاء.

ورغم إلزامية النصوص القانونية المتعلقة بالعمران بصفة عامة و رخصة التجزئة بصفة خاصة، إلا أن الواقع العملي يوحي بغير ذلك، و هذا بالنظر لتزايد المخالفات المتعلقة بمجال العمران فكل هذه القوانين و الوسائل التي سنها المشرع لم تتجح بصفة تامة في تنظيم النسيج العمراني.

وعلى ضوء ما تقدم توصلنا للنتائج التالية :

_ لرخصة التجزئة أهمية كبيرة ضمن الرخص الإدارية الأخرى، لأنها ترتب حق عيني لصاحب الأرض المراد تجزئتها، المتمثل في حق التصرف في قطع الأرض المجزأة كل على حدا.

_ كان من الضروري على المشرع الجزائري تحديد المفهوم الدقيق لرخصة التجزئة لأنها تتداخل مع آلية أخرى نص عليها المشرع ضمن نصوص قانون التعمير ألا وهي شهادة التقسيم.

الخاتمة

_ يتم استصدار رخصة التجزئة بهدف تجزئة أرض إلى قطع بهدف تشييد بناء عليها، وبذلك هي تختلف عن رخصة البناء التي تمثل قيوداً قانونياً يتعلق ببداية مشروع البناء، لهذا فإن رخصة التجزئة سابقة على رخصة البناء.

_ وفق المشرع في تنظيمه لإجراءات الحصول على رخصة التجزئة، بدءاً بإيصال هذه المهمة لرئيس المجلس الشعبي البلدي على المستوى المحلي، والذي يعتبر الأجدر في البت في منح هذه الرخصة، لأنه أدري بشؤون منطقته، بالإضافة لتحديد آجال منحها، وبذلك تضمن عدم تعسف الإدارة من خلال السكوت عن الرد الذي اعتبره المشرع في مرحلة من مراحل الحصول عليها قبولاً.

_ إن النص على إمكانية مراجعة قرار رفض منح رخصة التجزئة أمام القضاء، يعتبر ضماناً حقيقية ضد انحراف أو تعسف السلطة الإدارية المانحة، لأنه كما هو معلوم فإن سلطة القاضي في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية تنصب على مراجعة مدى احترام القرار الإداري لشروط الشكلية والموضوعية و الآجال المنصوص عليها قانوناً، وإلا كان مصيره الإلغاء.

فعلى الرغم من نص المشرع على إلزامية الأحكام المتعلقة بالتعمير و رخصة التجزئة، وهذا بهدف الحفاظ على النسيج العمراني، إلا أن الواقع العملي بعيد عن تطبيق ذلك و دليل على ذلك انتشار مظاهر البناء العشوائي الذي لم يحترم أصحابه النصوص القانونية السابقة سواء ما تعلق برخصة التجزئة أو رخصة البناء على اعتبار أنهما كل لا يتجزأ، لهذا من الضروري أخذ الاقتراحات التالية بعين الاعتبار وهي:

_ استدرارك ما جاء في نص المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 والذي ربط التجزئة بالتقسيم، على الرغم من الاختلاف الجوهرى بين المصطلحين.

_ التكتيف من دوريات شرطة العمران للحصول دون مخالفة القانون المتعلق بالتعمير خاصة رخصة التجزئة، التي تعتبر الوسيلة الرقابية الأولى للحفاظ على النسق العمراني.

الخاتمة

_ التقليل في الأجل المقررة لمنح رخصة التجزئة، وبالتالي غلق الباب على المخالفين الذين يتحججون بطول فترة رد الإدارة على طلباتهم.

_ التقليل من الوثائق الواجبة التي يتم إدراجها في ملف طلب رخصة التجزئة ، وتبسيط إجراءاتها.

و أخيرا نخلص أن قواعد التهيئة والتعمير بما فيها رخصة التجزئة ، هي آليات قانونية تضمن من خلالها الدولة المحافظة على الطابع العمراني الذي يمثل في الوقت الحالي أهم سمات الحضارة و الرقي.

قائمة المراجع

قائمة المصادر و المراجع :

أولا : النصوص القانونية :

_ الأوامر :

1 - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم ، ص 08.

_ القوانين :

1. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20/07/2008 يحدد قواعد مطبقة البناءات و إتمام أنجازها ج . ر عدد 44، الصادرة في 03/08/2008
2. القانون 82-02، المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة أرض لأجل البقاء، ج. ر عدد 06 صادر في 09/02/1982، ملغى بموجب القانون رقم 29/90 .
3. القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج. ز عدد 52، صادر في 02/12/1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04/05، المؤرخ في 14/08/2004، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 15/08/2004.
4. القانون رقم 25/90 مؤرخ في أول جمادي الاول عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49
5. قانون رقم 04-05 مؤرخ في 14/08/2004، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 15/08/2004 .
6. قانون رقم 09/08، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25_02_2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية ، ج ر عدد 21 صادر في 23_04_2008.

_ المراسيم :

1. المرسوم التشريعي رقم 94، 07 مؤرخ في 7 ذو الحجة عام 1414 الموافق 1994/05/18 المتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ، ر عدد 32، ص في 1994/05/25.
2. المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 4 ربيع الاول عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 يحدد كفيات عقود التعمير و تسليمها ج. ر، عدد 07، الصادر في 2015/02/12.
3. المرسوم التنفيذي رقم 09 / 344، مؤرخ في 22/10/2009، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 55/06، ج، ر، عدد 61، صادر في 25/10/2009.
4. المرسوم التنفيذي رقم 55/06 مؤرخ في 30 ذي الحجة 1426 الموافق 2006/01/30، يحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ، ج ، ر، عدد 6، صادر في 05/02/2006.

ثانيا : الكتب :

1. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضارية ووسائل قانونية)، دار هومة لطباعة و النشر، الجزائر ، 2014 ،
2. عادل بوعمران ، دروس في المنازعات الادارية (دراسة تحليلية نقدية و مقارنة) ، دار الهدى للنشر ، الجزائر.
3. محمد الصغير بعلي ، القضاء الاداري دعوى الالغاء ، دار العلوم للنشر ، عنابة، الجزائر.
4. محمد الصغير بعلي ، شروط قبول دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر ، عنابة ، الجزائر ، 2013.
5. محمد الصغير بعلي ، المحاكم الإدارية ، دار العلوم للنشر ، عنابة ، الجزائر ، 2011 .
6. ميمونة سعاد ، المرجع في المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري ، دار هومة للنشر، الجزائر ، 2018.

ثالثا : المذكرات :

_ مذكرات الدكتوراه :

1. العيدي خيرة، رخصة البناء، شهادة المطابقة كأليتين لتنظيم التهيئة التعمير العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم-2018/2019.
2. بزغيش بوبكر ، منازعات العمران ، اطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم ، تخصص قانون ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري . تيزي وزو ، 2017 .
3. عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق ،تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015 .
4. مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات و قواعد التهيئة و التعمير و التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة حاج لخضر -باتنة- 01-2018/2017 .

_ مذكرات ماجستير :

1. غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكر مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الادارة العامة ، القانون و تسيير الاقليم ، كلية الحقوق ، قسم الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2011 . 2012 .
2. قروف جمال ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الاداري ، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير ، شعبة القانون الاداري والمؤسسات الدستورية ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار . عنابة ، 2006 .
3. مزوزي كاهنة ، مدي فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر . باتنة ، 2011/2012 .

4. وفاء عز الدين ، منازعات التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام ، تخصص قانون الإدارة العامة ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي بن مهيدي ، أم البواقي ، 2014. 2015 .

_ مذكرات الماستر :

1. أحمد شريقي، فاطمة اليوسفي، النظام القانوني لرخصة التجزئة الصناعية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون تسيير و إدارة الجماعات المحلية ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الجيلاي بو نعامة خميس مليانة ، 2018/2019 .

2. . أحمد الهادي بناني ، أحكام وآليات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، مذكرة نهائية الدراسة لنيل الشهادة الماستر، تخصص إدارة عامة، قسم القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم- 2018/2019 .

3. السعيد العانز ، عبد اللطيف بالهادف ، الرخص في مجال الأراضي الفلاحية (رخصة البناء- رخصة التجزئة)، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل الشهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون، قسم الحقوق و العلوم السياسية جامعة الشهيد حمة لخضر - الوادي، 2018/2019 .

4. إلياس قماري ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن منظمات الحصول على شهادة الماستر-في الحقوق -تخصص- قانون عقاري، ضمن الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي 2014-2015 .

5. أمال بو فنيك ، تسوية وضعية البناءات في قانون المطابقة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الشهيد حمة لخضر -الوادي- 2017/2018 .

6. باية بانوح ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق الكلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري، تزي وزو، 2017 .

7. . جهاد مليك، الرقابة الادارية في مجال التهيئة و التعمير، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر -الوادي- 2018/2017 .
8. حمزة جوادي ، دور ادوات التهيئة العمرانية و التعمير في حماية البيئة، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل الشهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون البيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر -الوادي- 2017/2016 .
9. خالد نصيب، يونس نور الدين ، منازعات الرخص التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر -الوادي- 2019/2018 .
10. خدوجة الذهبي ، اختصاص القضاء الإداري في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العقيد أحمد دراية ، ادرار ، 2013 . 2014 .
11. دكار نسيم بلقاسم، الرقابة الإدارية آلية لضمان الخدمة العمومية العمرانية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، 2018 .
12. . رويح المسعود ، حماية البيئة عن طريق أدوات التعمير الفردية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون ، تخصص قانون عقاري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور. الجلفة . 2015/2014 .
13. ريمة بلجودي ، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي ، تخصص القانون الاداري ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2017/2016 .
14. سعيد نوري ، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخالفات التعمير في منظور التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص

قانون البيئة و التنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي-أم البواقي-2020/2019 .

15. سعاد مقلد ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل الشهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر-بسكرة،2013-2014 .

16. سعاد بوزيدي، المخالفات العمرانية و سبل الوقاية، مذكرة تكميلية لنيل الشهادة الماستر، شعبة الحقوق تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بن مهدي -أم البواقي - 2013/2014 .

17. شريفة فيدوس، آليات الرقابة في القانون التهيئة و التعمير مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي 2014/2015 .

18. صفاء هويدي، مسعودة مشيش، آليات حماية البيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تدخل من متطلبات نيل الشهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون بيئة قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية،سنة2018،2017 .

19. ضيف بن علي، التنظيم القانونية لرخصة التجزئة مذكرة من متطلبات نيل شهادة الماستر، حقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة 2017،2016 .

20. عائشة بوزيدي ، دعوى الالغاء في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص إدارة الجماعات المحلية ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر سعيدة ،2014 . 2015 .

21. عبد العزيز بوزيد الضبط الإداري العمراني و دوره في حماية البيئة، مذكرة تخرج تدخل في متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق ،تخصص قانون البيئة، قسم الحقوق، كلية العلوم السياسية جامعة حمة لخضر - الوادي- 2015/2016 .

22. عبد الجلال قيدوم ، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة شهيد حمة لخضر - الوادي،2017/2018 .

23. كريمة سلامي ، نادية حملو ، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017 .
24. محمد بورحلة، أليات الرقابة لحماية نظام التهيئة و التعمير في الجزائر مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق يتخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم سياسية، جامعة الشهد حمه لخضر الوادي 2017/2016 .
25. نبيلة خشاب ، الاليات الرقابية في مجال التهيئة و التعمير " رخصة البناء كنموذج " ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية الادارية ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الدكتور مولاي الطاهر، سعيدة ، 2016 . 2017 .
26. نوال مزيان ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي بالمهيدي، أم البواقي 2020/2019.

رابعا : مقالات :

1. جمال دوبي بونوة ، الأحكام القانونية و التنظيمية لرخصة البناء و رخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء الجزائري ، مجلة التعمير و البناء ، المجلد 02 ، العدد 04 ، في ديسمبر 2018 ، الجزائر .
2. غنية سطوح ، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية ، مجلة دائرة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية . مخبر المؤسسات الدستورية و النظم السياسية ، العدد الثالث ، 2017 .
3. محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري ، مجلة القانون العقاري و البيئة ، مجلد 08 ، العدد 14 ، سنة 2020 .
4. مسعودة دبراسو ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة المفكرة العدد 17 جوان 2018 .
5. نور الهدى موهوبي ، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية (رخصة التجزئة، رخصة الهدم)،المجلة الاكاديمية للبحوث القانونية و السياسية، العدد الثاني .

خامسا : محاضرات :

1. شهرزاد عوابد، محاضرات القانون التعمير الجزائري، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق العلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغيت سطيف-2، 2018/2017 .

الفهرس

المحتويات

مقدمة أ-ب

الفصل الأول :

ماهية رخصة التجزئة

المبحث الأول 6

الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة 6

المطلب الأول 7

مفهوم رخصة التجزئة 7

الفرع الأول : خصائص رخصة التجزئة..... 8

المطلب الثاني..... 10

تميز رخصة التجزئة عما يشابهها..... 10

الفرع الأول : تمييز بين رخصة التجزئة و رخصة البناء 11

الفرع الثاني: تمييز بين رخصة التجزئة و رخصة الهدم..... 12

الفرع الثالث : تمييز بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم..... 13

المبحث الثاني..... 15

أحكام رخصة التجزئة..... 15

المطلب الاول 16

نطاق تطبيق رخصة التجزئة..... 16

الفرع الأول : النطاق الشخصي لرخصة التجزئة..... 16

17.....	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة
19.....	المخالفات الخاصة برخصة التجزئة
19.....	الفرع الأول : تصنيف مخالفات رخصة التجزئة
20.....	الفرع الثاني: الجهات المكلفة بمعاينة مخالفات رخصة التجزئة
23.....	الفرع الثالث: الجزاءات المقررة لمخالفات رخصة التجزئة
26.....	المطلب الثالث.....
26.....	آثار رخصة التجزئة ودورها في حماية البيئة
26.....	الفرع الاول: آثار رخصة التجزئة
27.....	الفرع الثاني : دور رخصة التجزئة في حماية البيئة
6	الفصل الثاني.....
6	إجراءات الحصول على رخصة التجزئة و إلغائها
31.....	المبحث الأول.....
31.....	إجراءات الحصول على رخصة التجزئة
32.....	المطلب الأول.....
32.....	تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة
32.....	الفرع الاول : الملف المتعلق برخصة التجزئة
35.....	الفرع الثاني : التحقيق في طلب رخصة التجزئة
37.....	إصدار القرار بمنح رخصة التجزئة
37.....	الفرع الاول : الجهات المختصة بإصدار القرار

40.....	الفرع الثاني : إصدار قرار رخصة التجزئة .
43.....	المبحث الثاني.....
43.....	إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة.....
44.....	المطلب الاول.....
44.....	مفهوم دعوى الإلغاء.....
44.....	الفرع الاول : خصائص دعوى الإلغاء.....
49.....	أسباب رفع دعوى الإلغاء.....
51.....	الفرع الثاني : أسباب خارجية .
53.....	آثار دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة .
55.....	الفرع الثاني : رفض إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة.....
60-58.....	الخاتمة :
62.....	قائمة المصادر و المراجع :
70.....	الفهرس.....