

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر " ل.م.د "

تخصص : قانون إداري
بمعنوان :

النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15

إشراف الأستاذة: نورة موسى

إعداد الطالب : علي زرقين

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
هاجر شنيخر	أستاذة محاضرة أ	رئيسا
نورة موسى	أستاذة محاضرة أ	مشرفا ومقررا
الشيخة هوام	أستاذة محاضرة أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2016/2015

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر " ل.م.د "

تخصص : قانون إداري
بمعنوان :

النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15

إشراف الأستاذة: نورة موسى

إعداد الطالب : علي زرقين

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
هاجر شنيخر	أستاذة محاضرة أ	رئيسا
نورة موسى	أستاذة محاضرة أ	مشرفا ومقررا
الشيخة هوام	أستاذة محاضرة أ	ممتحنا

السنة الجامعية : 2016/2015

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على
ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّتُ النَّجْمَ
وَالَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ
وَالَّذِي يُنَزِّلُ الْمَطَرَ
وَالَّذِي يُحْيِي الْمَوْتَى
وَالَّذِي يُخْرِجُ الْحَيَّاتَ
وَالَّذِي يُصَوِّرُ الْبَشَرَ
كَيْفَ يَشَاءُ إِنَّهُ
بِشَيْءٍ عَظِيمٍ

سنة ١٤٢٠
١٣١

دعاء

قال الله عز وجل :

{ وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون } [التوبة:105]

صدق الله العظيم

يارب علمني أن أحب الناس كلهم كما أحب نفسي، وعلمي أن أحاسب نفسي كما أحاسب الناس، وعلمي أن التسامح هو أكبر مراتب القوة وأن الإنتقام هو أمل مظاهر الضعف.
اللهم لا تدعني أصاب بالغرور إذا نجحت ولا باليأس إذا فشلت، وذكّرني دائماً أن الفشل هو التجربة التي تسبق النجاح.

يارب إذا أعطيتني النجاح فلا تأخذ تواضعي وإذا أعطيتني تواضعاً فلا تأخذ إعتزالي بكرامتي، وإذا جردتني من المال أترك لي ياربي نعمة الأمل، وإذا أسأت إلي الناس أعطني شجاعة الإعتذار وإذا أساء إلي الناس فإمنحني شجاعة العفو، ياربي إذا نسيتك لا تنساني.

اللهم حبه إلينا الإيمان وزينه في قلوبنا، اللهم إنا نسألك النعيم المقيم الذي لا يحول ولا يزول.
اللهم إنا نعود بوجهك الكريم وكلماتك التامة من شر ما أنت آخذ بناصيته، اللهم لا يهزم جنك ولا يخلص وعذك ولا ينفذ ذا اليد منك سبحانه وبحمدك.

ربنا أقسم لنا من خشيتك ما تحول به بيننا وبين معصيتك ومن طاعتك ما تبلغنا به جنتك ومن اليقين ما تهون علينا مصائب الدنيا، ومتعنا اللهم بأسماعنا وبأبصارنا وقوتها ما أحييتنا وما جعله الوارث منا وأجعل مصيبتنا على من ظلمنا وأنصرنا على من عادانا، ولا تجعل الدنيا أكبر همماً، ولا تسلط علينا من لا يرحمنا.
اللهم اغفر لي ذنبي ووسع لي صدري وبارك لي في رزقي.

أمين يارب العالمين

شكر و عرفان

الحمد لله كثيرا و نشكره شكرا جزيلاً إذ هو خالقنا و معيننا، و هو الأولى بالشكر في كل الأوقات و الظروف فالحمد لله أولاً و آخراً .

نحمد الله عز و جل و نثني عليه الخير كله على أن وفقنا لنتم هذا العمل ، وعلی أن سمل لنا الطريق لنجني ثمرة جمدنا ، و نسأل أن يجعل هذا كله خالصاً لوجهه الكريم و أن ينفعنا به و ينتفع به من بعدنا.

ثم إنه من لم يشكر الناس لا يشكر الله فإعترافنا منا لأهل الفضل من بعد فضل الله عز و جل نتقدم بكل إحترام و تقدير بشكرنا و عرفاننا لدكتوراة الفاضلة التي كانت مؤطرتنا و موجهتنا في هذا البحث العلمي "موسى نورة" التي كان لها الفضل الكبير في شق الطريق نحو النجاح ، كما نشكرها على كل النصائح والتوجيهات التي كانت بمثابة الأخت لنا.

كما نتقدم بالشكر لكل الأساتذة الكرام الذين ساهموا في تكويننا عبر مسيرتنا الدراسية ، وخاصة الاساتذة الكرام: "ديليي كمال" ، "كنازة محمد" ، "هدى عزاز" ، "بوخاتم" دون أن ننسى البروفيسور الكريم "عمار بوضياف"

إلى كل من قدم لنا يد المساعدة من قريب أو بعيد له خالص التقدير والإحترام وجزيل الشكر

نسأل الله أن يجازي الجميع كل الخير.

الإهداء

أهدي نتائج هذا الجهد و محاربة هذا العمل إلى اللذين ساعدوني على جعل الفكرة واقعاً

إلى التي أهدتني نور الحياة وسقنتني من دقائق حبها و رعايتها و تعمدت برعايتها خطواتي و رسمت معي أحلام حياتي "والدتي الحبيبة يمينة" أطال الله في عمرها و أدامها نبعاً حافياً.

إلى الذي استلمت منه معنى الثبات و زرع في قلبي حب العلم و وضع بين جنابتي القوة و العزيمة "والدي العزيز مداني" أدامه الله لي خلا وافرأ ألباً إليه كلما لفحتني حرارة الزمن.
إلى اخوتي الأعمام: بدر، ياسين، فاروق، عصام، شاهر.
و اخواتي الفاضلات: آسيا، سميلة، حلومة، عواطف، صرية.
إلى كل الأهل و الأحباب.

إلى نور حياتي التي لطالما دعمتني بكلماتها و مبادراتها "نادية"
إلى أصدقائي: ياسين، أسامة، حكيم، نجيب.
إلى كل زملائي و زميلاتي في العمل و في الدراسة
إلى كل من نساء قلبي فذكراه في قلبي خالدة راسخة
اللهم انك اعطيتني خير الأجر في الدنيا فلا تحروني من صحبتهم أسالك اللهم أسعدهم
واجعل الجنة مقراً لهم، اللهم لا ترد دعواتي لهم فاني فيك أحبهم.

مقدمة



مقدمة:

يعد العمران أحد المقومات الحضارية التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى إهتمام مختلف المجتمعات بضرورة إعتداد أنظمة عمرانية هادفة في مختلف الجوانب أخذت في الإعتبار مظاهرها السياسية والإجتماعية والإقتصادية والإدارية، فالعمران يبقى مستمرا ما دام الإنسان يعمر الأرض ويكتشف خباياها، والمبدأ السائد في كل التشريعات هو مبدأ حرية الملكية العقارية والتي تعطي لصاحبها حق إستعمال ملكيته وإستغلالها والتصرف فيها، وبالتالي مزاولة كل نشاط عمراني، فحق الملكية عبارة عن حق دستوري غير أن المصلحة العامة جعلت من المشرع أن يضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة والتي كانت وسيكون لها الأثر المباشر على البيئة والمحيط، وبالتالي يجب إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة هذا من جهة ومن جهة أخرى إحكام الرقابة على الأنشطة العمرانية المختلفة من تجزئة وتقسيم وهذا لضمان نجاعتها وتماشيها مع معايير المصلحة العمرانية وكذا حماية البيئة.

فقواعد العمران تعتبر قواعد رديعية كفيلا بأن تحقق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال مشاريع التجزئة وبين المصلحة العامة العمرانية وهنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية اللازمة لإحترام قواعد قانون العمران، وهي القرارات المتعلقة بالتجزئة وفي هذا الإطار بإعتبار أن إفادة المعنيين بترخيص التجزئة فيه تأثير على مصالحهم ومراكزهم فإن الإدارة ملزمة بأن تحترم الإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار قرار التجزئة، وفي حالة مخالفتها الشروط القانونية والتقنية يحق للأفراد المخولين قانونا منازعتها على ذلك بالطعن في هذا القرار لمخالفته مبدأ المشروعية.

تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة من خلال إهتمام المشرع الجزائري في وضع قوانين تبين الشروط والإجراءات القانونية للحصول على رخصة التجزئة بإعتبارها مرتبطة بالملكية العقارية التي تدخل ضمن ترتيبات المخططات العمرانية التي تساهم بشكل أو بآخر على تنظيم التطور العمراني، الأمر الذي جعل دورها الأساسي في حماية البيئة من

خلال ضمان صلاحية القطع الأرضية المجزأة والمحافظة على عليها من أجل تشييد
البنيات عليها في ظل تحقيق التوافق بين أعمال التجزئة مع الأصول والمواصفات
العمرانية وإستفائها للمعايير والإشترطات البنائية التي يتم من خلالها توفير مقتضيات
الصحة العمومية وحماية البيئة من أخطار التلوث العمراني.

ولعلى من أهم أسباب إختيار هذا الموضوع كونه يمس جانبا مهما في حياتنا
اليومية بإعتبار رخصة التجزئة من الرخص التي تتعلق بالملكية العقارية وكذا معرفة
الدور الذي لعبه المشرع الجزائري في تنظيم عملية التجزئة لاسيما وأن كمية النصوص
القانونية الصادرة في هذا الإطار معتبرة.

ومن خلال ما تم التطرق إليه يمكن صياغة الإشكالية التالية:

- ما مدى نجاعة النظام القانوني لرخصة التجزئة في إرساء ميكانيزمات تحقق
التوازن بين المصلحة العمرانية من جهة والمصلحة الخاصة من جهة أخرى؟

ويبرز الهدف من الدراسة هو محاولة تسليط الضوء على القوانين التي تناولت
رخصة التجزئة ومعرفة الإجراءات الجديدة التي أتى بها المرسوم التنفيذي 19/15 هذا
من جهة ومن جهة أخرى معرفة مدى تطبيق هذا النظام القانوني على أرض الواقع مع
الوقوف على مدى فعالية هذه الرخصة في التنظيم العمراني.

ونظرا لدقة وحساسية موضوعنا كانت الدراسات المتخصصة نادرة حيث لم يتم
العثور علة دراسة متخصصة تعالج هذا الموضوع، إلا ما وجدناه في بعض المؤلفات
والدراسات الأكاديمية المعالجة للموضوع بصفة عامة نذكر على سبيل المثال:

- إقلولي أولد رابح صافية في مؤلفها قانون العمران الجزائري.
- ديرم عائدة في مؤلفها الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع
الجزائري.
- عزاوي عبد الرحمان أطروحة دكتوراة بعنوان الرخص الإدارية في التشريع
الجزائري... إلخ.

وكان من أبرز الصعوبات التي واجهتنا النقص الكبير والفاذح في المراجع المتخصصة خاصة من الجانب المتخصص في التشريع الجزائري، إضافة إلى صعوبة الحصول على مراجع أجنبية، مما دفع بنا إلى الإعتماد بصورة كبيرة على القوانين الجزائرية الصادرة في هذا الموضوع ومن أهمها القانون 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19، دون أن نغفل ضيق الوقت الذي لم يسعفنا للبحث أكثر والتعمق في أحكام رخصة التجزئة.

وقد إعتدنا المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية بغية الوقوف على ما شاب هذه النصوص من نقائص قانونية غفل عنها المشرع الجزائري، مقارنة بالنصوص القانونية المختلفة المعالجة للنظام القانوني لرخصة التجزئة، إضافة إلى المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية والإحاطة بجميع عناصرها.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة وضعنا تقسيما للموضوع محل الدراسة يتكون من ثلاث فصول تناولنا في الفصل الأول ماهية رخصة التجزئة وفي الفصل الثاني عالجا فيه مختلف الإجراءات المنتهجة لإستصدار رخصة التجزئة أما الفصل الثالث الذي تم التطرق فيه إلى الإطار الرقابي على رخصة التجزئة.

الفصل الأول : أهمية رخصة التجزئة



المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: خصائص وأثار رخصة التجزئة

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

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: خصائص وآثار رخصة التجزئة.

المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة.

تعد رخصة التجزئة من القرارات العامة في المجال العمراني وهو ما نلمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن تحضير رخصة التجزئة المعدل والمتمم، فرخصة التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية، لذا إنطلاقاً مما سبق أصبح من الضروري الوقوف على تعريف هذه الرخصة من أجل تحديد خصائصه وكذا تمييزها عن غيرها من المصطلحات المشابهة، ومن هنا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى:

المطلب الأول : تعريف رخصة التجزئة.

المطلب الثاني : تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة.

المطلب الأول : تعريف رخصة التجزئة.

نبدأ تعريف رخصة التجزئة بضبط مصطلح الرخصة من الناحية اللغوية، ثم نليها بتعريف رخصة التجزئة في نظر التشريع ثم الفقه، إلى أن نصل إلى تعريفنا الخاص برخصة التجزئة.

الفرع الأول : التعريف اللغوي: الرخصة إسم للفعل رخص، ونقول رخص له الأمر: أذن له فيه بعد النهي عنه.

الرخصة: ترخيص الله للعبد في أشياء خففها عنه¹.

الرخصة: التسهيل في الأمر، الإذن فيه بعد النهي عنه².

الرخصة في الأمر: وهو خلاف التشديد، وقد رخص له في كذا ترخيصاً فترخص هو فيه أي لم يستقص.

ونقول: رخصت فلانا في كذا و كذا أي أذنت له بعد نهى إياه عنه³.

¹ جمال الدين بن منصور، لسان العرب، ط3، دار صادر للنشر، بيروت، 1441هـ، ج7، ص41.

² عيسى مومني، القاموس العربي الممتاز، ط2، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000، ص64.

³ جمال الدين بن منصور، المرجع السابق، ص41.

الفرع الثاني : التعريف التشريعي :

تم تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 82-02 بقوله: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"¹، كما أن المرسوم التنفيذي 15-19 نص على: "في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 على أنه: "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"²، وهو ما تضمنه المرسوم التنفيذي 15-19 .

في حين نجد سماعين شامة وجد نقدا لهذا التعريف المذكور الذي أثار لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وهذا عندما ينص على أن تقسيم الملكية العقارية لإثنين (قطعتين) يستلزم رخصة تجزئة، وفي الحقيقة أن الفرق بين الإثنين هو في عدد القطع المراد إنجازها، فإن المالك يريد تقسيم ملكيته إلى قطعتين³، فيكون ملزما بإصدار شهادة التقسيم في حين إذا كان عدد القطع المراد إنجازها يساوي ثلاثة أو أكثر فيكون المالك ملزم بطلب رخصة التجزئة⁴.

وجاء النص على التجزئة على أنها: "القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"⁵، فهنا المادة وسعت في أغراض رخصة التجزئة ليس فقط في تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء لغرض البناء وإنما حددت أهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الإيجار.

¹ / المادة 24 من القانون 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ الموافق ل: 06 فبراير 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر العدد 06.

² / المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07.

³ / سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 221.

⁴ / نفس المرجع، ص 221.

⁵ / حسب المادة 02 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وهذا في الحقيقة فهم خاطئ فالعبرة في هذا الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة وإن كان مبني تسلم شهادة التقسيم .

الفرع الثالث : التعريف القضائي:

بالرجوع للإجتهادات القضائية الجزائرية لم نجد تعريف لرخصة التجزئة بل أشار إليها إلا في حكم قضائي صادر عن الغرفة الإدارية بفصلها في إحدى القضايا منها القرار رقم 160949 المؤرخ في 23 فيفري 1998 غير منشور¹.
أما القضاء المقارن وبالتحديد القضاء المصري فقد عرف تقسيم الأراضي المعدة للبناء بأنها :

" كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو المبادلة أو التأجير"².

الفرع الرابع : التعريف الفقهي:

وقد عرفها الفقه على أنها عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها، وعلى أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها³.

ففكرة التجزئة تعود إلى المهندس المعماري الإنجليزي (RYMOND) التي تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن عليها⁴.
حيث عرفت رخصة التجزئة على أنها: " عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها".

وكذلك هي: " رخصة إدارية تجزء قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها".

¹ / عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، ط10 ، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص236.

² [http ://www. laweg. net] ،أطلع عليه بتاريخ 2016/03/01، على الساعة 15:55.

³ / عائدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص79.

⁴ / محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر - كلية الحقوق-، الجزائر، 2005، ص72.

كما عرفت أيضا على أنها: "القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية"¹.

بالإضافة إلى تعريف آخر والذي يعرف رخصة التجزئة على أنها: "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"².

وما يعاب هذان التعريفان السابق ذكرهما أن الأول أغفل الجانب الشكلي الذي تصدر عليه الوثيقة، أما التعريف الثاني فقد أغفل الموكل من فئة طالبي الرخصة وإكتفى بذكر المالك فقط ، رغم أن هذان التعريفان قريبان جدا لتحديد مفهوم جامع لرخصة التجزئة. كما أنه من خلال ما سبق بيانه نضع التعريف الآتي: "رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة التي تصدرها سلطة أو هيئة إدارية مختصة بطلب من المالك أو موكله المرخص له قانونا ، يطلب فيها الإذن المسبق لإجراء عملية تقسيم لعقار غير مبني إلى جزئين أو عدة أجزاء بغرض تشييد بناية على جزء أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم".

المطلب الثاني : تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها.

الفرع الأول : التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 90-29 يثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث ينص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر " تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام....".

¹ /الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص43.
² /محمد الأمين بوغرة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التبرص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2003-2006، ص35.

وما يلاحظ أن المشرع في القانون 90-29 عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة و هو ما يزيد الأمر لبسا وغموضا في مدى فهم الفرق بينهما، لكنه لم يستدرك الأمر في المرسوم التنفيذي 15-19 وذكر نفس المادة تحت قسم رخصة التجزئة. والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أم شهادة التقسيم فإن المشرع إشتراط أن يكون العقار مبني. كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الإرتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة التي تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء .

فهناك من يرى بأن الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم يكمن في عدد القطع، حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة و إذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم¹.

إلا أن العبرة في الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه، فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة وإن كان مبني تسلم شهادة التقسيم ، ولهذا نجد المشرع إستعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 90-29 تقسم إلى عدة قطع، وعند التطرق إلى شهادة التقسيم إستعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام².

الفرع الثاني : التمييز بين الرخصة والترخيص:

الترخيص هو قرار إداري بسيط ذو كيان مستقل منشأ لأثار قانونية جديدة في مجال العلاقات القانونية تبدأ من يوم صدوره وتنتهي تنفيذه .
والترخيص ذو طبيعة مؤقتة، بحيث لا يرتب أي حق مكتسب بالإدارة، ويمكن أن تتدخل في أي وقت من أجل تنظيمه، وذلك إستنادا إلى السلطات العامة أو تحقيق لأهداف هذه السلطة التي تتمتع في ذلك بإمتياز وسيادة تنفي معها أي طابع تعاقدية، ويجد الترخيص تطبيقه الواسع في قانون البيئة، حيث يشترط قبل البدء في إستغلال المنشأة إستصدار

¹ / محمد جبيري، المرجع السابق، ص 83- 84

² / نفس المرجع، ص 84.

ترخيص من الجهة المعنية، وذلك لتتمكن الإدارة من فرض ما تراه لازماً من إحتياجات وقائية ورقابية على نشاط المنشأة¹.

كما عرفت محكمة القضاء الإداري في دعوى رقم 4 بتاريخ 7 فيفري 1955 على أن الترخيص هو: "عبارة عن تصرف إداري مؤقت بطبيعة قابل للسحب أو التعديل".

أما في حكم المحكمة الإدارية المصرية العليا الصادر في 14 فيفري 1987 تجدها تفرق بين الرخصة والترخيص، فتطلق كلمة ترخيص على الترخيص الإداري بصفة عامة في حين تكون الرخصة ذات طبيعة خاصة وهي عبارة عن إذن للقيام بعمل محدد تترتب عليه آثار دائمة كالإنشاءات والأبنية².

ومنه نميز الرخصة عن الترخيص من خلال أن الرخصة تكتسي طابع الديمومة في حين نجد الترخيص ذو طبيعة مؤقتة ولا تترتب آثار قانونية³.

الفرع الثالث: تمييز رخصة التجزئة عن تجزئة الملكية:

تعتبر تجزئة الملكية بأنها تحويل المالك بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً⁴، وهنا نميز رخصة التجزئة على تجزئة الملكية كون رخصة التجزئة تقوم على تقسيم ملكية العقار من أجل إستعماله لتشييد بنايات مع الإحتفاظ بملكيته.

¹/ راضية مشري، مداخلة بعنوان "المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية"، الملتقى الدولي والتشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، يومي 09-10 ديسمبر 2013، ص14-15.

²/ كمال محمد الأمين، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، يومي 3 و4 ديسمبر 2012.

³/ راضية مشري، المرجع السابق، ص15.

⁴/ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص128.

المبحث الثاني : خصائص وآثار رخصة التجزئة.

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي تراعي فيها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية وهو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية، أو موكله لطلب الرخصة من أجل تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران، وبما أن رخصة التجزئة عبارة عن تصرف قانوني صادر بإرادة منفردة ترتب أثر قانوني نجد لها العديد من الخصائص التي تميزها على الوثائق الأخرى وهو ماسنتطرق إليه في هذا المبحث والذي تم تقسيمه إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: خصائص رخصة التجزئة.**المطلب الثاني: آثار رخصة التجزئة.****المطلب الأول: خصائص رخصة التجزئة.**

تتمثل خصائص رخصة التجزئة فيمايلي:

1- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق إختصاصه¹ ، فلقد ألزم المشرع الإدارة على أن يصدر هذا القرار الإداري في شكل معين وإجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد وإحتراما لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع².

2- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار³، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.

^{1/} المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كذا المادة 3 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)، والتي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة، حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير."
^{2/} إقولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 167.

^{3/} SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, **droit de la construction**, mémentos dalloz , parisII , 6eédition, 2001.p59.

3- إن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك و موكله فقط عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء¹.

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 ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية².

5- إن الهدف من رخصة التجزئة هو الحصول على إذن الجهات الإدارية المختصة لتقسيم قطعة أرضية أو أكثر، بغرض تشييد بناية على جزء أو أكثر من ناتج القسمة، وبالتالي لا يمنع تحديد الغرض من عملية التجزئة تعديه لأغراض أخرى كالبيع و الكراء و الهبة...لخ، لأن تبعة إنشاء البناية تنتقل من المرخص له إلى من إنتقلت إليه الملكية أو حق من حقوقها³.

6- إن إرادة طالب الرخصة تكون حرة في طلبها دون الوقوع تحت ضغوطات، لأنه طلب إرادي لا يمكن إكراه الشخص بطلبها، وإلا وقعت تحت طائلة البطلان إذا طلبه من قرر البطلان لمصلحته⁴.

7- يترتب على إعتبار رخصة التجزئة قرارا فرديا وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.

8- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الإتفاق على مخالفتها وإلا تعرضت للطعن لعدم مشروعيتها⁵.

¹ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، (د ت ن)، ص13.

² / إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص168.

³ / المادة 7 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

⁴ /Diane remy. Le retrait des autorisations d'urbanisem. Les Cahiers palladio. France.2013. p06.

⁵ / إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص168.

9- رخصة التجزئة تعتبر الوسيلة التي ترفع القيد¹، على صاحب الأرض لممارست حقه الأصيل في التصرف في ملكيته العقارية، كما خوله له الدستور².

10- تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقا للقواعد القانونية التي تنظم التعمير وتنظيم البيئة³؛

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

12- تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة وذلك من خلال أن عملية تقسيم 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 والمحميات الطبيعية⁴.

المطلب الثاني : آثار رخصة التجزئة.

1- يتوجب على المرخص له بالتجزئة أن يقوم بالأشغال الضرورية المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال في الغرض الذي أنشأت من أجله التجزئة ألا وهو تشييد بناية سواء كانت بناية صناعية أو بناية مخصصة للسكن، كما أن هذه الأشغال بينها المرسوم التنفيذي 15 - 19 والمتمثلة فيمايلي:

✓ شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

¹ /خوارجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة منتوري-كلية الحقوق-، قسنطينة، 2007-2008، ص95.

² / المادة 1/52 من الدستور 1996 : " الملكية الخاصة مضمونة " .

³ / عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 100.

⁴ / منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، (د ط)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 41.

- ✓ مساحات توقف السيارات،
- ✓ المساحات الخضراء،
- ✓ ميادين الترفيه¹، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 20
- 2- تخصيص بناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي ومحلات مهنية، داخل الأراضي المجزئة.
- ✓ مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة²، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 21 منه.
- 3- أن تكون نسخة من رخصة التجزئة جزءا لا يتجزأ من ملف طلب رخصة البناء المراد إقامته على قطعة أرض ناتجة عن عملية تجزئة³.
- 4- يجب أن تشهر عملية التجزئة قانونا لدى المحافظة العقارية المتواجدة في محل إختصاصها العقار محل رخصة التجزئة وهذا لإعلام الغير⁴.
- 5- رخصة التجزئة ينحصر موضوعها لأجل إقامة البناء والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي وبالتالي فإن تقسيمات الملكية العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة في التقسيمات التي يشترط فيها أن تشمل:
 - ملكية عقارية 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 يكون التقسيمات العقارية متزامنة أو متعاقبة، لكن في كل الحالات أن يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المتعلق

¹ المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي 15 - 19.

² المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

³ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص14.

⁴ /أعمر الشريف آسيا، مداخلة بعنوان " فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء "، ملتقى وطني حول التهيئة والتعمير، جامعة المدية، 2011، ص4.

بالتجزئة، وقد تم استثناء أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب إستخراج رخصة التجزئة.¹

¹ / شبوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، دباغين، سطيف، 2014-2015، ص 88.

خلاصة الفصل:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف لرخصة التجزئة وهذا هو الأصل تاركا الأمر للفقهاء الذي وضع العديد من التعاريف، بإعتبار أن الرخصة من القرارات الإدارية الإنفرادية التي تصدر من جهات معنية مخولة قانونا من أجل تقسيم ملكية عقارية بهدف تشييد بنايات عليها، وهذا ما جعلها تختلف على العديد من المصطلحات المشابهة كشهادة التقسيم وتجزئة الملكية، وهذا بتميزها بمجموعة من الخصائص الهامة، وبإعتبار رخصة التجزئة من القرارات الإدارية الفردية كشيء أكيد أن لها آثار قانونية تجعل منها وسيلة ناجعة للحفاظ على الترتيبات العمرانية والتنسيق بين المباني.

الفصل الثاني : الإجراءات القانونية

لإستصدار رخصة التجزئة في ظل

القانون 19/15



المبحث الأول : مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة.

المبحث الثالث: مرحلة البت في طلب رخصة التجزئة.

تعد رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها، إذ يخضع القرار المتعلق بإستصدارها إلى إجراءات كثيرة ومعقدة نظمها القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير ضمانا لحقوق الأفراد وإحتراما لمبدأ المشروعية و إلا عد القرار المتضمن الرخصة مشوبا بعيب يجعله قابل للإلغاء ، لذا فلإحاطة أكثر بالموضوع والتعرف على مختلف المراحل والإجراءات التي تمر بها رخصة التجزئة لتخرج في قالب قرار إداري قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول : مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة.

المبحث الثالث : مرحلة البت في طلب رخصة التجزئة.

المبحث الأول : مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة.

على كل شخص يريد تجزئة 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 صاحب الطلب أن يقدم وثائق ثبوتية لصفته كمالك مع الوثائق التي تخص عملية التجزئة، وقد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، وهذا ما سنبينه في هذا المبحث ، حيث قسمت هذا المبحث إلى المطلبين التاليين:

المطلب الأول: صفة طالب رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: مضمون طلب رخصة التجزئة و مكوناته.

المطلب الأول : صفة طالب رخصة التجزئة.

الفرع الأول : المالك

هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهور بمصلحة الشهر العقاري وهو ما تضمنه القانون المدني الجزائري من خلال: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة الشهر العقاري"¹.

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض ، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة².

¹ حسب المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

² / إقولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص170.

كما يمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل¹، فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها، بمقتضى عقد الملكية²، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 08 بقولها: "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها".

الفرع الثاني : الوكيل

كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه وبإسمه وذلك بمراعات القواعد العامة 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 موثق³.

طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي نص على: "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه. يجب أن يدعم المعني طلبه إما:
✓ نسخة من عقد الملكية.

✓ أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975"⁴.
وقد عرفت الوكالة أو الإنابة بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه⁵، وهو نفس الإجراء المنتهج من طرف المشرع

¹ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² المادة 1/8 من نفس المرسوم التنفيذي 15 - 19.

³ إقلولي أولد رابح صافية، نفس المرجع، ص171.

⁴ المادة 02/08 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

⁵ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - مصادر الإلتزام -، ط4، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ج1، ص138-139.

الجزائري في المرسوم التنفيذي: 91-176¹، لكن نجد المشرع تكلم على الحائز كطرف لطلب رخصة التجزئة حيث لا نجد هذه الصفة في المرسوم التنفيذي 15-19.

المطلب الثاني : مضمون طلب رخصة التجزئة ومكوناته.

الفرع الأول: مضمون طلب رخصة التجزئة.

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك أو كوكيل وذلك من خلال الوثائق التالية:

- ✓ إما بنسخة من عقد الملكية².
- ✓ أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي³.
- ✓ أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا⁴، وهو ما تم تضمينه في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176.

الفرع الثاني : مكوناته (وثائق التجزئة).

لقد أضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب رخصة التجزئة وهي كالتالي:

- 1-تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية⁵،
- 2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات التالية:

¹ / المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176، السالف الذكر.

² / المادة 01/08 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

³ / المادة 324 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن...".

⁴ / المادة 03/08 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

⁵ / المادة 01/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

- ✓ حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- ✓ منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،
- ✓ تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،
- ✓ تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة،
- ✓ موقع البناء المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية¹.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

- ✓ طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والبيئة،
- ✓ المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وإنتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،
- ✓ تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزئة المخصصة للإستعمال الصناعي².

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،
- ✓ الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

¹ المادة 02/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 03/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15 - 19.

- ✓ طبيعة الإتفاقات والأضرار المحتملة،
- ✓ دراسة التأثير في البيئة، عند الإقتضاء،
- ✓ دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد¹، وبالمقارنة بالمرسوم التنفيذي 91-176 نجد المشرع لم يذكر في المادة 09 الدراسة الجيو تقنية التي يعدها المخبر المعتمد ضمن الملف المطلوب وهو حكم جديد.
- 5-برنامج الأشغال، الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشرط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الإقتضاء².
- 6-دفتري شروط يحدد الإلتزامات والإتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنائيات. يحدد دفتري الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.
- ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانات المتعلقة بكل جزء لوحده.
- كما يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها³.
- بعد إستكمال الوثائق الخاصة بالملف يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى ر م ش ب في 5 نسخ مقابل وصل إيداع يوضع عليه تاريخ إيداع الطلب ونوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة يتم تسليمه من طرف ر م ش ب⁴.

¹ المادة 04/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

² المادة 05/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

³ المادة 06/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

⁴ المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة.

بعد وضع طالب الرخصة الملف بين يدي الجهات المختصة فإنها تقوم بدراسته وفتح تحقيق عن طريق هيئات معنية وفي حالة تطابق الملف مع أحكام القانون والتنظيم المعمول بهما فإن الجهات الإدارية المختصة لها أن تبت في الأمر بإصدار قرار متضمن الموافقة، وفي حالة عدم تطابق الملف مع أحكام القانون فإنها تصدر قرار بالرفض أو التأجيل، لذا فالإحاطة أكثر بالموضوع قسمنا هذا المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

المطلب الثاني : الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة.

المطلب الأول : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

تبدأ عملية التحقيق بمرحلة تسمى بتحضير الطلب حيث تقوم الجهات المخولة بدراسة الرخصة بتكليف مصالح مختصة بإجراء التحقيق، حيث تأخذ بعين الإعتبار مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وكذا تعليمات التهيئة والتعمير.

كما يتناول تحضير الطلب كذلك الإنعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز الأراضي المجزئة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الإنعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية¹.

الفرع الأول : التحقيق الإجباري :

فالمصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة تقوم بجمع الآراء والإتفاقات على سبيل الإستشارة من طرف شخصيات عمومية ومصالح تابعة للدولة من أجل إبداء رأيها في مشروع التجزئة كل حسب إختصاصه ، ونذكر منها :

¹ / المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر .

- عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، كما تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الإشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء¹، والذي يتشكل من:
- الأعضاء الدائمين: يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير، والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله؛
- الأعضاء المدعويين: 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، ممثل الصحة والسكن، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز².
- فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثله 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 إيداعها³، وهذا الحكم لا نجد له مدى في المرسوم التنفيذي 91-176 فالتحقيق تم تقييده إلا بإستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المختلفة حسب المادة 12 منه.

✓ وعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويكون ذلك حسب نفس

¹ / إقلاولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص175.

² المادة 58، من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ / إقلاولي أولد رايح صافية، قانون، المرجع السابق، ص175.

الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء¹، والذي يتشكل من: الوالي، المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوان (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، مدير البيئية أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله².

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 أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب³، وهو نفس الحكم السالف الذكر حيث لم يذكر المرسوم التنفيذي 91-176 هذا الإجراء.

✓ المصالح المستشارة أثناء التحقيق: تجمع المصلحة المختصة والمكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والإتفاقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

وتقوم بإستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع ، والتي يجب أن تصدر ردا في أجل 15 يوما إبتداءا من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة .

¹ المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 ، السالف الذكر.

² حسب المادة 59 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15.

³ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة،

2011-2012، ص96.

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

بعد الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت إستشارتها ولم يصدر ردا في أجل 15 يوما إبتداء من يوم إستلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمر بالموافقة¹ .

فينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم إستشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها²، ومقارنة بالمرسوم التنفيذي 91-176 نجده نص على آجال إبداء الرأي من طرف الشخصيات العمومية والمصالح بمدة شهر لكن المرسوم التنفيذي 15-19 حدد بأجل 15 يوما.

الفرع الثاني : التحقيق الإختياري :

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 الجاري به العمل. فنصت المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة³.

¹ / عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، - جامعة الحاج لخضر -، باتنة، 2015، ص183.

² / المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

³ / إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص178.

المطلب الثاني : الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة .

تأتي المرحلة الأخيرة من مراحل إصدار رخصة التجزئة والتي تنتهي بإصدارها وهو إخراجها في شكل قرار إداري فردي يبلغ إلى طالبها وسنتطرق إلى الجهات المخولة بإصدار الرخصة .

الفرع الأول : الهيئات المحلية .

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي :

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 نجده نص على مايلي: " يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة ، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى¹"، وبالمقارنة مع المرسوم التنفيذي 91-176 نجده حدد آجال التبليغ إلى صاحب الطلب يكون في آجال "03" أشهر من تاريخ إيداع الطلب، وفي غضون 04 أشهر في جميع الحالات².

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية والدولة ، وإذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد ويعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد الإختصاص له بإعتباره ممثلا للدولة³.

وبالرجوع إلى قانون البلدية نجده نص على ما يلي: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما⁴".

¹ / المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر .

² / حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر .

³ / عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص43.

⁴ / المادة 95 من قانون 10/11 ، المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، جريدة رسمية، عدد37.

ب- الوالي :

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

الثلاث التالية :

- ✓ البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
 - ✓ منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الإستراتيجية .
 - ✓ إقتطاعات الأرض والبيانات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و 46 و 48 و 49 من القانون 29/90 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .
- كما أضاف المرسوم التنفيذي 15-19 المشاريع ذات الأهمية المحلية¹، الذي لا نجده في المرسوم التنفيذي 91-176 وبالتحديد المادة 65 منه، وبهذا نجد المرسوم التنفيذي 15-19 وسع من نطاق سلطات الوالي خلال هذا الإجراء.

الفرع الثاني : الهيئات المركزية :

تتمثل أساسا في الوزير المكلف بالتعمير، فلقد حدد المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يختص بتسليم الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، كما تم تحديد البنايات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

كما أنه لم يذكر حدود ومساحة الأرض التي يتدخل فيها إختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويضيف المرسوم التنفيذي 15-19 حالة منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران عندما تكون للمشاريع ذات الأهمية الوطنية²، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 وبالتحديد نص المادة 67 منه.

¹ المادة 02/15 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

² / إقلاولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 179.

المبحث الثالث: البت في طلب رخصة التجزئة.

تكون الإدارة والمصالح المعنية لتسليم رخصة التجزئة ملزمة بمجموعة التوجيهات، تكون مكتوبة متضمنة في الرخصة حتى تسلمها وهذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد التجزئة، كما ينتهي القرار في حالات محددة طبقا للقانون، لذا للإحاطة أكثر بالموضوع قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مايلي:

المطلب الأول : محتوى قرار رخصة التجزئة.

المطلب الثاني : آجال إنقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة.

المطلب الأول : محتوى قرار رخصة التجزئة .

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 نجده نص على مايلي: "تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث مايلي :

✓ شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف¹،

✓ مساحة توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه،

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل²، وهو نفس الحكم الوارد في

المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176.

ويرفق القرار بنسخة من الملف، يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب

الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي

البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ مجموعة رابعة بأرشيف الولاية، وتحفظ نسخة

¹/ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

²/ نفس المادة من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة¹. كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، وذلك على نفقة صاحب الطلب، وطبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري، لرخصة التجزئة أثر قانوني، يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة، وهو ما تضمنه بنفس الحكم في المرسوم التنفيذي 91-176 وبالتحديد في المادة 25 منه. وفي هذا الصدد نشير إلى أن المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 تتعلق بعمليات البيع أو إيجار القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، لا يمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال والتعليقات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة إلا في حالة وجود القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة قابلة للتصرف بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط²، وهو ما تم النص عليه وبنفس الطريقة في المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 25 منه.

المطلب الثاني : آجال إنقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة.

ينتهي آجال القرار المتضمن رخصة التجزئة بطريقة عادية إذا أدى الغرض المراد المرجو من وراءه منه والمتمثل في تجزئة القطعة الأرضية وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 بنصه: "تشتت رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية"³.

¹ / عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص 135.

² / إقلولي أولاد رابح صافية، المرجع السابق، ص 181.

³ / المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

وكذا تتقضي رخصة التجزئة بزوال الحالة الواقعية أو زوال السبب أو المحل إذ قد تقع كارثة طبيعية تجعل من الأرض غير قابلة للبناء، كتحويلها مثلا إلى بحيرة إثر فيضان.

كما تتقضي رخصة التجزئة حسب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 كما يلي:

"تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

✓ إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته (3) ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ،

✓ إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحددة في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الأجل المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه تطبق على الأشغال مراحل مختلفة.

وعندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الإستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الإنتهاء من أشغال التهيئة فيها¹، وهو نفس الحكم الذي تضمنته المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-176.

ينقضي قرار رخصة التجزئة كذلك عند سحب رخصة التجزئة وبالتالي تزول جميع

آثارها الماضية والمستقبلية، وسحب رخصة التجزئة يتم وفق شروط معينة وهي كالتالي:

1- أن يكون السحب مبررا ويمس بالمشروعية:

على الجهة المختصة أن تسحب رخصة التجزئة ليس مبررا شرعي بهدف تصحيح

ما شابها من عيب المشروعية مثلا: "كعيب عدم الاختصاص، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة".

ويمكن الإشارة إلى أن الجهة المختصة لا يمكن سحب رخصة التجزئة بسبب

¹/ المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، السالف الذكر.

تعجيلها أو تغييرها لقواعد التعمير، لكن السحب لمجرد عدم الملائمة يكون باطلا.¹

2- أن يكون السحب خلال المدة القانونية المحددة:

إن سحب رخصة التجزئة تتم خلال مواعيد الطعن بالإلغاء وهذا يعني مدة 04 أشهر من تاريخ إعلان أو تبليغ الرخصة، لأنه في هذه الفترة يكون عدم استقرار الأوضاع، فلا يمكن اعتبار رخصة التجزئة، نهائية إذ يجوز الطعن فيها، بالتالي لا يمكن أن نسحب الرخصة في أي وقت للحفاظ على استقرار الأوضاع المترتبة عن رخصة التجزئة وعدم اضطرابها لأن ذلك يؤدي إلى المساس بمصالح الأفراد.²

3- أن تكون الجهة التي تقوم بالسحب مختصة:

الأصل العام أن الجهة التي تقوم بسحب الرخصة هي نفسها التي قامت بمنحها، فنجد من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وكذلك وزير التعمير يكون كل منهم مختص بمنح رخصة التجزئة ومختص بسحب قرار منح الرخصة من جهة أخرى. وهناك حالة أخرى وهو صدور القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، هنا الوالي يكون له سلطة سحب القرار بإعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي خاضع لسلطته السلمية.³

¹ ش بوك مونية، المذكرة السابقة، ص 90.

² عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2007-2008، ص 169.

³ ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص 64.

خلاصة الفصل:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري إعتد إجراءات كثيرة لإستصدار رخصة التجزئة، حيث يتعين على كل من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يودع الطلب والوثائق المكونة له لدى ر م ش ب، والذي بدوره يفتح تحقيق يكلف به الجهات المعنية بذلك وهذا في إطار الحفاظ على النظام العام بمختلف أوجهه، وقد خص المشرع الجزائري جهات معينة للدراسة والبت في الطلب، حيث تتوج في العملية بقرار إداري يتضمن الموافقة في حالة تطابق الملف مع القانون والتنظيم المعمول بهما، أما في حالة عدم التطابق يصدر قرار بالرفض أو التأجيل.

الفصل الثالث : الرقابة على

رخصة التجزئة



- المبحث الأول : الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة
- المبحث الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة.
- المبحث الثالث: الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة.

تمثل رخصة التجزئة احد أهم القرارات المتعلقة بالعمران، لذا كان لزاما على كل من طالب رخصة التجزئة ومصدرها أن يتقيدوا بإجراءات منصوص عليها قانونا حماية للتنمية العمرانية، وباعتبار أن القرار الإداري من الوسائل الهامة التي تستخدمها الإدارة في مختلف نشاطاتها، نجد المشرع الجزائري أضاف إطار رقابي على قرار رخصة التجزئة سواء كان من طرف هيئات إدارية مركزية كانت أو محلية أو من طرف هيئات مستقلة حماية لمصلحة العامة العمرانية من جهة، ومن جهة أخرى وتجسيد لمبدأ المشروعية نجد المشرع الجزائري وضع قيودا على الإدارة في حالة عدم احترامها للشروط التقنية والقانونية لقرار رخصة التجزئة متمثل في الرقابة القضائية، وكذا الشعبية المختصة وهذا ما سنبينه في المباحث الآتية:

المبحث الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة.

المبحث الثالث: الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة.

تتخذ أشغال التهيئة والتعمير لتشمل تقسيم ملكية عقارية لقطعتين أو أكثر لتشييد بنايات عليها، والتي لم يغفل المشرع عن إحاطتها برقابة خاصة قبل إنجازها من خلال رخصة التجزئة، إضافة لوجوب أشغال التهيئة خلال مدة محددة و إلا عدت الرخصة لاغية، كما سن إجراءات متتالية لإستخراجها من السلطة المختصة للتشديد من هذه الرقابة وتنظيم عمليات التهيئة والتعمير دعماً للسياسة العمرانية لذا سوف نتطرق إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المحلية على رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المركزية على رخصة التجزئة.

المطلب الثالث: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المستقلة على رخصة التجزئة.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المحلية على رخصة التجزئة.

أوكلت عملية الرقابة الإدارية على المستوى المحلي لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بإعتبارهما السلطة المخولة قانوناً لممارسة آلية الرقابة¹.

الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يمارس رئيس مجلس الشعبي البلدي آلية الرقابة على رخصة التجزئة في إطارين

وهما:

1- **الرقابة المباشرة:** وتتجلى من خلال دراسة مضمون الملف ومدى مطابقته مع التشريع والتنظيم المعمول بهما هذا من جهة ومن جهة أخرى دراسة مدى مطابقة العقار محل التجزئة مع مخطط شغل الأراضي، والانعكاسات المنجزة عن عملية التجزئة.

كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له سلطات واسعة في إطار الرقابة على رخصة التجزئة من خلال الأمر بفتح تحقيق عمومي حسب الضرورة، كما يطلب

1/ عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، بسكرة، ماي 2009، العدد 06، ص 209.

الإستشارة الوجوبية من طرف الهيئات العمومية والمصالح التي لها علاقة بالتهيئة والتعمير.

وقد منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة دراسة التظلمات المقدمة من طرف المعنيين في حالة رفض طلب رخصة التجزئة¹.

ب- الرقابة الغير مباشرة:

والتي تكون من طرف اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير والتي تضم في تشكيلها: "رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا. رئيس قسم التعمير والبناء. ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي. قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية. رئيس الأمن الحضري، ممثل مصالح المياه. ممثل على المصالح الفلاحة. ممثل عن مصالح الأشغال العمومية، ممثل مصالح الثقافة. ممثل شركة سونلغاز"².

تقوم هذه اللجنة بعملية الرقابة الإدارية على عقود التعمير مع إمكانية الاستعانة بكل شخص يساعدها في عملية المراقبة.

الفرع الثاني: الوالي:

لقد منح المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير وبالتحديد المرسوم التنفيذي 19/15 سلطة الرقابة على رخصة التجزئة من خلال نوعين من الرقابة:

أ- الرقابة المباشرة:

يمارس الوالي سلطة الرقابة مباشرة على رخصة التجزئة من خلال الإطلاع على النسخة الصادرة من قرار رخصة التجزئة والمرسلة له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، كما يبدي رأيه حول قرار رخصة التجزئة الصادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثل عن الدولة وذلك في حالة غياب مخطط

¹ / عائدة دبيرم، المرجع السابق، ص 85.

² / حسب المادة 07 من قرار وزير السكن المؤرخ في 28 أكتوبر 2006، الذي يحدد تشكيلة لجنة مراقبة عقود

التعمير، جريدة رسمية رقم 11.

شغل الأراضي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يبدي رأيه حول قرار رخصة التجزئة إذا كانت من إختصاص الوزير المكلف بالتعمير¹.

كما خول له المشرع الجزائري سلطة مراقبة الملف المقدم من طرف المعني ومدى تطابقه مع القانون والتنظيم المعمول بهما، في حين نجد له سلطة رقابية حول الطعون السلمية المرفوعة أمامه في حالة إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ممثلا للدولة بذلك².

ب- الرقابة الغير المباشرة:

والتي تكون من طرف اللجنة الولائية المتشكلة من:

"الوالي رئيسا، مدير التعمير والبناء عضوا، ثلاثة منتخبين من مجلس الشعبي الولائي أعضاء، مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية عضوا، مدير الإدارة المحلية عضوا، قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية عضوا، رئيس الأمن الولائي عضوا، مدير الأملاك الوطنية عضوا. مدير الصناعة والمناجم عضوا، مدير الموارد المائية عضوا، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية عضوا، مدير المصالح الفلاحية عضوا، مدير الأشغال العمومية عضوا. مدير الثقافة عضوا، ممثل شركة سونلغاز عضوا"³.

حيث تقوم هذه اللجنة بمراقبة عقود التعمير بما فيها رخصة التجزئة مع الإستعانة بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشخاصها⁴.

¹ الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، بسكرة، ماي 2009، العدد السادس، ص37.

² منية شوك، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، بداغون، سطيف، سنة 2014-2015، ص86.

³ حسب المادة 05 من قرار وزير السكن والعمران، السالف الذكر.

⁴ حسب المادة 06 من نفس القرار.

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المركزية على رخصة التجزئة.
إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير هو المختص بمراقبة رخصة التجزئة إما مباشرة أو عن طريق اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير وهو ما سنتطرق إليه من خلال مايلي:

الفرع الأول: الرقابة المباشرة:

يمارس الوزير رقابته على رخصة التجزئة من خلال دراسة مضمون ملف طلب رخصة التجزئة المقدم من طرف المعني ومدى مطابقته للتشريع والتنظيم الساري بهما العمل، كما أنه يقوم بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين¹.
كما أن وزير التهيئة والتعمير يراقب الطعون السلمية المرفوعة أمامه في حالة ما إذا كان الإختصاص في إصدار رخصة التجزئة إلى الوالي².

الفرع الثاني: الرقابة الغير مباشرة :

تمارس هذه الرقابة من طرف اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل من "ممثل وزير السكن والعمران رئيسا، ممثل وزير الدفاع عضوا، ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية عضوا، ممثل وزير المالية عضوا، ممثل وزير الموارد المائية عضوا، ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة عضوا، ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية عضوا، ممثل وزير الأشغال العمومية عضوا، ممثل وزير الثقافة عضوا".
حيث تقوم هذه اللجنة بمراقبة عقود التعمير بما فيها رخصة التجزئة ومدى مطابقتها للقانون والتنظيم الساري المفعول، وفي هذا الإطار يمكن لها الإستعانة بأي شخص لمساعدتها في أعمالها³.

¹ / عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص53.

² / حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012، ص98.

³ / حسب المادة 02 من قرار وزير السكن والعمران، السالف الذكر.

المطلب الثالث: الرقابة من طرف الهيئات المستقلة على رخصة التجزئة.

لقد وضع المشرع الجزائري أجهزة مستقلة تمارس الرقابة على رخصة التجزئة لما لها من أهمية محورية في النشاط العمراني لذا سنتطرق إلى هذه الهيئات من خلال مايلي:

الفرع الأول: شرطة العمران:

هي عبارة عن هيئة تمارس الرقابة الميدانية على أشغال التهيئة من ضمنها رخصة التجزئة كما أنها تحرر محاضر تتمتع بقوة الإثبات لمواجهة المخالفات التي قد تقع على أشغال التهيئة¹.

تتشكل شرطة العمران من: "مفتش التعمير، المهندسين المعماريين والمدنيين، ومهندسي التطبيق في البناء، المتصرفين الإداريين".
أما بالنسبة لمهام شرطة التعمير فتتمثل في:

- ✓ السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة.
- ✓ القضاء على مختلف المخالفات التي تؤثر على البيئة والصحة.
- ✓ تحرير محاضر قد مباشرة المتابعة الإدارية والقضائية بمختلف المخالفات.
- ✓ السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة.
- ✓ تراقب مدى إحترام دفتر الشروط والتعليمات الخاصة برخصة التجزئة².

الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية:

هي عبارة عن هيئة إستشارية تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى مهمة تقديم الإستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير وحماية التراث المعماري و المحيط المبني والحفاظ عليه بالتنسيق مع المصالح و الأجهزة المختصة محليا.³

1/ عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص85.

2/ حسب المادة 68 من القانون 15/08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد44.

3/ عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 128.

أما بالنسبة لتشكيلة لجنة الهندسة المعمارية فهي كالتالي: "ممثلي الدولة في حدود الثلث، ممثلي الجماعات المحلية في حدود الثلث، ممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص مؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير و المحيط المبني في حدود الثلث"¹.

أما بالنسبة للمهام المسندة لهذه اللجنة فتكمن في مايلي:

✓ إبداء رأيها حول ملفات الطلبات المتعلقة بالرخص بما فيها رخصة التجزئة وبعد رأيها هنا ملزما.

✓ تقديم استشارة عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير لجماعات المحلية.

✓ تقديم استشارة للجماعات المحلية حول برامج العقارات الحضرية وأماكن الراحة والترفيه.

✓ تقوم اللجنة بمهمة حماية التراث المعماري وكذا المحيط المبني والحفاظ عليه².

الفرع الثالث: المجلس الوطني للإطار المبني.

هو هيئة ذات طابع إستشاري تعمل على المستوى المركزي على حماية الإطار المبني والحفاظ على البيئة والمحيط من اجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف الأشغال المتعلقة بالتعمير³.

أما بالنسبة لتشكيلته فيتكون من: "ممثل الوزير المكلف بالسكن والعمران رئيسا، ممثل وزير الدفاع الوطني عضوا، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والعمران عضوا، ممثل الوزير المكلف بالثقافة عضوا، ممثل الوزير المكلف بالسياحة عضوا، ممثل الوزير المكلف بالأماكن الوطنية عضوا، ممثل الوزير المكلف بالبيئة عضوا، 07 ممثلين على الجمعيات المهنية والخبراء في مجال التعمير والبناء. 07 ممثلين على الجمعيات ذات الطابع الوطني والجهوي"⁴.

أما بالنسبة لمهام المجلس الوطني فتمثل في :

¹ / محمد جبيري، المرجع السابق، ص131.

² / حناني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2007-2008، ص97.

³ / عائدة ديرم، المرجع السابق، ص132.

⁴ / محمد جبيري، المرجع السابق، ص133.

- ✓ يبدي رأيه حول مختلف المسائل التي يطرحها الوزير المكلف بالعمران.
- ✓ وضع تدابير من أجل تسهيل إنشاء الجمعيات.
- ✓ يبدي رأيه حول مشاريع تهيئة المساحات الخضراء.
- ✓ تقويم الأعمال المنجزة في مجال حماية الإطار المبني.
- ✓ يعمل على تطوير كل من المشاريع و الأعمال ذات المنفعة الجماعية.
- ✓ التفكير في الملفات المتعلقة بالإطار المبني والمحافظة عليه وتثمينه في سبيل الرقابة عليه.
- ✓ يعمل على تحضير الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة خاصة في مجال المخططات التي توضح الطابع العمراني للسكنات ومواقع المساحات الخضراء بهدف توفير محيط أفضل للفرد.¹

¹ / عائدة ديرم، المرجع السابق، ص135.

المبحث الثاني : الرقابة القضائية على رخصة التجزئة.

لقد خول قانون التهيئة رقابة على كيفية تنفيذ قواعد التهيئة والتعمير في إطار المنازعات الناتجة عن مخالفة القواعد المتعلقة بمنح الرخص، بما فيها رخصة التجزئة التي تعد من أهم وأدق موضوعات القانون الإداري لتشعب القوانين المنظمة للمنازعة المتعلقة برخصة التجزئة، لذا للإحاطة أكثر بالموضوع قسمت هذا المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول : الشروط الواجب توافرها لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

المطلب الثاني : دواعي إلغاء قرار رخصة التجزئة.

المطلب الثالث : الإجراءات المتبعة لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

المطلب الأول : الشروط الواجب توافرها لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

قبل التطرق إلى الشروط المتعلقة بمنازعات رخصة التجزئة توجب علينا معرفة دعوى الإلغاء التي عرفها الدكتور محمد سليمان الطماوي بأنها: "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري، بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون".
كما أن أهم مسألة تعترضنا في إثارة منازعة إدارية تتعلق بمدى مشروعية قرارات رخصة التجزئة، إلا وهي البحث عن شروط إثارة الطعن المتعلق بالطعن من جهة والقرار المطعون فيه من جهة أخرى¹، وهذا ما سنتناوله فيما يلي :

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطعن.

إن القواعد العامة لقبول الدعاوى القضائية مهما كان نوعها مدنية أو جزائية تقتضي توفر فيها جملة من الشروط الشكلية والموضوعية، وعلى القاضي أن يبحث أولاً في مدى توافر هذه الشروط الشكلية قبل النظر في موضوعها، فإذا تخلف واحد منها حكم بعدم قبولها².

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص73.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص73.

وينطبق هذا على الدعاوي الإدارية التي تتضمن طعون ضد قرارات رخصة التجزئة ويعيننا هنا الشروط التي يجب توافرها في شخص الطاعن، التي بينها المادة 13 و64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي: الصفة والمصلحة والأهلية، وهذا ما سنتناوله كالتالي:

أ- الأهلية:

المقصود بالأهلية هي أهلية التصرف أي أهلية التقاضي، فلا يقبل الطعن إلا من ذي أهلية¹ طبقا للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي:

✓ انعدام الأهلية للخصوم؛

✓ انعدام الأهلية أو التعويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي".

ولما كانت المنازعة الإدارية في مادة رخصة التجزئة تجمع من حيث أطرافها شخص طبيعي وآخر معنوي اقتضى الأمر التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي.

أولاً: أهلية الشخص الطبيعي:

يشترط قانونا لممارسة حق التقاضي في الجزائر بالنسبة للشخص الطبيعي أن يتمتع رافع الدعوى بالرشد المدني يوم رفع الدعوى وهو 19 سنة حسب المادة 40 من القانون المدني، دون أن يكون مجنوناً أو معتوهاً أو محجوزاً عليه². وفي حالة فاقد الأهلية أو ناقصها نطبق أحكام القانون المدني خاصة المواد 42، 43، 44 وقانون الأسرة المواد 81، 125. وعليه يجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجوز عليه³.

¹ نفس المرجع، ص 73.

² سمية بوحنك، سير الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص2.

³ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، (د س ن)، ص

إن لا يقبل الطعن ضد قرار متعلق برخصة التجزئة إلا إذا كان صادرا من ذي أهلية أي أن الدعوى التي يرفعها القاصر لا تقبل إلا إذا رفعت من قبل ممثله القانوني.

ثانيا: أهلية الشخص المعنوي:

إن الأشخاص الاعتبارية كثيرة ومتنوعة، لذا يجب التفرقة بين ما إذا كان هذا الشخص هيئة تابعة للقانون الخاص أو هيئة إدارية عمومية.

✓ الأشخاص المعنوية الخاصة: مثل الجمعيات، الشركات، المؤسسات العمومية الاقتصادية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

تمثل كل هذه الجهات أمام القضاء عن طريق نوابها القانونيين، المذكورين في قوانينها الأساسية¹.

✓ الأشخاص المعنوية العامة: وهي الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فتمثيلها محدد بحكم القانون، فبالرجوع للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد حدد الأشخاص المؤهلين قانونيا لتمثيل هذه الهيئات.

فمثلا تبدأ أهلية التقاضي لجمعية ما منذ إنشائها واكتسابها الشخصية المعنوية ويمثلها رئيسها حسب قانونها الأساسي².

فالولاية يمثلها والي الولاية حسب قانون الولاية، البلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية والمؤسسات العمومية الإدارية يمثلها مديرها³، حسب التسمية الواردة في قانونها (مدير، مدير عام، رئيس مدير عام...).

أما بالنسبة للدولة فيتم تمثيلها أما القضاء العادي من قبل وزير المالية للمعاملات الخاضعة للقانون الخاص، أما أمام القضاء الإداري يتم تمثيلها عن طريق الوزير المعني

¹ / عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، ط1، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 89.

² / الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 78.

³ / عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 89.

حسب كل قطاع، ويمكن لهذا الأخير أن يوظف موظفا محددا لتمثيله أما القضاء، كما يمكن للوالي أن يمثل وزراء الحكومة على مستوى ولايته¹.

ب- الصفة:

بغض النظر عن الخلاف الفقهي حول علاقة شرط الصفة بشرط المصلحة إلا أن الإتجاه السائد فقها وقضاء يذهب إلى إدماج مدلول الصفة في المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء.

ومع ذلك ذهبت قرارات القضاء الإداري إلى رفض دعوى الإلغاء شكلا في حالة انعدام الصفة²، ويقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعى في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى.

أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء³ كأن يكون مضرورا من منح رخصة التجزئة إلى غيره.

وهذا يعني أن المشرع والقضاء الإداري الجزائري يميز بين الصفة والمصلحة ويعتبر أن كل منها شرط قائم بذاته ولازم لقبول دعوى الإلغاء.

ولقد تم ذكر الصفة كشرط لصحة قبول الدعوى وجعلها المشرع من النظام العام، حيث يمكن للقاضي إثارتها بصفة تلقائية عند تفحصه الملف، وبالتالي يمكن في أي مرحلة كانت عليه الدعوى ولو لأول مرة أمام مجلس الدولة بصفته جهة استئناف⁴.

لأجل ذلك يجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعيين والصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

¹ / نويري عبد العزيز، رقابة القضاء الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص 82.

² / محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 85.

³ / عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 85.

⁴ / احمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007/2010، ص 06.

أولاً: الصفة في حالة الأشخاص الطبيعيين:

وهي تتعلق بالطعون التي يرفعها الأشخاص الطبيعيين ضد القرارات الفردية في مجال العمران سواء ما تعلق منها برفض منح رخصة التجزئة وغيرها لأي سبب¹، حيث نجد أن شرط الصفة مندمجا في شرط المصلحة إذ لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص.

ثانياً: الصفة في حالة الأشخاص المعنوية:

إن صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية تثير مسألة التمييز بين الصفة والتمثيل فهناك من يرى أن التمثيل القانوني يتعلق بصفة في الدعوى المدنية، عندما يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحبها، فيكون هنا رافع الدعوى هو صاحب الصفة في الدعوى كالولي الذي يعد الممثل القانوني للقاصر ومدير الشركة هو الممثل القانوني للشركة². وهذا الرأي منتقد لأن دعوى الشركة والقاصر في المثاليين المذكورين ليس للولي صفة إلا بوصفه ممثلاً للقاصر، وكذلك ليس للمدير صفة إلا باعتباره ممثلاً قانونياً للشركة.

أما المشرع الجزائري وما يلاحظ عليه، أنه أخذ بالرأي الذي يميز الصفة والتمثيل وذلك لأنه نص على الصفة كشرط أساسي لقبول الدعوى في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة...". لذلك فالشخص المعنوي مهما يكن عاماً أو خاصاً، يثار الطعن في قرارات رخصة التجزئة بنفس الطريقة، فالدولة في الدعوى القضائية تمثل من قبل الوزير المعني أو من يفوض لذلك أو من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحال.

ج: المصلحة:

تطبيقاً لقاعدة "لا دعوى بدون مصلحة" فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة رغم ما يكتسبها من غموض³.

¹ / الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 78.

² / نفس المرجع، ص 85.

³ / محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، المرجع السابق، ص 124.

ولم يعطي قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعريفا للمصلحة كشرط في رفع الدعوى، فهي بصفة عامة الباعث والفاعل في إقامة الدعوى والغاية من وراءها الحاجة للحماية القانونية¹، حيث إعتبر بعض الفقهاء أن اشتراط المصلحة ينطوي على وجهين:

✓ **سلبى:** يتمثل في منع من ليس في حاجة إلى اللجوء إلى القضاء.

✓ **إيجابى:** اعتبار من له فائدة من الحكم شرطا لقبول الدعوى².

ولقد اشترط الاجتهاد القضائي الإداري أن تتميز المصلحة في دعوى الإلغاء بخاصيتين اثنتين متى تعلق الأمر بمادة رخصة التجزئة وهي: الطابع الحال للمصلحة والطابع الشخصي لها³.

وهذا ما سنفصل فيه عند تحديدهما بالنسبة للأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية كما يلي:

أولاً: المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعيين:

يشترط لقبول الطعن في قرارات رخصة التجزئة أن تكون للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة، أي أن يكون رافع الدعوى في حالة قانونية أثر فيه القرار الإداري المطعون فيه تأثيراً مباشراً وحالاً.

ولكي تكون المصلحة حالة في دعوى الإلغاء يجب أن تقدر وقت رفع الدعوى، بحيث لا يقبل الطعن متى كان مؤسساً مثلاً على حقوق معترف بها ثم انتهت وقت رفع الدعوى⁴، ولكي تكون المصلحة شخصية يجب أن يعني النزاع الطاعن بصفة ذاتية ويظهر ذلك على وجه الخصوص في قرار رفض طلب رخصة التجزئة من قبل الإدارة سواء بصفة صريحة أو ضمنية (سكوتها)، فلا يمكن في هذه الحالة لغير طالب رخصة التجزئة أن يطعن في قرار الرفض كالوكيل أو المهندس⁵.

¹ / أمان الله منصورى، شروط قبول الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006-2009، ص 10.

² / عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 85.

³ / عبد العزيز نويرة، المرجع السابق، ص 80.

⁴ / عبد العزيز نويرة، نفس المرجع، ص 80.

⁵ / نفس المرجع، ص 81.

لأن دعوى الإلغاء يراد بها الدفاع عن حق الفرد في ألا يضرار شخصيا من إصدار الشرعية¹، ويتشدد القضاء الإداري في تحديد المصلحة في الطعن بالنسبة للغير.² حيث لا يقبل الطعن الذي يرفعه الجار ضد قرار إداري نتج عنه إضرار بمصلحة طالما أنه غير معنى بهذا القرار وليست له مصلحة مباشرة وشخصية³.

ثانيا: المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية:

إن الأشخاص المعنوية يمكن أن تكون أشخاص معنوية عامة أو أشخاص معنوية خاصة، فالأولى ليست من صلاحيتها الطعن في قرارات رخصة التجزئة غير المشرعة بل يتم الإلغاء بطريق غير قضائي عن طريق سحب الرخصة. أما الأشخاص المعنوية الخاصة فلا تتصرف، إلا الجمعيات النشطة في مجال العمران أي التي تنشط في مجال البيئة، فالمبتدأ العام شرط المصلحة يشملها، أما بالرجوع إلى التشريع الجزائري لا نجد لها أساسا قانونيا يخولها حق الطعن ولا يمكنها التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني وهذا يعني أنه لا مصلحة شخصية ومباشرة للطعن⁴.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بقرار الإلغاء:

لا يكفي للطعن في قرارات رخصة التجزئة أن تتوفر في الطاعن الشروط السابقة بل يجب أن تتوافر في القرار المطعون فيه جملة من الشروط، اتفق عليها الفقه والقضاء الإداريين وهي:

✓ أن يكون القرار إداريا صادرا عن سلطة إدارية مختصة؛

✓ أن يكون القرار نهائيا محدثا لأثر قانوني معين.

وبملاحظة هذه الشروط نجد أنها إستخلصت من التعاريف المختلفة للقرار الإداري

الذي أوردها الفقه والقضاء الإداريين منها:

¹ / الزين عزري، المرجع السابق، ص 88.

² / عبد العزيز نوبري، المرجع السابق، ص 81.

³ / الزين عزري، المرجع السابق، ص 89.

⁴ / الزين عزري، المرجع نفسه، ص 90.

تعريف الأستاذ "ماجد راغب الحلو": إفصاح عن إرادة منفردة يصدر من سلطة إدارية ويرتب آثار قانونية¹.

كما عرفه الدكتور "بعلي محمد الصغير": العمل القانوني الإفرادي الصادر عن إدارة عامة والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة².

كما عرفته محكمة القضاء الإداري في مصر بأنه: "إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إدارتها بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا، وكان الباعث عليه ابتغاء المصلحة العامة³.

رغم أن هذه التعاريف منتقدة لعدم ذكر بعضها جميع خصائص القرار الإداري إلا أنها تجتمع كلها في الشروط المذكورة أعلاه للقرار الإداري، وبهذا يمكننا أن نتناول هذه الشروط كما يلي:

1- أن يكون القرار إداريا صادرا عن سلطة إدارية مختصة
بملاحظة هذا الشرط نجد أن القرار الإداري يجب أن يصدر من سلطة إدارية
وعلى هذا الأخير أن تكون مختصة بإصداره.

وبالرجوع إلى تعاريف رخصة التجزئة التي أوردتها سابقا، نذكر منها أن رخصة
التجزئة هي: القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا.

ولذلك نقول أن القرارات الإدارية في مادة رخصة التجزئة هي تعبيراً عن الإدارة
المنفردة للإدارة (السلطة الإدارية)⁴، منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات⁵. حيث
حصرها المشرع الجزائري ومنح الإختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي
البلدي، والوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة.

وبالتالي يخرج عن نطاق هذه القرارات:

¹ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 273.

² محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، المرجع السابق، ص 71.

³ الزين عزري، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 91.

⁴ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 274.

⁵ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 70.

- التصرفات الصادرة عن فرد عادي لا يتمتع بأي صفة لإصدار القرارات وليس له صلة بالسلطة الإدارية؛
 - القرارات الصادرة عن سلطات عامة أخرى، غير المحددة قانونيا فمجلس الدولة لم يعتد بالقرار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري بشأن منح رخصة التجزئة، لأنه ليس جهة إدارية مختصة¹،
 - القرارات الصادرة عن جهات إدارية غير وطنية أي سلطات أجنبية لا تستمد سلطتها من القانون الجزائري وبالتالي قراراتها ليس لها قوة إلزامية².
- وتجدر الإشارة أن الصفة الإنفرادية للقرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة الصادر عن الإدارة المختصة لا تنتفي عنه عند استشارة الجهات التي حددها القانون تم ذكرها سابقا وابداءها لرأيها فيه.
- 2- أن يكون القرار الإداري نهائيا محدثا لأثر قانوني معين:
- يشترط في القرارات المتعلقة برخصة التجزئة لتكون محلا للطعن، أن تكون قرار نهائيا محدثا لأثر قانوني معين.
- والقرار النهائي هو القرار القابل للتنفيذ دون حاجة لأي إجراء لاحقاً³، وأيضا استنفاد جميع المراحل التحضيرية لإصداره، فإذا كان القرار لا يزال غير قابل للتنفيذ لضرورة اعتماده أو التصديق عليه من الرئيس المختص فإنه لا يقبل الطعن بالإلغاء⁴.
- وبذلك نستنتج أن الأعمال التحضيرية الأخرى السابقة لإصدار رخصة التجزئة لا تعتبر قرارات إدارية.
- فإذا كان عمل الإدارة ليس من شأنه أن يحدث أثرا قانونيا لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء⁵، وبهذا تخرج الأعمال التمهيدية والتحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثر قانوني⁶.

¹ / نفس المرجع، ص 76.

² / الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 93.

³ / راغب الحلو ماجد، دعاوي القضاء الإداري، (د ط)، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010، ص 28.

⁴ / نفس المرجع، ص 29.

⁵ / راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري- دعوة الإلغاء-، المرجع السابق، ص 276.

⁶ / الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 94.

الثاني: دواعي إلغاء قرار رخصة التجزئة.

عندما يقبل القاضي الإداري الطعن شكلا، لتوفير جميع الشروط اللازمة لقبولها كما ذكرنا سابقا يعمد إلى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية ولا يتم ذلك إلا بدراسة أوجه أو حالات الإلغاء، وهنا يبحث القاضي عن مدى توفر القرار على أركانه ليفحص مدى مشروعيته.

تعد أوجه وأسباب إبطال القرارات الإدارية نفسها وسائل إلغاء القرارات المتعلقة برخصة التجزئة التي سنوضحها في النقطتين التاليتين معتمدين على التفرقة التقليدية لمجلس الدولة الفرنسي، التي تميز بين عدم المشروعية الخارجية (عيب الاختصاص عيب الشكل والإجراءات) وعدم المشروعية الداخلية (عيب القانون، عيب الانحراف بالسلطة، وانعدام السبب).

الفرع الأول : عدم المشروعية الخارجية

يقصد بعدم المشروعية الخارجية هو صدور القرار الإداري مخالفا لأحد الأركان الخارجية أي مخالف للاختصاص أو الشكل والإجراءات.

وإنه من السهل اكتشاف هذين العيبين لأنها تتعلق بالشكل والمظهر الخارجي للقرار الإداري، ولقد كانت عدم المشروعية الخارجية السابقة في الظهور من الأوجه الموضوعية، لذلك هذين العيبين يكتسبان أهمية بالغة في مجال دعوى الإلغاء نظرا لانتشارهما بكثرة في إصدار القرارات الإدارية¹.

أ- عيب عدم الاختصاص:

الإختصاص هو " القدرة القانونية على القيام بتصرف معين"، أما بالنسبة للقرارات الإدارية يعني: " قدرة الموظف قانونيا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته"².

¹ / نصيرة مداني، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007-2010، ص 5.

² / أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله، القرار الإداري في النظرية والتطبيق، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2012، ص 177.

ولقد عرف الإختصاص على أنه: "عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين لأن المشرع جعله من إختصاص وسلطة هيئة أو فرد آخر"¹.

كما عرف الإختصاص أيضا بأنه: " صدور قرار من موظف ليس له سلطة إصدار طبقا للقوانين واللوائح النافذة"².

وبالتالي يكون القرار معيبا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما، لأنه لا يدخل في نطاق ما تملكه من صلاحيات مقررة قانونا³.

وقد يكون عدم الاختصاص إيجابيا كما قد يكون سلبيا ، حيث نعني بالأول قيام أحد الموظفين بإصدار قرار جعله القانون من اختصاص موظف آخر، أي إتخاذ قرار ليس من إختصاصه إتخاذه، أما الإختصاص السلبي فنقصد به إمتناع موظف عن إصدار قرار يختص به ظنا منه أنه يخرج عن دائرة اختصاصه⁴ كأن يتمتع الوزير المكلف بالتعمير من إستعمال سلطته السليمة.

ولعدم الإختصاص صور ثلاث هي:

✓ عيب عدم الإختصاص الموضوعي؛

✓ عيب عدم الإختصاص المكاني؛

✓ عيب عدم الإختصاص الزمني.

• **عيب عدم الإختصاص الموضوعي:**

ويظهر هذا العيب في حالة صدور القرار الإداري من جهة الإدارة في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، ويعني أيضا أن يصدر أحد أعضاء السلطة الإدارية قرار في موضوع يدخل في إختصاص عضو آخر⁵.

¹ / حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007-2010، ص 5.

² / نصيرة مداني، المرجع السابق، ص 7.

³ / الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 96.

⁴ / راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 369.

⁵ / راغب الحلو ماجد، دعوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 121.

ولقد منح المشرع الجزائري صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لكل من:

✓ رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وبصفته ممثلا للبلدية في الإقتطاعات والبنائيات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي¹؛

✓ الوالي في حالة البنائيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية وفي حالة منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية وأخيرا في حالة اقتطاعات الأرض الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي²؛

✓ الوزير المكلف بالتعمير إذ تعلق الأمر بمشاريع التجزئة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية³، ومن خلال هذا نجد أن القرارات الإدارية التي تتعلق بالمواضيع المذكورة أعلاه إذا صدرت من غير الجهات المختصة يشكل ذلك عيب عدم الاختصاص الموضوعي يكون أساسا لإلغاء القرار الإداري.

• عيب عدم الاختصاص المكاني:

نقصد بالاختصاص المكاني تحديد الحدود الإدارية التي يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن تمارس في نطاقها فقط سلطة إصدار القرارات الإدارية كالحدود الإدارية للبلدية⁴.

وفي حالة صدور القرار من جهة إدارية متضمنا إتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها تكون بصدد عيب عدم الاختصاص المكاني.

وعليه فإن تجاوز هذا النطاق الإقليمي في أحد القرارات الإدارية يعد إعتداء من جانب مصدر القرار على إختصاص الجهة التي يتبعها، المكان الذي صدر بشأنه

1/ المادة 65 من القانون 90 - 29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

2/ المادة 66 من نفس القانون.

3/ المادة 67 من نفس القانون.

4/ حدة دراف، المرجع السابق، ص 12.

القرار¹، كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ما بإصدار قرار منح رخصة التجزئة تقع في إقليم بلدية أخرى.

وفي الواقع مثل هذا العيب نادر الوقوع نظرا لأن الحدود الإقليمية محددة بوضوح وبهذا تعدد دائرة الإختصاص واضحة².

• **عيب عدم الإختصاص الزمني:**

إن صاحب الإختصاص يجب أن يمارس إختصاصه خلال المدة الزمنية التي يثبت له فيها هذا الإختصاص طبقا للقانون، فليس لعضو السلطة الإدارية أن يصدر قرار قبل توليه وظيفته أو بعد توليها بسبب نقله أو ترقيته أو الإستقالة أو الفصل...³

وبهذا فصدر القرار عن جهة إدارية خارج الفترة المحددة لإختصاصاتها من حيث بدايته أو نهايته يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار المخالف للضوابط المحددة للإختصاص من حيث الزمان.

يعتبر عيب عدم الإختصاص الوجه الوحيد من أوجه الإلغاء الذي يتعلق بالنظام العام حيث يمكن للقاضي أن يتصدى لهذا القرار من تلقاء نفسه ولو لم يثره رافع الدعوى⁴.

كما يمكن للطاعن إبداء الرفع بعدم الإختصاص في أية حالة كانت عليها الدعوى⁵.

أيضا لا يجوز للإدارة الإتفاق مع الأفراد على تعديل قواعد الإختصاص أو أن تتنازل الجهة الإدارية عن إختصاصها لإدارة أخرى إلا إذا كان هناك تفويض صحيح قانونا⁶.

¹ / الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 98.

² / حدة دراف، المرجع السابق، ص 12.

³ / راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 37.

⁴ / راغب الحلو ماجد، دعاوي القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 112.

⁵ / الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 98.

⁶ / نصيرة مداني، المرجع السابق، ص 8.

ب- عيب الشكل والإجراءات:

لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة التجزئة في حدود اختصاصها، بل أوجب القانون أيضا أن تصدر في شكل معين وإجراءات محددة¹. وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل والإجراءات في القرار الإداري، حيث يقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن إرادتها وفقا أو تبعا لشكل والتدابير التي حددها القانون². أما عيب الشكل فيعرف بأنه: "مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية واجبة الإلتباع في إصدار القرارات الإدارية ويعرف أيضا على أنه عدم إحترام القواعد الإجرائية والشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كليا أو بمخالفتها جزئيا³".

أما في تراخيص التجزئة فللقواعد الشكل والإجراءات أهمية كبيرة لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة على الأرواح والممتلكات ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

• عيب مخالفة الشكل:

الأصل أن الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الإدارية لا تلزم بشكل أو إجراء معين، ما لم ينص ويلزمها القانون بخلاف ذلك⁴، ولقواعد الشكل أهمية في مجال القرارات الإدارية لأنها تهدف لحماية المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت⁵. وأيضا تعصم الإدارة من مخاطر التسرع وتدفعها إلى اتخاذ قرارات مدروسة. وفي مجال العمران ألزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معلة قانونيا⁶.

¹ /الزين عزري، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص 30.

² /عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 188.

³ /راغب الحلو، القضاء الإداري -دعوى الإلغاء-، المرجع السابق، ص 378.

⁴ /عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 187.

⁵ /راغب الحلو ماجد، دعاوي القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 129.

⁶ /عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 100.

إن فمتى صدر قرار الرفض أو التأجيل المتعلق برخصة التجزئة، وجب أن يكون معللاً وإلا كان معيباً بعبء الشكل، لأن الشكل يعد عنصراً أساسياً وجوهرياً كما ذكرنا سابقاً، يتحقق لمجرد ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري بغض النظر عن صحة الأسباب أو عدم صحتها¹.

وبهذا الصدد يعد ذكر السبب كإجراء شكلي يسمح للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث التسبب.

• عيب مخالفة الإجراءات:

يحيط المشرع بعض القرارات الإدارية بقواعد إجرائية الهدف منها حماية المصلحة العامة والخاصة للأفراد على حد سواء، فإتباع مثل هذه القواعد يحول دون اتخاذ قرارات إرتجالية ومتسارعة²، وينتج عن عدم احترام وإتباع هذه الإجراءات بطلان القرار ويكون سبب من أسباب دعوى الإلغاء لعيب في الشكل والإجراءات، وذلك إذا إمتنعت الإدارة عن إتباع الإجراءات المقررة قانوناً كلها أو بعضها أو إتباعها على خلاف ما تقضيه النصوص القانونية³.

فمثلاً عدم إتباع الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة لإجراءات الاستشارة التي ذكرناها في الفصل الثاني على الوجه الصحيح قانوناً تبطل القرار وتعرضه للإلغاء لعيب في الإجراءات كعدم استشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع وإبداءها رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام الطلب⁴ حيث تعد هذه الإجراءات الإدارية الأكثر خضوعاً لرقابة القاضي الإداري.

¹ / عزري الزين، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 31.

² / مداني نصيرة، المرجع السابق، ص 32.

³ / عزري الزين، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 30.

⁴ / عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 101.

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية:

لا تقتصر رقابة القاضي الإداري على المشروعية الخارجية للقرارات الإدارية إنما تمتد إلى المشروعية الداخلية التي تتعلق إما بمحل القرار الإداري المطعون فيه ومدى مطابقته للقانون أو تتعلق بركن الهدف أو الغاية من إصدار هذا القرار أو تتعلق بركن السبب.

أ- عيب المحل:

يعتبر عيب المحل أول عيوب المشروعية الداخلية ظهورا، ولقد اتفق فقهاء القانون العام على اعتباره العيب المتعلق بمحل القرار الإداري وجوهه، ونكون أمام هذا العيب عندما تخرج السلطة مصدرة القرار عن أحكام القانون¹.

ويقصد بعيب المحل أن يخالف محل القرار الإداري إحدى القواعد القانونية سواء المكتوبة كالدستور والتشريع...، أو الغير مكتوبة المستمدة من العرف والقضاء² (الاجتهادات القضائية)، ويطلق على عيب المحل "عيب مخالفة القانون" لأن أي عيب يشوب القرار الإداري إنما يعتبر مخالفا للقانون الذي يحدد القواعد التي تحكم كافة شروط صحة القرار³.

ب- عيب الانحراف بالسلطة:

تتحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة⁴، وعيب الانحراف بالسلطة يقصد به إساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون⁵.

¹/ بوجعران دحمان، الإختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007-2010، ص 9.

²/ راغب الحلو ماجد، دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 139.

³/ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 391.

⁴/ بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، المرجع السابق، ص 364.

⁵/ بوزار ياسمين، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007-2010، ص 9.

ولقد عرف عيب الإنحراف بالسلطة كالتالي: "أن يمارس مصدر القرار السلطة التي خولها له القانون لتحقيق أهداف غير تلك التي حددها له"¹.

ويعبر عن هذا العيب بتعابير مختلفة: التعسف في استعمال السلطة، الإنحراف بالسلطة، إساءة استعمال السلطة، تجاوز السلطة وللكل نفس المعنى.

يعد عيب الانحراف بالسلطة من أكثر العيوب دقة لكونه خفي يصعب الكشف عنه وإثباته، لتعلقه بعناصر ذاتية ونفسية بمصدر القرار ومقاصده²، ولا يظهر هذا العيب على المستوى الخارجي للقرار الإداري، مما يجعله يبدو سليماً كونه صادر عن إدارة مختصة ووفقاً للإجراءات والأشكال المقرر قانوناً³.

وبهذا فعيب الانحراف بالسلطة في قرارات رخصة التجزئة تركز على مخالفة أحكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع للإدارة سلطة تقديرية في إصدار القرار⁴، باستهدافها غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.

ج- عيب السبب:

إن الإدارة ملزمة قانوناً باحترام شكلية التسبب في إصدار مختلف القرارات بشكل عام وفي مجال العمران بشكل خاص، فالتسبب يعد ركناً أساسياً وإذا أصدرت الجهات المختصة القرارات المتعلقة برخصة التجزئة بدونها كان هذا كافياً لإلغائها على أساس عيب الشكل⁵.

أما عند صدور القرار معللاً، فرقابة القضاء الإداري ستتصب على مدى التسبب مع الحالتين المادية والقانونية⁶.

ويعد عيب السبب آخر العيوب التي أوجدها مجلس الدولة الفرنسي كعيب مستقل بذاته⁷ ويقصد بعيب السبب: "انعدام الوقائع المادية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها

¹/ راغب الحلو ماجد، دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 142.

²/ دراف حدة، المرجع السابق، ص 34.

³/ عزري الزين، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 38.

⁴/ نفس المرجع، ص 39.

⁵/ نفس المرجع، ص 35.

⁶/ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع hg سابق، ص 107.

⁷/ دراف حدة، المرجع السابق، ص 12.

خلال صدور قرار إداري معين من قبل السلطة الإدارية المختصة¹.

المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

تمر دعوى الإلغاء بعدة إجراءات منذ إيداع العريضة أمام المحكمة الإدارية المختصة، لتستلمها أمانة الضبط وتقيدها في سجل خاص، ثم يبلغ الأطراف لينتقل الملف إلى تشكيلة الحكم.

الفرع الأول: تقييد العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة:

طبقا للمادة 821 من القانون 08-09 تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية إذا كانت رخصة التجزئة صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو بأمانة ضبط مجلس الدولة بالنسبة لقرار رخصة التجزئة الصادر عن الوزير المكلف بالتعمير، وتقوم أمانة الضبط بتقييدها في سجل خاص وترقم وفق الترتيب التسلسلي الوارد في السجل².

الفرع الثاني: تبليغ العريضة:

هذه المرحلة يترتب عنها إنعقاد الخصومة الإدارية، وطبقا للمادة 838 من القانون 08-09 فإن التبليغ يتم عن طريق محضر قضائي يطلب من المحامي الذي أودع العريضة بإسم موكله³.

الفرع الثالث: مرحلة تبادل المذكرات تحت إشراف قضائي:

يتم في هذه المرحلة تبادل المذكرات والردود والوثائق والمستندات أثناء الجلسات تحت إشراف القضاء⁴، ويتولى رئيس الجلسة إستلام الردود والمستندات والمذكرات

¹/ بوجعران حمدان، المرجع السابق، ص 9.

²/ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص 152.

³/ نفس المرجع، ص 153.

⁴/ بعلي محمد الصغير، دعوى الإلغاء، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 193.

والإحتفاظ بنسخة منها في الملف، وتسليم الخصم نسخة عنها لإستعمال حقهم في الرد والدفاع¹.

الفرع الرابع: مرحلة التقرير:

نصت المادة 844 من القانون 08-09 على تعيين رئيس المحكمة الإدارية لتشكيلة الحكم، التي يتولى رئيسها تعيين قاض مقرر ينحصر دوره في متابعة سير ملف الدعوى من خلال الجلسات، وهو من يحدد بناء على ظروف كل قضية الأجل الممنوح للخصوم لتقديم المذكرات الإضافية والملاحظات، وأوجه الدفاع ويجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستند يرى أن له فائدة في حل النزاع، والجدير بالذكر أن مرحلة التقرير يلزمها تحقيق بمختلف الوسائل الممنوحة للقضاء²، كالخبرة³، سماع الشهود⁴، المعاينة والإنتقال إلى الأماكن⁵، ومضاهاة الخطوط⁶.

الفرع الخامس: إحالة الملف على محافظ الدولة:

طبقا لنص المادة 846 و 915 من القانون 08-09 فإن ملف الدعوى يرسل إلى محافظ الدولة، ليقدم إلتماساته في موضوع الدعوى إلى القاضي المقرر ليأخذها في الحسبان في إعداد تقريره⁷.

¹ / المواد 838 و839 و915 من القانون 08-09، السالف الذكر.

² / عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص159.

³ / المادة 858 من القانون 08-09، السالف الذكر.

⁴ / المواد 852 و860 من القانون نفسه.

⁵ / المادة 861 من القانون نفسه.

⁶ / المادة 862 من القانون نفسه.

⁷ / عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص160.

الفرع السادس: مرحلة المداولة:

بعد إختتام جميع المراحل السابقة وإيداع القاضي المقرر لتقريره لدى تشكيلة الحكم، يأتي دور هذه الأخيرة في ملف الدعوى وهو المداولة لإصدار حكم بغية فض النزاع، حيث يتم تلاوة تقرير القاضي المقرر وإمكانية تقديم الخصوم لملاحظاتهم الشفوية¹، ثم يطلب من محافظ الدولة تقديم طلباته²، وتجري المداولة سرا من طرف تشكيلة الحكم دون حضور محافظ الدولة والخصوم ومحاميهم وأمين الضبط، لينطق في الأخير رئيس تشكيلة الحكم بالنتيجة التي توصلوا إليها أثناء المداولة³.

¹ المادة 848 من القانون 08-09، السالف الذكر.

² المادة 885 من القانون نفسه.

³ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص168.

المبحث الثالث: الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة

إن دراسة الرقابة في مجال التعمير أمر في غاية الأهمية نظرا للحالة المزرية التي يعيشها المواطن نظرا لكون هذه الأخيرة هي الضامنة لاحترام قواعد العمران، وتجسيديا لمبدأ المشاركة المكرس دوليا وحركة الإدارة نجد الرقابة الشعبية آلية هامة لتكريس نزاهة الإجراءات المنتهجة لصدور رخصة التجزئة، لذا كفل المشرع الجزائري في ظل قانون التهيئة والتعمير وسيلة هامة مجسدة في الرقابة الشعبية على قرارات التهيئة والتعمير وبتحديد رخصة التجزئة، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

المطلب الأول: مفهوم الرقابة الشعبية.

المطلب الثاني: المظاهر المجسدة للرقابة الشعبية على رخصة التجزئة.

المطلب الأول: مفهوم الرقابة الشعبية.**الفرع الأول: تعريف الرقابة الشعبية:**

من بين التعريفات التي وردت نذكر تعريف خليل هيكل: "هي الرقابة التي تمارسها الأجهزة الشعبية الممثلة على مستوى الأمة أو الوحدات الإقليمية والإنتاجية كما يقوم بها المواطن على النشاط العام بإعتباره لا يمارس أحد حقوقه السياسية".

كما يرى سعيد عبد المنعم بأن الرقابة الشعبية هي "تلك التي يمارسها الشعب عن طريق الرأي العام والصحافة والأحزاب والهيئة التشريعية".

ويرى عماري أحمد بأن الرقابة الشعبية هي "التي تمارسها الأجهزة أو المجالس المنتخبة السياسية وتمارس على الوحدات الاقتصادية للمجلس الشعبي الوطني ومجلس عمال الوحدة"¹.

^{1/} خناطلة إبراهيم، التنوع الرقابي كضمانة لسيادة حكم القانون -دراسة تحليلية-، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون دستوري، جامعة الحاج لخضر، 2012-2013، ص 61.

الفرع الثاني: وسائل الرقابة الشعبية:

تأخذ الرقابة الشعبية عدة وسائل تتمثل في:

1- الأحزاب السياسية: هي مجموعة من الأفراد تجمعهم فكرة معينة تدفعهم للعمل المتواصل في سبيل استلام السلطة أو الاشتراك في السلطة وذلك لتحقيق أهداف معينة.¹ فله مجموعة من الخصائص:

أ. تنظيم دائم: فالحزب يستمد وجوده وبقائه من كونه تنظيمًا معبرًا عن مصالح عن مصالح مجتمع دائم مستمر، حيث قد يستمر في الوجود ويدوم حتى بزوال مؤسسية.

ب. يسعى للوصول إلى السلطة: إن الهدف الأساسي من وجود الحزب هو الوصول إلى السلطة السياسية وتولي الحكم وممارسته سواء منفردًا أو بالاشتراك مع أحزاب أخرى.

ج. الاعتماد والبحث على الدعم الشعبي: يعمل الحزب على تحقيق أهدافه بالاعتماد على الدعم الشعبي له بالحصول على أصوات الناخبين وذلك بجمع أكبر عدد ممكن من الأفراد حول أفكاره وبرنامجه.

د. اعتناق مذهب سياسي: لا بد للحزب أن يكون له مذهب سياسي يسعى لإعلائه وتطبيقه من خلال برنامج يقدمه.²

2- جماعات الضغط: هي جماعة منظمة أو غير منظمة من الأفراد الذين تجمعهم مصلحة أو رابطة موحدة، يهتمون بتنمية مصالحهم وحمايتهم بواسطة التأثير في الرأي العام وممارسة الضغط على صانعي القرارات الحكومية للتأثير فيهم وحملهم على الاستجابة وفقًا لما تقتضيه مصلحة ذلك الجماعة.³

¹ /إسماعيل الغزال، القانون الدستوري والنظم السياسية، ط1، المؤسسة الجامعية للدراسات للنشر، لبنان، 1982، ص 204.

² /عبد الكريم محمد السروي، الرقابة الشعبية على سلطة رئيس الدولة، (د ط)، دار المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2009، ص 79.

³ /شويخي سامية، أهمية الاستفادة من الآليات الحديثة والمنظور الإسلامي في الرقابة على المال العام، مذكرة ماجستير تخصص تسيير المالية العامة، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011، ص 81.

3- **الإعلام والرأي العام:** لقد تطورت وسائل الإعلام بمختلف صورها المكتوبة أو المسموعة والمرئية وزادت فعاليتها في التأثير على الرأي العام، غير أن تأثيرها السياسي مازال محدودا يختلف باختلاف الوسيلة الإعلامية المستعملة، فالوسائل المرئية تتمتع بتأثير فعال ومباشر على الرأي العام، في حين أن تأثيرها على السلطة السياسية يبقى محدودا نظرا لخضوعها لسيطرة الحكومات في ما يخص الدول، أما الصحافة المكتوبة فتبقى الوسيلة الأكثر فعالية للتأثير في الرأي العام وعلى السلطات السياسية حتى قيل أنها السلطة الرابعة في الدولة.¹

المطلب الثاني: المظاهر المجسدة للرقابة الشعبية على رخصة التجزئة

تظهر بوادر الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة من خلال إستشارة الشخصيات العمومية التي تجمع من أجل تحضير الطلب المتضمن الرخصة والتي تبدي رأيها خلال أجل 15 يوما من إستلام الطلب.²

كما تجسد مؤشرات الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة في آلية النشر حيث توضع نسخة من الملف المؤشر عليه تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي. التي تكون في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة، فإنه توضع نسخة من الملف المؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.³

¹ / هشام زغاشو، صنع السياسة العامة من منظور توزيع السلطة وعلاقتها بالرأي العام في الأنظمة المفتوحة، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، قسنطينة، العدد 10، سنة 2015، ص 86.

² / حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

³ / غواس حسينة، المذكرة السابقة، ص 100.

وكذلك تظهر الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة من خلال إجراء دراسة الملف على مستوى الشباك الموجود على مستوى البلدية أو الولاية، والذي يضم كل من ر م ش ب وعضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما وباعتبار أن التشكيلة تضم أشخاص منتخبين هذا لوحده يجسد لنا الرقابة الشعبية¹.

¹/ شوك مونية، المذكرة السابقة، ص 86.

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى الرقابة المفروضة على رخصة التجزئة حفاظا على المصلحة العمرانية وكذا القوانين والتنظيمات الساري العمل بهما، حيث نجد أن المشرع الجزائري أحاطا هذه الرخصة بإعتبارها قرار إداري بقيود رقابية تمارسها مجموعة من الهيئات بداية من الهيئات الإدارية المستقلة وهذا شيء منطقي وتطبيقا لقاعدة توازي الأشكال، فالهيئة التي تمنح الرخصة هي التي تراقبها سواء كانت هيئات محلية متمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي أو الهيئات المركزية المتمثلة في شخص الوزير المكلف بالعمران وهذا في إطار الحفاظ على النظام العام، ولا تقتصر الرقابة الإدارية هنا بل تتعدى لتصل إلى رقابة الهيئات والأجهزة الإدارية المستقلة تمارسها عن طريق تقريرها وكذا آرائها الإستشارية من أجل تفادي النقائص والمخالفات التي تمس بقواعد العمران، هذا من جهة ومن جهة أخرى تطرقنا إلى الرقابة القضائية على رخصة التجزئة بإعتبارها قرار إداري وذلك للتأكد من مدى مشروعية هذا القرار، ويكون ذلك بواسطة دعوى الإلغاء على أساس وجود خرق في قواعد العمران وكذا متطلبات حماية البيئة.

كما أنه هناك نوع ثالث من الرقابة والمتمثلة في الرقابة الشعبية والتي هي من أهم الآليات الرقابية وأخطرها، حيث أراد المشرع من وراء إشراك الإدارة الشعبية في صنع القرار بإعتبار أنه المستفيد من الرخصة في إطار الحوكمة والرشادة العمرانية.

الخطبة



نخلص في نهاية المطاف وبعد الدراسة المعمقة لموضوع البحث أن المشرع الجزائري قد أولى إهتمام كبير للمجال العمراني وبالخصوص الرخص العمرانية التي تعد نطقا حساسا ولذلك تم ضبطها بمنظومة قانونية يسعى من خلالها إلى إيجاد طرق ووسائل تمكن الهيئات المختصة من المتابعة والإطلاع على مختلف الإجراءات المنتهجة لإخراجها في قالب قانوني فهي من أهم وسائل الرقابة المسبقة على أعمال التهيئة والتعمير نظرا لما تضيفه من حماية للأراضي والممتلكات في الحدود المقررة قانونا، ولقد إشتراط المشرع الجزائري هذه الرخصة في كل عملية تتعلق بتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات لقطعتين أو أكثر على أن تستعمل هذه الأخيرة في تشييد بناية، فرخصة التجزئة تعتبر إجبارية في كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلا أنه وحماية للمصلحة العمرانية العامة والمصلحة العامة البيئية منع المشرع منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو لوثيقة التعمير التي تحل محله وهذا المنع هو من النظام العمومي.

كما أن رخصة التجزئة تكون التقسيمات العقارية فيها متزامنة أو متعاقبة كما أنه وفي كل الحالات أن يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المتعلق بالتجزئة وقد تم إستثناء أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب إستخراج رخصة التجزئة.

كما يبرز دور رخصة التجزئة في وقاية البيئة من خلال الإجراءات الواجب إتباعها عند إعدادها وتحديد من حيث إستشارة مختلف المصالح والشخصيات العمومية في مقدمتها المصالح والشخصيات ذات الطابع البيئي التي يمكنها من خلال هذه الوسيلة القانونية ممارسة رقابة مسبقة على أعمال التهيئة وضمان إحترامها لشروط البيئة، وبذلك يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يترك الحرية للأفراد في مباشرة عمليات التجزئة نظرا لما لها من خطورة على البيئة حيث قيدها بضرورة الحصول على رخصة التجزئة والتي تعتبر بمثابة وسيلة للرقابة السابقة تضمن إضافة إلى مراعات القواعد العمرانية في تقسيم الأراضي للشروط البيئية التي تسمح بتحقيق تجزئة تراعي متطلبات المصلحة العمرانية.

كما شدد المشرع الجزائري في إجراءات منح رخصة التجزئة إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية ودراسة الملف قانونيا وتقنيا أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى تطابق التجزئة مع قواعد أدوات التعمير الذي يقف عائقا حقيقيا في وجه المخالفات التي يمكننا خلال إنجاز التجزئة وإذا لم تستوفي الشروط القانونية والتقنية لإصدار قرار التجزئة ترفض الإدارة المختصة منح رخصة التجزئة إضافة إلى ذلك فقد منح المشرع للإدارة سلطة التأجيل لكن ضمن شروط قيدها بها ولم يجعل لها سلطة تقديرية يمنع فيها تعسف الإدارة وهذه نقطة إيجابية تحسب للمشرع الجزائري .

إضافة إلى ذلك فرخصة التجزئة بإعتبارها قرارا إداري فرضت عليها رقابة بمختلف أنواعها بداية بالرقابة الإدارية سواء متمثلة في الهيئات المحلية أو المركزية التي تعتبر رقابة سابقة على قرار رخصة التجزئة، كما تعد الرقابة القضائية آلية حقيقية تحمي مبدأ المشروعية حيث يمنع تعسف الإدارة في حالة خرق قواعد العمران إضافة إلى الرقابة الشعبية التي تعتبر آلية مستحدثة يسعى من وراءها المشرع إلى إبراز مبادئ الحكم الراشد من خلال إشراك الإرادة الشعبية في صنع القرار وفي الأخير نخلص إلى الاقتراحات التالية:

- ضرورة تقليص آجال منح رخصة التجزئة والإنقاص من عدد الوثائق الواجب توافرها والملفات الواجب على المواطن إيداعها لإستصدار الرخصة وذلك بهدف القضاء عن البيوقراطية.
- ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من طرف الإدارة وخلق ثقافة عمرانية حضرية من جانب المواطن من خلال توسيع مبدأ المشاركة في صنع القرار من باب الرقابة الشعبية.
- ضرورة إستدراك المشرع الوضع في المرسوم التنفيذي 15-19 خاصة في المادة 59 منه، حيث ربط رخصة التجزئة بشهادة التقسيم مما يثير لنا اللبس والغموض، وقد فرقنا بينهما لذا توجب على المشرع تخصيص لها قسم خاص بها تحت عنوان شهادة التقسيم.
- بالرغم من أن المشرع فتح مجال المشاركة من خلال إستشارة المصالح المعنية إتجاه رخصة التجزئة إلا أن أغلب رأيها غير إلزامي، بما أن رأيها غير إلزامي إذا ما الفائدة

من وراء إستشارتهم، لذا كإقتراح يجب جعل من هذه المصالح آرائها ملزمة من باب تفعيل الرقابة على رخصة التجزئة لمنع تعسف السلطة الإدارية المانحة لها.

الملاحق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :**طلب رخصة التجزئة**

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
 ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ :..... / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد).....
 الساكن (ة) ب :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم..... المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
 بتحضير عقود التعمير.
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
 - إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
 مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
 إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
 أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
 الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
 التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
 التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

قائمة المصادر والمراجع



أولاً. المصادر:

أ. التشريعات:

1. دستور الدولة الجزائرية 1996.
2. الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
3. القانون 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402هـ الموافق ل 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر 06.
4. القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52.
5. القانون 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21.
6. القانون 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
7. القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتضمن قانون البلدية، ج ر العدد 37.
8. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر العدد 26.
9. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07.

ب. القرارات القضائية:

1. قرار رقم 160949 المؤرخ في 23 فيفري 1998 غير منشور.

ثانيا. المراجع العربية:

1. أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله، القرار الإداري في النظرية والتطبيق، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2012.
2. إقفلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، ط2، دار هومة، الجزائر، 2015.
3. إسماعيل الغزال، القانون الدستوري والنظم السياسية، ط1، المؤسسة الجامعية للدراسات للنشر، لبنان، 1982.
4. جمال الدين بن منصور، لسان العرب، ط3، دار صادر للنشر، بيروت، 1441هـ، ج7.
5. راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995.
6. راغب الحلو ماجد، دعاوي القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
7. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
8. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء-، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، د س.
9. محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2007.
10. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - مصادر الإلتزام-، ط4، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ج1.
11. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
12. عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011.
13. عبد الكريم محمد السروي، الرقابة الشعبية على سلطة رئيس الدولة، دار المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2009.

14. عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء، ط1، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
15. عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
16. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
17. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط7، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
18. عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، ط 10، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
19. عيسى مومني ، القاموس العربي الممتاز، ط2، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000.
20. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، ط1، دار هومة، الجزائر، 2002.

ثالثا. المراجع الأجنبية:

1. SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne ,**droit de laconstuction**, mémentos dalloz , parisII , 6eédition, 2001.
2. Diane remy. Le retrait des autorisations d'urbanisem. Les Cahiers palladio. France.2013.

رابعا. الرسائل الجامعية والمذكرات:

أ. الرسائل:

1. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012.
2. سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة منتوري-كلية الحقوق-، قسنطينة، 2007-2008.

3. محمد جبري، التأطير القانوني للتعيمير لولاية الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر-كلية الحقوق-،الجزائر، دت.
4. منية شوك، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعيمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، بداغون، سطيف، سنة 2014-2015.

ب. المذكرات:

1. أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007/2010.
2. أمان الله منصوري، شروط قبول الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006-2009.
3. إبراهيم خناطلة، التنوع الرقابي كضمانة لسيادة حكم القانون -دراسة تحليلية-، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون دستوري، جامعة الحاج لخضر، 2012-2013.
4. حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007-2010.
5. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.
6. دحمان بوجعران، الإختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007-2010.
7. ساجية حناني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2007-2008.

8. سامية شويخي، أهمية الاستفادة من الآليات الحديثة والمنظور الإسلامي في الرقابة على المال العام، مذكرة ماجستير تخصص تسيير المالية العامة، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011.
9. سمية بوحناك، سير الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.
10. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.
11. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، - جامعة الحاج لخضر-، باتنة، 2015.
12. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2007-2008.
13. محمد الأمين بوغرارة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التبرص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2003-2006.
14. مونية شبوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، دباغين، سطيف، 2014-2015.
15. نصيرة مداني، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007-2010.
16. ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.
17. ياسمين بوزار، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007-2010.

1. آسيا أمير الشريف، مداخلة بعنوان " فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء"، ملتقى وطني حول التهيئة والتعمير، جامعة المدية، 2011.
2. راضية مشري، مداخلة بعنوان "المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية"، الملتقى الدولي والتشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، يومي 09-10 ديسمبر 2013.
3. الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03، دت.
4. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، بسكرة، ماي 2009، العدد السادس.
5. الزين عزري، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
6. سعد صليح، سلطات الضبط الإداري لرئيس م ش ب في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية، د س ن.
7. عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، بسكرة، ماي 2009، العدد 06.
8. عبد العزيز نويري، رقابة القضاء الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
9. محمد الأمين كمال، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، يومي 3 و4 ديسمبر 2012.
10. هشام زغاشو، صنع السياسة العامة من منظور توزيع السلطة وعلاقتها بالرأي العام في الأنظمة المفتوحة، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، قسنطينة، العدد 10، سنة 2015.

1. <http://www.laweg.net>.

الفقه ريس



الصفحة	المحتوى
/	شكر وعرافان
/	الإهداء
/	الفهرس العام
3-1	مقدمة
4	الفصل الأول: ماهية رخصة التجزئة
5	المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة
5	المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة
5	الفرع الأول: التعريف اللغوي
6	الفرع الثاني: التعريف التشريعي
7	الفرع الثالث: التعريف القضائي
7	الفرع الرابع: التعريف الفقهي
8	المطلب الثاني: تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها
8	الفرع الأول: التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم
9	الفرع الثاني: التمييز بين الرخصة والترخيص
10	الفرع الثالث: تمييز رخصة التجزئة عن تجزئة الملكية
11	المبحث الثاني: خصائص وأثار رخصة التجزئة
11	المطلب الأول: خصائص رخصة التجزئة
13	المطلب الثاني: آثار رخصة التجزئة
16	خلاصة الفصل
17	الفصل الثاني: الإجراءات القانونية لإستصدار رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15
18	المبحث الأول : مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة

18	المطلب الأول : صفة طالب رخصة التجزئة
18	الفرع الأول: المالك
19	الفرع الثاني: الوكيل
20	المطلب الثاني : مضمون طلب رخصة التجزئة ومكوناته
20	الفرع الأول: مضمون طلب رخصة التجزئة
20	الفرع الثاني: مكوناته (وثائق التجزئة)
23	المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة
23	المطلب الأول: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة
23	الفرع الأول: التحقيق الإجباري
26	الفرع الثاني: التحقيق الإختياري
27	المطلب الثاني: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة
27	الفرع الأول: الهيئات المحلية
28	الفرع الثاني: الهيئات المركزية
29	المبحث الثالث: البت في طلب رخصة التجزئة
29	المطلب الأول: محتوى قرار رخصة التجزئة
30	المطلب الثاني: آجال إنقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة
33	خلاصة الفصل
34	الفصل الثالث: الرقابة على رخصة التجزئة
35	المبحث الأول : الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة
35	المطلب الأول : الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المحلية على رخصة التجزئة
35	الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي
36	الفرع الثاني: الوالي
38	المطلب الثاني: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المركزية على رخصة التجزئة

38	الفرع الأول: الرقابة المباشرة
38	الفرع الثاني: الرقابة الغير مباشرة
39	المطلب الثالث: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المستقلة على رخصة التجزئة
39	الفرع الأول: شرطة العمران
39	الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية
40	الفرع الثالث: المجلس الوطني للإطار المبني
42	المبحث الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة
42	المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها لإلغاء قرار رخصة التجزئة
42	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطاعن
48	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بقرار الإلغاء
51	المطلب الثاني: دواعي إلغاء قرار رخصة التجزئة
51	الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية
57	الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية
59	المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة لإلغاء قرار رخصة التجزئة
59	الفرع الأول: تقييد العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة
59	الفرع الثاني: تبليغ العريضة
59	الفرع الثالث: مرحلة تبادل المذكرات تحت إشراف قضائي
60	الفرع الرابع: مرحلة التقرير
60	الفرع الخامس: إحالة الملف على محافظ الدولة
61	الفرع السادس: مرحلة المداولة
62	المبحث الثالث: الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة
62	المطلب الأول: مفهوم الرقابة الشعبية
62	الفرع الأول: تعريف الرقابة الشعبية

63	الفرع الثاني: وسائل الرقابة الشعبية
64	المطلب الثاني: المظاهر المجسدة للرقابة الشعبية على رخصة التجزئة
66	خلاصة الفصل
69-67	الخاتمة
/	قائمة المصادر والمراجع