



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

الترخيص بالتجزئة في العقار الصناعي وفقا للتشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل.م.د "

دفعة: 2021

إشراف الأستاذ(ة):

حسيبة زغلامي

إعداد الطالب:

نسرين حمايدية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نورة منصوري	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
حسيبة زغلامي	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة العربي التبسي - تبسة -

كلية الحقوق و العلوم السياسية



قسم: الحقوق

تخصص: قانون عقاري

مذكرة بعنوان:

الترخيص بالتجزئة في العقار الصناعي وفقا للتشريع الجزائري

مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر " ل.م.د "

دفعة: 2021

إشراف الأستاذ(ة):

حسيبة زغلامي

إعداد الطالب:

نسرين حمايدية

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نورة منصوري	أستاذ مساعد - أ -	رئيسا
حسيبة زغلامي	أستاذ محاضر - ب -	مشرفا ومقررا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر - أ -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2021/2020

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"تعلموا العلم فإن تعلمه لله خشية

وطالبه عبادة ودراسته تسبيح

والبحث عنه جهاد

وتعليمه من لا يعلمه صدقة

وبذله إلى أهله قربة"

شكر وعرفان

بسم الله الرحمن الرحيم

والصلاة والسلام على أشرف المرسلين نبينا المصطفى محمد وعلى آله وصحبه أجمعين
إلى يوم الدين وبعد:

أشكر الله عز وجل شكرا وعرفانا لما وفقني إليه في إتمام إعداد هذه المذكرة،
وأشكره على ما أسبغه علي من نعم وما أمدني من عون وتوفيق، فله الحمد وله
الشكر حمدا يليق بجلال وجهه وعظيم سلطانه.

كما أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان إلى أستاذتي الفاضلة الدكتورة " زغلامي
حسيبة" التي شرفتنني بإشرافها على مذكرتي أولا، وعلى كل ما بذلته من جهد و ما
قدمته لي من نصائح وتوجيهات رغم العديد من إلتزاماتها ثانيا، فجزاها الله عنى خير
الجزاء.

ولا أنسى التعبير عن جزيل الشكر والإمتنان إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة
المناقشة لقبولهم مناقشة هذه المذكرة والقيام بإثرائها وتقوميمها.

كما أتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى كل من له فضل علي وكل من علمني حرفا
منذ بداية مسيرتي الدراسية من الإبتدائية إلى الجامعة، فهؤلاء جميعا يضيق المقام
على تعدادهم ويعجز اللسان عن مكافئتهم مهما أوتي من عبارات الشكر والثناء.

نسرين حمادية

الإهداء

أهدي عملي إلى كل من في الوجود بعد الله عز وجل ورسوله صلى الله عليه وسلم، ينبوع ومثال الصبر والتفاؤل والأمل والحب والعنان والعطاء، إلى من أخذها القدر ولم يكتب لها الله عز وجل حضور هذه اللحظة التي لطاماً تمنيتها، إلى روح أمي الطاهرة رحمها الله وجعلها من أهل الجنان في الفردوس الأعلى مع الصالحين والصدّيقين.

إلى من ربّنتني وعلمتني كل طيب وجميل جدتي الغالية التي هي أمي الثانية.

إلى من عمل وتعبد من أجلي ولم يبخل علي يوماً بشيء، خاصة في مشواري العلمي، الذي لولاه لما وصلت إلى ما أنا عليه اليوم والدي العزيز حفظه الله من كل سوء وأدامه لي تاجاً فوق رأسي.

إلى من كانوا سندي وقوتي وأملي بالحياة إخواني " بلال، طارق، أيمن، نادر " وأختي " شريفة وفاطمة " .

إلى جميع أفراد أسرتي.

إلى من عرفتم بوجودهم معنى السعادة والطيبة والأخوة في الله أصدقائي " إلياس، محببة، ضياء، رمزي، عمي الشيخ"، صديقاتي حبيبات قلبي وأعز ما أملك " خولة، سلمى، منال " .

وإلى كل طاقم كلية الحقوق والعلوم السياسية - تبسة - .

إلى كل من سقط القلم عن ذكرهم.

نسرين حمايدية

قائمة المختصرات

01- باللغة العربية:

ط: طبعة.

د.ط: دون طبعة.

د.س.ن: دون سنة نشر.

ص: صفحة.

ج: الجزء.

ج.ر: جريدة رسمية.

ع: عدد.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

02- باللغة الفرنسية:

- ANDI: Agence nationale de développement et l'investissement
- ANIREF: Agence nationale de l'intermédiation et de régularisations foncière.
- APSI: Agence de promotion et de soutien et de suivi de l'investissement.
- CACPI
- CALPIREF: comités d'assistance à la localisation et à la promotion des investissement et de régulation de foncière.

مقدمة

التعريف بالموضوع:

إن العمران هو العنوان السامي لمعنى الرقي والتطور أو التدني والتخلف الحضاري في أي دولة، لذا فإن كل الدول على إختلاف فكرها وعقائدها تسعى لوضع أطر وقواعد قانونية من شأنها أن تنظم المجال العمراني ليظهر بمظهر جمالي متناسق، ذلك أنه كلما كان عمران الدولة راقيا ومنظما كان ذلك دليلا على تطورها وازدهارها، والعكس كلما كان عمرانها فوضاويا وغير منظم دل ذلك على تخلفها وتدينها، وبالتالي فالعمران هو المرآة العاكسة لمستوى كل الدول.

وتعد الجزائر احد الدول التي أولت اهتماما وعناية كبيرة بالمجال العمراني إذ يظهر ذلك من خلال الترسانة القانونية والتنظيمية التي أصدرها المشرع الجزائري في هذا المجال في شكل نصوص قانونية آمرة تعمل على تقييد حرية كل مالك أراد التصرف في عبارته تصرفا ماديا.

ويعتبر قانون التهيئة العمرانية والمراسيم التنفيذية له المصدر الأساسي للقواعد المنظمة العمران في الجزائر، حيث تبنى المشرع من خلال النصوص القانونية المقررة في كل من قانون التهيئة العمرانية ومراسيمه التنفيذية أنظمة رقابية قبلية وبعدية يمكن من خلالها بسط الرقابة الكاملة على عمليات التهيئة العمرانية ومن ثم الحفاظ على النظام العام العمراني بكل أبعاده.

ومن بين الأنظمة الرقابية السابقة على هذه العمليات نجد رخصة التجزئة التي اشترطها المشرع عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات غير مبنية مهما كان صنفها القانوني إلى قطعتين أو أكثر بهدف تشييدها.

أما بخصوص موضوع دراستنا هذا فقد خصصنا البحث في رخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي باعتبار أنها هي الأخرى تعد آلية قانونية للتعمير الفردي من شأنها أن تكون إذا رقابية سابقة على الأشغال والأنشطة المنجزة على العقارات ذات الطابع الصناعي، ضف إلى ذلك أنها تعتبر تطبيق من تطبيقات رخصة التجزئة المنصوص عليها في القواعد العامة العمرانية المشار إليها آنفا.

ولما كانت كذلك، فإن أحكامها حتما مستمدة من القواعد العامة العمرانية المنظمة لرخصة التجزئة، إلا أن ما يميزها عما هو موجود في القواعد العامة للتعوير هي نطاق تطبيقها فهي تخص الأوعية العقارية الموجهة للاستثمار الصناعي والتي هي أساسا تتمثل في الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة.

أهمية الموضوع:

يكتسي موضوع دراستنا المتعلق بالترخيص بالتجزئة في العقار الصناعي أهمية بالغة على الصعيدين، النظري والعملي.

فعلى الصعيد النظري تتجلى أهمية رخصة التجزئة الصناعية في كونها تهم الإدارة العامة التي تستخدمها كأداة لبسط رقابتها المسبقة على عمليات استغلال العقارات الصناعية الموجهة للاستثمار هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن هذه الرخصة من شأنها أن تعمل على المحافظة على النظام العام العمراني.

أما على الصعيد العملي فتعود أهمية هذا الموضوع في إعتبار هذه الرخصة قيذا على حق الانتفاع الذي يتمتع به صاحبها، بالإضافة إلى أنه من خلالها تتحقق الإدارة المختصة من مدى قابلية تقسيم العقار الصناعي محل طلب الرخصة ومدى احترام تخصيص هذا الأخير بما يتناسب مع إقامة المنشآت والمشاريع الصناعية، كما تتحقق من الحقوق والارتفاقات ومختلف الشبكات المفروضة فيها وكذا مدى موافقة هذه التجزئة للمخططات العمرانية التي تعدها الإدارة مسبقا.

دوافع اختيار الموضوع:

إن اختيار هذا الموضوع راجع إلى عدة أسباب منها الشخصية ومنها الموضوعية.

1- الأسباب الشخصية:

_ الرغبة في القيام وبالبحث والتقصي في هذا الموضوع لأنه ملفت للإنتباه ومثير للاهتمام خاصة وأنه لا يوجد تنظيم محدد وخاص سلم بالإطار القانوني لرخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي.

_ إثراء الرصيد المعرفي والعلمي.

_ ارتباط رخصة التجزئة الصناعية بالقانون العقاري والذي هو مجال تخصصي.

2- الأسباب الموضوعية:

_ الرغبة في تعريف الباحثين والمطالعين على أهمية رخصة التجزئة الصناعية، وتوضيح نطاق تطبيقها وإجراءاتها والآثار القانونية المترتبة عنها وغير ذلك من المسائل المتعلقة بهذه الرخصة والتي قد يجعلها حتى أصحاب القانون أنفسهم.

_ إثراء المكتبة القانونية ولو بشيء قليل من خلال هذه الدراسة، خاصة وأن موضوع رخصة التجزئة الصناعية لم يسبق دراسته في كليتنا - كلية الحقوق والعلوم السياسية - (تبسة).

الإشكالية :

إن معالجة موضوع رخصة تجزئة العقار الصناعي يقتضي طرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي؟

المنهج المتبع:

وحتى يستوفي هذا الموضوع حقه من الدراسة والبحث وفقا لمنهجية صحيحة تتماشى ومقتضيات البحث العلمي اعتمدنا على منهجين، المنهج التحليلي كمنهج أساسي وغالبا في هذه الدراسة والمنهج الوصفي.

فيظهر اعتمادنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المختلفة والمرتبطة بتنظيم رخصة التجزئة الصناعية، أما المنهج الوصفي يظهر اعتمادنا عليه من خلال تناولنا لمختلف المفاهيم والتعارف التي لها صلة مباشرة بموضوع دراستنا.

أهداف الدراسة:

تتمثل أهم الأهداف المتوخاة من هذه الدراسة فيما يلي:

- ✓ وضع إطار نظري لرخصة التجزئة الصناعية من خلال تحديد مفهوم واضح لها وكذا تحديد نطاق تطبيقها وبالموازاة مع ذلك وضع إطار إجرائي يتم من خلاله توضيح إجراءات الحصول على هذه الرخصة وكيفية تنفيذها.
- ✓ تسليط الضوء على مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المؤطرة لرخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي، والبحث عن مكامن النقص الذي تعترض هذه القواعد.
- ✓ الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة العامة في بسط رقابتها على تنفيذ الأشغال الصناعية من خلال رخصة تجزئة العقار الصناعي.
- ✓ معرفة مدى فعالية هذه الرخصة في تنظيم المشاريع والنشاطات الصناعية الموجهة للاستثمار.

الدراسات السابقة:

أما عن الدراسات السابقة التي تناولت هذا الموضوع فتجدر الإشارة إلى أنه لم تجد إلا مقالة واحدة خاصة بهذا الموضوع بالتحديد، أما بقية الدراسات فقد جاءت عامة بحيث درست رخصة التجزئة على وجه العموم وهذا لم يؤثر بشيء على دراستي خاصة وأن رخصة تجزئة العقار الصناعي مستمدة من القواعد العامة التهيئة والتعمير.

ومن بين هذه الدراسات نذكر:

- ✓ أطروحة دكتوراه الأستاذ سمير ناتوري، المعنونة بـ "النظام القانوني لرخصة التعمير والمنازعات الناشئة عنها" لسنة 2019، حيث تناول الأستاذ الدكتور في أطروحته مجمل الرخص المتعلقة بالتعمير وبين المنازعات التي قد تنجم عنها، ومن هذا المنطلق خصصت دراستي في تحد الرخص التي تناولها الأستاذ ألا وهي " رخصة التجزئة " التي

درسها بشكل عام أما دراستي فقد خصصتها في رخصة التجزئة الواردة على عقار صناعي.

✓ أطروحة دكتوراه للأستاذ عزازي عبد الرحمان، المعنونة بـ "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري" لسنة 2006، حيث تناول الأستاذ الدكتور من خلال أطروحته كل الرخص الإدارية، كما تطرق لرخص التعمير بما فيها رخصة التجزئة وكذا شهادات التهيئة العمرانية في القانون الجزائري، وانطلاقا من هذا الطرح وضفت دراسة الأستاذ في دراستي رغم عمومها في توضيح أهمية رخصة التجزئة بوجه عام وصولا إلى معرفة أهمية رخصة التجزئة بوجه خاص.

✓ أما عن المقالة المتعلقة أساسا بموضوع دراستي فهي للأستاذة غنية سطوطح المعنونة بـ "الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري"، فقد تناولت الأستاذة من خلال مقابلتها هذه مفهوم رخصة التجزئة الصناعية وبينت نطاق تطبيقها المكاني والزمني، إضافة إلى دراستها للإجراءات الواجب اتباعها للحصول على هذه الرخصة وكذا إجراءات تنفيذها، وانطلاقا من الدراسة التي قامت بها الأستاذة في هذا المقال المرتبط أساسا بموضوع دراستي، توسعت بدوري في النطاق التطبيقي لرخصة تجزئة العقار الصناعي إضافة إلى أنني أدرجت الطريقة التي استحدثها المشرع الجزائري كآلية وحيدة لاستغلال العقار الصناعي.

صعوبات البحث:

تتمثل الصعوبات المعرفة لحسن سير هذا البحث وجعله يتماشى والوقت المحدد لإنجازه في ندرة المراجع المتخصصة في هذا الموضوع، بالإضافة إلى قلة المراجع العامة التي تتناول رخصة التجزئة الصناعية بصفتها رخصة من رخص التعمير.

التصريح بالخطأ:

من أجل تحقيق الأهداف المرجوة من البحث ومعالجة الإشكالية المطروحة سابقا اعتمدنا على خطة بحث ثنائية مكونة من فصلين، حيث خصصنا الفصل الأول للإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة الصناعية، وتناولناه من خلال مبحثين، بحيث عالجننا في

(المبحث الأول) المقصود برخصة التجزئة الصناعية، أما (المبحث الثاني) فقد تطرقنا من خلاله إلى نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية.

أما الفصل الثاني فقد خصصنا للإطار الإجرائي لإعداد وتنفيذ رخصة التجزئة الصناعية، وتناولناه هو الآخر من خلال مبحثين، خصصنا (المبحث الأول) لإجراءات الحصول على رخصة التجزئة الصناعية، و(المبحث الثاني) عالجتنا من خلاله إجراءات تنفيذ مضمون رخصة التجزئة الصناعية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة الصناعية

المبحث الأول: المقصود برخصة التجزئة الصناعية

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية

سعى المشرع الجزائري من خلال إصداره لمختلف القوانين المنظمة للتهيئة العمرانية القيام بتنظيم الأراضي القابلة للتعمير في إطار المحافظة على النسق العمراني و مكافحة البناءات الفوضوية للقضاء عليها بصفة نهائية، وذلك من خلال المخططات وكذا الرخص الإدارية الفاعلة في تحقيق أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية ومن بين هذه الرخص نجد رخصة التجزئة كإحدى أهم الآليات الرقابية التي جاء بها المشرع لتنظيم المجال العمراني بوجه عام وتنظيم مجال الاستثمار الصناعي بوجه خاص بإعتبار أن العقار الصناعي يشكل حصة الأسد من العقار الاقتصادي الذي تعول عليه الدولة في تطبيق سياسة التمويل في مجال الاستثمارات سواء أكان وطنيا أم أجنبيا وتكمن جاذبية هذا العقار الاستثماري في مدى تهيئة بوجه يجعله قابلا لإستعاب المشاريع و الأنشطة الصناعية وبالتالي قابلا للاستغلال بما يتوافق والحفاظ على البيئة، وبالموازاة مع ذلك قيد المشرع الجزائري البدء في القيام بهذه المشاريع و الأنشطة بإستصدار رخصة التجزئة الصناعية التي تعد تطبيقا من تطبيقات التجزئة في إطار قانون التعمير.

وعليه سنتطرق في هذا الفصل إلى:

المبحث الأول: المقصود برخصة التجزئة الصناعية.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية.

المبحث الأول: المقصود برخصة التجزئة الصناعية

باعتبار أن رخصة التجزئة الصناعية تعد تطبيقاً من تطبيقات التجزئة بصفة عامة فإنه يمكن القول أنها أحد أهم القرارات الإدارية الفردية المكرسة في المجال العمراني وعلى وجه الخصوص في مجال الاستثمارات الصناعية ، وذلك أن لها دور فعال في المحافظة على النسق العمراني المؤثر في مخططات التهيئة والتعمير ، فهي تعمل على تجزئة الملكيات العقارية الموجهة للاستثمار إلى عدة ملكيات من أجل إستقبال الأنشطة الصناعية.

إذن وبناء على ما تقدم ذكره سيتم من خلال هذا المبحث دراسة رخصة التجزئة الصناعية دراسة مفاهيمية وذلك من خلال مطلبين ، حيث أنه سيتم التطرق للتعريف بهذه الرخصة وتميزها عما يشابهها من المصطلحات (المطلب الأول) ، ثم بعد ذلك يتم بيان أهميتها وخصائصها (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة الصناعية وتميزها عما يشابهها من المصطلحات

إن تحديد المقصود برخصة التجزئة الصناعية يقتضي الرجوع إلى القواعد العامة المنظمة لهذه الرخصة، ذلك أن المشرع الجزائري لم يضع تنظيمًا خاصًا لرخصة التجزئة الصناعية، لذا وجب دراسة تعريف هذه الرخصة (الفرع الأول) ، ثم القيام بتمييزها عن المفاهيم المشابهة لها شأنها شأن أي مصطلح قانوني (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة الصناعية

إن تعريف رخصة التجزئة وتحديد مفهوم دقيق لها يقتضي ضبط كل من مصطلح الرخصة، و التجزئة من الناحية اللغوية (أولاً) ، ثم القيام بالإطلاع على مختلف القوانين التي سنّها المشرع لتنظيم هذه الرخصة من أجل تحديد تعريفًا من الناحية القانونية (ثانياً)

بالإضافة إلى ذلك وجب الاطلاع على مختلف الآراء الفقهية التي سعت لتعريف هذه الرخصة (ثالثا).

أولاً: التعريف اللغوي لمصطلح الرخصة والتجزئة

1- الرخصة: الرخصة هي إسم للفعل رخص، ويقال رخص له الأمر أي أدن له فيه بعد النهي عنه¹، والرخصة أيضا هي: ترخيص الله للعبد في أشياء خففها عنه.²

2- التجزئة: التجزئة من الفعل جزأ، يقال جزأ الشيء أي قسمه أجزاء، أخذ منه جزء وتجزأ بالشيء [فتجزأ] قسمه فانقسم [جزأه] [الجزء] بمعنى بعض الشيء، والجمع أجزاء.³

إذن يمكن تعريف رخصة التجزئة من الناحية اللغوية على أنها " الترخيص هو الإذن بتقسيم شيء الأصل فيه الحظر والنهي من تقسيمه و تجزئته. "

ثانياً: التعريف القانوني لرخصة التجزئة

لقد نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة في مجموعة من القوانين المختلفة المتعلقة بالعمران، وذلك راجع لفعاليتها في المحافظة على النسق العمراني.

فقد نصت المادة 1/57 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير على: تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.⁴

أما المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بتحضير شهادات و رخص التعمير و تسليمها نصت على ما يلي: " في إطار أحكام المادتين 57 و 59 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه، تشترط 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

¹ جمال الدين بن منظور، لسان العرب، ج 7، ط 3، دار صادر للنشر، بيروت، 1441 هـ، ص 41.

² عيسى مومني، القاموس العربي الممتاز، ط 2، دار العلوم للنشر، الجزائر، 2000، ص 64.

³ جمال الدين بن منظور، المرجع السابق، ص 41.

⁴ المادة 57 الفقرة الأولى من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج 8، ع 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج 8، ع 51، الصادرة سنة 2004.

من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.¹

كما أشارت المذكرة رقم 1479/2000 المؤرخة في 28 مارس سنة 2000 إلى أن رخصة التجزئة عبارة عن وثيقة تفصح عن الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر.²

ثم بصدر القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، نص المشرع على تعريف مصطلح التجزئة في المادة 02 فقرة 08 منه بقوله " التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير.³

و إضافة إلى ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جاء في طابته النص على رخصة التجزئة في المادة 07 منه و التي نصت على أنه: " تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"⁴

إذن يتضح من خلال تصفح النصوص القانونية السابقة أن المشرع الجزائري لم يورد تعريفا لرخصة التجزئة و إنما اكتفى بإشراطها لكل عملية تقسيم و بين أغراضها وهو ما يستشف من مجمل النصوص القانونية أعلاه، فالملاحظ من نص المادة 57 من القانون 90 - 29 أنها أشارت إلى رخصة التجزئة ليس من زاوية تعريفها و إنما

¹ المادة 07 من المرسوم رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادات ورخص التعمير وتسليمها، ج، ر، ع 26، الصادرة سنة 1991.

² المذكرة رقم 1479/2000 المؤرخة في 28 مارس 2000، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، المتضمنة دور المحافظ العقارية في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.

³ المادة 02 الفقرة الثانية من القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنجازها، ج، ر، ع 15، الصادرة سنة 2008.

⁴ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج، ر، ع 07، الصادرة سنة 2015.

من زاوية اعتبارها شرطا ضروريا عند القيام بأي عملية تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية سواء أكانت واحدة أو متعددة و مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع.

أما المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 (ملغي) فالملاحظ منها أنها جاءت مطابقة للمادة 57 من القانون 90 - 29 إلا أنه واستناد إلى هذه الأخيرة أضاف المشرع توضيحا يتعلق بإشترط أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

يمكن أن نلخص من خلال ما سبق التعقيب عليه أن المادة 57 من القانون 90-29 حددت وجوب استخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية، بينما حددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 أن تكون التجزئة للقطعة الأرضية لإثنين أو عدة قطع أرضية و تكون الغاية من هذا التقسيم أن تستعمل القطع الأرضية في تشييد بناية وذلك لضمان تقسيم منظم وفقا للشروط و الضوابط القانونية.¹

و بخصوص المادة 08/02 من القانون رقم 08 - 15 يتضح جليا أنه عرف مصطلح التجزئة وليس رخصة التجزئة بقوله أن التجزئة هي القسمة، كما أنه وسع من أهداف هذه الرخصة، فلم يكتفي بتقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء لغرض البناء فقط وإنما أضاف أغراض أخرى لعملية التجزئة وهي كل من البيع و الإيجار.

أما فيما يخص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 فالمشرع لم ينص على تعريف رخصة التجزئة في هذا النص و إنما أضاف نفس التوضيح المتعلق بشرط أن تكون القطعتين أو مجموعة القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، والذي جاء النص عليه في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 (ملغي).

إذن كما سبق القول أن كل النصوص القانونية المنظمة لرخصة التجزئة لم يأتي في فحواها النص على تعريف لهذه الرخصة، وهو الوضع الطبيعي فالمشرع ليس من اختصاصه تعريف المصطلحات و إنما هذا من اختصاص الفقه القانوني.

¹ عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق - تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

ثالثا: التعريف الفقهي لرخصة التجزئة

لقد تعددت الدراسة الفقهية التي حاولت تعريف التجزئة العقارية، و هذا التعدد لا يعني في حد ذاته الاختلاف من حيث الجوهر، ذلك أن غالبية التعاريف المقترحة تتفق في التأكيد على خصوصية هذه العملية التي ارتبطت في روحها و فلسفتها بالمنطق الذي تخضع له المعاملات العقارية على عنصر التفاعل مع محيطها.¹

فقد عرف الأستاذ عبد الوهاب عرفة رخصة التجزئة على أنها: " عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها."²

وهذا التعريف أكده المشرع الجزائري عندما اشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع في ملكية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.³ وعليه فإن رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأراضي العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية⁴

وعرفها الدكتور عزري الزين على أنها: " القرار الإداري⁵ الصادرة عن السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلي قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها لتشييد بناية."⁶

¹ كمال تكواشت، (رخصة التجزئة من حيث المفهوم و الآثار) ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 06، جوان 2016، ص 154.

² عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء والهدم، (د، ط)، دار المطبوعات الجامعية، مصر، 2006، ص 153.

³ عمر حمدي باشا، حماية الملكية الخاصة، [د،ط]، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 102.

⁴ عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر سنة 2000، ص 91.

⁵ تعريف القرار الإداري: على أنه " ذلك العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة."

⁶ الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها - دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، ط 1، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص 43.

كما عرفت على أنه: " تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك واحدة عقارية غير مبنية بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية."¹

من الجدير بالذكر أن كل التعاريف الفقهية المتعلقة برخصة التجزئة لم تحتوي على المعنى الحقيقي لرخصة التجزئة و إنما هي فقط و إنما هي فقط عبارة عن تفسير و سرد جامد لما جاءت به النصوص القانونية المتعلقة بإشترط هذه الرخصة لكل عملية تقسيم دون تحليل النصوص القانونية الأخرى المنظمة لها، ذلك أنه عند تفحص باقي النصوص الأخرى خاصة تلك الموجودة في طيات المرسوم التنفيذي 15 - 19 يتضح جليا أن مفهوم رخصة التجزئة لا ينحصر في كونها قرار إداري يسمح بتقسيم قطعة أرضية إلى عدة قطع من أجل تشييد بناية فحسب و إنما يشمل مفهوم هذه الرخصة أيضا التزامات تتعلق بتهيئة الأرض محل التجزئة²، على غرار شبكات الطرق المختلفة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية و برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها.³

أما الفقه الفرنسي فقد تعرض هو أيضا لهذه الرخصة، فعرفها (Patrich Gérard) على أنها: " تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع بغرض البناء عليها."⁴ كما عرفت بأنها: " كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى عدة قطع من أجل البناء عليها."⁵

¹ محمد الأمين بوغراة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التريص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2003-2006، ص35.

² سمير ناتوري، النظام القانوني لرخص التعمير و المنازعات الناشئة عنها، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -، السنة الجامعية، 2018-2019 ص49.

³ أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السابق ذكره.

⁴ Patrich Gérard ، *Pratique du droit de Lurbanisme* 4^{eme} édition ، Egralles ، Paris، 2004 ،P220.

⁵ Heneri jacquot et François priet، *droit de Lurfanisme*، 3^{eme} édition، Dgrolloz ، Delta،1992 P 415.

إضافة إلى ذلك فهي تعتبر عملية من عمليات تقسيم الملكية العقارية الواحدة إلى مجموعة قطع موجهة لإنشاء بنايات.¹

إن الملاحظ من التعاريف الفقهية الفرنسية السابقة، أنها لم تضع تعريفا لرخصة التجزئة و إنما أشارت لتعريف عملية التجزئة فقط، وذلك أن هذه الأخيرة اعتبرت منذ زمن بعيد في فرنسا أنها عملية ذات طابع خاص، بمعنى أن الخواص يقومون بها دون تدخل الإدارة، إذ هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليه في القانون المدني.² غير أنه و ابتداء من القرن العاشر، اعتبرت التجزئة عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية، ولذلك صدر قانون 14 مارس 1919 يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة.³

إذن وبناء على ما سبق دراسته و كذا ما تم التعقيب عليه من نصوص قانونية و آراء فقهية يمكن أن نلخص إلى تعريف رخصة التجزئة بالقول أنها: " ذلك القرار الإداري الصادر عن سلطة إدارية مختصة، هذه الأخيرة من شأنها أن ترخص بموجب هذا القرار لمالك وحدة عقارية أو عدة وحدات عقارية غير مبنية أو لموكله تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر من أجا تشييد بناية أو مجموعة بنايات مع القيام بتهيئتها و ربطها بمختلف الشبكات."

الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها

تجدر الإشارة إلى أنه ليست كل عملية تقسيم لقطعة أرض أو ملكية عقارية هي تجزئة عقارية بالمفهوم الذي تبناه المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير و كذا المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، فلا يستقيم هذا المفهوم إلا إذا كانت الأرض موضوع التقسيم من طبيعة ملك و في منطقة يجوز فيها البناء بمقتضى مخططات التهيئة

¹Djilali Adja، Bernard Drobenho، droit de L urbanisme، berti édition، Alger، 2007، P178.

² عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية - تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، السنة الجامعية، 2011 - 2012، ص124.

³ نفس المرجع، ص124.

و التعمير PDAU و POS وفي غياب هذه الأخيرة، بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير الأخرى.¹

وكما سبق القول عند التطرق لتعريف رخصة التجزئة أن أغراضها متعددة وفقا لما جاء في نص المادة 08/02 من القانون 08 - 15 إذ ليس الغرض من تجزئة العقار البناء فقط بل يتعدى إلى التجارة و الصناعة و السياحة ... و غيرها، وعلى أساس ذلك فإننا نجد الكثير من العمليات العمرانية المشابهة لها نذكر منها الترخيص الإداري (أولا) ، تجزئة الملكية (ثانيا)، شهادة التقسيم (ثالثا)، و المجموعات السكنية (رابعا).

أولا: تمييز رخصة التجزئة عن الترخيص الإداري

الترخيص هو إذن بالتصرف يمنح حق ممارسة النشاط المرخص به، وهو يصدر عن سلطة معينة يحمل في طياته ضمانا للمرخص له و للغير بقانون العمل المرخص به²

كما يمكن القول أن الترخيص الإداري هو قرار إداري ذو طابع مستقل ينشأ آثار قانونية جديدة في مجال العلاقات القانونية ، تبدأ من يوم صدوره و تنتهي عند تنفيذه فهو ذو طبيعة مؤقتة بحيث لا يرتب أي حق مكتسب للإدارة و بالتالي فإن لها أن تتدخل في أي وقت من أجل تنظيمه وذلك استناد إلى سلطاتها العامة (إمتياز السلطة العامة) أو من أجل تحقيق أهداف هذه السلطة التي تتمتع بموجبها بإمتياز وسيادة وينتهي معها أي طابع تعاقدية، و الجدير بالذكر أن الترخيص يجد تطبيقه الواسع في مجال التهيئة العمرانية، حيث أنه يشترط قبل البدء في استغلال المنشأة إستصدار ترخيص من طرف الجهة المعنية و ذلك لتتمكن الإدارة من فرض ما تراه لازما من احتياطات وقائية على نشاط المنشأة.³

¹ مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق - تخصص قانون أعمال - ، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01 ، 2017 - 2018 ، ص280.

² عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر، 2005/2006، ص156.

³ راضية مشري، (مداخلة بعنوان المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية)، الملتقى الدولي و التشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945 قلمة، يومي 09 و 10 ديسمبر 2013، ص14، 15.

فالترخيص هو الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن، ومثال ذلك لا يجوز استغلال منشأة و بدئ الأشغال عليها دون استصدار ترخيص من الإدارة المختصة.

إذن من خلال ما تقدم ذكره ومن خلال مفهوم رخصة التجزئة المدروس آنفا فإنه يتضح جليا مدى التشابه بين كل من رخصة التجزئة و الترخيص الإداري خاصة وأن الإدارة هي المختصة بإصدار كل من هذين القرارين، لكن و بالرغم من ذلك إلا أنه يوجد وجه إختلاف بينهما يتجسد في كون رخصة التجزئة تكتسي طابع الديمومة والاستمرارية في حين أن طبيعة الترخيص مؤقتة لا يترتب عنها أية آثار قانونية.

ثانيا: تمييز رخصة التجزئة عن تجزئة الملكية

تعتبر تجزئة الملكية بأنها تحويل المالك بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً¹ وهنا يتضح لنا وجه التمييز بين تجزئة الملكية و رخصة التجزئة كون هذه الأخيرة تقوم على تقسيم ملكية العقار من أجل استعماله لتشييد بنايات مع الاحتفاظ بملكيتها.

ثالثا: تمييز رخصة التجزئة عن شهادة التقسيم

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أثناء تنظيمه لرخصة التجزئة في القانون 90-29 في القسم الثالث المعنون برخصة التجزئة² وبالتحديد في نص المادة 57 منه نظم تحت نفس القسم شهادة التقسيم و ذلك في المادة 59 من نفس القانون وهو الأمر الذي يثير اللبس بين كل من رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، لكن بالرجوع إلى فحوى النصوص السابقة نجد أن المشرع قد وضع فرقا جوهريا بينهما في حالة ما إذا كان العقار مبنيا²، وبالتالي فإنه لا علاقة لعدد القطع المجزأة كما يرى الأستاذ سماعين شامة أن الشخص إذا أراد تقسيم عقاره غير المبني إلى جزئين فقط فإنه ملزم بإستصدار شهادة تقسيم، أما إذا أراد تقسيم عقاره غير المبني إلى أكثر من جزئين فإنه ملزم بإستصدار رخصة التجزئة³.

¹ عمار علوي، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، (ط 03) ، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص128.

² انظر المادة 57 و المادة 59 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (د، ط) ، دار هومة، الجزائر، 2002، ص109.

وبطبيعة الحال لا يمكن تأييد موقف الأستاذ سماعيل شامة أن المشرع كان واضحا في التفريق بين رخصة التجزئة التي ينصب موضوعها على عقار غير مبني الغرض منه تشييد بناية على جزء أو أكثر من ناتج التجزئة، وشهادة التقسيم التي ينصب موضوعها على عقار مبني.¹

كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة التي تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر و ينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.²

رابعا: تمييز رخصة التجزئة عن المجموعات السكنية

نصت المادة 09/02 من القانون 08 - 15 على تعريف المجموعات السكنية بقولها: " المجموعات السكنية تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطعة المعنية"، كما نصت نفس المادة على تعريف التجزئة كالتالي: " التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير."³

من خلال هذا المقتضى القانوني يتبين أن المجموعة السكنية تقترب من مفهوم التجزئة العقارية من حيث إقامة مباني لغرض واحد ووحيد هو غرض السكن، لدرجة أن المشرع أخضع العملتين معا لنفس النص القانوني، فالأمر الذي يسمح لنا بالقول أن العملتين من طبيعة واحدة.⁴

غير أنه هناك بعض العناصر استنادا إليها يتضح لنا الفرق بين كل من عملية التجزئة العقارية والمجموعات السكنية، فالتجزئة العقارية هي عملية تقسيم الملكية لقطع

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (د ، ط) ، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 109.

² محمد الأمين بوغرارة ، المرجع السابق، ص 49.

³ المادة 02 فقرة 09 من القانون رقم 08 - 15، السابق ذكره.

⁴ كمال تكواشت، المقال السابق، ص 158.

صغيرة بطرق البيع أو الإيجار أو القسمة دون تحديدها لمساحة كل قطعة ولا الحد الأقصى من القطع.

أما المجموعة السكنية فلا تحتاج في إحداثها إلى تقسيم الملكية العقارية، كما أن مالك القطعة الأرضية هو الذي يتولى عملية البناء بنفسه على خلاف رخصة التجزئة التي ينحصر دور صاحبها في تجهيز الأرض والتصرف فيها اتجاه المستفيدين، وتجدر الإشارة إلى أن القانون الخاص هو الذي يحكم علاقته بهؤلاء.¹

وزيادة على ذلك فإن الأغراض التي تحققها التجزئة العقارية تتعدى السكن لتشمل ممارسة النشاط التجاري أو الصناعي أو السياحي على عكس المجموعات السكنية التي غرضها الأساسي والوحيد هو السكن.²

المطلب الثاني: أهمية رخصة التجزئة الصناعية وخصائصها

تكتسي رخصة التجزئة الصناعية بإعتبارها أحد أهم أدوات الرقابة القبلية في مجال التهيئة العمرانية وعلى وجه الخصوص في مجال الاستثمارات الصناعية أهمية بالغة خاصة و أن الهدف منها هو تقسيم القطعة الأرضية إلى عدة قطع و أجزاء لغرض إقامة مباني صناعية عليها، وتجدر الإشارة إلى أنه حتى تعتبر عملية التقسيم تجزئة لابد من توافر مجموعة من الخصائص التي تجعلها تتطابق مع حقيقة الوصف القانوني الذي تتميز به، بناء عليه سنتطرق في هذا المطلب إلى أهمية رخصة التجزئة (الفرع الأول) ثم نرجع على الخصائص المميزة لهذه الرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أهمية رخصة التجزئة الصناعية

من المقرر قانوناً أنه يتوجب الحصول على رخصة التجزئة عند أي عملية تقسيم لملكية عقارية للبناء عليها كإجراء يدخل ضمن الرقابة الإدارية، على أن تكون موافقة

¹ مكي حمشة، (الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19) ، مقال

منشور بمجلة المفكرة العدد 15، جوان 2017، ص382.

² المقال نفسه، ص383.

لمخطط شغل الأراضي¹، فأهمية رخصة التجزئة تظهر بالتحديد بدءا من تقسيم قطعة أرضية إلى عدة قطع بغرض إقامة منشآت عليها، فهي إجبارية في الأراضي العمرانية ونظرا لذلك فإن لهذه الرخصة طابعين:

- **طابع مادي:** يتمثل في تقسيم الأرض و تغيير حدودها و أشكالها الهندسية ومساحتها.
- **طابع قانوني:** يتمثل في زوال الوحدة العقارية و إنشاء وحدتين أو أكثر.²

وتبرز أهمية رخصة التجزئة كذلك من خلال نص المادة 02 والمادة 03 من القانون رقم 08 - 15 اللتان منعتا إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما.³ كما منعت المادة 04 من نفس القانون تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنته فيها أشغال التهيئة و الشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.⁴

و الأصل أنه من حق أي مالك لقطعة أرض أو أكثر الحصول على ترخيص مسبق لتقسيمها إلى أجزاء من أجل إقامة بنايات عليها مهما كان نوعها، إلا أن المشرع الجزائري و حماية للمصلحة العامة قيد هذا الحق و منع منح هذه الرخصة إذا لم تكن الأرض المجزأة توافق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لأحد وثائق التعمير التي تحل محل الأخير.⁵

إن يفهم مما سبق ذكره أن الإمتناع عن منح رخصة التجزئة من النظام العام لا يجوز للإدارة إستعمال سلطتها التقديرية و مخالفة ما قرره القانون، إن قررت المنح فإن قرارها يعد معيبا وبالتالي فهو معرض للطعن كونه مخالف للقواعد القانونية.

¹ عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر و التجليد، الجزائر، 2011، ص80.

² محمد بلفضل، (أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري) ، مقال منشور بمجلة القانون العقاري و البيئة، العدد 14، سنة جانفي 2020، ص48.

³ انظر المادة 02 والمادة 03 من القانون رقم 08 - 15، السابق ذكره.

⁴ انظر المادة 04 من القانون رقم 08 - 15، السابق ذكره.

⁵ محمد بلفضل، المقال السابق، ص49.

كما تبرز أهمية هذه الرخصة في كونها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدة عقارية جديدة¹، و تظهر أهميتها أيضا في أنها وثيقة رسمية لها أثر مباشر في تغيير العناصر المادية والقانونية المحتواة في البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية² وعليه وجب شهرها لدى المحافظة الكائن بدائرة اختصاصها العقار محل التجزئة، فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول لصاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهي متوقفة على إنجاز التجزئة خلال الثلاثة السنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيع أو إيجار قطعة أرضية في التجزئة، ويجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الإنتهاء من أشغال التجزئة³.

إذن وبناء عليه فإن لرخصة التجزئة أهمية بالغة وهو ما يستشف من القواعد العامة المنظمة لها، ولما كانت رخصة التجزئة الصناعية من تطبيقات رخصة التجزئة فإنه بالضرورة ستكون على نفس الدرجة من الأهمية التي تتمتع بها هذه الأخيرة.

الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة الصناعية

بما أن رخصة التجزئة تصدر عن سلطة إدارية مختصة في شكل قرار إداري إنفرادي مرتبا لآثار قانونية، فإنها بالضرورة تنفرد بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن باقي وثائق التعمير الأخرى، و تتمثل هذه الخصائص في:

1- رخصة التجزئة قرار إداري إنفرادي، فباستقراء نص المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19⁴ وكذا نصوص المواد 65 و66 و67 من القانون رقم 90 - 29⁵ يستشف أن رخصة التجزئة عبارة عن قرار إداري إنفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة

¹ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص182.

² عبد العظيم سلطاني، الرقابة على الأراضي الفلاحية و العمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية - تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2017، ص235.

³ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص182.

⁴ انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السابق ذكره.

⁵ انظر المواد 65، 66، 67، من القانون رقم 90 - 29، السابق ذكره.

ويتضمن الترخيص بعملية التجزئة التي تصدر حسب الحالة إما من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل بحسب إختصاصه.

2- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، فحتى يستطيع الشخص سواء أكان طبيعيا أو معنوي الحصول على رخصة التجزئة يجب أن يكون حائزا لوثائق رسمية تثبت ملكيته للأرض المراد تجزئتها وهو ما أكدته المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 والتي تنص على أن: " على صاحب الملكية أو موكله أن يدعم طلبه المتعلق برخصة التجزئة إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75 - 58.¹ إذن يفهم مما سبق أن المشرع اشترط أن يكون طالب الرخصة مالكا أو وكيفا وبالتالي فإن حائز العقار ليس له الحق في طلب الحصول على رخصة التجزئة.

3- رخصة التجزئة من القرارات الفردية القبلية ، حيث أنها تصدر قبل عملية البناء.²
4- رخصة التجزئة موضوعها تجزئة قطعة أرض، وهدفها تشييد بناية، بمعنى الموضوع والهدف واضح ومبين من طرف المشرع.

5- رخصة التجزئة تنتج آثار قانونية بموجبها يتمتع المستفيد بالحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى أجزاء.³

6- رخصة التجزئة من النظام العام، حيث يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، وبالتالي فإنه لا يجوز الاتفاق على مخالفتها.⁴

7- رخصة التجزئة تشهر في المحافظة العقارية، هذا لما لها من أثر قانوني والمتمثل في إنشاء وحدة عقارية وهو ما أكدته المادة 08/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.⁵

¹ مكي حمشة، المقال السابق، ص 383.

² مسعودة دبراسو، (النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19)، مقال منشور بمجلة المفكر، العدد 17، جوان 2018، ص155.

³ جمال دوبي بونوة، (الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير و البناء في الجزائر)، مقال منشور بمجلة التعمير والبناء ، العدد 04، ديسمبر 2018، ص 62، 63.

⁴ مسعودة دبراسو ، المقال السابق، ص155.

⁵ كلثوم حجوج، (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الاستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم رقم 15 - 19)، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد08، جوان 2015، ص298

8- رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء، تتطلب أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية، لكن في نفس الوقت يجب أن تكون قابلة للبناء، وهي بذلك تشكل المحور الرئيسي الذي يمكن من خلاله الحصول على هذه الرخصة، بإعتبار أن موضوعها يقوم على تقسيم عقار غير مبني إلى عدة حصص أو أجزاء من أجل تشييد بناية¹

وبناء عليه فكل عقار مبني يراد تقسيمه تسلم له شهادة التقسيم بدلا من رخصة التجزئة²، ولهذا كان الغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية من أجل البناء عليها سواء أكان البناء معد للسكن، أو النشاطات الصناعية، أو التجارية، فهي تعتبر خاصية إجبارية للأراضي العمرانية، أي أنها محصورة على الأراضي القابلة للبناء وهو تطبيق لنص المادة 21 من القانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري و التي مفادها: الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير.³

9- رخصة التجزئة عبارة عن إذن من الجهة الإدارية المختصة، إذ أن الهدف من وراء إصدار رخصة التجزئة هو الحصول على إذن من الجهات الإدارية المختصة من أجل تقسيم القطعة أو القطع الأرضية بغرض تشييد بناية على جزء أو أكثر ناتج عن عملية القسمة⁴، كما يتعدى الغرض من عملية التجزئة إلى القيام بأغراض أخرى كالبيع أو الإيجار أو الهبة..... ، وذلك لأن تبعة إنشاء البناية تنتقل من المرخص له إلى من إنتقلت إليه الملكية أو حق من حقوقها.

11- رخصة التجزئة تعتبر الوسيلة التي ترفع القيد⁵ على صاحب الأرض لممارسة حقه

¹ محمد جبري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع - إدارة ومالية - ، جامعة بن عكنون - الجزائر ، 2004-2005 ، ص 83.

² انظر المادة 59 من القانون رقم 90 - 29 ، السابق الذكر.

³ القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري ، ج ، ر ، ع ، 49 ، الصادرة سنة 1990 ، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج ، ر ، ع ، 55 ، الصادرة سنة 1995.

⁴ انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، السابق ذكره.

⁵ سميحة حنان خواجية، قيود الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع - القانون الخاص - تخصص قانون عقاري ، جامعة منتوري - قسنطينة - ، 2007-2008 ، ص 95.

الأصيل في التصرف في ملكيته العقارية كما خوله له الدستور.¹
12- رخصة التجزئة تخضع في نزاعاتها إلى إختصاص القضاء الإداري ، حيث يختص هذا الأخير بالنظر في جميع منازعتها ، وتكون له الولاية على الفصل فيها.²

¹ المادة 01/64 من دستور 2016 << الملكية الخاصة مضمونة >>.

² صافية إقلولي أولد رابح ، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية ووسائل قانونية - ، (ط 2) ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2014، ص168.

المبحث الثاني: نطاق رخصة التجزئة الصناعية

تعتبر رخصة التجزئة شرطا ضروريا لكل عملية تقسيم لملكية عقارية أو لعدة ملكيات مهما كان موقعها، وهو ما وضحه المشرع من خلال النصوص القانونية المنظمة لهذه الرخصة، ولما كان موضوع قرار رخصة التجزئة مرتكزا على إقامة البنايات بإختلاف أغراضها فإنه بالضرورة وجب أن تكون الملكية العقارية المجزأة مطابقة للمخطط المصادق عليه أو لوثائق التعمير التي تحل محله وذلك حماية للمصلحة العامة العمرانية إلا أنه عند التكلم عن النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية نجد الأمر يختلف إذ أن هذه الأخيرة لها خصوصية سنوضحها من خلال دراسة النطاق التطبيقي لهذه الرخصة من حيث الأشخاص والموضوع (المطلب الأول) وكذا النطاق التطبيقي لها من حيث المكان والزمان (المطلب الثاني).

المطلب الأول : نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث الأشخاص والموضوع.

بإستقراء النصوص القانونية المنظمة لرخصة التجزئة في القواعد العامة العمرانية يتضح جليا أنها تفرض على كل مالك يريد تقسيم ملكيته العقارية أو على وكيله المعني بموجب توكيل طبقا لأحكام القانون المدني ، وذلك من أجل استعمال الوحدات العقارية الناتجة عن هذا التقسيم في تشييد بناية أو للتصرف فيها بالبيع أو الإيجار، لكن إذا تعلق الأمر بتجزئة عقار صناعي فإنه يتبادر في أذهاننا التساؤل حول الشخص الذي تفرض عليه هذه الرخصة، كما نتساءل عن الأغراض المراد إنجازها في الوحدات العقارية الصناعية الناتجة عن عملية التقسيم، وبالتالي سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى دراسة النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية من حيث الأشخاص (الفرع الأول) ثم ندرس النطاق التطبيقي لهذه الرخصة من حيث الموضوع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية من حيث الأشخاص.

يتحدد نطاق تطبيق رخصة تجزئة العقار الصناعي من حيث الأشخاص من خلال الهيئات التي أسندت لها مهمة تسيير وتنظيم مناطق النشاط الصناعي التي تعمل على توفير حافطة عقارية موجهة للاستثمار، وتتمثل هذه الهيئات

في كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (أولا)، والوكالة الولائية للتنظيم والتسيير الحضريين العقاريين (ثانيا).

أولا: الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هيئة ذات إختصاص وطني أنشئت بغية توحيد وإحكام تسيير العقار الصناعي الذي شهد تدهورا وتعقيدا وسوء في الإستغلال نتيجة تعدد الجهات المسيرة له وتداخل صلاحياتها، وبالتالي فإن هذه الهيئة هي التي تقوم بتقديم طلب رخصة التجزئة إلى الجهات الإدارية المختصة من أجل دراسة والبت فيه.

وبناء عليه وجب علينا دراسة هذه الوكالة والتعرف على نظامها القانوني بشيء من الإيجاز وفقا لما يلي:

1- الأساس القانوني للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

أنشئت الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 119-07 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري وتحديد قانونها الأساسي، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126، وذلك في إطار الأجهزة المسيرة لإستغلال العقار الصناعي¹.

2- تعريف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقاتها مع الدولة وتعد تاجر في علاقاتها مع الغير²، وتوضع تحت وصاية الوزارة المكلفة بترقية الاستثمارات والتي تسمى حاليا " الوزارة المكلفة بالصناعة والمناجم³،

¹ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة للوساطة و الضبط العقاري، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، ج، ر، ع 17، الصادرة سنة 2012.

² انظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكره.

³ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-242، المؤرخ في 27 أوت 2014، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم، ج، ر، ع 52، الصادرة سنة 2014.

مقرها مدينة الجزائر العاصمة، ويمكن إنشاء هياكل لها في أي مكان من التراب الوطني¹. وتجدر الإشارة إلى أن شبكة الوكالة تضم حاليا عشرة (10) فروع جهوية وهي: الجزائر، البليدة، سطيف، عنابة، قسنطينة، وهران، تلمسان، تيارت، أدرار، ورقلة، وكل فرع جهوي من هذه الفروع يضم مجموعة من الولايات المتجاورة.²

3- تسيير وإدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

تسيير الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بواسطة مجلس إدارة يترأسه الوزير المكلف بترقية الاستثمارات أو من يمثله، كما يضم هذا المجلس ممثلين آخرين ينتمون لوزارات مختلفة وإدارات عمومية معنية أساسا بمجال العقار، ويتمثل هؤلاء الأعضاء أو الممثلين في كل من: ممثل الوزير المكلف بالجماعات المحلية، ممثلين اثنين عن الوزير المكلف بالمالية، ممثل الوزير المكلف بالعمران، ممثل الوزير بالسياحة والصناعة التقليدية، ممثل الوزير المكلف بالنقل، ممثل الوزير المكلف بالطاقة والمناجم بالإضافة إلى ممثل الوزير المكلف بالفلاحة وممثل الوزير المكلف بالتجارة، وأخيرا ممثل الوزير المكلف بالتهيئة العمرانية والبيئة.³

يعين أعضاء مجلس الإدارة بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات وذلك بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها ، لمدة أقصاها 3 سنوات قابلة لتجديد، وفي حالة شغور مقعد أحد الأعضاء يتم إستخلافه وفقا للأشكال نفسها ، ويستكمل العضو الجديد المعني بقية العهدة.⁴

أما فيما يخص سير عمل مجلس الإدارة فقد نظمته المواد 16 و 17 و 18 و 19 و 20 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 119 ، المعدل والمتمم، وعن صلاحياته فقد أشارت إليها المادة 15 من نفس المرسوم.⁵

¹ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 119 ، السابق ذكره.

² مراد بلكعبيات، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري) ، مقال منشور بمجلة العلوم الانسانية، العدد 23، نوفمبر 2011، ص48.

³ انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 199 المعدلة بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 126 ، السابق ذكره.

⁴ انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07- 119 ، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁵ انظر المواد 16، 17، 18، 19، 20، من المرسوم التنفيذي نفسه.

أما بالنسبة لإدارة الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري فهي تدار بواسطة المدير العام، إذ يعد هذا الأخير جهاز تنفيذي يعمل على تطبيق سياسة الوكالة وبالتالي فوظيفته من الوظائف العليا في البلاد، وعليه فإنه يتم تعيينه وإنهاء مهامه بمقتضى مرسوم رئاسي¹ بناء على اقتراح من الوزير المكلف بترقية الاستثمارات، وبهذه الصفة فإن المدير العام يتولى تنفيذ توجيهات مجلس الإدارة ومداولاته كما أنه يتمتع بأوسع السلطات من أجل حفاة الإدارة والتسيير الإداري و التقني والمالي للوكالة².

4- مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري:

لقد تناول المشرع الجزائري مهام الوكالة في الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 07-199 المعدل والمتمم وذلك ضمن المواد من 03 إلى 10 من المرسوم نفسه، بالرجوع لنص المادة 03 من هذا المرسوم المعدل بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 يتضح لنا أن مهام الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتمثل في: "التسيير، الترقية، الوساطة والضبط العقاري".

أ- التسيير:

أسندت مهمة تسيير الحافظة العقارية الصناعية إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والتي تتكون أساسا في بداية الأمر من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية، داخل وخارج المناطق الصناعية والتي استرجعتها الدولة تدريجيا بناء على اتفاقية تبرم بين الهيئة المحلية المسيرة لحساب الوكالة على مستوى الولاية المعنية، وبين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا³

¹ انظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي. رقم 07-119، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تحديد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2007.

ومن الجدير بالذكر أن العرض العقاري الخاص بهذه الأصول قد تقلص وذلك راجع لتخصيص الأصول المتبقية والأصول الفائضة لفائدة المصالح والمؤسسات العمومية الإدارية.¹

ب- الترقية العقارية:

تتمتع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفة المرقى العقاري وبالتالي فهي مؤهلة للقيام بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، كما لها أن تقوم بإنجاز بنايات ذات طابع صناعي وتجاري وحرفي وعلاوة على ذلك يمكنها تسير هذه المناطق إما بصفه مباشره أو غير مباشرة²، وفي هذا الإطار صدرت المذكرة رقم، 9306 المؤرخ في 13 سبتمبر 2012 تقتضي بأن الوكالة لا يمكنها مباشرة تهيئة هذه فضاءات الجديدة، إلا على أساس وكالة يمنحها لفائدتها مالك القطعة الأرضية (إدارة أملاك الدولة) هدف توحيد الشكل الوكالة المصادقة على نموذج لها بموجب المقرر رقم 289 الممضي في 4 سبتمبر 2012، بين المدير العام للأملاك الوطنية وبين المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري³.

ج- الوساطة والضبط العقاري:

تظهر مهمة الوساطة العقارية والضبط العقاري من خلال اسم الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، ولعل ذلك راجع إلى الأسباب الأولى لإنشاء هذه الوكالة والمتمثلة أساسا في ضبط العقار الموجه للاستثمار وكذا تسهيل وصول المستثمرين إليه.

¹ المادة 05 فقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2009.

² انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126، السابق ذكره.

³ المذكرة رقم 9306/2012 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية، المتعلقة بمنح وكالات لتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

إذن فالوكالة تؤدي دور الوسيط العقاري¹ وهو ما أكدته المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 التي نصت على أنه: " يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين"، فهي بذلك تسعى إلى التقريب بين المالكين للعقار الموجه للاستثمار والمستثمرين الذين هم بحاجة ماسة إلى أوعيه عقارية لإنجاز مشاريعهم الاستثمارية.² ضيف إلى ذلك فإن للوكالة القيام بمهمة الضبط العقاري وهو ما أضافته كل من المادتين 7 و 8 من المرسوم التنفيذي رقم 7-119 المعدل والمتمم، وذلك من خلال وضعها لبنك معطيات حول الأصول العقارية والأوعية العقارية ذات الطابع الاقتصادي مهما كانت طبيعتها القانونية وتعد الوكالة جدول أسعار تقوم بتحيينه كل ستة (06) أشهر، وتعد دراسات ومذكرات دورية حول توجيهات السوق العقاري.³

ثانيا: الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

لقد وضع قانون التوجيه العقاري 90-25 حدا للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية لصالح الخواص وتزويدهم بإدارة تعتبر الأنجح في مفهوم السياسة العقارية الجديدة، تتمثل في الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي حلت محل الوكالات المحلية المنشأة بموجب المرسوم رقم 86-04 المحدد لشروط إنشاء الوكالة المحلية.⁴

وبناء عليه سنحاول من خلال ما يلي دراسة النظام القانوني لهذه الوكالة وذلك من خلال أساسها القانوني، تعريفها، تنظيم وسير عملها، وأخيرا المهام المسند إليها.

¹ يعرف الوسيط العقاري وفقا لإحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج، ر، ع، 06، الصادرة سنة 2009 على أنه: " يعد وسيطا عقاريا كل شخص يلتزم بالتقرب بين شخصين من أجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها".
² لعزير معيفي، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري) مقال منشور بمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 02، نوفمبر 2016، ص 134.

³ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم شعبة القانون الخاص - تخصص قانون عقاري -، جامعة قسنطينة 01، 2014-2015، ص 180.

⁴ سميحة حنان خوادجية، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 150.

1- الأساس القانوني للوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003 المحدد لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك.¹

وتجدر الإشارة إلى أن هذه الوكالات كانت تسمى بالوكالات المحلية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 90-405، لكن بصدور المرسوم التنفيذي المعدل له (03-408) أصبحت تسمى في إطاره بـ "الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين".

2- تعريف الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

هي عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري² حلت محل الوكالة المحلية المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 وبالتالي فإن أموال والتزامات هذه الأخيرة نقلت إلى الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

3- تنظيم وسير الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

يدير الوكالة مجلس إدارة ويسيره مدير³، يعين المدير بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية بناء على اقتراح الوالي، يختار من بين الموظفين والاعوان المنتميين لأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة أو الحائزين على شهادة التعليم العالي، الذين لهم أقدمية لا تقل عن خمس سنوات في ميدان نشاط الوكالة⁴.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتجديد قواعد تسييرها، ج، ر، ع، 56، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج، ر، ع، 68، الصادرة سنة 2003.

² انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، 01، 2014-2015، ص 50.

⁴ انظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدلة بموجب المادة 05 من، م، ت رقم 03-408، السابق ذكره.

أما فيما يخص مجلس الإدارة، يتولى رئاسته الوالي أو من يمثله، كما يشتمل على الأعضاء التالية: رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، مسؤولو مصالح الدولة على المستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية، وبالتنظيم والشؤون العامة وبالأملاك الوطنية والبيئة والتهيئة العمرانية، وبالسكن والعمران وبالفلاحة وبالصياحة والتجارة، ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمارات، رئيسا (02) مجلسين شعبيين بلديين ينتخبهما نظراؤهم، ممثلان (02) عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية إطار المعيشة والبيئة، ويعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع اجتماع مجلس الإدارة، يمكن أن يستعين رئيس مجلس الإدارة عند الحاجة بممثل أو ممثلين عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة¹.

يداول مجلس الإدارة بناء على تقرير المدير وهذه المداولة نافذة بعد المصادقة عليها².

يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة بناء على دعوة من رئيسه ويجتمع في دورة طارئة بطلب من مديره.

وتجدر الإشارة إلى أن مدير الوكالة هو الذي يعد جداول أعمال الاجتماعات التي يضبطها رئيس مجلس الإدارة، ولا تصح مداولات هذا المجلس إلا بحضور ثلثي أعضائه، لم يكتمل هذا النصاب فيعقد إجتماع آخر في غضون الأيام الثمانية الموالية وعندئذ تصح المداولات مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين، وتتخذ قراراته بالأغلبية البسيطة وفي حالة تعادل الأصوات يرجح صوت الرئيس، المداولات المجلس في محاضر وتدون في سجل يفتح خصيصا لهذا الغرض يوقعه رئيس مجلس الإدارة وكاتب الجلسة³.

4- مهام الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

للكوكالة الولائية نوعين من المهام، منها ما يتعلق بالتنظيم ومنها ما يتعلق بالتسيير.

¹ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدلة بموجب المادة 04 من، م، ت رقم 03-408، السابق ذكره.

² حددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدلة بموجب المادة 04 من، م، ت رقم 03-408 المسائل التي يتداول فيها مجلس الإدارة.

³ انظر المادة 18 من، م، ت رقم 90-405 المعدلة بموجب المادة 05 من، م، ت رقم 03-408، السابق ذكره.

أ- مهام الوكالة في التنظيم العقاري: وتتمثل في

- **المساهمة في تحضير أدوات التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها:** تضع البلدية تحت تصرف الوكالة مهمة عامة تتمثل في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التهيئة والتعمير وإعدادها وتنفيذها.
- **الاستقرار العقاري:** أوكلت مهمة تنظيم السوق العقارية والموازنة ما بين العرض والطلب للوكالة من أجل محاربة المضاربة، وذلك من خلال حرصها على بيع أملاكها العقارية التابعة لها والقابلة للتعمير وفقا للقواعد العمرانية، للحصول على التوازن بين العرض والطلب وجب توفير الأراضي للمتعاملين لسد حاجتهم¹.
- **تكوين المحافظة العقارية لصالح البلدية:** يمكن للبلدية وعن طريق الوكالة الولائية في إطار تطبيق أدوات التهيئة والتعمير، أن تكون محفظة عقاريه²، قصد إشباع حاجاتها للأراضي من أجل البناء³.

ب- مهام الوكالة في التسيير العقاري: وتتمثل في:

- **التسوية القانونية للأراضي المنحلة في المحيط العمراني والغير المدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية:**

تكلف وكالة الولائية بالتسوية القانونية المتعلقة بعمليات التعمير، وإتمام هذه العملية يجب توفر الشروط التالية:

- أن تكون عمليات او نشاطات التعمير قد اعلنت قبل تاريخ 18 / 11 / 1990.
 - أن تكون هذه العملية مرخصة برخصة .
 - أن تكون الأراضي التي ستقام عليها هذه العملية واقعة داخل المحيط العمراني وغير مدمجة نهائيا في الاحتياطات العقارية للبلديات.
- وبعد التسوية تحول هذه العقارات بقوه القانون إلى الوكالات الولائية العقارية وهو ما أكدته المادة 86/02 من قانون التوجيه العقاري.

¹ دنيا لحرش زاد، (تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية)، مقال منشور بالمجلة للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 04، ديسمبر 2015، ص 108.

² المحفظة العقارية: هي جميع العقارات المخصصة للتعمير.

³ انظر المادة 40 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

- تسيير المحفظة العقارية للجماعات المحلية:

كل تصرف تباشره الجماعات المحلية مباشرة ولا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا وعديم الأثر، ولهذا وبعد تحويل تسيير المحفظة العقارية للوكالة الولائية أصبحت مكلفة وبصفة حصرية بالتسيير¹.

الفرع الثاني: التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية من حيث الموضوع

بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و المادة 2/08 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ودون إغفال نص المادة سبعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أن موضوع رخصة التجزئة المنصوص عليها في القواعد العامة العمرانية هو التقسيم من أجل البناء أو البيع أو الايجار، أما فيما يخص رخصة التجزئة الصناعية فإنها مشروطة عند منح القطع الأرضية للاستغلال بموجب عقود الإمتياز².

وتجدر الإشارة إلى أنه في ظل الأمر رقم 06-11³ المؤرخ في 30 جويلية 2006 المتضمن تحديد شروط وكيفية منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، كان المشرع يجيز بيع الأراضي الموجهة للمستثمرين، كما يجيز منح الإمتياز عليها مع قابلية التحويل هذا الإمتياز إلى تنازل، وفي هذا الإطار لا يمكن بيع أو منح هذه القطعة الأرضية إلا بعد إحداث تجزئة قانونية عليها، و بصدور الأمر رقم 08-04 المتضمن تحديد شروط وكيفية منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ألغى المشرع التنازل وأبقى على منح الإمتياز فقط، ويعرف هذا الأخير (منح الامتياز) على أنه " اتفاق تحول من خلاله الدولة لمدته معينه الانتفاع

¹ دنيا زاد لحراش، المقال السابق، ص 109، 110.

² غنية سطوطح، (الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري)، مقال منشور بمجلة البحوث و الدراسات العلمية ، العدد01، جوان 2016، ص349.

³ الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 جويلية 2006، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج، ر، ع 49، الصادرة سنة 2008.

من أرضية متوفرة تابعة لأملكها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري"¹.

إذن وبناء على ما تقدم ذكره يمكن القول أن موضوع رخصة التجزئة الصناعية هو منح القطعة الأرضية للمستثمرين من أجل استغلالها وذلك بموجب عقود الإمتياز شريطة أن يسبق هذا المنح بعملية التقسيم.

ومن الجدير بالذكر أن قوانين التعمير لم تنص على رخصة التجزئة من أجل منح الإمتياز، ألا أنه يمكن قياس هذا العقد على عقد الإيجار باعتبار أن ما حل كل منهما هو الإنتفاع وليس الملكية².

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان والزمان

إن النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان والزمان يتحدد أساسا من خلال القوانين المتعلقة بالتعمير، فقد عملت أدوات التهيئة العمرانية والمتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على تحديد العقارات المخصصة للأنشطة الصناعية وبالتالي فإن ليس كل عقار يعتبر عقار صناعي يمكن أن تقام عليه منشآت صناعية هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن هذه الرخصة مقيدة بأجل محدد قانون خاصة وأنها تعد قرار إداري.

إذن وبناء عليه سنتطرق في هذا المطلب إلى دراسة النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان (الفرع الأول) ثم نوضح النطاق التطبيقي لهذه الرخصة من حيث الزمان (الفرع الثاني).

الفرع الأول: النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان

حدد المشرع الجزائري الأوعية العقارية التي تكون موضوع ترخيص بالتجزئة الصناعية في الأملاك العقارية التابعة للأملك الخاصة للدولة، غير مخصصة ولا هي في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة قصد تلبية احتياجاتها

¹ غنية سطوطح، المقال السابق ، ص349.

² المقال نفسه، ص349.

وتكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير¹ وبالتالي فإن الأملاك التابعة للأملاك الخاصة للدولة والخاضعة لرخصة التجزئة الصناعية تتمثل في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة المتوفرة (أولا)، و الأراضي المدمجة ضمن أملاكها الخاصة (ثانياً).

أولاً: الأملاك العقارية التابعة للدولة المتوفرة:

في إطار برنامج تنمية الولاية وتقدير السوق العقارية المحلية وعلى أساس جرد العقارات غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كلف الوالي بتحديد قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه للاستثمار على مستوى كل بلدية، وعليه كانت قائمة العقارات المحددة من طرف الوالي بمثابة أراضي تابعة للأملاك الدولة الخاصة هذه الأخيرة لا يمكن أن تكون محل استثمار صناعي إلا بعد تهيئتها وجعلها قابلة لاستعاب المشاريع الصناعية لفائدة الدولة مالكة العقار بأسلوب الإمتياز² المنصوص عليه في الأمر رقم 08-04.³

ثانياً: الأملاك العقارية المدمجة ضمن أملاك الدولة الخاصة

تعتبر الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والمتوفرة، والأصول الفائضة المتكونة من الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية، والأملاك العقارية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية المتوفرة والأملاك العقارية التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة، بمثابة أوعية عقارية تم جردها وإدماجها ضمن أملاك الدولة الخاصة من أجل توجيهها للاستثمار الصناعي.

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2009.

² المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أفريل 2007، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2007.

³ الأمر رقم 08-04، السابق ذكره.

1- الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة وغير المستقلة المحلة والمتوفرة:

لقد أشار المشرع الجزائري إلى تعريف المؤسسات العمومية الاقتصادية في المادة 02 من الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، على أنها: "... شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة وهي تخضع للقانون العام"¹.

وبالنظر إلى التحولات الاقتصادية التي شهدتها الجزائر بعد توجهها للاقتصاد الحر، نلاحظ أن أصول مؤسسات الدولة سواء الإدارية أو الاقتصادية والتي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية تؤول للدولة في حالة حلها، أما فيما يخص المؤسسات التابعة للجماعات المحلية فإنها تعتبر ملكا للدولة وتطبق عليها جميع الأحكام القانونية والتنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية²، ومن ثم فإن أصولها المتبقية في حالة حلها تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة³.

كما أضافت المادة 85 من القانون رقم 04-21⁴ تحويل أراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة لنشاطاتها أو الفائضة عن استعمالها إلى أملاك الدولة بمقابل شريطة أن تكون المؤسسات المعنية بالتحويل مستقلة ماليا عن ميزانية الدولة. وبخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة والتي لم يتم التصرف في أصولها بعد فتكفلت المادة 28 من الأمر رقم 06-04 بنصها على أن تتكفل الدولة

¹ المادة 02 من الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج، ر، ع 47، الصادرة سنة 2001.

² المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994.

³ القانون رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1994، ج، ر، ع 88، الصادر سنة 1993.

⁴ انظر المادة 85 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 31 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج، ر، ع 85، الصادرة سنة 2004.

بالديون العالقة بالمؤسسة في إطار تطهير المؤسسات العمومية على أن تحول أصولها إلى الدولة.¹

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122 فنصت المادة 4 منه على إلتزام مصفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جردل للأصول المتبقية وإرسالها في آجالها القانونية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا، لتكريس العملية بتسجيل العقار بسجل الأملاك الدولة الخاصة غير المخصصة.²

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 09-153، أعتبرت أصولا متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلى المتوفرة³، وبهذا المعنى تمثل الأصول المتبقية كل الأملاك العقارية التي لم يتم التنازل عنها في إطار أشغال التصفية.⁴ وبهذا تعتبر الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية أحسن المناطق بالنسبة للمستثمر الصناعي لكونها أرضيه خصبة تساعد على ممارسة أنشطه صناعية عليها على إعتبار أن طبيعة العقار فيها تسهل على المستثمر استغلال الوعاء العقاري لأنها مجهزة مسبقا لإنجاز منشآت صناعيه.⁵

2- الأصول الفائضة:

تتمثل الأصول العقارية الفائضة في مجموعة الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية، الأملاك العقارية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية المتوفرة، الأملاك العقارية التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة.

أ- الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادي:

يقصد بالأراضي الغير اللازمة نشاط المؤسسة العمومية، الأراضي الغير مستغلة أو تلك التي لا يتم تخصيصها لوجهة ما، كما تشمل أيضا الأراضي التي لا يتطابق

¹ المادة 28 من الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 15 جوان 2006، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، ج، ر، ع 47، الصادرة سنة 2006.

² انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 07-122، السابق ذكره.

³ انظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09 153، السابق ذكره.

⁴ سميحة حنان خوادجيه، النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر، المرجع السابق، ص 92.

⁵ سعديه قني، (دور أجهزه دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري)، مقال منشور في مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، ديسمبر، ص 20.

موضوع نشاطها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة، إضافة إلى الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل في مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أن تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطاتها، كذلك الأراضي التي تم تغيير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير، وأصبحت معنية بالنشاط الأساسي للمؤسسة العمومية¹، وكل هذه الأراضي تخضع لعملية الاسترجاع من قبل الدولة، وذلك عن طريق لجنة محدثة على مستوى كل ولاية.

ب- الأملاك العقارية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية المتوفرة:

تعرف المناطق الصناعية على أنها " فضاء ذو مساحة كبيرة نسبياً مجهزة أو صالحة للتجهيز موجهة إلى إنشاء وتأسيس نشاطات وأنشطة اقتصادية"² وقد ظهرت هذه المناطق بموجب المرسوم رقم 73-45 المتعلق بإنشاء لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية³، تم تحديد شروط إدارتها وتسييرها عن طريق المرسومين التنفيذي الأول تحت رقم 84-55، والثاني تحت رقم 84-56 المؤرخان في 03 مارس 1984. وتجدر الإشارة إلى أن هذه المناطق تميزت بتعدد الأجهزة المسيرة لها ما نتج عنه صعوبة التسيير وغياب الكفاءة وكذلك قلة المناطق الصناعية، وكل هذا أدى إلى ظهور مشاكل في الميدان من بينها صعوبة عملية المراقبة والمتابعة وأيضاً عدم تحديد الطبيعة القانونية لأجهزة إدارة المناطق الصناعية من حيث إكتساب العقار والتسيير وإذا كانت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أو مؤسسات عمومية اقتصادية⁴.

لكن بصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-122 وضع المشرع آليات قانونية لاستغلال الأصول المتوفرة في المناطق الصناعية حيث عرفت هذه الأخيرة في المادة 17 من المرسوم نفسه بقولها: " يقصد الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية

¹ انظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 9-153، السابق ذكره.

² كهينة آيت حمودة، رضوان عايلي، (استراتجية تطور الأملاك الوطنية الخاصة في إطار تفعيل الاستثمار وتحقيق التنمية- نظام الإمتياز على العقار الصناعي) مقال منشور بمجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 02، ماي 2020، ص305.

³ المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج، ر، ع، 20، الصادرة سنة 1973.

⁴ كهينة آيت حمودة، رضوان عايلي، المقال السابق، ص305.

قطع الأراضي بقيت ملك الهيئة المالكة للمنطقة الصناعية والتي لم يتم منحها أو التي منحت ولكن لم تستعمل في تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية." فال مفهوم من نص المادة أعلاه أن الأصول المتوفرة الصناعية تتمثل في القطع الأراضي التي لم تنصرف فيها الهيئة المالكة، كما يفهم من نص المادة 18 من المرسوم السابق أن الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري تتولى مهمة تسيير الأراضي الواقعة داخل المناطق الصناعية، بحيث تساهم في زيادة عرض العقار الصناعي وضبط سوق العقار بشكل أفضل، وبذلك يكون المشرع قد حاول وضع حد للفوضى التي شهدها تسيير المناطق الصناعية.¹

ج- الأملاك العقارية التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة:

مناطق النشاطات هي عبارة عن مناطق صغيرة المساحة والحجم جهزت أنشئت لاستقطاب صناعات صغيرة متوسطة ذات طابع محلي كنشاط إنتاج السلع والخدمات² تم إنشاء هذه المناطق بموجب قرارات اتخذت في إطار تطبيق الأمر 74-26 المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، ووفقا لقوانين الاستثمار السارية المفعول خصصت تجزئات من الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للبلديات من أجل إقامة مناطق نشاطات لاستقبال مشاريع تنموية لفائدة المستثمرين الذين تم اعتماد استثمارهم الخاص ومن ثم تحول لفائدة البلديات،³ وقد تواصل الأمر بهذا الشكل إلى غاية صدور قانون التوجيه العقاري 90-25، المعدل والمتمم، حيث أعطى صلاحية تسيير الحافظة العقارية للبلديات إلى الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، وذلك بموجب المادة 73⁴، وتم إنشاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-415 الذي حدد قواعد محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وأصبحت مسيرة لمناطق النشاطات.⁵

¹ انظر المواد 17 و18 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122، السابق ذكره.

² فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص13.

³ وليد عماري، فهمه قسوري، << الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري >> (ANIREF) ودورها في الاستثمار العقاري، الملتقى الوطني بعنوان "الاستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و12 ديسمبر 2013، ص05.

⁴ انظر المادة 73 من القانون رقم 90-25، السابق ذكره.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 90-405، السابق ذكره.

وبالرجوع إلى المادة 03/08 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، نجد أن مناطق النشاطات تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة اعتبارها أملاك عقارية فائضة.¹

الفرع الثاني: النطاق التطبيقي لرخصة التجزئة الصناعية من حيث الزمان

لقد حدد القانون المدة القصوى لصلاحية رخصة التجزئة بثلاثة سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي لقرار التجزئة، وبالتالي تعتبر هذه الرخصة لاغية إذا لم يشرع صاحب التجزئة في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاثة (03) سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي عنها² كما تعتبر الرخصة لاغية إذا بدأ صاحب التجزئة في أشغال التهيئة ولم تكتمل هذه الأشغال في الأجل المحدد في الرخصة والذي يجب أن لا يتجاوز ثلاثة سنوات غير أنه في حالة الترخيص بالتجزئة على مراحل يجوز تمديد مدة الصلاحية إلى ثلاثة سنوات أخرى لإستكمال أشغال المراحل الأخرى ليكون بذلك الحد الأقصى هو ست سنوات.³

يترتب على الإلغاء الضمني للرخصة إعتبار كل أشغال التهيئة المنجزة بعد ذلك من قبيل الأعمال غير المرخصة والمعاقب عليها قانونا.⁴

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يبين إذا كانت هذه الرخصة تبقى صالحة متى أراد المستفيد منها بناء جزء من التجزئة مهما طال الزمن بين تنفيذ الأشغال وطلب رخصة البناء، أم أن هناك زمنا تسقط خلاله هذه الرخصة إذا لم يقدم طلب للحصول على رخصة البناء وشرع في الأشغال خلال هذا الأجل، ولكننا بالرجوع إلى نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح لنا أن القانون لم يرتب إسقاط هذه الرخصة بمرور الزمن ولكن نص على إمكانية تعديل دفتر الشروط بعد المصادقة على مخطط شغل الأراضي إذا كان يتضمن أحكاما مخالفة لما كان مطبقا عند صدور الرخصة

¹ انظر المادة 03 / 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، السابق ذكره.

² غنية سطوطح، (رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية)، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 03، سبتمبر 2017، ص282.

³ غنية سطوطح، (رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية)، المقال السابق، ص350.

⁴ انظر المواد 74-77 من القانون رقم 08-15، السابق ذكره.

على نفقة المالك مع إمكانية إجراء تحقيق عمومي كما هو الحال في المنفعة العمومية بعد إخطار المالك بذلك، ولا بد من موافقة البلدية على هذه التعديلات المدرجة في دفتر الشروط وخضوع هذا الأخير للشهر بالمحافظة العقارية.¹

إذن يفهم من خلال ما سبق أن مدة صلاحية رخصة التجزئة القصوى ثلاثة (03) سنوات كأصل عام إلا إذا كانت هذه الرخصة على مراحل فتتمدد هذه المدة لتصبح بذلك ست (06) سنوات كأقصى أجل، وباعتبار أن المشرع الجزائري لم يورد نصوصا خاصة يبين فيها المدة القصوى لصلاحية رخصة التجزئة الصناعية فإنه بالضرورة يتوجب علينا الرجوع إلى القواعد العامة العمرانية المنظمة لرخصة التجزئة وهو ما تم توضيحه آنفا.

¹ غنية سطوطح، (رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية)، المقال السابق، ص 282، 283.

خلاصة الفصل الأول:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى القول أن رخصة التجزئة الصناعية تعتبر تطبيقاً من تطبيقات التجزئة المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وبالتالي فإنها بالضرورة تخضع للقواعد العامة العمرانية كأصل عام، وبالرجوع إلى هذه الأخيرة نجد أن المشرع لم يضع تعريفاً محدداً ضمن القوانين المختلفة التي سنها لتنظيم رخصة التجزئة لكن بالرجوع إلى الفقه القانوني وخاصة الفقه الفرنسي نجد أنه حاول إيجاد تعريف لهذه الرخصة لكنه لم يوفق في ذلك إلى حد بعيد، إذ أنه اهتم بتحديد تعريف لعملية التجزئة وأعفل الرخصة المتعلقة بها، وهو ما حاول الفقه الجزائري تقييده، ومن خلال التعريف المتوصل إليه اتضح أنه قد يقع خلط بين رخصة التجزئة وبعض المصطلحات القريبة منها في المعنى كشهادة التقسيم وتجزئة الملكية... إلخ لذا ارتأينا التطرق لتوضيح مفهوم هذه المصطلحات وبيان أهم الفروقات بينهما وبين الرخصة، ثم تعرضنا للأهمية التي تكتسي هذه الأخيرة والتي تبرز أساساً في ضرورة الحصول عليها عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية، كما أشرنا إلى الخصائص التي تتميز بها رخصة التجزئة عن باقي وثائق التعمير الأخرى.

إلا أنه ما يميز رخصة التجزئة الصناعية كما هو موجود في القواعد العامة العمرانية المنظمة لرخصة التجزئة هو نطاق تطبيقها سواء أكان من حيث الأشخاص والموضوع أو من حيث المكان والزمان، فمن حيث الأشخاص تفرض رخصة التجزئة الصناعية على كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين على عكس الموضوع الذي تحتويه رخصة التجزئة المنصوص عليها في القواعد العامة العمرانية والمتمثلة في التقسيم من أجل البناء أو البيع أو الإيجار، ومن حيث النطاق المكاني لرخصة التجزئة الصناعية فقد حدد المشرع الجزائري الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة في كل من الأراضي التابعة لأمولاك الدولة الخاصة المتوفرة والأراضي المدمجة ضمن أملاكها الخاصة وبالتالي فإن الأراضي محل التجزئة الصناعية محصورة في الأملاك الخاصة التابعة للدولة على عكس النطاق المكاني لرخصة التجزئة الذي يتحدد في كل الأراضي المخصصة لاستقبال البناء أي الأراضي العمرانية، وبخصوص النطاق الزمني لرخصة التجزئة

الصناعية فإنه يستشف من القواعد العامة العمرانية وبالتالي يعد نقطة إشتراك بين رخصة التجزئة الصناعية ورخصة التجزئة وقد حدد المشرع الجزائري بـ 3 سنوات كأصل عام.

الفصل الثاني:

الإطار الإجرائي لإعداد وتنفيذ رخصة

التجزئة الصناعية

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

المبحث الثاني: إجراءات تنفيذ مضمون قرار رخصة

لقد حرص المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 على جملة من القيود القانونية على عملية تجزئة الأراضي، وذلك من أجل حماية حقوق و ملكية الأفراد من أي تعدي وكذا من أجل حماية المصلحة العامة العمرانية، ولما كانت رخصة التجزئة الصناعية إحدى الآليات القانونية التي منحها المشرع الجزائري للهيئات الإدارية لتفعيل رقابة قبلية يراعي فيها حيز استعمال المجال العمراني المخصص لتوظيف الأنشطة الصناعية وحماية البيئة من مخاطر التلوث لتحقيق التنمية المستدامة، وضع جملة من الإجراءات القانونية لمنحها، هذه الإجراءات منها ما يتعلق بإعداد رخصة التجزئة الصناعية ومنها ما يتعلق بتنفيذ الرخصة، كما أن لها طابع إلزامي لابد من مراعاته وإحترام ضوابطه وأحكامه.

وبناء عليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة الصناعية.

المبحث الثاني: إجراءات تنفيذ مضمون رخصة التجزئة الصناعية.

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة الصناعية:

لقد ألزم المشرع الجزائري كل الأشخاص سواء الطبيعيين أو المعنويين الراغبين في إنجاز مشاريع إستثمارية صناعية في مجال العقار الصناعي، ضرورة الحصول على رخصة التجزئة وذلك بسبب كثرة الانتهاكات الخطيرة والمستمرة لقواعد التهيئة العمرانية لاسيما تلك المتعلقة بالإجراءات الخاصة بالحصول على هذه الرخصة والمنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير وقصد دراسة هذه الإجراءات والالمام بها إرتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: الإجراءات السابقة على منح قرار رخصة التجزئة الصناعية.
المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة على منح قرار رخصة التجزئة الصناعية.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة على منح قرار رخصة التجزئة الصناعية

تعتبر رخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي من بين الرخص الأكثر خطورة التي يمكن أن تمس بقواعد الأمن والسلامة العمرانية على وجه العموم و بقواعد البيئة على وجه الخصوص، لذا قيدها المشرع الجزائري بمجموعة من الإجراءات السابقة وجب إتباعها من أجل الحصول عليها، وتتمثل هذه الإجراءات أساسا في كل من إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية (الفرع الأول) ودراسة هذا الطلب (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية

إن إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية يعد أول إجراء من إجراءات مباشرة عملية الحصول عليها، لذا تجدر الإشارة إلى أن هذا الطلب يرتبط بمجموعة من الشروط القانونية أوجبها المشرع الجزائري على كل من طالب الرخصة (أولا)، وكذا الملف الذي ألزم هذه الأخيرة بتقديمه (ثانيا).

أولاً: طالب الرخصة:

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري صاحبة الطلب المتعلق برخصة التجزئة الواردة على عقار صناعي بصفقتها وكيلة عن الدولة المالكة للوعاء العقاري الموجه للمشاريع الصناعية المنتدبة والمتعلقة بالترقية العقارية¹ أما الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، فتختص بتقديم الطلب عند تجزئة المناطق النشاطات المنجزة لحساب البلدية أو لحسابها².

ثانياً: مضمون الطلب:

يرفق طلب رخصة التجزئة الصناعية بملف يشتمل على نوعين من الوثائق وثائق إدارية واخرى تقنية.

1- الوثائق الإدارية: تتكون الوثائق الإدارية من الطلب في حد ذاته والوثائق المدعمة له.

أ- **الطلب:** يقدم صاحب الطلب طلباً موقع نموذج تحدده الإدارة مسبقاً، يتضمن موضوع مشروع تجزئة أرض سواء كلها أو بعضها، كما يجب على مقدم الطلب تبيان خصائص الوحدة العقارية، العدد الأقصى للأجزاء وكذا تخصيصها، الحد الأقصى للمساحة المراد بناؤها³.

ب- **الوثائق المدعمة للطلب:** يدعم صاحب الطلب طلبه بعقد الملكية⁴، وكذا بالوثائق التي تثبت صفته إتجاه الجهة المالكة⁵ بالإضافة إلى وجوب إرفاق القانون الأساسي

¹ انظر المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق ذكر.

² غنية سطوطح، (الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري)، المقال السابق ص350.

³ زوييدة دهلوك، (ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)،

مقال منشور بمجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، سبتمبر 2017، ص219.

⁴ نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، (د. ط)، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010، ص59.

⁵ غنية سطوطح، (الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري)، المقال السابق، ص350.

للهيئات المختصة (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين) بإعتبارها شخصا معنويا¹.

2- الوثائق التقنية: يرفق الطلب بالوثائق التقنية الآتية:

- **تصميم الموقع:** يتضمن تصميم الموقع الواجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها، وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعه الأرض² موضوع المشروع الصناعي، يتم إعداد هذا التصميم على سلم 1/2000 أو 1/5000³.

2- **التصاميم الترشيدية:** عبارة عن وثائق تقنية تتضمن على وجه الخصوص ما يلي:
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصول شبكة الطرق المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرقات والقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.
- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

وتجدر الإشارة إلى أن هذه التصاميم تعد على سلم 1/200 أو 1/500.

¹ انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 292.

³ لم يحدد المشرع في المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يجب اتخاذه لرسم المشروع مثلما حدده في المادة 9 فقره أولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق ذكره.

3- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراكبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطغليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها¹.
- نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد.
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقررة إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز ذلك، عند الاقتضاء.
- 6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي ينجز بموجبها البنائيات، يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات والمساحات الخضراء والأسيجة.

¹ انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السابق ذكره.

ومن الجدير بالذكر أن المشرع سهل على طالب رخصة التجزئة بتحديد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء وفي هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة و البيانية الخاصة بكل جزء.

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري، و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها¹

بعد الانتهاء من عملية إعداد الملف، يرسل طلب رخصة التجزئة الصناعية والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ (5) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل إقامة المشروع أو المنشأة الصناعية، ويسلم له وصل إيداع في نفس اليوم الذي تم إستلامه للملف، يحدد من خلاله تاريخ إيداع طلب، وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية و فحص مشتملات الملف الذي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه في المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19².

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة الصناعية:

بعد إيداع الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة الصناعية³ على مستوى البلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، تأتي مرحلة تحضير الطلب عن طريق دراسته والتحقق فيه.

يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي إن وجد وفي حالة انعدامه، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، كما يتناول الإنعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي الصناعية

¹ انظر المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق الذكر.

² انظر المادة 10 من المرسوم نفسه.

³ نموذج لطلب رخصه التجزئة (ملحق مرفق رقم 1)

المجزأة وذلك في ما يخص النظافة والملائمة الصحية وكذا طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضارية، بالإضافة إلى الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية¹.

وعلى هذا الأساس تجمع المصلحة المختصة لتحضير ودراسة طلب رخصة التجزئة الصناعية الآراء والموافقات من الهيئات العمومية التي ينبغي عليها أن تستشيرها وعلى هذه الأخيرة الرد على استفساراتها خلال أجل الأقصى 15 يوما بحسب ابتداء من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، وفي حالة عدم إصدارها لرد في هذا الأجل تعتبر أنها أصدرت رأيا بالموافقة.

ومن الجدير بالذكر أنه يتوجب على الأشخاص العموميين والمصالح التي يتم استشارتها إرجاع في جميع الحالات الملف المرفق بالطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها (15 يوما) كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة تجزئه العقار الصناعي، الأمر بإجراء تحقيق عمومي وفقا لنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لتحقيق في المنفعة العمومية في إطار القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل والمتمم².

يتم التحقيق العموم من طرف لجنة مختصة تعين بموجب قرار يتضمن فتح تحقيق عمومي، يتم شهره بالبلدية المعنية بالمشروع محل التحقيق، حيث يبين هذا القرار الهدف من العملية وكذا مخطط الوضعية لتحديد طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها ومن ثم يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور³، بعد ذلك تقدم لجنة التحقيق السلطة الإدارية المختصة التي عينتها تقريرا ظرفيا تستعرض فيه استنتاجاتها بشأن طابع

¹ انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² انظر المادة 12 من المرسوم نفسه.

³ المادتان 5،6 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج، ر، ع 21، الصادرة سنة 1991، المعدل والمتمم.

المنفعة العمومية للعملية المزعم القيام بها في أجل (15 يوما) بعد تاريخ انتهاء التحقيق من المنفعة العامة¹. كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب².

وعلاوة على ما تقدم ذكره فإنه تجدر الإشارة إلى أن الجهة المكلفة بتحضير طلب رخصة تختلف باختلاف الجهة المصدرة للرخصة حسب الحالة، فإذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادقة عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي هو المختص بإصدار الرخصة فإن دراسة الملف تتم على مستوى الشبكة الوحيد للبلدية³، إذ يعقد هذا الأخير اجتماعاته على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية مرة واحدة كل 8 أيام وفي دورات عادية كلما اقتضت الضرورة برئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله الذي يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى ممثل الهيئات المكونة للشباك مرفقة بالاستدعاء وجدول عمل إجتماع لتحضير رأيها في ظرف 8 أيام التي تلي تاريخ إيداعه الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد في طلب رخصة التجزئة في أجل 15 يوماً من يوم إيداعه الطلب⁴.

وإذا كان إصدار قرار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو وزير المكلف بالعمران فإن دراسة ملف طلب الرخصة يؤول إلى الشباك الوحيد للولاية⁵ وذلك في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، ولهذا الشباك الوحيد أهميه كبيرة بحيث من خلاله يمكن تقليص الوقت الذي تتم فيه دراسة

¹ انظر المادة 9 من القانون رقم 91-11، السابق ذكره.

² انظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

³ انظر المادة 14 من المرسوم نفسه.

⁴ زوييدة دهلوك، المقال السابق، ص 224.

⁵ استحدث المشروع بموجب المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي ينشأ على مستوى مديرية التعمير ويعقد اجتماعاته بمقر الولاية برئاسة المدير المكلف بالعمران أو ممثله أو أمانه مصلحة تقنية مستوى مديرية التعمير مرة واحدة على الأقل كل 15 يوماً.

طلبات رخصة التجزئة وبالتالي تفعيلها باعتبارها من أهم عقود التعمير وتقادي التجزئات الغير شرعية¹.

المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة على منح رخصة التجزئة الصناعية

بعد الإنتهاء من مرحلة دراسة الطلب والتحقيق فيه ناصل إلى إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية، إذ يعرض الملف الخاص بطلب هذه الرخصة على الجهة الإدارية المختصة للبت فيه، فتصدر حسب الحالة بقرار صادر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وعليه يختص بمنح قرار رخصة التجزئة الصناعية الجهات المختصة قانوناً بإصدارها (الفرع الأول)، هذا الأخير بمنح قرار رخصة التجزئة الصناعية قد يتضمن أما قبولاً من الإدارة المختصة أو رفضاً أو تأجيلاً بالبت (الفرع الثاني)

الفرع الأول: الجهات المختصة قانوناً بإصدار رخصة التجزئة الصناعية

كما سبق القول فإن الجهات المكلفة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة تختلف حسب الحالة، فقد يؤول الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي (أولاً) أو قد يؤول إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران (ثانياً).

أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح قرار رخصة التجزئة الصناعية

نصت المادة 65 من القانون 90-29² على أنه: "تسلم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي" وهو ما أكدته المادة 95 من قانون البلدية³ بقولها: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة....." وكذا

¹ زوييدة دهلوك، المقال السابق، ص224.

² انظر المادة 65 فقره أولى من القانون 90-29، السابق ذكره.

³ المادة 95 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج، ر، ع 37، الصادرة سنة 2011. المعدل والمتمم.

المادة 22 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹ والتي نصت على ما يلي: " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي...".

إذن يتضح من خلال نصوص المواد السابقة أن منح قرار رخصة التجزئة يؤول كأصل عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

وبالرجوع لنص المادة 65 الفقرة الثانية والثالثة من القانون 90-29 نجد أن اختصاصه يتنوع فإما يتصرف بصفته ممثلاً للبلدية وأما يتصرف بصفته ممثلاً للدولة.

1- بصفته ممثلاً للبلدية:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار الصناعي المعني بالتجزئة واقع في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي على أن يوفي رئيس المجلس الشعبي البلدي الوالي بنسخه من قرار رخصة تجزئة العقار الصناعي.²

2- بصفته ممثلاً للدولة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي الرخصة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي³.

وإضافة إلى ما سبق نجد أن المشرع الجزائري قد اضاف حالة أخرى من حالات الاختصاص في إصدار هذه الرخصة، وهي حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه

¹ انظر المادة 22 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² نور الهدى موهوبي، (إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية، العدد 2، جوان 2017، 513، 514.

³ شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016، ص83.

أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، والتي تتم فيها دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء¹.

الملاحظ عند الرجوع لنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أن المشرع قد وقع في تناقض بين أحكام هذه المادة وأحكام المادة 65 من القانون 90-29، والتي نصت على أنه في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، في حين نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أنه في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، فإن دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويكون الوالي في هذه الحالة هو المختص بإصدار هذه الرخصة².

كما وسع المشرع من مجال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصه التجزئة وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 150 من المرسوم التنفيذي 15-19 بقولها: "يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي". أي كل ما هو خارج عن اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير³.

ثانياً: اختصاص الوالي و الوزير المكلف بالعمران بمنح قرار رخصة التجزئة الصناعية

1- إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية من طرف الوالي:

يختص الوالي بمنح رخصة تجزئة العقار الصناعي في الحالات البالغة الأهمية والمتمثلة حسب نص المادة 66 من القانون 90_29⁴ فيما يلي:

- البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

- منشآت الإنتاج والنقل والتخزين والطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية.

¹ انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² المادة 01/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

³ انظر المادة 15 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ انظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

- اقتطاعات الأرض الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، من القانون رقم 90-29 التي يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

وبالرجوع لأحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19¹ نجد أنها أضافت حالتين جديدتين ينعقد بموجب الاختصاص في إصدار رخصة التجزئة الصناعية للوالي وهما:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق لا يغطيها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.

2- إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية من طرف الوزير المكلف بالعمران

وفقا لنص المادة 67 من القانون 90-29². يختص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة الصناعية بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

كما ينعقد الاختصاص للوزير المكلف بالعمران في تسليم هذه الرخصة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية³.

إذن وبناء على ما تقدم ذكره في ما يخص الجهات المختصة قانونا بإصدار رخصة التجزئة الصناعية يمكن أن نخلص إلى القول أن المشرع قد أسند مهمة منح قرار الرخصة بموجب عام إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك سواء بصفته ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، و أسند للوالي مهمة إصدار رخصة التجزئة الصناعية فيما يتعلق بالمشاريع ذات الأهمية المحلية، أما فيما يخص المشاريع ذات الأهمية الوطنية جعل منها الرخصة فيها من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير، كما اضاف المشرع لاختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بقية المشاريع مما يفسر أن المشاريع الجهوية

¹ انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكر.

² انظر المادة 76 من القانون رقم 90-29، السابق ذكر.

³ انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكر.

تعد هي الأخرى من اختصاصه، وبالتالي فإنه يتضح أن المشرع الجزائري لم يعتمد على معيار واضح في توزيع الاختصاصات بين هذه الجهات.

الفرع الثاني: مضمون قرار رخصة التجزئة الصناعية والآثار المترتبة عنه

يتضمن القرار الصادر من الجهات الإدارية المختصة قانونا في مضمونه إما قبول الطلب ومن ثم منح الرخصة وإما رفض الطلب ومن ثم عدم منح الرخصة وإما تأجيل البت في الطلب إلى غاية إنهاء إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية (أولا)، كما تنتج عن هذا القرار مجموعة من الآثار القانونية المفروضة أما على المستفيد من الرخصة وأما على الجهة المصدرة لهذه الرخصة (ثانيا).

أولا: مضمون قرار رخصة التجزئة الصناعية

1- قبول طلب رخصة التجزئة الصناعية:

بعد تأكد الجهات الإدارية المختصة سواء أكان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران من توفر الملف على كل الوثائق والبيانات المطلوبة ومطابقة مشروع تجزئة العقار الصناعي لقواعد التهيئة والتعمير المفروضة في المناطق الصناعية، سواء أكان ذلك من الناحية القانونية أو التقنية¹، وجب عليها ان تصدر رخصة تجزئة العقار الصناعي حسب الحالة في شكل قرار إداري².

يتم تبليغ القرار المتضمن منح رخصة التجزئة مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب خلال شهرين(2) تحسب ابتداء من تاريخ تقديم طلبه وذلك عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية

¹ مسعودة براسو، المقال السابق، ص 164.

² نموذج لقرار رخصة التجزئة (رقم 2).

أو الدولة، أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فالتبليغ يكون في غضون ثلاثة (3) أشهر¹.

كما يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية توضع نسخه ثالثة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعب البلدي لموقع وجود العقار الصناعي المجزأ، وتحفظ بنسخة رابعة بملف أرشيف الولاية وتحفظ بالنسخة الخامسة لدى السلطة مصدره القرار والتي تقوم بنشر قرار القبول بمكتب الشهر خلال الشهر الموالي لإعداد صاحب الطلب على أن يتحمل مصاريف النشر².

وتجدر الإشارة إلى أن آجال التبليغ المذكور أعلاه تتوافق في حالة ما إذا كان ملف الطلب موضوع إستكمال وثائق أو معلومات ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها أو في حالة ما إذا كان الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي، ويستأنف حساب الآجال من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء تحقيق عمومي³.

2- رفض طلب رخصة التجزئة الصناعية:

تصدر الإدارة قرار برفض منح الرخصة في حالة مخالفة طالب هذه الرخصة (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين) لأحكام القانون 90-20 وكذا المرسوم التنفيذي له، وهو ما يستشف بمفهوم المخالفة لنص المادة 62/01 من نفس القانون⁴.

وبالتالي فإنه يتوجب على الإدارة رفض تسليم رخصة التجزئة الصناعية إذا كانت الأراضي الصناعية محل التجزئة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادقة عليه أو غير مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله.

¹ انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

³ انظر المادة 16 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ انظر المادة 62 الفقرة 1 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

والامتناع هنا عن منح الرخصة يعد من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفة و إلا عد قرارها معيبا بمخالفته للقانون¹ غير أنه يجوز للإدارة أن ترفض منح الرخصة وذلك في البلديات التي لا تمتلك مخطط شغل الأراضي أو وثيقا التعمير التي تحل محلها إذا كانت الأراضي المجزأة لا توافق توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير².

ومن هنا يمكن القول أن المشرع الجزائري على الرغم من إمكانية مخالفة الأراضي المجزأة لأداة التعمير المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، غير أنه منح للإدارة السلطة التقديرية في تسليم أو رفض تسليم رخصة التجزئة الصناعية بالرغم ما قد ينتج عن ذلك من مساس بالنظام العام العمراني، كما أنه لم يوضح الإجراءات والآليات التي يمكن اتباعها في حالة رفض الطلب³

3- تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة:

للإدارة إصدار قرار مسبب بتأجيل البت في طلب رخصة التجزئة⁴، بقولها إذ يمكن للجهة الإدارية المختصة أن لا تصدر قرار بالموافقة ولا قرارا بالرفض، إنما تؤجل البت في طلب هذه الرخصة وهو ما نصت عليه المادة 64 من القانون 90-29 على أن تفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم الرخصة إذا كانت أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد وهو ما أكدته المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بقولها: "يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة". لذا فإن تأجيل البت في رخصت التجزئة مرهون بغياب "المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير" وكذا "مخطط شغل الأراضي" على أن يمتد أثره إلى السنة الواحدة⁵.

¹ حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام- فرع الإدارة

العامّة بالقانون والتسيير الإقليمي، جامعة منتوري قسنطينة، 2011-2012، ص99.

² انظر المادة 17 فقره 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكر

³ مسعودة دبراسو، المقال السابق، ص165.

⁴ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 88.

⁵ شهرا زاد عوابد، المرجع السابق ص87.

من الجدير بالذكر في هذا الإطار أنه قد يثور تساؤل في أذهاننا حول كيفية تفسير سقوط الإدارة وعدم الرد على طلب المعني بعد انقضاء المدة المحددة قانوناً؟.

هذا التساؤل تجيب عنه المادة 31 من المرسوم التنفيذي 15-19، إذ جاء في فحواها أنه يحق للمعني برخصة التجزئة في حالة السكوت الإدارة بعد انقضاء الآجال المحددة قانوناً، أن يودع طعن على مستوى الولاية، وفي هذه الحالة يمنح للإدارة 15 يوماً من تاريخ إيداعه الطعن، لتسليم الرخصة أو الرفض على أن يكون معللاً.

وفي حالة استمرار سكوت الإدارة وعدم الرد على الطعن الأول بعد مرور 15 يوماً يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة، وبقوة القانون مصالح التعمير على مستوى الولاية ملزمة بالرد على شكوى المعني، أما إيجابياً أو بالرد السلبي المعلل في مده 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الطعن¹

ويمكن للمعني اللجوء للطعن القضائي وذلك برفع دعوى قضائية في حالة قبول رد الإدارة².

إذن وبناء على ما تقدم يمكن القول أن المرسوم التنفيذي 15-19 أضاف إجراء جديد يتمثل في تدخل السلطة الوصية والمتمثلة في مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بإحالة دراسة الملف إلى مصالح التعمير المحلية بغرض تسهيل الإجراءات وتقريب الإدارة من المواطنين.

ثانياً: الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة الصناعية

فرض المشرع الجزائري على كل من المستفيد من رخصة تجزئة العقار الصناعي وعلى الجهة المختصة بإصدار رخصة مجموعة من الآثار القانونية.

¹ المادة 31 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

² انظر المادة 31 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي نفسه.

1- الآثار المترتبة على المستفيد:

رتب المشرع الجزائري على المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية التزامات تقع على عاتقه تتمثل أساسا في وجوب القيام بالأشغال الضرورية المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال، في إطار الغرض الذي تم بموجبه تجزئة الملكية العقارية سواء تعلق الأمر بإنشاء بناية صناعية أو تجاريا أو بناية مخصصة للسكن، وقد حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15 19 نوع الأشغال التي ترتب في حق المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية والمتمثلة في: شبكات الخدمة وتوزيع الأراضي إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، مساحات توفيق السيارات المساحات الخضراء، ميادين الترفيه¹.

وتطبيقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة التجزئة تخصيص بعض المواقع المهينة لإقامة تجهيزات عمومية وبناءات ذات إستعمال تجاري أو حرفي، إقامة محلات مهنية وذلك لغرض الإقامة، وجوب مساهمة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بدفع إنجاز مشروع الأراضي المجزأة²، وعلى هذا الأساس يجب أن يتضمن الملف الخاص بطلب رخصة البناء النسخة من قرار رخصة التجزئة التي تعتبر جزء لا يتجزأ منه، وذلك إذا كان البناء المراد إنجازه يقع ضمن حدود القطع الأرضية الناتجة عن عملية التجزئة العقاري³

2- الآثار المترتبة على الإدارة:

لنفاد القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية في مواجهة صاحب الطلب والغير لابد من تبليغه ونشره وشهره، وعلى هذا الأساس فرض المشرع على الجهة المصدرة لقرار الرخصة التجزئة الصناعية التقيد بهذه الإجراءات، وذلك من أجل توسيع مجال الرقابة عليها حتى يمكن جميع الأشخاص الطبيعيين كانوا أو معنويين المعرفة

¹ انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي لنفسه.

³ الزين عزري، المرجع السابق، ص 27.

بوجود تجزئة عقارية لإنشاء منطقة صناعية أو مشروع صناعي، ليتمكنوا من ممارسة حقهم في الطعن أو الاعتراض على هذا المشروع .

أ- التبليغ:

لقد أوجب المشرع تبليغ قرار رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب، وذلك ليتمكن من الاطلاع على محتواه والتقيد بأحكامه، بالإضافة إلى وجوب تبليغ القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مع نسخة كاملة من الملف الذي يتضمن التأشيرة على دفتر الشروط، وكافة المخططات العمرانية

والتقنية التي توضح التصميم والبنائيات الإلزامية لمخطط تجزئة العقار الصناعي¹

ب- النشر:

أضخ المشرع قرار رخصة التجزئة الصناعية إلى النشر، وذلك عن طريق النشر نسخة منها بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع انشاء المشروع الصناعي، ليوضع تحت تصرف الجمهور قصد إثارة أي اعتراض على مشروع قرار التجزئة الصناعية من يرى في تنفيذ أحكامه هذه الرخصة مساسا بمصلحته أو تهديدا لأمنه واستقراره باعتبارها من المواضيع الأكثر خطورة على سلامة وأمن الأشخاص وتهديدا للبيئة²

ج- الشهر:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على وجوب إجراء الشهر لرخصة التجزئة الصناعية، حيث نصت على ما يلي: " تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري." ثم وجب القيام بإجراء شهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

¹ انظر المادة 22 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² انظر المادة 22 فقرة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المبحث الثاني: إجراءات تنفيذ مضمون رخصة التجزئة الصناعية

من أجل ضمان السير الحسن لتنفيذ قرار رخصة التجزئة الصناعية، ألزم المشرع الجزائري على المستفيد من الرخصة احترام وتطبيق كافة البنود الإدارية، ألزمه بالتقيد بالالتزامات المفروضة عليه في مضمون قرار التجزئة الصناعية، ملكه بعرض المحافظة على كافة أشكال النسيج العمراني من جميع المخاطر والإعتداءات المهددة له وبالتالي متى قام المستفيد من الرخصة بأداء دوره وفقا للهدف المنشود الذي حدده المشرع في القرار المتضمن للرخصة تمكنت الجهات الإدارية المختصة من تمكين المستفيد الذي لم يخل بالتزاماته من الإستفادة من كافة الحقوق التي يربتها قرار تجزئة العقار الصناعي له.

وعليه تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

المطلب الأول: تجهيز الوعاء العقاري ومراقبة تنفيذ الأشغال الصناعية

المطلب الثاني: آثار تنفيذ أشغال رخصة التجزئة الصناعية .

المطلب الأول: تجهيز الوعاء العقاري ومراقبة تنفيذ الأشغال الصناعية

بعد تسليم رخصة التجزئة الصناعية من طرف الجهات الإدارية المختصة إلى المستفيد، تفرض عليه مجموعة من الالتزامات منها ما يتعلق باحترام قواعد تجهيز الوعاء العقاري لمكان إنشاء المشروع الصناعي (الفرع الأول) ومنها ما يتعلق بالالتزام بمخطط تنفيذ الأشغال وفق الشكل المحدد في القرار الإداري والمخططات البيانية مع الإمتثال للتوجيهات والإجراءات والارتفاقات المطبقة على الأراضي المجزأة ، والمتعلقة بمراقبة تنفيذ الأشغال (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تجهيز الوعاء العقاري:

تمر عملية تجهيز الوعاء العقاري لإنشاء المشروع الصناعي بمجموعة من الإجراءات التي يجب على المستفيد من رخصة تجزئة العقار الصناعي احترامها والتقيد بها، حيث أنها تبدأ بوضع لوحة البيانات الرسمية (أولاً) وتنتهي بإنجاز أشغال التهيئة والشبكات المختلفة (ثانياً).

أولاً: وضع لوحة البيانات الرسمية

يجب على المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية قبل الإعلان عن إنطلاق الأشغال وضع لوحة البيانات الرسمية لمشروع التجزئة، والتي تعد إشهاراً للتعريف بالمشروع الصناعي قيد الإنجاز.

فالإشهار يعتبر وسيلة قانونية أوجبها المشرع على المستفيد من الرخصة، تظهر أهميته في بيان المعلومات الضرورية التي يمكن من خلالها التعرف على مشروع التجزئة وصاحبه، بالإضافة إلى المؤسسة المسند إليها عملية القيام بالأشغال، وعليه فقد أكد المشرع على وضع لافتة مرئية خلال كل فترة عمل خارج الورشة يكون بعدها 80 سنتيمتر فيها البيانات الخاصة بـمشروع التجزئة، وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال¹.

ثانياً: إنجاز أشغال التهيئة والشبكات المختلفة:

يقع على عاتق المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية التزام بتنفيذ أشغال التهيئة والتجهيز المفروضة وفقاً للقواعد التعمير السارية في المنطقة والمجسدة في الرخصة وتتمثل هذه الأشغال أساساً في ربط الأرض المجزأة بمختلف الشبكات والتجهيزات العمومية، وفي هذا الإطار نصت المادة 4 من القانون رقم 08-15² على أنه: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشئت وفقاً لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها الأشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

¹ انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² انظر المادة 4 من القانون رقم 08-15، السابق ذكره.

يتضح من خلال هذه المادة أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة الصناعية القيام بأي عملية بناء لمشروعه الصناعي، إلا بعد الإنتهاء من أشغال التهيئة والربط بمختلف الشبكات المنصوص عليها في قرار الرخصة، وتتمثل هذه الشبكات¹ في:

- **شبكة الطرق ومواقف السيارات:** يجب أن يكون لكل قطعة أرضية منفذ على الطرق العمومية ويقوم صاحب المشروع بإنجاز أعمال شبكة الطرق المنصوص عليها في مخطط التهيئة.

- **شبكة التطهير:** يكون التطهير داخل محيط التجزئة وفقا للطريقة المحددة في الدراسة يتحمل صاحب التجزئة إنجاز شبكة التطهير بالنسبة للمياه المستعملة وتصريف مياه الأمطار، حيث تحتوي شبكة التطهير على قنوات جامعة للمياه القذرة والمياه المستعملة ومياه الأمطار، مع الأخذ بعين الإعتبار شبكة إيجاد شبكة البلوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية وصولها بالشبكة العمومية للتطهير في حالة التجزئة الصناعية، و ينفذ كل ذلك في إطار المخططات البيانية المتعلقة بالتطهير.

- **الماء الصالح للاستعمال:** ينجز صاحب التجزئة القنوات الرئيسية لتوزيع المياه بما في ذلك خزان الماء، ويكون ذلك مطابقا للمخطط المتعلق بالمياه الصالحة للشرب والمرفقة بالملف.

- **جهاز مكافحه الحرائق:** يجهز صاحب التجزئة الأرض المجزأة بجهاز لمكافحة الحرائق

- **الإنارة العمومية:** يتحمل صاحب التجزئة إنارة كل طرق التجزئة وهذا وفقا لمخطط الإنارة العمومية المرفق في الملف.

الكهرباء والغاز: يخصص صاحب التجزئة في عين المكان ممرات الارتفاقات بالنسبة للخطوط الكهرباء وقنوات الغاز لضمان تزويد كل قطعة بطاقة الكهرباء والغاز.

¹ انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

المواصلات السلكية: يخصص صاحب التجزئة وفق مخطط التهيئة ممرات الارتفاق لمرور الهاتف والتليكس، كما تتولى مصلحة البريد بطلب من المستعملين دراسة وإنجاز شبكة المواصلات اللاسلكية¹.

-المساحات الخضراء: من الضروري تزويد التجزئات بقدر كاف من الحدائق والمساحات الخضراء حيث يقوم صاحب التجزئة بالأعمال الضرورية لتهيئة المساحات الخضراء² بما في ذلك عملية الغرس والتشجير للفراغات المشتركة الغير المخصصة للبناء نظرا للدور الكبير الذي تلعبه النباتات في تنقيته.

الهواء من الغازات الضارة والتزويد بالأكسجين للزمن لضمان التنفس المريح.

كما قد تستلزم رخصة التجزئة الصناعية عند الإقتضاء، تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان، مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إيجاز مشروع الأرض المجزأة، ويبقى هذا التخصيص مرتبط بتعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة³.

ومن الجدير بالذكر إلى أن أجل تنفيذ الأشغال يحدد بمدة صلاحية الرخصة والمحددة بثلاث (03) سنوات قابلة للتمديد مرة واحدة بنفس المدة أي تمتد (03) سنوات أخرى.

¹ غنية سطوح، (الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري)، المقال السابق، ص355.

² المادة 02 من القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج ر، ع31، الصادرة سنة 2007.

³ انظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

الفرع الثاني: مراقبة تنفيذ الأشغال الصناعية

بعد الإعلان عن إنطلاق عملية الأشغال، تقوم الإدارة مقابل ذلك بفرض رقابتها على تنفيذ الأشغال والسهر على جعلها مطابقة للمعايير والمواصفات المحددة في القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية، هذه الرقابة تعتبر إجراء قانوني تقوم به الإدارة أثناء وبعد تنفيذ الأشغال الهدف منه التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال وفي هذا الإطار كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة الأعوان المؤهلين قانونا للقيام بعمليات المراقبة والبحث ومعاينة مخالفات أحكام النصوص التشريعية المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، وقد تم تحديد صفة الأعوان في كل من ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في المادتين 15 و19 من قانون الإجراءات الجزائية¹، وزيادة على هؤلاء خول قانون التعمير لكل من مفتشي التعمير أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، مهمة البحث ومعاينة مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير².

تمر عملية المراقبة من طرف الإدارة على أشغال التنفيذ على مرحلتين، الأولى تتم أثناء تنفيذ الأشغال (أولا) والثانية تتم بعد تنفيذ الأشغال (ثانيا).

أولا: المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال

مكن المشرع الإدارة من عدة وسائل قانونية نستطيع بواسطتها القيام بمهمتها الرقابية على الأشغال التي يقوم بها المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية، وفي هذا الصدد ألزمت المادة 56 من القانون رقم 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، على طالب الرخصة القيام بإيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي عند الشروع الفعلي في عملية الأشغال حتى تتمكن من القيام بمهامها المتمثلة في:

¹ المادة 15 والمادة 19 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج، ر، ع 48، الصادرة سنة 1966، المعدل والمتمم.

² انظر المادة 76 من المرسوم رقم 90-29، السابق ذكره.

1- الزيارة الميدانية:

ألزمت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006¹ على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بمراقبة تنفيذ الأشغال بمراقبة الأعوان المؤهلين لذلك، والوقوف على عمليات البحث ومعاينة المخالفات للقواعد والأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وبالتالي تتم المراقبة الميدانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي²، سواء بصفته شخصا أو عن طريق الأعوان المؤهلين قانونا للقيام بذلك، وسواء كان المعني بذلك أو بدون علمه لغرض معاينة انطلاق الأشغال، ومن ثم يستطيع المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية من خلالها القيام بتصحيح الأخطاء التي ترتكب أثناء إنجاز الأشغال.³

2- طلب الوثائق التقنية:

يتوجب على كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا عند قيامهم بعملية المراقبة من خلال الزيارات الميدانية للورشات طلب الوثائق المسلمة من الجهات الإدارية المختصة وذلك بغرض التأكد من مطابقة الأشغال لمحتوى القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية، وتطلب هذه الوثائق من المالك للعقار الصناعي أو موكله أو ممثل صاحب المشروع⁴. وهو ما أكدته المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06.

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج، ر، ع 06، الصادرة سنة 2006.

² زهرة أبراش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق - فرع الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010/2011، ص 90.

³ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، السابق ذكره.

⁴ انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي نفسه.

ثانيا: المراقبة بعد تنفيذ الأشغال

ألزم المشرع الجزائري المستفيد من رخصة تجزئة العقار الصناعي عند إنتهاء من عملية الأشغال، تقديم طلب موجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يطلب من خلاله منحه شهادة قابلة للاستغلال، وهو المصطلح الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بدلا من شهادة النفع والتهيئة¹، وبناء على هذا الطلب تتم عملية المراقبة بعد تنفيذ الأشغال، والتي تعتبر إجراء تكميلي من إجراءات المراقبة التي فرضها المشرع على تنفيذ الأشغال، التي قام بها المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية.

تتم عملية المراقبة عن طريق مسك سجلات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير المختصان إقليميا في متابعة الأشغال ومعاينة المخالفات²، كما يتيح للأعوان المؤهلين بإجراء المراقبة تكليف مهني يسلم حسب الحالة ويتعين عليهم إظهاره أثناء عملية المراقبة، يكون مصادق عليه من طرف كاتب الضبط للجهة القضائية المختصة ويتم سحبه (سحب التكليف) من العون المؤهل في حالة التوقف المؤقت أو الدائم يرد لصاحبه عند استئناف الخدمة³، كما يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومطابقتها طبقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁴، وفي حالة ثبوت المخالفات تحرر محاضر على استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية، وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليميا⁵، ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ووكيل الجمهورية المختص إقليميا⁶، مرفق بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه⁷.

¹ انظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

² انظر المادة 10 من المرسوم رقم 06-55، السابق ذكره.

³ انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁴ انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁵ انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁶ انظر المادة 17 و18 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁷ انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي نفسه.

المطلب الثاني: آثار تنفيذ الأشغال:

متى قام المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية بتنفيذ الأشغال وفقاً لما حدده القرار المتضمن للرخصة منحه المشرع الحق في طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال التي من شأنها أن تثبت مطابقة الأشغال لمحتوى ملف التجزئة الصناعية وإتمامها ضف إلى ذلك فقد منحه الحق في إبرام عقود الامتياز من أجل استغلال العقار الصناعي وبالتالي تعتبر كل من شهادة قابلية الاستغلال (الفرع الأول) وعقد الامتياز الخاص باستغلال العقار الصناعي (الفرع الثاني) أثريين من عملي تنفيذ الأشغال.

الفرع الأول: الحصول على شهادة قابلية الاستغلال:

عند الانتهاء من القيام بأشغال التجزئة الصناعية يقدم المستفيد من الرخصة طلباً يتضمن الحصول على شهادة قابلية الاستغلال إلى الجهات الإدارية المختصة لتقوم بدورها بدراسته والبت فيه إما بتسليم الشهادة أو بعدم تسليمها. لذا ومن خلال ما تقدم من الوقوف على تعريف هذه الشهادة (أولاً)، إجراءات الحصول عليها (ثانياً)، حتى نصل إلى تسليمها (ثالثاً).

أولاً: تعريف شهادة قابلية الاستغلال:

نعرف شهادة قابلية الاستغلال بأنها: "وثيقة إدارية لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة والممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، بعد انتهاء صاحب الطلب من أشغال التهيئة أي أن يطلب شهادة تثبت انتهائه من أشغال التجزئة وذلك لالتزامه بمضمون الوثائق التقنية والبيانية التي من أجلها سلمت رخصة التجزئة¹.

¹ كلثوم حجوج، المقال السابق، ص 307.

ثانياً: إجراءات الحصول على شهادة قابلية الإستغلال:

حتى يتم الحصول على شهادة قابلية الإستغلال لابد على المستفيد من رخصة التجزئة الذي أنهى تنفيذ الأشغال، أن يقدم للحصول على هذه الشهادة أمام الجهات المختصة، لتقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب، وهو ما سيتم تناوله فيما يلي:

1- طلب الحصول على شهادة قابلية الإستغلال:

يجب على المستفيد من رخصة التجزئة أن يرفق طلب قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.
- محضر الاستلام الأشغال¹.

يتم ارسال طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به وذلك في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال (المختص اقليمياً) والذي بدوره يقوم بتحديد تاريخ ايداع الطلب بموجب وصل ايداع يسلمه في نفس اليوم بعد تحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه، ويتم توضيح هذه الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل².

2- دراسة طلب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال:

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المتجزئة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية، التي يتم على أساسها تسليم رخصة التجزئة الصناعية³، ويجب أن تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة

¹ انظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي 15-19 السابق ذكره.

² عبد العظيم سلطاني، المرجع السابق، ص 245.

³ انظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة¹، حيث يتم التحقق من مدى مطابقة الأشغال من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية، وبحضور ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة².

تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوماً بعد إيداع الطلب، ويقوم هذا الأخير بإرسال إشعار بالمرور يظهر من خلاله المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية بتاريخ إجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية 08 أيام على الأقل، يتبع هذا الإجراء إعداد محضر جرد تذكر فيه جميع الملاحظات التي يتم من خلالها تبيان رأي اللجنة حول مدى مطابقة الأشغال التي تمت معاينتها ويوقع عليه جميع أعضاء اللجنة في نفس اليوم، وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع من طرف ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

قد يحدث أن يكون ملف الطلب موضوع استكمال لوثائق أو معلومات ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، لذا يتوقف الأجل المحدد لتبليغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لمستفيد من الرخصة، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات³.

ثالثاً: تسليم شهادة قابلية الاستغلال:

بغض النظر عن مصدر رخصة التجزئة الصناعية سواء أكان الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فالمادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تتضمن أحكاماً مفادها أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة الصناعية هو المختص في شهادة قابلية الاستغلال⁴.

¹ انظر المادة 27 من المرسوم رقم 15-19، السابق ذكره..

² انظر المادة 66 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي نفسه.

³ انظر المادة 20 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

⁴ سمير متوري، المرجع السابق، ص 89.

فبناء على نتائج المعاينة الميدانية التي تقوم بها مصالح التعمير التابعة للبلدية، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال¹، للمستفيد من رخصة تجزئة العقار الصناعي إما بتحفظات أو من غير تحفظات²، ففي الحالة الأولى كان يتوقف تسليم هذه الشهادة على وجود شبكة للبالوعات (في حالة عدم وجودها) تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة من قبل وتؤدي بها إما إلى الشبكة العمومية للتطهير، إذا أمكن الترخيص لهذا النوع من صرف المياه اعتباراً للمعالجة القبلية، وإما نشأة مشتركة للتصفية والصب في الوسط الطبيعي³، وفي الحالة الثانية يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال متى كانت مطابقة الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزئة قابلة للاستغلال باستحداث الشبكات القابلة للخدمة وتوزيع الأرض المجزئة إلى شبكة من الطرق والمياه والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف وتخصيص مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترقية⁴.

كما قد يتطلب من صاحب التجزئة الصناعية تصحيح العيوب المحتملة خلال أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوماً تحسب من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن⁵، ويبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر (1) الموالي لتاريخ ايداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حالة ما إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بوثائق أو معلومات ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد آنفاً ويستأنف بالسريان ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات، كما يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار

¹ نموذج لشهادة قابلية الاستغلال (ملحق مرفق رقم 03)

² انظر المادة 27 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

³ المادة 17 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91-195 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26، الصادرة سنة 1991.

⁴ انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره.

⁵ انظر المادة 27 الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي نفسه.

رخصة التجزئة في حالة عدم عرقلة أشكال التهيئة المتبقية لسير الجزء انتهت الأشغال فيه¹.

بالإضافة إلى ذلك يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال بصفة صريحة إذا ثبت عدم مطابقة الأشغال لرخصة التجزئة وكانت قد مرت مدة ثلاثين (30) يوما عن إمهال الطالب بضرورة تدارك النقائص، أو أن يكون الرفض بطريقة ضمنية وذلك بعدم رد وسكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي طيلة هذه المدة². وهو ما أكدته المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، كما أضافت هذه المادة أنه يمكن للطالب في حالة ما إذا لم يعجبه سكوت الإدارة عن الرد اللجوء إلى اجراءات الطعن وهي نفس الاجراءات التي سبق الحديث عنها في رفض تسليم رخصة التجزئة الصناعية.

إذا وبناء على ما تقدم ذكره نخلص إلى القول إن تسليم شهادة قابلية الاستغلال تثبت مطابقة الأشغال لمحتوى القرار المتضمن تجزئة العقار الصناعي، كما تثبت مدى احترام ومراعاة صاحب الرخصة لقواعد التهيئة والتعمير، وبذلك فهي وسيلة إثبات يمكن استعمالها حالة وجود نزاع.

الفرع الثاني: عقد الإمتياز كألية قانونية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي

أعاد المشرع الجزائري النظر في تنظيم حافظة العقار الصناعي بموجب الأمر رقم 04-08 الذي يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية أين تخلى بموجبه عن عقد الإمتياز القابل للتنازل متبنيا عقد الإمتياز الغير قابل للتنازل كنمط وحيد تمنح على أساسه العقارات الصناعية. وبالتالي أصبح عقد الإمتياز هو الألية القانونية الوحيدة التي بموجبها خول المشرع

¹ انظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

² سمير متوري، المرجع السابق، ص 89.

للمستفيد من رخصة تجزئة العقار الصناعي القيام بالإستغلال الفعلي لهذا الأخير وذلك من خلال إستثماره والإنتفاع من خدماته.

إذن وبناء عليه سيتم التطرق من خلال هذا الفرع إلى تعريف عقد الإمتياز وبيان خصائصه (أولا)، ثم يتم توضيح شروط إبرامه (ثانيا)، وأخيرا نتطرق إلى الصيغة المستحدثة والوحيدة التي أتاحها المشرع لمنح الإمتياز على العقار الصناعي (ثالثا).

أولا: تعريف عقد الإمتياز وبيان خصائصه

1- تعريف عقد الامتياز:

عرف عقد الامتياز في مجال العقار الصناعي بأنه: "عقد إداري يستفيد من حماية القانون، تمنح الدولة بموجبه ولمدة محددة الإنتفاع بعقار تابع لأملكها الخاصة مخصص لاستقبال مشروع استثماري منتج".¹

كما عرف بأنه: "عقد إداري تمنح بموجبه الدولة (المالك الأصلي) حق الإنتفاع لدة محددة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي قصد 'نجاز مشروع استثماري، هذا العقد خاضع لإجراءات الشهر العقاري".²

أيضا عرف بأنه: "العقد الذي تخول بموجبه الدولة مدة معينة حق الإنتفاع بقطعة أرضية متوفرة وتابعة لأملكها الخاصة، شخصا طبيعيا أو معنويا يخضع للقانون الخاص، مقيما أو غير مقيم أو مؤسسة عمومية إقتصادية تستعمل تلك الأرض أساسا في إقامة مشروع إستثماري في منطقة خاصة من المناطق المذكورة سابقا".³

من خلال التعريفات السابقة يتضح أن عقد الإمتياز يمنح من طرف الدولة للمستثمر أو صاحب الإمتياز سواء أكان شخص طبيعي او معنوي، مقيم أو غير مقيم،

¹ أسماء منصور، عقد الإمتياز كوسيلة لإستغلال العقار الصناعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، جامعة الجزائر، 2013 2014، ص 31.

² عبد العزيز محمودي، إستثمار العقار في القانون الجزائري، ط 1، بيت الأفكار، الجزائر، سنة 2019، ص 111.

³ مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط 02، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 69.

وذلك الإنتفاع بقطعة أرض تابعة لأملكها الخاصة خلال مدة معينة من أجل إنجاز مشروع إستثماري.

02- خصائص عقد الإمتياز:

يتمتع عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي بمجموعة من الخصائص التي تميزه عن بعض العقود المشابهة له، كون أن محل هذا العقد يقع على منفعة العقار، ويرد على أملاك الدولة، وتتمثل هذه الخصائص في:

- عقد الإمتياز هو عقد إداري تعده مديرية أملاك الدولة¹، فالإدارة هي أحد أهداف هذا العقد المبرم لإستغلال العقار الصناعي بإعتبارها شخصا من أشخاص القانون العام و المتمثلة في الدولة مالكة العقار ممثلة قانونا في وزارة المالية.

ويتميز عقد الإمتياز كونه عقد إداري بعدم التكافؤ في مراكز المتعاقدين مراعاة لتغليب الصالح العام على الصالح الخاص، وينبغي أن يسود الهدف شروط العقد وعلاقة المتعاقدين عند تنفيذه أو تفسيره²، وينصب عقد الإمتياز على إستغلال أملاك الدولة الخاصة حيث يعتبر تحقيق مشروع ذي نفع عام من أجل تنمية الإنتاج الاقتصادي في البلاد إنشاء مرافق عامة تديرها الدولة عن طريق نظام خاص³، كما يتصل عقد الامتياز بوسائل القانون العام لكونه يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص والتي تحدد في دفتر الأعباء المرفق بعقد الإمتياز الذي يجب تنفيذه طبقا لما تضمنه من حقوق والتزامات⁴، وجود هذه الشرط لجعل عقد الإمتياز عقدا إداريا حتى ولو لم يتعلق هذا الأخير بمهمة تنفيذ مرفق عام⁵

¹ مخلوف لكحل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص - تخصص قانون السوق-، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر 2017 2018، ص65.

² سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية - دراسة مقارنة-، (د.ط)، دار الفكر العربي، مصر، سنة 2008، ص75.

³ المرجع نفسه، ص76.

⁴ انظر المادة 10 من الأمر رقم 08-04، السابق ذكره.

⁵ ماجد رابع الطلو، العقود الإدارية، (د.ط)، دار الجامعة الجديدة، مصر، سنة 209، ص32.

بالإضافة إلى ذلك فإن إعتبار عقد الإمتياز في العقار الصناعي عقد إداري مراده أن القضاء الإداري هو صاحب الاختصاص للنظر في المنازعات المتعلقة بهذا العقد، وذلك كون السلطة المانحة للإمتياز المتمثلة في الدولة تعتبر من الأشخاص المعنوية العامة التي تم تحديدها في نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

-عقد الإمتياز منشئ لحق عيني عقاري، إذ يرتب عن عقد الإمتياز الخاص بإستغلال العقار الصناعي نشوء حق عيني ويعرف هذا الأخير على أنه: " سلطة معنية يخولها القانون لشخص معين على شيء معين و لصاحب الحق بمقتضى هذه السلطة أن يستعمل الشيء موضوع الحق أو ينتفع به وأن يتصرف فيه دون حاجه إلى وساطة شخص آخر².

و في هذا الصدد يستفيد المستثمر في مجال العقار الصناعي من حق الإنتفاع على العقار الموجه للاستثمار لمدة محددة قانونا، إلا أنه لا يعد مالكا لها بالمجرد منتفع بها، بنص المادة 844 من قانون المدني الجزائري، إن حق الإنتفاع يمنح للمستثمر الذي يتعاقد مع إدارة أملاك الدولة على أنه يكتسب حق الإنتفاع بالتعاقد أو بالشفعة أو بمقتضى القانون، وذلك من أجل استخدامه لإنجاز مشاريع استثمارية³

- عقد الإمتياز من عقود المعاوضة، وعقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل من المتعاقدين مقابلا لما أعطاه، أعتبر عقد الإمتياز من عقود المعاوضة مفاده التزام الدولة بتسليم الوعاء العقاري محل الاستثمار الذي ينشأ عليه الحق العين العقاري لصاحب حق الإمتياز، والتزام هذا الأخير بدفع الأتاوة والإيجار التي تحددها وتحينها إدارة

¹ مصطفى معطى الله، (نظام الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر)، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، 06، جانفي 2019، ص 145.

² العربي بالحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، (ج1)، (ط06)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2008، ص 16.

³ ليلة بوشنة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر رقم 08-04، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمن ميرة- بجاية-، 2013/2012، ص 49.

أملاك الدولة المختص لمعايير التقييم العقاري، وطبقا للنصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها وحسب المنهجية التي تملئها السلطات العليا قصد تشجيع الاستثمار¹

- عقد الإمتياز مستمر ومحدد المدة، بالرجوع إلى الأمر رقم 04-08 نجد أن المشرع الجزائري حدد مدة الإنتفاع بالعقار محل عقد الإمتياز بثلاثة وثلاثون (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، 66 سنة في حالة التجديد الأول، 99 سنة في حالة التجديد الثاني²

ومن ثم يتضح أن عقد الإمتياز من العقود المستمرة التي يكون فيها الزمن عنصر جوهرى تقاس به التزامات المتعاقدين، حيث يتم تنفيذ الالتزامات بأداءات مستمرة أو دورية³

- عقد الإمتياز من عقود الإذعان، عقد الإمتياز يتضمن شروط تعاقدية تحكمها قاعدة العقد شريعة المتعاقدين، وشروط لائحة تملك من خلالها الإدارة المانحة لعقد الإمتياز امتيازات السلطة العامة كتعديل العقد وفسخه أو الغائه، ويجعل المتعاقدين معها ملزم بقبوله ما هو مفروض عليه دون أن يكون له حق المناقشة أو التعديل في هذا البنود⁴

- عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي مرتبط بتحقيق مشروع استثماري، يهدف المشروع الاستثماري إلى مزاولة أحد الأنشطة الاستثمارية في قطاع الصناعة أو الفلاحة أو التجارة أو التعليم أو الصحة أو النقل أو الخدمات وباقي المصادر الضرورية الأخرى وهو بذلك عقد استثماري ينصبوا على تمكين وترقية أراضي تابعة لأملاك الخاصة للدولة⁵

- عقد الإمتياز يريد على عقارات تابعة لأملاك الخاصة للدولة، إذ يجب أن يكون العقار الموجه للاستثمار الصناعي تابعة للأملاك الخاصة للدولة وهو بذلك خاضع للنظام

¹ انظر المادة 09 من الأمر رقم 04-08، السابق ذكره.

² انظر المادة 04 من الأمر نفسه.

³ العربي بلحاج، المرجع السابق، ص 51.

⁴ فاطمة تاتولت، المرجع السابق، ص 126.

⁵ عبد العزيز محمودي، المرجع السابق، ص 114، 115.

القانوني للأملاك الوطنية¹، ولا يمكن إبرام عقد إمتياز على أملاك تابعة للملكية الخاصة أو الملكية الوقفية بالنظر إلى التصنيف القانوني للأملاك العقارية²

ثانيا: شروط إبرام عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي

إن عقد الإمتياز كغيره من العقود ينبغي أن تتوفر فيه جملة من الشروط وهذه الشروط تتعلق إما بتقديم الطلب ودراسته وإما تتعلق بأطراف العقد وإما بقطع الأرضية محل الإمتياز وهو ما سيتم دراسته من خلال العناصر التالية:

1- الشروط الخاصة بالطلب ودراسته:

يقدم طلب الإمتياز إلى وكالة ترقية الإستثمار ودعم متابعة "A,P,S,I" أو إلى أحد فروعها المتواجدة على مستوى مقر كل ولاية وتسمى اللجنة المحلية لترقية ودعم ومتابعة الإستثمار "C.A.L.P.I" والتي تعتبر مؤهلة لتسليم التصريح بالاستثمار للمترشح المعني ويجب أن يبين في هذا الطلب ما يلي:

- مساحة العقار موضوع الاستثمار وموقعه بدقه³

- يرفق الطلب لتصريح يقر فيه أنه لا يحوز بصفته مالكا في المنطقة المقصودة، لقطعة أرضية تسد حاجته في الإستثمار.

- تقوم الوكالة أو المجلس بإرسال ملف الطلب إلى الوالي المختص إقليميا حسب الإجراءات التنظيمية المعمول بها ليقوم بدراسته.

- يبلغ أو يحول مقرر المنح إلى مدير الأملاك الوطنية الولائي، الذي يقوم بتحرير عقد منع الإمتياز ويشهره بالمحافظة العقارية.

¹ القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج، ر، ع، 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج، ر، ع، 44، الصادرة سنة 2008.

² انظر المادة 23 من القانون رقم 90-25، السابق ذكره.

³ مخلوف بوجردة، المرجع السابق، ص 77، 78.

- يجب أن يحتوي مقرر المنح على الأجل الممنوح للمستثمر قصد إنجاز مشروعه إذ كان استثماره ذو أهمية خاصة للاقتصاد الوطني¹

2- الشروط الخاصة بأطراف عقد الامتياز

يشمل عقد الإمتياز طرفين وهما: الدولة مانحة الإمتياز، والمستثمر المستفيد من الإمتياز والذي قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، وطنيا أم اجنبيا.

أ- بالنسبة للسلطة المانحة للإمتياز:

بالرجوع إلى الأمر رقم 04-08 نجد أنه لم يتضمن أي شروط تتعلق بالإدارة المانحة للإمتياز في مجال العقار الصناعي، لذلك يشترط فيها الشروط العامة المتعارف عليها في مجال القانون الإداري، والمقصود بالسلطة المانحة للإمتياز جميع الجهات الإدارية التي خول لها القانون صلاحيات السهر على تنفيذ العقد ومراقبته، وتتمثل في جهتين هما الأولى، إدارة أملاك الدولة باعتبارها الجهاز الإداري الذي أعطى له القانون حق التسيير والتصرف في جميع العقارات الخاصة التابعة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، تتمثل إدارة أملاك الدولة في الأجهزة الموجودة على المستوى المركزي الممثلة من طرف وزير المالية، الذي يتصرف بإسم الدولة في جميع المسائل التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة².

أما على المستوى المحلي، فبناء على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، فإن وزير المالية يمنح تفويضا بموجب قرار لمدير أملاك

¹ نورية غانمية، عقد الإمتياز الموجه للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص قانون مدني أساسي، جامعة عبد الحميد ابن باديس - مستغانم-، 2016-2017، ص50، 49.

² انظر المادة 120 فقرة 02 و03 من القانون رقم 90-30، السابق ذكره.

الدولة لإعداد العقود والتي تهم الأملاك العقارية الخاصة للدولة وإعطائها الطابع الرسمي والسهر على حفظها¹.

الثانية، فهي الجهات الإدارية المؤهلة لتسيير العقد والمتمثلة في: المجلس الوطني للاستثمار CNI، الوكالة الوطنية لتطوير الاستثمار ANDI، الشباك الوحيد لصندوق ضمان القروض للمؤسسات الصغيرة والمتوسطة FGAR، والوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ANIREF، لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار CACPIREF².

ب- بالنسبة للمستثمر المستفيد من الإمتياز:

يمنح الإمتياز في مجال العقار الصناعي لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية والأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الخاص³ وهو ما اكدته المادة 03 من الأمر رقم 04-08 المعدل بنص الماد 15 من القانون رقم 11-11 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 بقولها "يمنح الإمتياز على أساس دفتر الشروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات والهيئات العمومية أو الأشخاص الطبيعيين أو المعنوية الخاضعة للقانون الخاص".

يتضح مما سبق أنه لا توجد شروط خاصة تتعلق بالمستفيد من الإمتياز، لذلك يتم اللجوء إلى الشروط العامة للعقد كالأهلية في التعاقد فبإمكان أي شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية تقديم طلب للحصول على العقار من أجل الاستثمار ويكون مرفقا بدفتر الشروط⁴ كما أن المشرع الجزائري لم يقم بتحديد جنسية المستفيد

¹ المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، ج، ر، ع، 69، الصادرة سنة 2012.

² نورية غانيمة، المرجع السابق، ص 51، 50.

³ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق امتياز في ظل القانون 10-03، (ط. د)، دار هومة، الجزائر سنة 2013، ص 222.

⁴ خليل عمرو، (تقييم وإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة التشريع الجزائري)، مقال منشور بمجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، جوان 2013، ص 214.

من الإمتياز ولا شروط الإقامة في الجزائر وهذا دليل على أنه فتح المجال للإستفادة من حق الإمتياز لكل مستثمر وطني أو أجنبي مقيم أو غير مقيم¹

ج- بالنسبة للعقار محل الإمتياز

يشترط في العقار الذي يكون محل عقد الإمتياز مجموعة من الشروط تتمثل في:

- أن يكون العقار محل حق الإمتياز التابع للأملاك الخاصة للدولة، شرط أن لا يخصص للمرافق والمصالح العمومية التابعة لها.
- أن يكون العقار الصناعي ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير، بإستثناء المشاريع الاستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها².

ثالثا: أسلوب التراضي كصيغة مستحدثة ووحيدة في منح إمتياز العقار الصناعي

لقد تم النص على هذا الأسلوب في التعاقد لأول مرة في قانون المالية لسنة 2011، إذ أنه قبل ذلك كان الإمتياز يمنح كأصل عام عن طريق المزاد العلني المفتوح أو المقيد، لكن قام المشرع الجزائري بإلغاء هذه الطريقة في التعاقد وأبقى على طريقة واحدة وهي التراضي كآلية وحيدة لمنح الامتياز³.

ولقد عرف المشرع الجزائري التراضي في إطار المرسوم الرئاسي رقم 15-245 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام بأنه" هو إجراء تخصيص صفقة لمعامل متعاقد واحد دون الدعوى الشكلية إلى المنافسة ويمكن أن يكتسب تراضي شكل التراضي البسيط أو شكل التراضي بعد الإستشارة الوسائل المكتوبة الملائمة"⁴.

¹ ليلة بوشنة، المرجع السابق، ص 38.

² انظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152، السابق ذكره.

³ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 128.

⁴ المادة 41 من المرسوم الرئاسي رقم 15-245 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج، ر، ع 50، الصادرة سنة 2015.

من خلال نص هذه المادة يتضح أن أسلوب التراضي نوعان:

- التراضي البسيط وهو إبرام العقد من الإدارة ومتعاقد واحد دون الإعلان عن أية مناقشة ويتميز هذا النوع بالسرعة في إجراءاته¹.

- التراضي بعد الإستشارة قصة به أنه لا يتم إبرام العقد إلا بعد القيام بالإستشارة المؤسسات المؤهلة والمعتمدة وتكون هذه الإستشارة محدودة وبسيطة عن طريق كل الوسائل المكتوبة والملائمة ويتميز هذا النوع بالحرية في المفاوضات إلا أنه يحمل بعض النقاط السلبية حيث يؤدي إلى حظر تعطيل مبادئ التقافية والمساواة وفتح باب التعسف².

إذن وبناء على ما تقدم ذكره نستنتج أن أسلوب التراضي يساعد على سرعة معالجة ملفات الإستثمار وتحرير من الشكليات الكثيرة التي تعرفها المزايدات وأن كان هذا هو الغرض الذي توخاه المشرع من خلال التعديل الذي جاء به قانون المالية التكميلي إلا أن الواقع يشهد أن ملفات الإستثمار الصناعي لازالت تعرف بطئا وتأخرا في الفصل فيها³

¹ ليلة بوشنة ، المرجع السابق، ص53.

² المرجع نفسه، ص54،53.

³ مخلوف لكحل، المرجع السابق، ص 129.

خلاصه الفصل الثاني:

وختاماً لما تم دراسته في هذا الفصل نخلص إلى القول أن المشرع الجزائري قد فرض مجموعة من الإجراءات القانونية الواجبة على طالب رخصة التجزئة الصناعية بصفة خاصة اتباعها التقيد بها، أنها من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها وبالتالي إذا ما حدث وخالف طالب رخصة التجزئة الصناعية هذه الإجراءات المقررة قانوناً اعتبرت تجزئة غير قانونية ومن ثم تتعرض رخصته للإلغاء.

هذه الإجراءات منها ما يتعلق بالحصول على الرخصة ومنها ما يتعلق بتنفيذ مضمون هذه الرخصة، فبالنسبة للإجراءات الخاصة بالحصول على رخصة تجزئة العقار الصناعي تنقسم إلى جزئين، إجراءات سابقة على منح الرخصة تبدأ بإيداع الطلب وتنتهي بدراسة هذا الأخير، وإجراءات لاحقاً على منح الرخصة تبدأ بتحديد الجهة المختصة بالمنح وبيان القرار الذي تصدره هذه الجهات أما القبول أو الرفض أو التأجيل وتنتهي بإجراءات الشهر العقاري.

أما بالنسبة للإجراءات الخاصة لتقيد مضمون قرار منح رخصة التجزئة الصناعية، فتتجسد أساساً من خلال ما تتطلبه من تنفيذ أشغال تجهيز القطع الأرضية مختلف الشبكات والارتفاقات التي تجعل من العقار صالحاً للإستغلال وفقاً لغرض الذي خصص له، ولتحقيق ذلك لابد من القيام بالمراقبة أثناء وبعد تنفيذ هذه الأشغال من قبل الإدارة المختصة بذلك، ثم بعد ذلك يتوجب إنهاء أشغال التجزئة الصناعية بمنح المستفيد منها شهادة قابلية الإستغلال والتي يتوقف على وجودها إبرام عقود الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي.

الخاتمة

من خلال ما تقدم التطرق إليه عند دراستنا لموضوع الترخيص بالتجزئة في العقار الصناعي، يتضح جليا أن رخصة التجزئة الصناعية تعد أحد أهم القرارات الإدارية الفردية المدرسة في المجال العمراني عموما وفي مجال الاستثمار الصناعي خصوصا، لذا اعتمد المشرع الجزائري على ترسانة قانونية وتنظيمية متدرجة ساعيا من خلالها لتنظيم هذه الرخصة نظرا للدور الفعال الذي تلعبه في إحداث وحدات عقارية قابلة للاستثمار وعلاوة على ذلك حاول المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 تحديدا تدارك وسد الفراغات والنقائص التي شهدتها قوانين التهيئة العمرانية، وذلك من خلال فرض رقابة مشددة على رخص النشاط العمراني بوجه عام لا سيما تلك المتعلقة بإحكام رخصة التجزئة الخاصة بإنشاء وإقامة مناطق صناعية، تحقيقا للتوازن بين كل من المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، وذلك بغرض النهوض بالاقتصاد الوطني من جهة، وحماية البيئة والأفراد من مخاطر الأولي التي تنجر عن هذه النشاطات من جهة أخرى.

ولأن جاذبية العقار الصناعي تكمن في مدى تهيئته على النحو الذي يجعله قابلا للاستثمار، أوكل المشرع مهمة تهيئته إلى هيئات متخصصة تتمثل في كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين كل بحسب اختصاصاتها.

وعلى اعتبار أن التجزئة الصناعية صورة من صور التجزئات العمرانية، فإن إحداثها يخضع إلى ترخيص مسبق في إطار قوانين التهيئة العمرانية لا سيما القانون 29/90 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 بالإضافة إلى توجيهات أدوات التهيئة والتعمير والمتمثلة أساسا في كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وفضلا على كون هذه الرخصة وسيلة لتقسيم الأرض إلى قطعتين أو أكثر، فإنها تعد وسيلة قانونية من شأنها أنها تهئ العقار الصناعي محل التجزئة وفقا لما تتطلبه من تنفيذ أشغال تجهيز القطع الأرضية بمختلف الشبكات والارتفاعات حتى يصبح العقار

جاهزا للاستثمار الصناعي والتي يترتب عنها بالضرورة منح شهادة قابلية الاستغلال التي تحول لصاحبها الحق في إبرام عقود الإمتياز.

إن و بناء على ما تقدم ذكره نصل إلى بعض الاستنتاجات المهمة التي تم الوقوف عليها أثناء القيام بالدراسة والبحث في هذا الموضوع، والتي نعقب عليها مباشرة من خلال اقتراح بعض التوصيات التي أراها جديرة بالاستجابة من قبل أهل الاختصاص وتتمثل هذه الاستنتاجات في:

✓ رخصة التجزئة الصناعية تعد تطبيق من تطبيقات رخصة التجزئة المنصوص عليها في القواعد العامة العمرانية، وبالتالي فإن رخصة تجزئة العقار الصناعي تخضع هي الأخرى على وجه العموم لهذه القواعد.

✓ رخصة التجزئة الصناعية عبارة عن قرار إداري إنفرادي صادر عن جهات إدارية مختصة.

✓ اختلاف التجزئة الصناعية عن رخصة التجزئة العامة من حيث خصوصية نطاق تطبيقها.

✓ شدد المشرع الجزائري في إجراءات منح رخصة التجزئة الصناعية، فجعل إجراءات سابقة وإجراءات لاحقة على منحها، ومن ثم فإنه لا يتم تسليم هذه الأخيرة إلا بعد مرورها بجملة المراحل والإجراءات التي تعتبر معقدة في مجملها، خاصة وأن ملف طلب الرخصة يحتوي الكثير من الوثائق الإدارية والتقنية، بل الأكثر من ذلك فإنه لا يجوز مخالفة هذه الإجراءات فهي من النظام العام وأي تجاوز لها يجعلها غير قانونية وبالتالي تتعرض للإلغاء.

✓ تعد كل من الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين صاحبة تقديم الطلب المتعلق برخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي، فالأولى بصفتها وكالة عن الدولة مالكة الوعاء العقاري الموجه للمشاريع الصناعية، والثانية بصفتها وكالة عن البلدية أو لحسابها (اي للولاية نفسها).

✓ استحداث الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية والشباك الوحيد للولاية على مستوى مديرية التعمير بغرض تسهيل إجراءات حصول صاحب الطلب على الرخصة بالإضافة إلى السعي لتخفيف الضغط الناجم عن نقل الملفات وتسهيل دراستها ومعالجتها في أقرب الآجال.

✓ تقليص المشرع للآجال القانونية الخاصة بإصدار رخصة التجزئة الصناعية بغرض تسهيل وتسريع وتيرة دراسة الملفات، وبالتالي إنقاص الضغط على المصالح التقنية على مستوى البلدية من جهة وتخفيف الأعباء الواقعة على كاهل أصحاب الطلب من جهة أخرى.

✓ منح المشرع سلطة منح أو عدم منح أو تأجيل منح رخصة التجزئة الصناعية إلى الجهات الإدارية المختصة والمتمثلة إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي (ر.م.ش.ب) أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.

✓ تحديد نوع الأشغال والتجهيزات الخاصة لرخصة التجزئة الصناعية.

✓ بسط الإدارة المختصة لرقابتها على تنفيذ الأشغال المقررة في الرخصة أثناء وبعد إنجاز هذه الأشغال.

✓ وجوب الحصول على شهادة قابلية الاستغلال لإرتباطها الوثيق برخصة التجزئة باعتبارها تثبت مدى مطابقة الأشغال وإتمامها.

أما عن جملة الإقتراحات التي تتناسب وتفعيل دور رخصة التجزئة الصناعية للوصول إلى إنشاء مناطق صناعية تهدف إلى إعادة بناء المنظومة العمرانية والاقتصادية للدولة، فتتمثل في:

✓ استحداث نظام قانوني محكم، ينظم رخصة التجزئة الواردة على عقار صناعي لخصوصيتها.

✓ تبسيط إجراءات الحصول على هذه الرخصة وتخفيف محتوى الملفات المرفقة بالطلب بهدف التقليل من التجزئات الغير قانونية وتفاذي عبء الإجراءات التصحيحية.

- ✓ الزيادة في تقليص الآجال المقررة لمنح الرخصة تماشيا مع التخفيف من الإجراءات والتقليل في الوثائق المكونة للملفات المودعة مع الطلب.
- ✓ توسيع صلاحيات الهيئات المحلية (البلدية والولاية) في مجال إنشاء وتنظيم وتسيير ومتابعة المشاريع الصناعية وتفعيل دورها في هذا المجال.
- ✓ إنشاء أجهزة فردية مختصة في مراقبة وتنفيذ مخططات التجزئة الصناعية.
- ✓ السهر على التطبيق الفعلي للنصوص القانونية المنظمة لهذه الرخصة وإلا بقيت مجرد حبر على ورق.

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

26

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 :
رقم الهاتف :
5 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
6 - عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :
7 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
8 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
9 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
10 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
11 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
12 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :
15

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 02

31

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07

22 ربيع الثاني عام 1436 هـ
12 فبراير سنة 2015 م

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)
السكان (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
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 ومساحاتها 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 لكان
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 ويتحمل 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

1- النصوص الرسمية

أ- الدساتير:

- الدستور الجزائري لسنة 2016، ج، ر، ع 14، الصادرة سنة 2016.

ب- القوانين:

- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر، ع 49، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95 - 26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج، ر، ع 55، الصادرة سنة 1995.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، ع 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج، ر، ع 51، الصادرة سنة 2004.

- القانون 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، ع 52، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008، ج، ر، ع 44، الصادرة سنة 2008.

- القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج، ر، ع 21، الصادرة سنة 1991، المعدل والمتمم.

- القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج، ر، ع 85، الصادرة سنة 2004.

- القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج، ر، ع 31، الصادرة سنة 2007.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة قواعد البناء وإنجازها، ج، ر، ع 15، الصادرة سنة 2008.

- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتعلق بالبلدية، ج، ر، ع 37 الصادرة سنة 2011. المعدل والمتمم.

ج- الأوامر

- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية ج، ر، ع 48، الصادرة سنة 1966، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخصصتها، ج، ر، ع 47، الصادرة سنة 2001.
- الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 15 جوان 2006، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006، ج، ر، ع 47، الصادرة سنة 2006.
- الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 جويلية 2006، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج، ر، ع 49، الصادرة سنة 2008.
- الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01 أوت 2008، المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية، ج، ر، ع 49، الصادرة سنة 2008.

د- المراسيم

د¹ المراسيم الرئاسية:

- المرسوم 15-245 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام، ج، ر، ع 50، الصادرة سنة 2015.

د² المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي رقم 73-45 المؤرخ في 28 فيفري 1973، المتعلق بإحداث لجنة إستشارية لتهيئة المناطق الصناعية، ج، ر، ع 20، الصادرة سنة 1973.

د³ المراسيم التنفيذية:

- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتحديد قواعد تسييرها، ج، ر، ع 56، الصادرة سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003، ج، ر، ع 68، الصادرة سنة 2003.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر ع 26، الصادرة سنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادات ورخص التعمير وتسليمها، ج، ر، ع 26 ، الصادرة سنة 1991.
- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج، ر، ع 06، الصادرة سنة 2006.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة للوساطة و الضبط العقاري ، ، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2007 ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19 مارس 2012، ، ج، ر، ع 17، الصادرة سنة 2012.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-121 المؤرخ في 23 أبريل 2007، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ في 23 أبريل 2007، المتضمن تحديد شروط وكيفيات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية والأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2007.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-18 المؤرخ في 20 جانفي 2009 ، يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري ، ج، ر، ع 06، الصادرة سنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المحدد لشروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج، ر، ع 27، الصادرة سنة 2009.
- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة

المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها، ج ، ر ، ع ، 27 ، الصادرة سنة 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 14-242 ، المؤرخ في 27 أوت 2014 ، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة والمناجم ، ج ، ر ، ع ، 52 ، الصادرة سنة 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ، ر ، ع ، 07 ، الصادرة سنة 2015.

ثانيا: المراجع باللغة العربية

1- القواميس:

1- جمال الدين بن منظور، لسان العرب، ج 7، ط 3 ، دار صادر للنشر، بيروت 1441 هـ.

2- عيسى مومني ، القاموس العربي الممتاز ، ط 2 ، دار العلوم للنشر، الجزائر 2000.

2- المؤلفات:

- الزين عزري، قرارات العمران الفردية، وطرق الطعن فيها_ دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، سنة 2005.

- العربي بلحاج، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، ج1، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2008.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.

- حكيمة كحيل، تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى حق إمتياز في ظل القانون 03/10، د ط، دار هومة للنشر والتوزيع والطباعة، الجزائر، سنة 2013.

- حمدي عمر باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د.ط، دار هومة، الجزائر، سنة 2000.
- حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، د.ط، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.
- سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية _ دراسة مقارنة _ ، د.ط، دار الفكر العربي، مصر، سنة 2002.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة، الجزائر سنة 2002.
- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري _ أهداف حضرية ووسائل قانونية ط.2، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.
- عايدة ريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط.1 دار قانون للنشر والتجليد، الجزائر، سنة 2011.
- عبد العزيز محمودي، استثمار العقار الصناعي في القانون العقاري الجزائري _ على ضوء آخر الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة _ ، ط.1، بيت الأفكار الجزائر، سنة 2015.
- عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، د.ط، دار المطبوعات الجامعية، مصر سنة 2006.
- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط.3، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية _ دراسة مقارنة _ ، د.ط، دار الفكر العربي، مصر سنة، 2002.

- محمد بعلي الصغير، القرارات الإدارية، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر (د.س.ط).

- مخلوف بوجردة، العقار الصناعي، ط2، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.

- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، د.ط، دار الهدى الجزائر سنة 2010.

3- الأطروحات والمذكرات الجامعية:

2-1- أطروحات الدكتوراه:

- حمشة مكي ، حماية البيئة من خلال أدوات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق - تخصص قانون أعمال ، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01 ، 2017 - 2018.

- سميحة حنان خوادجية ، النظام القانوني للعقار الصناعي الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم شعبة القانون الخاص - تخصص قانون عقاري -، جامعة قسنطينة 01 ، 2014-2015،

- سمير ناتوري، النظام القانوني لرخص التعمير و المنازعات الناشئة عنها، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه تخصص قانون الجماعات الاقليمية ، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية -، السنة الجامعية، 2018-2019.

- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015-2016.

- عبد الرحمن عزاوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام ، جامعة الجزائر ، 2005/2006.

- عبد العظيم سلطاني ، الرقابة على الأراضي الفلاحية و العمرانية وأثرها على حماية البيئة في الجزائر ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في العلوم القانونية - تخصص قانون عقاري ، جامعة باتنة ، 2017، 2018.

- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق - تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر - باتنة، السنة الجامعية 2014/2015.

- مخلوف لكحل، عقد الإمتياز ودوره في تطوير الإستثمار، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون الخاص - تخصص قانون السوق-، جامعة باتنة 1 الحاج لخضر 2017 2018.

2: المذكرات الجامعية.

أ_ رسائل الماجستير.

- أسماء منصور، عقد الامتياز كوسيلة لاستغلال العقار الصناعي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، 2013/2014.

- حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة بالقانون وتسيير الإقليم، جامعة منتوري، قسنطينة 2011/2012.

- زهرة أبراش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010/2011.

- سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري قسنطينة، 2008/2007.

- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتمة، 2012/2011.

- فاطمة تاتولت، المعالجة القانونية للعقار الصناعي في ضوء التشريع والاجتهاد القضائي، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الجزائر 01، 2015/2014.

- ليلى بوشنة، النظام القانوني لعقد الإمتياز في ظل الأمر رقم 04/08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام للأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية- 2013/2012.

- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون-الجزائر-، 2005/2004.

- نورية غانمية، عقد الإمتياز الموجه للإستثمار الصناعي في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص-تخصص قانون مدني أساسي-، جامعة عبد الحميد ابن باديس-مستغانم-، 2017/2016.

ب- مذكرات المدرسة العليا للقضاء.

- محمد الأمين بوغرارة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التبرص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2004/2003.

4- المقالات العلمية:

- جمال دوبي بونوة، (الأحكام القانونية والتنظيمية لرخصة البناء ورخصة التجزئة في تشريعات التعمير والبناء والبناء الجزائري)، مجلة التعمير والبناء، العدد 04، ديسمبر 2018.
- حمشة مكي، (الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15)، مجلة المفكر، العدد 15، جوان 2017.
- دنيا زاد لحرش، (تسيير الأملاك العقارية الحضرية التابعة للبلدية)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 4، ديسمبر 2015.
- زوبيدة دهلوك، (ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 19/15)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 9، سبتمبر 2017.
- سعدية فني، (دور أجهزة دعم الاستثمار المركزية في تنظيم وتسيير العقار الصناعي على ضوء التشريع الجزائري)، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، ديسمبر 2017.
- غنية سطوح، (الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري)، مجلة البحوث والدراسات العليا، العدد 1، جوان 2016.
- غنية سطوح، (رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية)، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 3، سبتمبر 2017.
- كريم حرز الله، خليل عمرو، (تقييم وإستغلال الأملاك الوطنية الخاصة في التشريع الجزائري)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، جوان 2013.
- كلثوم حجوج، (رخصة التجزئة وعلاقتها بشهادة قابلية الإستغلال والتهيئة طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 19/15)، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد 02 جوان 2015.

- كمال العطرأوي، (فعالية الضبط الإداري في حماية البيئة)، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 02، أكتوبر 2019.
- كمال تكواشت، (رخصة التجزئة من حيث المفهوم والآثار)، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 06، جوان 2016.
- كهينة آيت حمودة، رضوان عايلي، (إستراتيجية تطوير الأملاك الوطنية الخاصة في إطار تفعيل الإستثمار وتحقيق التنمية -نظام الإمتياز على العقار الصناعي) - مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، العدد 02، ماي 2020.
- لعزير معيفي، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري)، مجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد 02، نوفمبر 2016.
- محمد بلفضل، (أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة)، العدد 14، جانفي 2020.
- مراد بلكعبيات، (الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في التشريع الجزائري) مجلة العلوم الإنسانية، العدد 23، نوفمبر 2011.
- مسعودة ديراسو، (النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15)، مجلة المفكر، العدد 17، جوان 2018.
- مصطفى معطى الله، (نظام الإمتياز كآلية لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر) مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 06، جانفي 2016.
- نور الهدى موهوبي، (إجراءات إصدار رخصة التجزئة في التشريع الجزائري)، مجلة الدراسات القانونية، العدد 02، جوان 2017.

5- المداخلات.

- راضية مشري مداخلة بعنوان، المسؤولية الجزائرية للشخص المعنوي في الجرائم البيئية الملتقى الدولي والتشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، يومي 09 و 10 ديسمبر 2013.

- وليد عماري، فهيمة قسوري، مداخلة بعنوان، الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري (ANIREF) ودورها في الإستثمار العقاري، الملتقى الوطني حول الإستثمار العقاري في الجزائر، جامعة الوادي، يومي 11 و 12 ديسمبر 2013.

ثانيا: المرجع باللغة الأجنبية

- Djilali Adja, bemared drobenko, droit larbanisme, betri ecition, alger, 2007.
- Heneri jacquot et français priet, droit de l'urbanisme, 3^{ème} édition, drllez delta; 1998.
- Patrik Gend, pratique du droit de l'urbanisme, 4^{ème} édition egrolles, paris, 2004.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
6-1	مقدمة
07	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة الصناعية.
08	المبحث الأول: المقصود برخصة التجزئة الصناعية.
08	المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة الصناعية وتمييزها عما يشابهها من المصطلحات
08	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة الصناعية
14	الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة الصناعية عما يشابهها من المصطلحات
18	المطلب الثاني: أهمية رخصة التجزئة الصناعية وخصائصها
18	الفرع الأول: أهمية رخصة التجزئة الصناعية
20	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة الصناعية
24	المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية
24	المطلب الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث الأشخاص والموضوع
24	الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث الأشخاص
33	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث الموضوع
34	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان والزمان
34	الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان
40	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث الزمان
42	خلاصة الفصل الأول
44	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لإعداد وتنفيذ رخصة التجزئة الصناعية
45	المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة الصناعية
45	المطلب الأول: الإجراءات السابقة على منح قرار رخصة التجزئة الصناعية
45	الفرع الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية

49	الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة التجزئة الصناعية
52	المطلب الثاني: الإجراءات اللاحقة على منح قرار رخصة التجزئة الصناعية
52	الفرع الأول: الجهات المختصة قانونا بإصدار رخصة التجزئة الصناعية
56	الفرع الثاني: مضمون قرار رخصة التجزئة الصناعية والآثار المترتبة عنه
62	المبحث الثاني: إجراءات تنفيذ مضمون قرار رخصة التجزئة الصناعية
62	المطب الأول: تجهيز الوعاء العقاري ومراقبة تنفيذ الأشغال الصناعية
63	الفرع الأول: تجهيز الوعاء العقاري
66	الفرع الثاني: ومراقبة تنفيذ الأشغال الصناعية
69	المطلب الثاني: آثار تنفيذ الأشغال
69	الفرع الأول: الحصول على شهادة قابلية الإستغلال
73	الفرع الثاني: عقد الإمتياز كآلية قانونية وحيدة لإستغلال العقار الصناعي
83	خلاصة الفصل الثاني
84	الخاتمة
/	قائمة الملاحق
88	قائمة المصادر والمراجع
99	الفهرس

ملخص

ملخص الموضوع:

تشكل رخصة التجزئة الصناعية محورا رئيسيا وهاما في عمليات التهيئة العمرانية الخاصة بالأوعية العقارية الخاصة، فهي عبارة عن أداة قانونية رقابية سابقة على القيام بهذه العمليات، كرسها المشرع من أجل تنظيم حركة العقار الصناعي وذلك من خلال حسن إستعماله والقيام بتخصيصه والغرض الذي أعد من أجله، إضافة إلى معرفة كيفية التحكم في عملية توطين وإستقبال الإستثمارات الوطنية والأجنبية.

ونظرا للدور الفعال الذي تؤديه رخصة تجزئة العقار الصناعي سعى المشرع الجزائري لتنظيم مختلف جوانبها، خاصة تلك المتعلقة بإجراءات الحصول عليها والقيام بتنفيذ مضمونها، وذلك من خلال إصداره لترسانة قانونية وتنظيمية خاصة بهذا المجال.

Summary:

Retail licensing in industrial real estate according to Algerian legislation.

The industrial retail license constitutes a major and important axis in the urban preparation processes for industrial real estate fields, as it is a legal control tool prior to carrying out these operations, which the legislator consecrated in order to regulate the movement of industrial real estate and that through its good use, allocation and the presentation it was prepared for. This is in addition to knowing how to control the process of resettling and receiving national and foreign investments.