وزارة التعليـم العالـي والبحـث العلمـي
جامعة الدكتور يحي فارس بالمديـة
كلية الحقوق والعلوم السياسية

الإطار التشريعي والتنظيمي لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبتين:
- أمينة بوهدة
- فلة ولد خاوة

تحت إشراف الأستاذة:
- ليلى قصير

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين الذي هدانا السير في هذا الطريق ووفقنا لإتمام عملنا هذا المتواضع وأن يجعله في ميزان
حسناتنا يوم العرض العظيم والصلاة والسلام على سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم الصادق الأمين بلغ الرسالة وأدى الأمانة.

يسرنا أن نتقدم بالشكر الخالص وامتناننا العميق إلى **الأستاذة: ليلى قصير** التي قبلت تواضعا وإكراما للإشراف على هذا العمل، وكذا الجهد والوقت الذي خصصته لنا.

أقول شكرا إلى أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل وكل أساتذة كلية الحقوق

أقول شكرا إلى كل من ساعدني في إنجاز هذا العمل من قريب أو من بعيد
ولو بكلمة طيبة.

وشكـــرا....

الإهداء

يسعدني أن أهدي هذا العمل إلى:

الوالدين العزيزين حفظهما الله و أطال في عمرهما

إلى زوجي ورفيق دربي

إلى أبنائي: نوفل ومعاذ

إلى إخوتي و أخواتي

إلى كل أفراد العائلة

إلى الأستاذة الكريمة المشرفة على المذكرة

إلى كل زميلاتي في الدراسة

إلى كل من أراد لي الخير دومًا

أمينة بومدة

الإهداء

يسعدني أن أهدي هذا العمل إلى:

أمي العزيزة حفظها الله و أطال في عمرهما

إلى روح أبي الغالي رحمة الله عليه

إلى زوجي ورفيق دربي

إلى بناتي : ملاك و أمينة

إلى إخوتي و أخواتي

إلى كل أفراد العائلة

إلى كل زميلاتي في الدراسة

إلى كل من أراد لي الخير دومًا

فلة ولد خاوة

فهرس المحتويات	الصفحة
شكر	
إهداء	
الفهرس	
قائمة الملاحق	
مقدمة	أ-ت
الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة	19-02
تمهيد:	02
المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة	03
المطلب الأول: المقصود برخصة التجزئة	03
الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وخصائصها	03
أولا: تعريف رخصة التجزئة	14
ثانيا: خصائص رخصة التجزئة	05-04
الفرع الثاني: المعايير الفقهية للتجزئة	05
أولا: المعيار الموضوعي	06
ثانيا: المعيار الكيفي	06
ثالثا: المعيار الكمي	07
رابعا: المعيار الغائي	07
المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة	08
أولا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص والموضوع	10-09
ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان والزمان	13-10
المبحث الثاني: إجراءات طلب رخصة التجزئة	13
المطلب الأول: إيداع رخصة التجزئة	13
الفرع الأول: صفة طالب رخصة التجزئة	14-13
الفرع الثاني: الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة	15-14
الفرع الثالث: الجهة المخولة بإيداع الطلب لديها	16
المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة	16
الفرع الأول: التحقيق الإجباري	17-16
الفرع الثاني: التحقيق الاختياري	18-17
خلاصة الفصل الأول	19
الفصل الثاني: تسليم رخصة التجزئة وآثارها	34-21
تمهيد	21
المبحث الأول: إجراءات تسليم رخصة التجزئة	22

المطلب الأول: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة	22
الفرع الأول: الهيئات المحلية	23-22
الفرع الثاني: الهيئات المركزية	23
المطلب الثاني: إصدار قرار رخصة التجزئة	23
الفرع الأول: صدور القرار بالموافقة	24-23
الفرع الثاني: صدور قرار الرفض أو التأجيل في البث فيه	26-24
المبحث الثاني: آثار تسليم رخصة التجزئة	26
المطلب الأول:تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتهيئة	26
الفرع الأول: أنواع الأشغال المتعلقة بالتهيئة	27-26
الفرع الثاني: أجال الأشغال المتعلقة بالتهيئة	27
المطلب الثاني: شهادة قابلية للاستغلال	28
الفرع الأول: مفهوم شهادة قابلية للاستغلال والتهيئة	28
أولا: تعريف شهادة قابلية للاستغلال والتهيئة	28
ثانيا: خصائص شهادة قابلية للاستغلال والتهيئة	29-28
ثالثا: أهمية شهادة قابلية للاستغلال والتهيئة	29
الفرع الثاني: إجراءات التحضير وتسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة	33-29
خلاصة الفصل الثاني	34
خاتمة	35
قائمة المراجع	38
الملاحق	

الملاحق

1- باللغة العربية:

أولا: الكتب

1- إسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، بدون الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2000.

2- الزين عزري،قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ط1،الفجر للتوزيع،القاهرة2005.

3- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة ط 7، دار الهومة للنشر والتوزيع، الجزائر 2009.

4- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير، وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر 2010.

5- عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2012.

6- اقلولي ألد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر 2014.

ثانيا: الرسائل الجامعية

أ/ رسائل الدكتوراه:

1- عربي باي يزيد، ثقافة المؤسسة، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة الدكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015.

ب/ رسائل الماجيستير:

1- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الحزائري، مذكرة مقدمة لنيل هادة الماجيستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2012/2011.

ج/ مذكرات الماستر:

1- غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة د/ يحي فارس، كلية الحقوق، المدية 2012/2011.

2- عمارة سمية، بوشريط نسرين، التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة د/يحي فارس، المدية، السنة الجامعية 2015/2014.

3- ضيف بن علية،التنظيم القانونيي لرخصة التجزئة،مذكرة لنيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري،جامعة زيان عاشور،الجلفة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،السنة الجامعية 2017/2016.

ج/ النصوص التشريعية والتنظيمية:

•القوانين:

1- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1984.

2- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 لسنة 1990.

3- القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/02 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.

4- القانون 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة2003.

5- القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/05، الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، الجريدة الرسمية العدد 44 لسنة 2008

6- قانون 01/11 المؤرخ في 2011/07/22 المتعلق بقانون البلدية الجريدة الرسمية العدد03 سنة 2011.

7- قانون رقم 17-11 مؤرخ في ربيع الثاني عام 1439 الموافق ل 27 /2017/12 يتضمن قانون المالية لسنة 2018 العدد 76

د/ الأوامر:

1- الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الجريدة الرسمية العدد08 لسنة 1975.

2- الأمر رقم 75/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد8 لسنة 1975.

ه/ المراسيم:

1- المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1983 والملغى بموجب القانون 02/07 المتضمن قانون التحقيق العقاري المؤرخ في 2007/02/27، والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2015.

2- المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 المتضمن تحديد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 17 لسنة 2007.

3- المرسوم التنفيذي 307/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 176/91 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة رخصة التجزئة وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك المؤرخ في 2009/11/22 الجريدة الرسمية العدد 55.

4- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسايمها، الجريدة الرسمية العدد 07 لسنة 2015.

و/ المجلات:

1- **حجوج كلثوم**، رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الثامن، جامعة البليدة02.

2- **دبراسوا مسعودة**، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مجلة المفكر العدد السابع عشر، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2018/06/17.


مقدمة

المقدمة:

يعتبر العقار باختلاف أشكاله، ذو أهمية واهتمام كبير في مجال الملكية الخاصة وحق الملكية حق دستوري، هذا ما ألزم المشرع أن يضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة، من خلال وضع قواعد وأحكام تتماشى والأهداف المرجوة المتمثلة في تحقيق سياسة حضارية طموحة من جهة، وأحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية حفاظا على المصلحة العامة من جهة أخرى.

وقواعد العمران قواعد ردعية كفيلة بأن تحقق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال مشاريع التجزئة والمصلحة العمرانية، ومن هنا تظهر الأهمية القانونية لهاته القواعد التي أولى لها المشرع مجموعة من القواعد الخاصة منذ القدم، حيث كان أول قانون يتعلق بالتعمير صدر في فرنسا و ينص على رخصة التجزئة المؤرخ في 1919/03/14 إلا أن هذا القانون لم يكن يتضمن جزاءات وبذاك يعتبر القانون المؤرخ في 12 جويلية 1924 أول قانون نظم حقيقة التجزئة في فرنسا، تلي ذلك صدور عدة قوانين و مراسيم منها القانون المؤرخ في 15 مارس 1928 والقانون المؤرخ في 18 أوت 1935 وقانون التعمير المؤرخ في 15ماي 1943 والمرسوم المؤرخ في 31 ديسمبر 1985 الذي تم العمل به في الجزائر.

بعد الاستقلال وبموجب الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31ديسمبر 1962 تم مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية، إلا أنه و بانتشار حركة التصنيع في الجزائر وتمركزها في المدن أدى ذلك إلى النزوح الريفي، ما نتج عنه فوضى عمرانية لم تراعى فيها أدنى الشروط أدت بالمشروع الجزائري محاولة ضبطها من خلال عدة قوانين، فصدر بذلك الأمر رقم 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض من اجل البناء، ثم ألغى بالقانون رقم 02/82 المؤرخ 06 فيفري 1982 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، وعدل هذا الأخير بموجب الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 09/26 1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، كما صدر القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية الذي يتبن سياسة الدولة في مجال التهيئة والتعمير، ومع ذلك بقيت الفوضى العمرانية متزايدة لتطغى على مساحات فلاحية شاسعة، ما أدى بالمشروع إلى إصدار القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن توجيه العمارة، وكذا القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم التطبيقية له الذي الغي بموجب كل القوانين من قبل.

ثم صدر المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ثم صدور القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المتضمن قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها و غير من القوانين ذات صلة .

وفي هذا السياق ولخلق نظام عمراني متكامل و متجانس، فان قانون التهيئة و التعمير أحاط إحاطة قانونية شاملة بحركة البناء، وذلك بأن يتناول التعمير على فرعين حيث يتمحور الأول حول ما يصطلح عليه

بالتعمير التنظيمي الذي تعني بقواعد الجماعات المحلية، أما الثاني يتعلق بما يصطلح عليه بالتعمير الفردي والذي يعني بقواعد الأشخاص، وفي هذا الصدد جاء المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والمؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

تتمثل عقود التعمير في الرخص والشهادات المقدمة من الإدارة المختصة والتي تتجسد في رخصة التجزئة ورخصة البناء، وكذا شهادة التعمير والتقييم والاستغلال، وشهادة المطابقة و تعتبر هذه العقود أدوات الرقابة القبلية لعملية البناء، التي تهدف لضبط التوسع العمراني حسب مواصفات ومعايير ومقاييس قانون التعمير، ولكل شهادة أو رخصة أحكامها ومجالات تطبيقها لا بد على كل شخص مقبل على انجاز أي نشاط عمراني أن يمثل لهذه الأخيرة، وإلا تعرض لأحد الجزاءات المنصوص عليها قانونا.

وسنسلط الضوء في دراستنا هذه على أحدى الرخص، ألا وهي رخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمؤرخ في 25 يناير 2015.

وتظهر أهمية الموضوع محل الدراسة من خلال اهتمام المشرع الجزائري بوضع قوانين تبين شروط وإجراءات الحصول على رخصة التجزئة، باعتبارها مرتبطة بالملكية العقارية التي تدخل ضمن ترتيبات المخططات العمرانية التي تساهم في تنظيم وتطوير المحيط العمراني، الذي يجعل دورها الأساسي في حماية البيئة من خلال ضمان صلاحية القطع الأرضية المجزأة والمحافظة عليها من أجل تشييد بنايات عليها من أجل تحقيق النوافق بين أعمال التجزئة، مع الأصول والمواصفات العمرانية التي يتم من خلالها توفير مقتضيات الصحة العمومية وحماية البيئة من أخطار التلوث العمراني.

أما فيما يخص دوافع اختيار الموضوع فتنقسم بين ما هو موضوعي وما هو ذاتي، ففيما يخص الدوافع الذاتية فتتمثل في أن الموضوع يتسم بعنصر الحداثة ويندرج ضمن تخصص الدراسة، أما الدوافع الموضوعية فتتمحور حول النقاط التالية:

- فان الموضوع يمس بجانب مهم في حياتنا اليومية باعتبار رخصة التجزئة من الرخص التي تتعلق وتتحكم في الملكية العقارية.
- وكذا معرفة الدور الذي تلعبه الإدارة المختصة في مدى تطبيقها للنصوص التشريعية لا سيما وأن الإدارة أصبحت تمارس قرارات التعمير بشكل صارم.
- كما يتحلى الموضوع باعتبارات سياسية واجتماعية واقتصادية وإدارية، تخص الإنسان و حريته في التملك وممارسة النشاطات العمرانية المختلفة

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا في بحثنا هذا هو عدم تمكننا من توفير المراجع الازمة لإثراء الموضوع وذلك بسبب انتشار وباء "كوفيد 19" و استحالة التنقل إلى جامعات وكليات أخرى فقد تعذر علينا حتى الحصول على مراجع من جامعة المدية واستشارة الإدارة و المختصين في هذا المجال وللإلمام بهذا كله ارتأينا صياغة الإشكالية في التساؤل التالي:

الإشكالية:

- إلى أي مدى نجع المشرع في معالجة رخصة التجزئة على ضوء المرسوم التنفيذي 19/15 .

وللإجابة على الإشكالية اعتمدنا على المنهجين الوصفي والتحليلي، فالأول يظهر في كيفية تنظيم العمران من خلال قرار التجزئة أما المنهج التحليلي فيظهر من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية في هذا الصدد.

وللتوضيح أكثر قمنا بتقسيم بحثنا هذا إلى فصلين أساسيين: الفصل الأول حول ماهية رخصة التجزئة، أما الفصل الثاني فسنتناول فيه تسليم رخصة التجزئة وآثارها.

الفصل الأول
ماهية رخصة التجزئة

تمثل رخصة التجزئة أحد القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير والتي تعمل على تجزئة العقارات لتشييد البنايات عليها ضمن الترتيبات العمرانية وكذا القوانين والتنظيمات المعمول بهما، وباعتبارها تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني نجد المشرع الجزائري أولى لها اهتماما كبيرا من خلال مجموعة من القوانين المنظمة لها، لذا فللإحاطة أكثر بالموضوع والتعمق بماهية رخصة التجزئة قسمنا هذا الفصل إلى المبحثين التاليين.

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة

المبحث الثاني: إجراءات طلب رخصة التجزئة

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير وقد تناولها المشرع في القانون 29/90[1] المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر في02 ديسمبر 1990وأحكام المرسوم التنفيذي رقم: 19/15[2] المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، الأول نوضح فيه المقصود برخصة التجزئة والثاني نتطرق فيه لنطاق تطبيق رخصة التجزئة.

المطلب الأول: المقصود برخصة التجزئة

لمعرفة المقصود برخصة التجزئة لا بدمن التطرق إلى تعريفها وتبيان أهم خصائصها وكذا المعايير الفقهية للتجزئة وهذا لفرضه في كل فرع على حدا.

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة وخصائصها

أولا: تعريف رخصة التجزئة

عرف الفقه[3]رخصة التجزئة "بأنها قرار إداري صادر عن سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة، أو أكثر أو موكله لتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية[4].

وبالمقابل اعتبر المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 19/15 في أطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29/90 على انه ((تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان من شأن القطعة أو القطع الناتجة عن هذا التقسيم أن تستعمل في تشييد بناية))[5] ، وتجدر الإشارة إلا أنه لا تعتبر كل عملية تقييم تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية لتكون خاضعة لهذه الرخصة، فلا بد من تقييم ملكية عقارية تشكل وحدة عقارية إلى قطعتين أو أكثر، وتستعمل الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم في تشييد بناية.

أضاف القانون 15/08 المؤرخ في 20 يوليوا 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام انجازها أغراض أخرى لاستصدار رخصة التجزئة وهذا من اجل البيع أو الإيجار حيث نصت المادة 02 منه على أن :

---

[1] القانون 29/90 المؤرخ في 02 ديسمبر 1990 التعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.

[2] المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 04 ربيع الثاني الموافق ل 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها الملغى للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 مايوا 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم وتسليم ذلك.

[3] الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها،ط1،دار الفجر للنشر والتوزيع،القاهرة 2005 نص43.

[4] أنظر المادة 57 من القانون 29/90 السلف الذكر.

[5] عمارة سمية، بوشريط نسرين، التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15، مذكر تخرج للحصول على شهادة الماستر، تخصص عقاري، جامعة د/ يحي فارس ، المدية، السنة الجامعية 2015/2014، ص 05.

((القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام التعمير)) وتصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء[1].

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيما يلي:

1. تعتبر رخصة التجزئة رخصة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره أو هي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق اختصاصه[2]، فقد ألزم المشرع الإدارة بإجراءات محددة، على أن يصدر هذا القرار في شكل معين واحتراما لمبدأ المشروعية ضمانا لحقوق الأفراد وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.

2. رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.

3. إن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك وموكله فقط، عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء[3].

4. رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائي أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.

5. إن الهدف من رخصة التجزئة هو الحصول على إذن من الجهات الإدارية المختصة لتقسيم قطعة أرضية أو أكثر، بغرض تشييد بناية على جزء أو أكثر من القسمة، وبالتالي لا يمنع تحديد الغرض من عملية التجزئة تعديه لأغراض أخرى كالبيع، والكراء، والهبة ...إلخ.[4].

6. إن إرادة طالب الرخصة تكون حرة في طلبها، دون الوقوع تحت ضغوطات لأن الطلب الإداري لا يمكن إكراه الشخص بطلبها، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان.

---

[1] عمارة سمية، بوشريط نسرين، المرجع نفسه، ص 06.
[2] المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19السالف الذكر.
[3] ضيف بن علية، التنظيم القانوني لرخصة التجزئة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، حقوق تخصص قانون عقاري،جامعة زيان عاشور بالجلفة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة 2017/2016، ص 11.
[4] المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15/19 السالف الذكر.

7. يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرارا انفراديا صادر عن السلطة المختصة ، و أنه في حالة النزاع القضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه[1].

8. تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها[2] .

9. رخصة التجزئة تعتبر الوسيلة التي ترفع القيد على صاحب الأرض لممارسة حقه الأصيل في التصرف في ملكيته العقارية، كما خوله له الدستور[3].

10. تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية، تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقارات طبقا للقواعد القانونية التي تنظم التعمير وتنظيم البيئة[4].

11. تتميز رخصة التجزئة بالصفة التقريرية التي تظهر من خلال دعم الإدارة طلب رخصة التجزئة، والتأكيد غلى الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها، بمعنى أن الجهة المعنية بتسليم رخصة التجزئة هي التي تؤكد على المراكز القانونية[5].

12. تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة[6] وذلك من خلال أن عملية تقييم الأراضي من أجل تشييد البنايات عليها لم يعد عشوائيا بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء[7]

الفرع الثاني : المعايير الفقهية للتجزئة

حتى نكون أمام تقسيم قانوني للأراضي، خاضع لرخصة التجزئة لا بد من أن تتوفر معايير وشروط لذلك ويؤدي تخلف أي معيار منها إلى عدم خضوع العملية للنظام القانوني للتجزئة، وتتمثل هذه المعايير في المعيار الموضوعي، المعيار الكيفي، المعيار الكمي والمعيار الغائي.

---

[1] ضيف بن علية،المرجع السابق،ص12.
[2] اقلولي اولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ،أهداف حصرية ووسائل قانونية ، دار الهومة ،2014 ص 168.
[3] المرجع نفسه ،ص169
[4] ضيف بن علية، المرجع السابق، ص 13.
عمر حمدي باشا،حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7 ، دا الهومة للنشر والتوزيع الجزائر،2009،ص100 .
[6] ضيف بن علية،المرجع السابق ص 13
[7] منصوري نورة،قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري،دارالهدى ، الجزائر،2010،ص41

أولا: المعيار الموضوعي

يفترض هذا المعيار وجود تجانس فيزيائي وقانوني لتحقيق التجزئة فوفق هذا المعيار لا بد من توفر شرطين: شرط الوحدة العقارية وشرط وحدة المالك[1].

أ- شروط الوحدة العقارية:

لابد أن تكون الملكية العقارية المجزأة تشكل وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير، ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة، ينتج عن هذا أنه إذا كان لمالك مجموعة أراضي مفصولة بعناصر طبيعية كمجاري المياه، أو بطرق عامة أو بإجراء تابع للغير، فيبيع إحدى هذه القطع مثلا لا يشكل تجزئة للأراضي التي يملكها يخضع لرخصة تجزئة واحدة، بل إن أراد تجزئة ما يملك من أراضي لا بد من تقديم طلب مستقل لكل قطعة، بالمقابل تبقى الوحدة العقارية قائمة إذا كانت الأملاك المتجاورة مفصولة بطريق خاص تابع لملاك الملكيات المجاورة، كما أن التقسيمات المساحية لملكية تابعة لنفس الشخص أو التقسيمات المادية لتي تكون في شكل سياج داخل نفس الملكية ليس لها آثار قانونية[2].

ب- شرط وحدة المالك:

يشترط في التجزئة وفق هذه الشروط أن تكون الوحدة العقارية مملوكة من طرف شخص واحد، ويستوي أن يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا، كما يتحدد هذا الشرط في حالة الملكية الشائعة التي لها أصل ملكية واحد، أما إن فرضنا وجود قطعتين متلاصقتين كل واحدة تمثل ملكا مفردا وخاصا بأحد الزوجين مثلا، فتلاصق القطعتين لا يمثل وحدة عقارية ، بل كل قطعة أرض تعتبر وحدة عقارية مستقلة تتطلب استصدار ترخيص بالتجزئة خاص بها[3]

ثانيا: المعيار الكيفي

يتحقق هذا المعيار سواء كانت عملية التقسيم واقعة على الملكية من أجل البيع أو على الانتفاع مثل القسمة من أجل إيجار الأرض، أو قسمة مهايأة، في هذه الأخيرة تقسم الأرض إلى أجزاء يكون كل شريك على الشيوع حق الملكية الشائعة على الأرض والبناء وحق الانتفاع المطلق، وعملية التجزئة هي تقسيم الأرض،

---

[1] غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة د/ يحي فارس، كلية الحقوق، المدية، السنة الجامعية 2012/2011 ص 16.

[2] المرجع نفسه، ص 17.16.

[3] المرجع نفسه، ص17.

وليس تقسيم فضاء، ينتج عن ذلك أنه يخرج من مجال تطبيق النظام القانوني للتجزئة عمليات التقييم التي تتم بين الأرض وباطن الأرض وكذلك تقييم الفضاءات المتواجدة بالعقار المبني[1].

ثالثا: المعيار الكمي

حتى تتحقق التجزئة وفق هذا المعيار لا بد من أن يكون عدد الأجزاء المحصل عليها أثر التقسيم لا يقل عن اثنين[2]، ولا تعد بعض التقسيمات من قبيل التجزئة، ولا يعتد بالأجزاء الناتجة عنها في حساب العدد مثل الأراضي المفصولة عن قطعة أرض والتي تضم إلى الملكية المجاورة بغرض تعديل حدود القسمة، فهي لا تشكل أجزاء جديدة كذلك الأراضي المفصولة تطبيقا لإجراء التنازل الودي أو نزع الملكية بعد التصريح بالمنفعة العامة[3].

رابعا: المعيار الغائي

حسب هذا المعيار نكون بصدد عملية تجزئة خاضعة للترخيص إذا كان الغرض هو استعمال القطعة أو القطع الناتجة عن تقسيم هذه الأرض في تشييد بناية، ويترتب على هذا المعيار عدة نتائج نوجزها:

أ- تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس من أجل زراعتها

ب- الغرض من التجزئة هو إنشاء بناية أو مجموعة بنايات جديدة، ويدخل تغيير تخصيص المبنى – تحويل الغرض- في مفهوم البناء الجديد، و يستبعد من ذلك تمديد البنايات القائمة، أو إصلاحها، أو تسويرها أو تسيج الأرض فمفهوم البناية أضيق من مفهوم البناء.

ت- يمكن تخصيص البناية للاستعمال السكني أو التجهيزي أو الصناعي أو التجاري أو الخدماتي، أو الفلاحي.

ث- يمن أن يكون التقسيم من أجل البيع أو الإيجار، ولكن بالرغم من ذلك لا بد أن يكون الجزء المبيع أو المؤجر مخصص للبناء[4].

المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة التجزئة

خلافا للمجال المكاني والزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، وعليه

---

[1] المرجع نفسه، ص17.
[2] أنظر المادة 57 من قانون 29/90 السالف الذكر.
[3] غنية سطوطح، المرجع نفسه، ص18.
المرجع نفسه،ص19.

فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها من هنا فإن المشرع وحماية للمصلحة العمرانية العامة، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي مصادق عليه وفي حالة انعدام ذلك في تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير[1] والامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا، من النظام العام كون أن ليست لها أية سلطة تقديرية [2].

أولا: مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص والموضوع

حسب المادة57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 08 من المرسوم رقم 19/15 نجد أن رخصة التجزئة مفروضة على كل مالك عند تقسيمه لأرضه فيمكن أن يكون المالك شخصا طبيعيا أو معنويا، عاما أو خاصا في هذا الصدد بأن المشرع الجزائري ينص على ضرورة الحصول على هذه الرخص[3].

1-من حيث الأشخاص:

نص القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على ضرورة الحصول على ترخيص قبل مباشرة أشغال التجزئة، ولم يبين من خلاله المركز القانوني لطالب الترخيص، فنجد المادة 58 منه تنص على تدعيمه لطالب الرخصة بحيث يقدم طالب التقسيم ملفا يتضمن دفتر الشروط يحدد الأشغال المحتملة[4].

وفيما يخص نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص فإن المشرع أشار إلى المعنى برخصة التجزئة "بطالب التقسيم" وجاءت بلفظ مطلق، ولم يبن إن كان هو المالك أو الحائز أو المستأجر أو غيرهم و الأصح طالب الترخيص لأن المجزء صاحب الأرض هو الذي يقسم أرضه بمساعدة المهندس المختص[5]،

وتجدر الإشارة إلى أنه بالاطلاع على نص المادة 58 باللغة الفرنسية من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد بأن المشرع استعمل مصطلح l'utilisateur الذي يعني المجزء أي صاحب التجزئة

[1] أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي 19/15السالف الذكر.
[2] لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماجيستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر،باتنة،السنة الجامعية2012/2011 ،ص124.
[3] أنظر المادة 02 من القانون 15/08 المؤرخ في 05 جويلية 2008،يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها،ج رعدد44.
[4] أنظر المادة 58 من القانون 29/90. السالف الذكر
[5]عمارة سمية بوشريط نسرين،المرجع السابق ص07.

بالرجوع إلى نص المادة 08 من الرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجدها تنص على ما يلي:" يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليها إثبات نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه و بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.[1]

وعليه فبموجب المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه من بين الوثائق الواجب إيداعها من طرف صاحب الملكية نسخة من عقد الملكية [2] وعلى المعني إيداع إما نسخة من عقد الملكية وكالة طبقا للقانون المدني لتبرير صفته، يتقدم بطلب رخصة التجزئة صاحب الملكية، هذا يعني أن يكون شخصا طبيعيا ومعنويا خاصا أو عاما.[3]

2-من حيث الموضوع:

بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة التعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والمادة 08/02 من القانون رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنيات وإتمام إنجازها نجد أن موضوع رخصة التجزئة هو التقسيم من أجل البناء أو البيع أو الإيجار.

لقد اشترط القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية، والتقسيم بمفهوم هذا القانون هو تخصيص جزء لبناية أو بيعه أو تأجيره وليس تقسيم ملكية الخروج من حالة الشيوع، لأن بالرجوع إلى أحكام الملكية الشائعة في القانون المدني.[4]

نلاحظ أن القانون يخول لكل شريك الحق في الخروج من حالة الشيوع بقسمة المال الشائع ولم يشترط لذلك أية إجراءات إدارية خاصة.

حتى نكون أمام عملية تجزئة خاضعة للترخيص لا بد أن تكون الغاية منها هو إنشاء بناء أو مجموعة بنايات جديدة ويدخل تغيير تخصيص المبني في مفهوم البناء الجديد ويستبعد من ذلك تجديد البناءات القائمة إصلاحها ترميمها أو تسويتها أو إقامة سياجات ومنها على الأرض أو أنشاء الحدائق العائلية أو بناء الطرق وذلك لأن مفهوم البناء أصبح من مفهوم البناية.

---

[1] عمارة سمية ،بوشريط نسرين،ص7.
المرسوم 352/83 الملغى بموجب القانون 02/07 المتضمن قانون التحقيق العقاري المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن
[2]تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري،الجريدة الرسمية العدد 15 لسنة 2015
[3] أنظر المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/15، المتضمن التحقيق العقاري ،ج ر عدد49 سنة 1990.
[4] عمارة سمية، بوشريط نسرين،ص9،8 .

ثانيا: مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان والزمان

يستثني القانون رقم 29/90 نطاق تطبيق رخصة التجزئة عدة أراضي وأخضعها لأحكام خاصة ومنها تقسيم الأراضي غير القابلة للبناء، تقسيم الأراضي الفلاحية، تقسيم العقارات المبنية ونجد تقسيم الأراضي الخاضعة لهيئات سابقة والتقسيمات التابعة لوزارة الدفاع الوطني أو ذات طابع استراتجيا كما أنه ربط تطبيق هذه الرخصة بنطاق زماني محدد، فلا يمكن الحصول عليها في القطاعات الخاضعة لارتفاق عدم البناء.إلا

بعد انقضاء الآجال المنصوص عليه قانونا لرفع هذا القيد[1]مع مراعاة الحالات المستثناة بموجب المواد 22-23 من القانون رقم 29/90 السالف الذكر.

كما أن الحصول على الرخصة لا يعني الحث المطلق للمستفيد منها فأثر هذه الرخصة مرتبطة بآجال محددة قانونا إذا لم تنفذ أشغال التهيئة فلا تعتبر رخصة التجزئة لاغية وعديمة الأثر.

1-مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان

لا يخضع كل تقسيم للأرض إلى رخصة تجزئة بل هناك تقسيمات أخرى تستبعد من نطاق تطبيق هذه الرخصة، وتخضع لوسائل قانونية رقابية غيرها

أ- التقسيمات الخاضعة لرخصة التجزئة

بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 29/90 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجد أن رخصة التجزئة مشروطة عند تقسيم الأرض إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، هنا يعني أن نطاق تطبيق هذه الرخصة هو الأراضي المخصصة لاستقبال البناء أي الأراضي العمرانية، [2]حيث أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يقسم المنطقة التي يغطيها إلى أربعة قطاعات والتي تتمثل فالقطاعات المعمرة، القطاعات المبرمجة للتعمير، قطاعات التعمير المعمرة أو القطاعات المبرمجة للتعمير على المدى القصير والمتوسط في أفاق عشر سنوات وبالنتيجة تجزئتها خاضعة لرخصة التجزئة طالما أن الغاية من هذه الرخصة هو تشييد بناية

ب- التقسيمات التي لا تخضع لرخصة التجزئة:

تخضع بعض تقسيمات العقارات لوسائل قانونية غير رخصة التجزئة بحسب نطاقها المكاني

[1]المرجع نفسه،ص9 .
[2]أنظر المادة 19 من القانون29/90 السالف الذكر.

- **تجزئة الأراضي غير قابلة للتعمير:**

نصت المادة 23 من القانون رقم 29/90 على الأراضي غير القابلة للتعمير وهي التي تكون حقوق البناء فيها محددة بدقة وبنسب تتلائم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات ومثالها البناء في الأملاك الغابية والذي اشترط له القانون ضرورة الحصول على الرخصة السابقة من الوزارة المكلفة بالغابات، وضرورة مراعاة تخصيص وحماية الأملاك الغابية[1].

- **تجزئة الأراضي الفلاحية:**

تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية لرخصة تقسيم الأراضي الفلاحية الذي يحدد المساحات المرجعية للمستثمرة الفلاحية مهما كان وصفها القانون ، الواجب احترامها عند تقسيم الأرض الفلاحية سواء كان ذلك من أجل معاملة عقارية مجانا أو بمقابل أو إيجارها أو قسمة ملكية شائعة وتراعي في تجزئتها المنطقة إمكانية الري من عدمها وطبيعة الزراعة الممارسة فيها[2].

- **تقسيم الأراضي التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا:**

– نص القانون صراحة على عدم خضوع البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى لقرارات التعمير الفردي مع وجوب سهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء[3].

وأكدت على ذلك المادة 13 من القانون رقم 15/08 بنصها على أنه " تخضع أحكام هذا القانون لشروط انجاز وتهيئة واستغلال البنايات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها.

- **تجزئة الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية:**

تتم تهيئة وتعمير الأراضي الواقعة في مناطق التوسع والمواقع السياحية وفق مواصفات مخطط التهيئة السياحية[4]، المعد من طرف الإدارة المكلفة بالسياحة والمصادق عليه عن طريق التنظيم[5]، والذي يعتبر أداة من أدوات تهيئة الإقليم والعمران حيث تنص المادة 13 من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 2003/02/17

---

[1] أنظر المواد من 27 إلى 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 1984/06/23، المتضمن النظام العام للغابات، ج ر عدد 52 لسنة 1984.

[2] اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2000، ص 187.

[3] أنظر المادة الأولى فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.

[4] أنظر المادة 01 من القانون رقم 01/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج عدد 11 لسنة 2003.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 86/07 المؤرخ في 2007/03/11 المتضمن تحديد كيفيات إعداد مخطط التهيئة السياحية لمناطق التوسع والمواقع السياحية.

المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية على ما يلي" يتدرج مخطط التهيئة السياحية المذكورة في المادة 12 أعلاه في إطار أدوات تهيئة الإقليم والعمران. وفي هذا الصدد يعادل مخطط التهيئة السياحية رخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء...".

2- مجال تطبيق رخصة التجزئة من حيث الزمان

رخصة التجزئة من القرارات الإدارية المرتبط تطبيقها بغرض محدد، سواء كان للزمان دور من حيث تحديد المناطق التي يجب فيها الرخصة أو من حيث مدة صلاحيتها.

أ- دور الزمان في تحديد المناطق الخاضعة لرخصة التجزئة:

فالقطاعات المعمرة تشمل كل الأرضي وإن كانت غير مجهزة،جميع التجهيزات والنشاطات ولو غير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والمساحات الحرة، والغابات الحضرية إلى خدمة هذه البناءات المتجمعة كما تشمل الأجزاء الواجب تحديدها، إصلاحها وحمايتها[1].

تنقسم القطاعات القابلة للتعمير إلى قطاعات مبرمجة للتعمير وقطاعات التعمير المستقبلية والتي تبرز دور الزمن في تحديد نطاق تطبيق الرخصة، حيث أن القطاعات المبرمجة للتعمير هي القطاعات التي تخصص أراضيها للتعمير على المدى القصير والمتوسط في آفاق عشر سنوات[2]، فتعتبر أجال البناء على هذه الأراضي قريبة هذا ما لا يمنع الحصول على الرخصة، أما قاعات التعمير المستقبلية فتخصص أراضيها للتعمير في آفاق عشرين سنة ويمنع البناء عليها طيلة هذه المدة باستثناء بعض البنايات[3]، ومنع البناء على الأراضي التابعة لقطاعات التعمير المستقبلية يؤدي إلى رفض رخصة التجزئة، بما أن هذه الأخيرة مشروطة إذا كان القصد أرضا فلاحية فتخضع في تقسيمها لرخصة التقسيم.

ب - دور الزمان في تحديد صلاحية رخصة التجزئة:

حدد القانون المدة القصوى لصلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي لقرارات التجزئة، فتعتبر هذه الرخصة لاغية إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجال ثلاث سنوات من تاريخ التبليغ، أو إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير مد من طرف مكتب الدراسات[4].

المبحث الثاني: إجراءات طلب رخصة التجزئة

[1] عمارة سمية بوشريط نسرين،المرجع السابق ص12.
[2] أنظر المادة 21 من القانون رقم 29/90 السالف الذكر.
[3] عمارة سمية بوشريط نسرين،المرجع السابق ص12.
[4] انظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

على كل شخص يريد أن يجزء أرضه عليه أن يفصح عن إرادته أمام الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة، وذلك من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة، كما يجب على صاحب الطلب أن يقدم وثائق ثبوتية لصفته كمالك مع الوثائق التي تخص عملية التجزئة، وقد يكون شخصا طبيعيا أو معنوي وهذا ما سنبينه في هذا المبحث الذي نقسمه إلى مطلبين الأول بعنوان إيداع رخصة التجزئة، والثاني دراسة طلب رخصة التجزئة.

المطلب الأول: إيداع رخصة التجزئة

إن طالب الرخصة قد يكون إما المالك الأصلي أو الوكيل وفق شروط خاصة وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول، ومكونات الملف في الفرع الثاني، بالإضافة إلى فرع ثالث نتناول فيه الجهة المخولة بإيداع الطلب لديها

الفرع الأول: صفة طالب رخصة التجزئة

1- المالك: هو الشخص الذي يثبت ملكيتة للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهر بمصلحة الشهر العقاري، وهو ما تضمنه القانون المدني الجزائري[1].

القانون منح للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها، بمقتضى عقد الملكية[2].

2- الوكيل: كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وباسمه وذلك بمراعاة القواعد العام للوكالة.

المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنين المدني الجزائري وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق[1].

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي ينص على أنه يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها لهذا المرسوم ويوقع عليه نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/20[2].

---

[1] أنظر المادة 793 من الامر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتظمن القانون المدني.
[2] ضيف بن علية، المرجع نفسه، ص 18.
[1] المرجع نفسه،ص13 .
[2] المادة 2/8 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

وقد عرفت الوكالة أو الإنابة بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.

الفرع الثاني: الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة

ما يمكن ملاحظته من المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 أنها نصت على احتواء ملف رخصة التجزئة على دراسة تقنية يعدها مخبر معتمد، بالإضافة إلى إمكانية طالب رخصة التجزئة أن يجدد انجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى، كما أضاف المشرع إمكانية إعداد الملف من مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير ويؤشر على الوثائق المذكورة، المهندس المعماري، ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام المعمول بها[3].

و ما يمكن ملاحظته هو أن المشرع شد في الوثائق المذكورة في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 وجعلها إلزامية كلها، ولم يجعل بعضها إجباري وبعضها اختياري[4].

ويحتوي هذا الملف على ما يلي:

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

2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم1/200 و1/500 التي تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوي وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب
- وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والإنارة.

3- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جمع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات مع جميع المواد الضارة بالصحة العمومية[1].

[3] المرجع نفسه،المادة09 .
[4] المرجع نفسه،المادة09 .
[1] أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

- تجديد مستوى الضجيج وانبعاثات الطفيليات الكهرومغناطسية بالبنية للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تثبيتها.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر انجازها وشرط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الانجاز عليها وآجال ذلك.

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والاتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات[2].

ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد انجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدا، في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانات المتعلقة بكل جزء.

7-بالإضافة إلى وصل يثبت دفع مبالغ مالية على الأرض المراد تجزئتها وتكون على حسب مساحتها وتختلف باختلاف الأرض[3].

الفرع الثالث: الجهة المخولة لإيداع الطلب لديها

[2] المرجع نفسه المادة 09 .
[3] قانون رقم 11/17 مؤرخ في 08 ربيع الثاني عام 1439، الموافق ل2017/12/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2018. العدد76، ص 11.

بعد تحضير الملف حسب الشروط المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15/ السالف الذكر19 من قبل المالك أو موكله، يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة في جميع الحالات في خمسة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بالبلدية 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 التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، كما يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل[1]

المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة

تبدأ مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة بعملية التحقيق حيث تقوم الجهات المخولة بدراسة الرخصة بتكليف مصالح مختصة بإجراء التحقيق، حيث تأخذ بعين الاعتبار مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وكذا تعليمات التهيئة والتعمير.

كما يتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع والمناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية[2].

الفرع الأول: التحقيق الإجباري

المصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة تقوم بجمع الآراء والاتفاقات على سبيل الاستشارة من طرف شخصيات عمومية ومصالح تابعة للدولة من أجل إبداء رأيها في مشروع التجزئة كل حسب اختصاصه ونذكر منها:

❖ عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، كما تتم دراسة لطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء[3].

والذي يتشكل من:

[1] أنظر المادة10 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر.
[2] المرجع نفسه ،المادة 11.
[3] اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق ،ص 175.

❖ **الأعضاء الدائمون**: يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا، الرئيس الفرعي للتعمير، والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي أو ممثله.

❖ **الأعضاء المدعوين**: يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية. ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية.

❖ **المصالح المستشارة أثناء التحقق:**

تجمع المصلحة المختصة والمكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والاتفاقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع والتي يجب أن تصدر ردا في هذه أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمر بالموافقة.

كما ينبغي على الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم استشارتها أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في 15 يوما، وهو ما يتضمنه المرسوم التنفيذي 19/15 تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تتم استشارتها ولم يصدروا ردا في أجل 15 يوما ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمر بالموافقة[1].

فينبغي على الأشخاص العموميون والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها[2] .

الفرع الثاني: التحقيق الاختياري

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويتم التحقيق العمومي حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به، فقد نصت المادة 04/12 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15

[1] عربي باي يريد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة2015،ص183.
[2] المادة 12 من المرسوم 19/15 ،السالف الذكر.

على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة[1]، ممثل الصحة والسكن، ممثل الشركة الوصية للكهرباء والغاز[2].

فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للبلدية، ويتم ذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الملف من جهة، ومن جهة أخرى يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات الرخصة في أجل 15 يوم الموالية لتاريخ إيداعها[3].

وعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية، ويكون ذلك حسب نفس الأشكال عليها بالنسبة لرخصة البناء[4]، والذي يتشكل من:

– الوالي، المكلف بالعمران رئيسا أو ممثلا، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوان من المجلس الشعبي الولائي ونظراؤهما.

– رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، مدير البيئة أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله[5].

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي الموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف، وفي هذه الحالة يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب[6].

خلاصـــــــة:

[1] ضيف بن علية، المرجع السابق، ص 25.
[2] المادة 58 من المرسوم التنفيذ 19/15 السالف الذكر.
[3] ضيف بن علية، المرجع السابق، ص 24.
[4] المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15 19 السالف الذكر.
[5] حسب المادة 59 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.
[6] ضيف بن علية، المرجع السابق، ص 25.

ما يمكن استخلاصه أن المشرع سعى لتأطير النشاط العمراني، والحد من مظاهر البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها قانون التعمير 29/90 السالف الذكرالمعدل والمتمم وكذا بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر، ومن بينها رخصة التجزئة التي اعتبرها المشرع من وسائل الرقابة الإدارية السابقة، والتي تعتبر وسيلة وقائية للحد من المضاربة بالأراضي العمرانية، ونظرا لخطورتها شدد المشرع بإجراءات تحضيرها سواء من حيث صفة طالب الرخصة أو من حيث تكوين الملف المرفق بالطلب، كذلك بالنسبة لتسلمها وهذا ما سنتناوله في الفصل الثاني.

الفصل الثاني
تسليم رخصة التجزئة وآثارها

بعد إيداع ملف طلب رخصة التجزئة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختصة، يقوم هذا الأخير بإرساله إلى الجهة الإدارية المختصة في التحقيق في طلب الرخصة لدراسته والتحقيق فيه، لتقوم بعد ذلك بإرسال الملف إلى الهيئات المحددة قانونا لاستشارتها وإبداء رأيها، حول هذا الطلب وللوصول إلى القرار النهائي قصد الحصول على رخصة التجزئة، لا بد من تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ثم كيفية التحقيق في ملف الطلب وأخيرا إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة الذي قد يكون مضمونه إما الموافقة بمنح الرخصة وكذا الالتزامات والشروط التي قد تفرضها الجهة المختصة لتقيد صاحب الرخصة، وإما بالرفض أو التأجيل في حالة عدم تطابق الملف مع أحكام القانون، وللإحاطة أكثر بالموضوع، قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول: إجراءات تسليم رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: صدور قرار رخصة التجزئة.

المبحث الأول: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

بعدما يتم تقديم طلب رخصة التجزئة المرفق بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق الضرورية، وبعد التحقيق فيه خلال الأجل المحدد قانونا، تأتي المرحلة الأخيرة من مراحل إصدار رخصة التجزئة والتي تنتهي بإصدارها وهو إخراجها في شكل قرار إداري فردي يبلغ إلى طالبها، للتفصيل أكثر في هاته الإجراءات ارتأينا تقسيم مبحثنا إلى مطلبين، حيث أن المطلب الأول سنتناول فيه الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة وأما المطلب الثاني خصص إلى صدور قرار رخصة التجزئة

المطلب الأول: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة

تمنح رخصة التجزئة من طرف هيئات محلية تتمثل في:

- رئيس المجلس العبي البلدي – الوالي أو من طرف هيئات مركزية متمثلة في الوزير، وعلى هذا الأساس يتم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، الأول يخص الهيئات المحلية، أما الفرع الثاني يهتم بالهيئات المركزية.

الفرع الأول: الهيئات المحلية

أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 19/15 نجده نص على ما يلي: " يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، في غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى"[1].

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية والدولة، وإذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأرضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد وبعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، فيعقد الاختصاص له باعتباره ممثلا للدولة [2].

وبالرجوع إلى قانون البلدية نجده نص على ما يلي: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما[3]

[1] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.
[2] عمار بوضياف، شرح قانون البلدية ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر2012، ص43.
[3] المادة 95 من قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونو 2011 المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية، عدد 03.

2- ثانيا: الوالي

كما حصر المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و46 و48 و49 من القانون29/90 السالف الذكر التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.
- بالإضافة إلى المشاريع ذات الأهمية المحلية[1].

الفرع الثاني: الهيئات المركزية

تتمثل أساسا في الوزير المكلف بالتعمير، فقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يختص بتسليم الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاة المعنيين، كما تم تحديد البنايات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي والوزير المكلف بالتعمير بالإضافة إلى المشايع ذات الأهمية الوطنية[2].

المطلب الثاني: إصدار قرار رخصة التجزئة

بعد الانتهاء من تحضير الطلب ودراسته والتحقيق فيه من الجهات المختصة، يتعين على الإدارة أن تظهر قراراها بشأن الطلب فقد يكون بالموافقة على الطلب أو رفضه أو بتأجيل البث فيه.

الفرع الأول: صدور القرار بالموافقة

متى تم استيفاء الشروط المتعلقة بالطلب والوثائق المرفقة به لكل ما هو مقرر قانونا ، وكذا توافر الشروط المتعلقة بمطابقة الأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون والأصول الفنية والمواصفات العامة، مقتضيات الأمن وقواعد الصحة من هنا لا تثار أي صعوبة ي قيام الإدارة بإصدار القوانين المتعلقة برخصة التجزئة[3].

- يتم تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال شهرين ابتداء من تاريخ تقديم طلبه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة .

[1] أنظر المادة 2/15 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السالف الذكر.
[2] اقلولي أولد رابح، المرجع السابق، ص 179.
[3] حجوج كلثوم،مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية،العدد الثامن (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة) طبقا للمرسوم التنفيذي رقم19/15، جامعة البليدة،ص304

- أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فالتبليغ يكون في غضون ثلاثة أشهر، وهذا حسب نص المادة 16 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 " المشار إليه أعلاه.

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

ونسخة رابعة بملف أرشيف الولاية وتحفظ نسخة خامسة لدى السلطة مصدرة القرار والتي تقوم بنشر قرار القبول بمكتب الشهر العقاري خلال الشهر الموالي لإبلاغ صاحب الطلب ويستأنف في حساب الآجال من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.[1]

وعليه فإن قرار الموافقة ينتج عنه أثرين أحدهما مادي والأخر قانوني.

- **فالأثر المادي**: تجزئة الوحدة العقارية يؤدي إلى تغيير في الوحدات العقارية وبالتالي ينتج عن تجزئة وحدة عقارية واحدة وحدتين أو أكثر.

- **الأثر القانوني**: تجزئة الوحدة العقارية ينتج عنه إلغاء الدفتر العقاري للوحدة العقارية التي تم تجزئتها وتنتج عنها دفاتر عقارية جديدة للوحدة العقارية المحصل عليها من جراء التجزئة.

الفرع الثاني: صدور قرار الرفض أو التأجيل في البث فيه

- **أولا صدور قرار الرفض**:

تتحقق هذه الحالة في حالة مخالفة صاحب الطلب لأحكام قانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المراسيم التنفيذية له، بحيث نجد في هذا الصدد الفقرة 01 من المادة 62 من 29/90 تنص على ما يلي:" لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"

كما تنص المادة 17 من م ت 19/15 على ما يلي:" لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك،

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 أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به".

[1] دبراسو مسعودة، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ضل المرسوم التنفيذي رقم 19/15،مذكرة لنيل شهادة الدكتراه تخصص إدارة محلية،كلية الحقوق والعلوم السياسية،جامعة الحاج لخضر،باتنة، ص 164.

وبالتالي يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في حالة مخالفة المادة 17 من المرسوم التنفيذي وعلى الإدارة أن تسبب قرار الرفض لأن التسبب يعتبر أنجح وسيلة للأفراد والقضاء لمراقبة مدى مشروعية القرار.

وفي حالة عدم اقتناع المعني بقرار الرفض، حددت المادة 63 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم لإجراءات المتضمن إتباعها لإلغاء قرار الرفض والمتمثل في إجراء التظلم الإداري.[1].

وقد نصت المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 عن إجراءات الطعن في حالة لم يعجبه الرد، أو سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المقررة قانونا، في هذه الحالة على صاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وهنا يكون الرد خلال 15 يوما، فعلى صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، حيث تأمرهذه الأخيرة مصالح التعمير بالولاية بالرد على صاحب الطلب بالرفض المسبب أو بالإيجاب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الطعن، كما يمكن لصاحب الطلب أن يلجأ إلى القضاء

- وفي حالة سكوت الإدارة أو رفضها للتظلم يمكن لصاحب الشأن أن يرفع دعوى للإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة، المادة 63 من القانون 29/90: "يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له.[2]

- يعتبر القضاء الإداري الجهة المختصة للتدخل مباشرة في حالة نشوء تجزئة عقارية أو مجموعة سكنية بدون إذن سابق، أو فوق عقار غير مخصص قانونا للبناء، أو في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة، فان الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صراحة أو في حالة سكوت الإدارة[3] فانه وفي هاته الحالة وطبقا لنص المادة 62 من القانون رقم 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، فانه لا يمكن رفض طلب رخصة التجزئة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون رقم 29/90 والمتعلق بالتهيئة والتعمير وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا، وهنا يحق للمعني تقديم طعنا سلميا أو رفع القضية أمام الجهات المختصة[4]

[1] حجوح كلثوم ا لمرجع السابق، ص 305.
[2] دبراسوا مسعودة،المرجع السابق، ص306/305.
[3] عمارة سمية، بوشريط نسرين، المرجع السابق، ص 18.
[4] أنظر المادة 62 من القانون رقم 29/90 السالف الذكر.

ثانيا: صدور قرار التأجيل بالبث في الطلب:

حسب نص المادة 64 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1] والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير ويمكن أن يؤجل البث في طلب رخصة التجزئة، إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة[2].

المبحث الثاني: آثار تسليم رخصة التجزئة

إن مضمون قرار رخصة التجزئة في حال قبول الطلب، من قبل الجهة المختصة يتمحور حول إلزام المعني طالب هذه الرخصة انجاز بعض الأشغال المتعلقة، بجعل الأرض المجزأة قابلة للاستغلال حيث بإمكان المعني، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة قابلية للاستغلال التي تدل على نهاية الأشغال المقررة في رخصة التجزئة[3].

للتفصيل أكثر سنقسم مبحثنا إلى مطلبين، حيث نتناول في المطلب الأول تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتهيئة، وأما المطلب الثاني شهادة القابلية للاستغلال.

المطلب الأول: تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتهيئة

يتضمن قرار رخصة التجزئة بتوجيهات يتكفل بها صاحب الطلب، ويضبط إجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة، كما يحدد آجال أشغال التهيئة المقررة.لذلك سيتم تقسيم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول نتناول فيه أنواع الأشغال المتعلقة بالتهيئة أما الفرع الثاني حول أجال الأشغال المتعلقة بالتهيئة

الفرع الأول: أنوا ع الأشغال المتعلقة بالتهيئة:

تتضمن رخصة التجزئة وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأرض المجزأة قابلة للاستغلال وهذا ما نص عليه المرسوم 19/15 السالف الذكرفي مادته 19 على أحداث ما يأتي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه، كما يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل[4].

وتكون الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة التجزئة ملزمة بوضع شروط معينة حتى تقوم بتسليم الرخصة وهذا صمانا لحسن انجاز أشغال التجزئة وكذا مساهمة طالب الرخصة في انجاز هذه التجزئة و

[1] أنظر المادة 64 من القانون 29/90 السالف الذكر.
[2] أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15السالف الذكر.
[3] المرجع نفسه، المادة 29
[4] المرجع نفس، المادة 19.

بموجب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19/15السالف الذكر يتبين أنه يمكن للجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة إلزام صاحب الطلب بما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الاستعمال التجاري، أو الحرفي وإقامة محالات 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 انجاز مشروع الأرض المجزأة.
- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة، كما ألزم المشرع صاحب الطلب أن يتكفل بالتوجيهات المحددة في القرار ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة.[1]

بالإضافة إلى وضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا طيلة فترة عمل الورشة ويجب أن تتضمن اللافتة ما يلي:

- مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة.
- تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لانتهاء أشغال التهيئة .[2]

الفرع الثاني:أجال أشغال التهيئة

تحدد أجال انجاز أشغال التهيئة المقررة بثلاث سنوات وإلا اعتبر هذا القرار لاغيا[1]"وهذا إذا لم يتم الشروع في هذه الأشغال غير أنه يمكن تمديد هذه الآجال إلى ثلاث سنوات أخرى، وهذا إذا كانت الأشغال تتم على مراحل مختلفة، وبعد انتهاء هذه الأشغال تعتبر رخصة التجزئة ملغاة ولا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا بعد إعادة تقديم طلبية من أجل بدأ الأشغال واستئنافها على أن يتم أعداد الرخصة بدون دراسة جديدة.[3]

المطلب الثاني: شهادة القابلية للاستغلال

لم يتطرق المشرع في القانون 29/90 لشهادة القابلية للاستغلال والتي كان يطلق عليها سابقا "شهادة النفع والتهيئة" أو "شهادة التهيئة والشبكات" إلا أنه أدرج بعض الأحكام القانونية التفصيلية لهذه الشهادة وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى، إلا أنه بموجب المرسوم التنفيذي 19/15 اتضح أن المشرع جاء بتنظيم جديد وخاص يتعلق بهذه الشهادة وهذا

[1] أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر
[2] أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر
[3] أنظر المادة 1/30 من المرسوم التنفيذي 19/15،السالف الذكر.

بموجب المواد من 23 إلى 28 وعليه فإن هذه الشهادة تسلم عند إتمام أشغال التهيئة المحددة في رخصة التجزئة ومطابقتها لجميع الوثائق التي سلمت من أجلها هذه الأخيرة.

وللتفصيل أكثر حول هذه الشهادة ارتأينا تقسيم مطلبنا إلى فرعين، الفرع الأول نتناول فيه مفهوم شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة، أما الفرع الثاني فخصصناه لإجراءات تحضير وتسليم شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة.

الفرع الأول: مفهوم شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة

نقسم هذا الفرع إلى ثلاث نقاط رئيسية، تعريف شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة، خصائص شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة، أهمية شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة.

أولا: تعريف شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة

أجاز المشرع للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية للاستغلال والتهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها وهذا بعد القيام بالمعاينة الميدانية.

من هذا المنطلق تعرف هذه الشهادة أنها وثيقة إدارية، لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة أن يطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة، وذلك بالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت الرخصة[1].

ثانيا: خصائص شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة

تتميز شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة بمجموعة من الخصائص تتمثل في:

1-شهادة القابلية للاستغلال وثيقة إدارية تمنحها سلطة إدارية مختصة ويتم تسليمها وفق إجراءات منصوص عليها في المرسوم 19/15.

2-شهادة القابلية للاستغلال والتهيئة عبارة عن قرار إداري، حيث تتجلى هذه الصفة الإدارية في أن المتضرر من القرار له الحق في الطعن أمام السلطة الإدارية أو القضاء.

3-شهادة القابلية للاستغلال وسيلة رقابية، وهذا عن طريق المعاينة الميدانية التي تجريها الإدارة للتأكد من مدى تطابق الأشغال التجزئة لمضمون الرخصة[2].

4- شهادة القابلية للاستغلال لها طابع إلزامي،لقد كانت شهادة النفع والتهيئة في ضل المرسوم 307/09 [3] مسألة اختيارية،نستشف ذلك من خلال كلمة (يمكن) للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع والتهيئة أن تسلم له شهادة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها، بما أنها اختيارية فلا داعي لوجودها في ملف طلب رخصة البناء فهي غير إلزامية،أما في ضل المرسوم 19/15 تنص المادة 23 على انه يطلب

[1] حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 307 .
[2] المرجع نفسه،ص308
[3] أنظر المادة 23 مكرر من المرسوم 307/09المعدل والمتمم للمرسوم 176/91 المؤرخ في 22 نوفمبر 2009 الجريدة الرسمية العدد 55.

المستفيد عند إتمام الأشغال شهادة قابلية الاستغلال ولم تنص علة الإلزامية ،ولكن نستشف الإلزامية في نص المادة 32 من المرسوم 19/15 السالف الذكر حيث يخضع بيع قطعة أرضية أو كرائها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي،كذلك لابد من تقديمها أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل على الماباني الموجودة في الأرض المجزأة المقرر إحداثها ، فهي من الشروط الالزامية للتنازل عن الحصص الأرض المجزأة. [1]

5- ثالثا: أهميتها

إن تسليم هذه الشهادة يكون في حالة بيع أو كراء القطعة الأرضية الموجودة في الأرض المجزأة[2]،وبالتالي فلا يعفى تسليم هذه الشهادة المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته اتجاه المستفيدين من القطع الأرضية خاصة وما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

كما لا تسلم هذه الشهادة حتى يتم انجازها جميع شبكات التوزيع للداخلية المتعلقة بالتهيئة وجميع الهيئات الخارجية، وكذا الشبكات الخارجية الخاصة بشبكة المياه والتطهير والطاقة الكهربائية.

كذلك تتجلى أهميتها في مدى احترام صاحب رخصة التجزئة لمضمونها من حيث تنفيذ الأشغال الواجبة لجعل الأرض القابلة للاستغلال والتهيئة.[3]

الفرع الثاني: إجراءات التحضير وتسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة

تخضع إجراءات التحضير وتسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة، إلى نفس إجراءات رخصة التجزئة وشهادة المطابقة مع بعض الخصوصيات.

1- إجراءات التحضير:

- **إيداع الطلب:** تتمثل إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال بتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تكون المبادرة بتقديم الطلب من المالك أو موكله، بعد الانتهاء من الأشغال وأن يرفق طلبه بالوثائق التي نصت عليها المادة 24 والمتمثلة في ما يلي:

- تصميم الجرد تعد على سلم 200/1 أو 1/ 500 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

- محضر استلام الأشغال:

يرسل الطلب والوثائق المرفقة به السابقة الذكر في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض، في جميع الأحوال وبعد التحقق من الوثائق يسلم رئيس المجلس العبي البلدي، وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم، يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب.

[1] أنظر المادة 32 من المرسوم 19/15 السالف الذكر
[2] أنظر المادة 32 من نفس المرسوم
[3] حجوج كلثوم،المرجع السابق،ص308

- **دراسة الطلب:**

تمثل دراسة الطلب في مدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال للأحكام المنصوص عنها في الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة، حيث تتم الدراسة من قبل مصالح التعمير التابعة للبلدية.

نصت المادة 27 من المرسوم التنفيذي على أنه تتم الدراسة بنفس أشكال دراسة شهادة المطابقة، وبالتالي المرسوم أحالنا إلى نفس طريقة دراسة شهادة المطابقة[1].

و من هنا نقول أن الدراسة تتمثل ف مبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي، بدراسة الطلب وتحقيق من مطابقة الأشغال وتتمثل هذه الدراسة في ما يلي:

- يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي لجنة المراقبة لدراسة الطلب في أجل 15 يوم، أو لرئيس البلدية أجل 08 أيام يحظى خلالها المستفيد من رخصة التجزئة، بالمرور للورشة ومعاينة الأشغال أي القيام بزيارة ميدانية (المادة 67 من المرسوم 19/15) وعلى إثر الزيارة يحرر محضر الجرد، فورا بعد عملية المراقبة ويذكر فيه جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها ويوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر.

2- إجراءات التسليم:

- **الجهة المختصة في إصدار القرار:**

بعد الانتهاء من مرحلة دراسة الطلب والتحقيق فيه، فعلى الجهة الإدارية المختصة، إصدار الحصول على شهادة قابلية الاستغلال، إن الجهة المختصة في تسليم هذه الهادة هو ليس المجلس الشعبي البلدي فقط، وهذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم 19/15، فلاختصاص في هذه الشهادة محصور فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي/ موقع وجود القطعة الأرضية المجزأء، وهذا خلافا لشهادة المطابقة التي يكون الاختصاص فيها إما رئيس المجلس العبي البلدي أو الوالي.[2]

- **تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتهيئة:**

بعد قيام اللجنة بتحرير محضر يثبت قيام المرخص له بالتزاماته، حيث تكون الأشغال مطابقة للمواصفات المنصوص عنها في قرار، رخصة التجزئة تسلم له شهادة قابلية للاستغلال والتهيئة، ويبلغ قرار المنح خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي[3]، ولكن قد يتوقف هذا الأجل في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها إلى حين استكمالها يبدأ سيرانه ولكن قد تسلم هذه الشهادة بتحفظات وتتمثل في تصحيح العيوب المحتملة في اجل 30 يوم من تاريخ المعاينة فقرة.

[1] انظر المادة27من المرسوم التنفيذي19/15السالف الذكر.
[2] حجوج كلثوم،المرجع السابق،ص310
[3] أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي 19/15السالف الذكر.

كما يمكن تسليمها على مراحل حسب أجال المحددة في رخصة التجزئة بشرط عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء التي انتهت فيه الأشغال وهذا ما نصت عليه المادة 28 الفقرة 03 من المرسوم 19/15 وقد يرفض تسليم شهادة قابلية للاستغلال في حالة عدم مطابقة الأشغال، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسبب قراره وفي حالة إذا المرخص له لم يعجبه الرد، أو سكوت الإدارة عن الرد، أن يلجا إلى إجراءات الطعن وفق نص المادة 31 من المرسوم 19/15 ، أي إتباع نفس الإجراءات التي سبق الحدث عنها في رفض تسليم رخصة التجزئة. [4]

[4] حجوج كلثوم،المرجع،ص311

خلاصة:

بعد دراسة هذا الفصل نستنتج أنه للوصول إلى نتيجة نهائية، وهي وجود أجزاء مفرزة وسهلة لابد من المرور على عدة مراحل والقيام بعدة إجراءات.

تتمثل المرحلة الأولى في الحصول على رخصة التجزئة ويتم من خلالها إيداع الطلب المرفق بالملف الكامل لدى البلدية المختصة، ثم دراسة الطلب والتحقيق فيه من طرف جهات مختلفة حددها القانون لتأتي بعد ذلك مرحلة الفصل في الطلب، فإن كان بالموافقة وصدور قرار رخصة التجزئة من طرف السلطات المختصة، تأتي المرحلة الثانية التي تتمثل في أنه على المستفيد من الرخصة ضرورة تنفيذ الأشغال التي تستوجبها التهيئة وفق ما هو منصوص عليه في القانون وفي الآجال المحددة قانونا.

وبعد انتهاء المستفيد من الرخصة، من انجاز الأشغال تمنح له شهادة القابلية للاستغلال، بناء على طلبه التي تثبت الإدارة من خلالها إتمام ومطابقة الأشغال مع الوثائق البيانية والتقنية المرفقة بالرخصة.


خاتمة

خاتمة عامة:

وفي الأخير وبعد دراستنا هاته نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد اهتم بعناية بالمجال العمراني، وبالخصوص الرخص العمرانية، والتي تعد الدعامة الأساسية من أجل محيط عمراني منسجم، ولذلك تم ضبطه بمنظومة قانونية سعى من خلالها المشرع إلى إيجاد طرق ووسائل تمكن الهيئات المختصة من المتابعة والاطلاع على مختلف الإجراءات المنتهجة، لإخراجها في قالب قانوني فهي من أهم وسائل الرقابة على أعمال التهيئة والتعمير، نظرا لما تضيفه من حماية للأملاك والممتلكات.

تناولنا في هذا البحث رخصة التجزئة كوسيلة قانونية فردية تراقب من خلالها الإدارة مدى تهيئة الوعاء العقاري، المعد للبناء الناتج عن تقسيم ملكية أرض واقعة داخل المحيط العمراني، وذلك من خلال ما تفرضه عملية التقسيم من تحضير الملف كامل يحتوي على وثائق إدارية تتمثل في الطلب وعقد الملكية أو عقد وكالة في حال إنابة الغير للقيام بالتجزئة، وملف تقني يحتوي على عدة وثائق من بينها المخططات المختلفة المتعلقة بشبكات المنفعة العمومية من شبكة الطرق، الماء الشروب، التطهير، الكهرباء والإنارة وغيرها ودفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والارتفاقات المفروضة على صاحب التجزئة وكذا المستفيدين من الأجزاء، ويشهد على تنفيذ الأشغال المتعلقة بالتجزئة وثيقة مسلمة من الإدارة المختصة تسمى شهادة القابلية للاستغلال، يترتب على عدم وجودها بطلان بيع أو إيجار الأجزاء الناتجة عن التجزئة ورفض ملف طلب رخصة التجزئة على هذه الأجزاء.

رأينا سابقا أن رخصة التجزئة تشترط عند كل عملية تقييم لأرض معدة للبناء إلى قطعتين أو عدة قطع إلا أنه ما يعاب على القانون الجزائري هو عدم إخضاع بعض التقسيمات إلى هذه الرخصة ومنها قسمة الأملاك الشائعة الأمر الذي ينقص من القيمة العملية لهذه الرخصة، إضافة إلى أن المشرع حصر التجزئة في عملية التقسيم ولم ينص صراحة على أن تشيد بناية على جزء من الأرض أ, تشييد مبنيين فأكثر، وملحقاتها غلى قطعة أرض يعتبر تجزئة لها وكان من الأحسن لو فعل ذلك لأن ه مجرد إقامة بناية على جزء من الأرض يجعلها بحاجة إلى تهيئتها ولم يبين المشرع المقصود بالعقار المبني الذي يخضع في تقسيمه لشهادة التقسيم، كما أنه ركز على إخضاع المجموعات السكنية إلى رخصة التجزئة ولم ينص على حالة وجود تجمع بنايات لمزاولة أنشطة أو ذات الاستعمال المزدوج بين السكن والعمل.

كما يلاحظ أن القانون نص على أن تقسيم الأرض من أجل بيع أو إيجار جزء أو أجزاء منها لا بد من أن يكون خاضعا إلى ترخيص بالتجزئة و لم يتطرق إلى التصرفات الأخرى كالهبة أو المقايضة وحق الانتفاع والرهن وغيرها.

وبعد دراسة هذا الموضوع نجد النصوص المتعلقة برخصة التجزئة مستوية بالعقود مما يحول دون تحقيق الأهداف المرجوة من هذه الرخصة على أرض الواقع وبناء على ما سبق نقترح ما يلي:

- ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من طرف الإدارة.

- ضرورة استدراك المشرع للوضع في المرسوم التنفيذي 19/15 خاصة المادة 59 منه حيث ربط التجزئة بالتقسيم مما يثير لنا اللبس والغموض.

- ضرورة تقليص آجال منح الرخصة.

- النص صراحة على أن مجرد إقامة بناية على جزء من الأرض هو من قبيل التجزئة التي تخضع غلى ترخيص

- النص صراحة على إخضاع جميع تقسيمات الأراضي، إلا ما استثنى منها بنص خاص إلى رخصة التجزئة بما في ذلك قسمة الأملاك الشائعة.