

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص قانون عقاري

بـعـنـوان:

رخصة التـجـزئة و شـهـادة التـقسـيم في التـشـريـع الـجـزائـري

إشراف الأستاذة: بخوش إلهام

إعداد الطالبة: بوقصة نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صنية	د. محاضر . أ	رئيسا
بخوش إلهام	أ . مساعد. أ	مشرفا و مقررا
مخلوف طارق	د. محاضر. ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ليسانس / ماستر

تخصص قانون عقاري

بـعـنـوان:

رخصة التجزئة و شهادة التقسيم في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذة: بخوش إلهام

إعداد الطالبة: بوقصة نورة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
بن طيبة صنية	د. محاضر . أ	رئيسا
بخوش إلهام	أ . مساعد. أ	مشرفا و مقررا
مخلوف طارق	د. محاضر. ب	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

... وَ مَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَ

إِلَيْهِ أُنِيبُ ... "

الآية 88 من سورة هُود

... وَقُلْ رَبِّي زِدْنِي عِلْمًا ... "

الآية 114 من سورة طه

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمِ

شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله" صدق رسول الله.

أولا و قبل كل شيء الحمد لله الذي هدانا لهذا و ما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، فالحمد و الشكر أولا و أخيرا على فضله و كرمه الذي أنعم علينا بالتوفيق بإنجاز هذا العمل ليضاف إلى ميادين البحث العلمي، و الصلاة و السلام على من بعثه ربه رحمة للعالمين سيد المرسلين و إمام المتقين، سيدنا محمد و على آله و صحبه و من اتبعه بإحسان إلى يوم الدين. يشرفني أن أتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذتي المشرفة بخوش إلهام، على تفضيلها بقبول الإشراف على هذه المذكرة، و دعمها لي و على كل التوجيهات التي قدمتها لي، من أجل أن يكتمل هذا البحث، فعرفانا على هذا المجهود نسأل الله أن يجعله في ميزان حسناتها و أن يجازيها خير الجزاء.

و يطيب لنا عرفانا بالجميل أن نتقدم بجزيل الشكر و العرفان إلى لجنة المناقشة التي قبلت الإشراف على مناقشة هذه المذكرة.

كما أتقدم بوافر التقدير و عظيم الامتنان إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد على إنجاح هذه المذكرة، سواء بتقديم النصائح أو بتشجيعها على متابعة و مواصلة إنجاز هذا العمل.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى ما أعلى ما منحني الله.

إلى من أذاقني طعم الحياة إلى من علمني الصبر و المثابرة إلى "أمي"
الغالي أطال الله عمره.

إلى من علمتني و عانت من أجل أن أصل إلى ما وصلت إليه، إلى
من سهرت الليالي من أجل أن أصل إلى الأعلي. إلى "أمي" الحبية
أكل الله في عمرها.

أهدي ثمرة جهدي هذا إلى "إخوتي و أخواتي و أبناء أخي و زوجته و
بنات أختي" و أتمنى لهم النجاح في حياتهم العلمية و العملية.
إلى كل "صديقاتي المحاميات" و كل من يعرفني من قريب أو من
بعيد.

إلى من ساندني في نجاح هذا العمل "سلاف".

إلى كل من جعل العلم شعاره و من الفشل بداية نجاحه.

قائمة الاختصارات

قائمة الاختصارات:

د.ت.ن: دون تاريخ نشر.

ق.م: قانون مدني.

ص: صفحة.

ف: فقرة.

مقدمة

إن معيار تطور أي دولة أو تخلفها الحضاري هو العمران ،حيث تسهر جميع الدول بوضع مقاييس و قواعد تستجيب لها البنايات و اعتماد سياسات عمرانية تهدف إلى تهيئة المدن و إبراز النسيج العمراني. فكلما كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها راقيا ، وإن كانت الدولة متخلفة فتخلفها ينعكس سلبا و ذلك بانتشار ظاهرة البناءات الفوضوية فالجزائر و غيرها من الدول لا تخرج عن هذا الإطار ، فمنذ الاستقلال أصدرت مجموعة من القوانين و النصوص التنظيمية مؤطرة قواعد البناء و التعمير .

و سوف نوجز لمحة مختصرة على التطور التشريعي للنصوص المتعلقة بموضوع بحثنا الذي يتناول الإطار القانوني و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم في الجزائر منذ الاستقلال إلى الوقت الحالي بحيث أنه صدر الأمر 62/157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية حيث بناء عليه تم الاستمرار في العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 1962/12/31.

و كذلك صدر الأمر 67/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصتي البناء و تجزئة الأراضي (جريدة رسمية رقم 83 مؤرخة في 17 أكتوبر 1975) و هو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.

ثم تلاه القانون رقم 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء (جريدة رسمية رقم 06 مؤرخة في 1982/02/09) .

ثم القانون رقم 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية و الذي يعتبر أول قانون ينظم المجال العمراني و لقد جاء في وقت متأخر جدا و الذي ألغي بموجب القانون 20/01 المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة

و بعدها صدر القانون 29/90 مؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير (جريدة رسمية رقم 52 مؤرخة في 1990/12/02 المعدل و المتمم و الذي يعتبر المصدر الرئيسي و الأساسي للقواعد العمرانية.

و قد صدر إثر ذلك تطبيقا لبعض أحكامه المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم. و الذي ألغي مؤخرا بالمرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

و من خلال تكريس الدولة لهذه الترسانة من القوانين فقد فرضت جملة من القيود على تجزئة الأراضي و تقسيمها قبل عملية البناء فأى تجزئة في المحيط العمراني غير المبني و أي تقسيم في ملكية عقارية مبنية يجب أن يخضع و يستجيب لمجموعة من المقاييس و القواعد التقنية المحددة بقواعد تنظيمية، حيث تنشأ كل تجزئة بناء و كل تقسيم ملكية عقارية مبنية بناء على ملفات تقنية و وثائق إدارية و مخططات تقدم إلى المصالح المختصة المحددة قانونا و يمنح الترخيص بالتجزئة و تسليم شهادة التقسيم من طرف جهات قضائية و إدارية مختصة بهدف المحافظة على النسق الجمالي للمدن و المناطق السكانية الحضرية.

أهمية الموضوع

يستوجب و يستمد البحث أهميته القصوى من كون رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و التي نظمها المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها و كذلك القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، هي وسائل و أدوات للرقابة تفرضها الإدارة بما لها من سلطة في تنظيم عملية البناء و تشييد التجمعات السكانية، و التي لها دور كبير في القضاء على البناء الفوضوي، عند تخلي الإدارة عن إصدار مثل هذه القرارات التنظيمية المتمثلة أساسا في الرخص و الشهادات و التي من بينها رخصة التجزئة و شهادة التقسيم.

و يضاف إلى ذلك أن هذه الدراسة تكتسي أهمية بالغة من خلال أن المشرع أصدر مجموعة من القوانين الخاصة في مجال التهيئة و التعمير، و منح للإدارة صلاحيات واسعة للجماعات المحلية في ميدان الرخص و الشهادات بغرض تنمية العمران الحضري.

و تعتبر هاتين الوسيلتين الآلية الفعالة للمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير، بكل أبعاده، كما تساهم في ضمان احترام مبدأ المشروعية، و التي جعلها المشرع الجزائري كأداة رقابية سابقة على أعمال البناء، فرخصة التجزئة و شهادة التقسيم تمكن الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء مع وجود بعض مميزات أو خصائص خاصة بهما. فلو تركت التجزئات لتقدير الأشخاص من دون تنسيق مع الإدارات المختصة، فإنها تأخذ لا محالة لإشكالات غير قانونية.

لذلك تبنى المشرع الجزائري نظامين ، أولهما النظام الوقائي الذي تخضعه الإدارة إلى رقابة مسبقة و هي ما يطلق عليها بالرقابة القبلية، و التي تتمثل في اشتراط استخراج مجموعة من الرخص و الشهادات و هذه الرقابة تعتبر أهم الوسائل القانونية التي استحدثتها المشرع لبط رقابة الإدارة في المجال العمراني، كما يمكن أيضا للإدارة اللجوء إلى النظام الثاني و هو الردعي الذي يخضع للرقابة البعدية و التي تمارسها هيئات إدارية و قضائية.

دوافع اختيار الموضوع

إن خوضنا في هذا الموضوع نابع عن جملة من العوامل الموضوعية التي دفعت لاختيار هذا الموضوع ، و يمكن حصرها في النقاط التالية:

معرفة الدور الذي لعبه المشرع في تنظيم رخصة التجزئة و شهادة التقسيم من خلال قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها و مدى نجاح هذه القوانين في الحد من انتشار ظاهرة البناءات الفوضوية.

معرفة الدور الذي لعبته الإدارات المختصة خاصة المحلية منها في مجال العمران في تطبيق و تفعيل رخصة التجزئة وشهادة التقسيم لتجزئة و تقسيم الملكيات العقارية المبنية و غير المبنية على أرض الواقع.

و من أهم أسباب اختياري للموضوع هو الوقوف عند الفوارق و مواطن الاختلاف بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم نظرا للخلط الذي يقع فيه الكثير. خاصة الباحثين الذين يعتبرون أن رخصة التجزئة هي نفسها شهادة التقسيم.

ضف إلى ذلك أن شهادة التقسيم لم تحظ بالدراسة و البحث و التفصيل كما هو الأمر بالنسبة لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، بالرغم من أنه موضوع حساس يتطلب دراسة دقيقة فمثلا لا يمكن التصرف في الملكيات المبنية إلا بعد تقسيمها و الحصول على شهادة التقسيم. و هذا أصبح من أهم المواضيع لأنه كم من ملكية سواء مبنية أو غير مبنية تمت تجزئتها و تقسيمها كانت محل نزاع لأنها لم تحترم قواعد التعمير المتمثلة في رخصة التجزئة و شهادة التقسيم.

الإشكالية

إذن من خلال المعطيات السالفة الذكر يمكن القول، أنه بالنظر إلى القوانين الصادرة في هذا المجال نجد أن هذا الموضوع متشعب المسالك لذا فإشكالية بحثنا تتمثل في:

• إلى أي مدى يمكن اعتبار رخصة التجزئة و شهادة التقسيم آليات من آليات

تنظيم العقار؟

هذه الإشكالية تنبثق عنها جملة من الإشكاليات الفرعية التي تتمحور حول التساؤلات

التالية:

- هل نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة و شهادة التقسيم على نحو يضمن رقابة فعالة في مجال التعمير؟
- ما الماهية القانونية لرخصة التجزئة؟ ، ما هي إجراءاتها؟ ، و هل يشترط لتجزئة ملكية عقارية الحصول على شهادة قابلية الاستغلال؟
- ما الماهية القانونية لشهادة التقسيم؟ ، ما هي إجراءاتها؟ ، و ما هو الاختلاف بين شهادة التقسيم و رخصة التجزئة؟ .

المنهج المتبع

قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد الدراسة ، و بغية الإجابة عن التساؤلات المطروحة، تم الاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي ، و يظهر ذلك من خلال معرفة مفهوم رخصة التجزئة و إجراءاتها و تمييزها عن رخصة التجزئة. و كذلك تحليل بعض النصوص القانونية المتعلقة بالمرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها و كذلك القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

أهداف الدراسة

نهدف من خلال دراستنا إلى القيام بدراسة تحليلية للنصوص التشريعية و التنظيمية التي تناولت موضوع رخصة التجزئة و شهادة التقسيم في المرسوم التنفيذي 19/15 و الوقوف عند هذه النصوص و مدى نجاعتها و دورها في تطبيق و احترام قواعد التهيئة و التعمير في الواقع العملي.

الدراسات السابقة

من بين الدراسات السابقة التي تطرقت لموضوع رخصة التجزئة أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه للدكتور عربي باي يزيد. إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير

في الجزائر ، جامعة الحاج لخضر باتنة سنة 2015، و التي تناول فيها موضوع الرخص العمرانية في قانون التهيئة و التعمير و كذلك أطروحة الدكتوراه بعنوان "منازعات القرارات الفردية في مجال العمران" للأستاذ عزري الزين، دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة ، طبعة 2005. حيث عالج فيها الرخص و الشهادات التي تمنحها الإدارة للأفراد في مجال العمران و كذلك المنازعات التي تثار بخصوص القرارات الفردية.

إضافة إلى العديد من مذكرات الماجستير منها على سبيل المثال: قرارات التهيئة و التعمير ، لعويجي عبد الله، جامعة الحاج لخضر بانه ، سنة 2012/2011. دور المحافظ العقاري في مراقبة فحص عقود التعمير ليحي هلاي إيمان. أيضا أزمة البناية اللاشعرية و طرق معالجتها لزهره ديبج جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2001/2000.

صعوبات البحث

أثناء دراستنا لهذا البحث اعترضتنا مجموعة من الصعوبات تتمثل في:

- عدم وجود مراجع كافية و متخصصة في شهادة التقسيم لأن جميع المراجع و إن تم فيها دراسة رخصة التجزئة إلا أن الدراسة كانت سطحية بالنسبة لشهادة التقسيم و هذا على غرار رخصة البناء التي أعطيت نصيبا كافيا من البحث و الدراسة.
- أيضا تبين لنا من خلال الدراسات السابقة أن البحث في شهادة التقسيم كنظام قانوني مستقل منعدمة و لم يتم العثور على أي مذكرة تناولت هذا الموضوع و إنما تم التطرق لشهادة التقسيم ضمن مجموع الرخص و الشهادات على غرار رخصة التجزئة.

التصريح بالخطّة

قصد الإمام بمتطلبات البحث، و عرض محتوياته تم إدراج ذلك في فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول و هو تحت عنوان رخصة التجزئة تضمن مبحثين، المبحث الأول خصصناه لمفهوم رخصة التجزئة، تعريفها و نطاق تطبيقها و خصائصها و معايير التجزئة و شهادة قابلية الاستغلال. و المبحث الثاني خصصناه لإجراءات الحصول على رخصة التجزئة و آثارها.

أما الفصل الثاني فهو موسوم بشهادة التقسيم، فقد قسمناه إلى مبحثين اثنين، كذلك الأول بعنوان مفهوم شهادة التقسيم تناولنا فيه تعريفها، و نطاق تطبيقها ، خصائصها و دورها في حماية البيئة و أهميتها و تمييزها عن رخصة التجزئة و باقي المصطلحات المشابهة لها، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى إجراءات الحصول على شهادة التقسيم و آثارها التي من بينها المنازعات الخاصة بها.

الفصل الأول

رخصة التجزئة

المبحث الأول/ مفهوم رخصة التجزئة.

المبحث الثاني/ إجراءات الحصول على رخصة التجزئة و آثارها.

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير، و التي لها أهمية بالغة في المحافظة على النسق العمراني، و كذا محاربة البناء الفوضوي و قد أولى المشرع الجزائري عناية بالغة لها، فقد سن لها ترسانة من القوانين المنظمة لها باعتبارها قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة يتضمن على تجزئة للعقارات، و للإحاطة بالموضوع وجب التطرق إلى الماهية القانونية لرخصة التجزئة.

المبحث الأول/ مفهوم رخصة التجزئة.

رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لملكية عقارية طبقا لما جاءت به المادة 57 من القانون 29/90¹ المتعلق بالتهيئة و التعمير، و المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لذا فهذه الرخصة تصدر في شكل قرار إداري² بعد التحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير، و انطلاقا مما سبق أصبح من الضروري الوقوف على تعريف هذه الرخصة من أجل تحديد خصائصها و مجال تطبيقها ، و المعايير المعتمدة في عملية التجزئة وشهادة قابلية الاستغلال و من هنا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى:

المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة و مجال تطبيقها

المطلب الثاني: خصائص رخصة التجزئة و معايير التجزئة

المطلب الثالث: شهادة قابلية الاستغلال

المطلب الأول/ تعريف رخصة التجزئة و مجال ونطاق تطبيقها

الفرع الأول/ تعريف رخصة التجزئة

نبدأ تعريف رخصة التجزئة بضبط مصطلح رخصة من الناحية اللغوية ثم بتعريف رخصة التجزئة من الناحية التشريعية ثم الفقهية

أولا: التعريف اللغوي للتجزئة

- التجزئة من جزأ الشيء: قسمه أجزاء، أخذ منه جزء و تجزأ بالشيء. اكتفى جزأ [تجزئة و تجزئاً] الشيء. [فتجزأ] قسمه فانقسم [جزأه] [الجزء] بمعنى بعض الشيء. و الجمع أجزاء.

¹: المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

²: عرف محمد صغير بعلي القرار الإداري " بأنه العمل القانوني الصادر عن مرفق عام (إدارة عامة) و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة" القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم و النشر و التوزيع، دون بلد النشر، 2007، ص71.

- أما الرخصة لغة : هي التسهيل في الأمر أي الإذن فيه بعد النهي¹ فنقول رخصة فلانا في كذا وكذا أي أذنت له بعد نهى إياه عنه.

ثانيا: التعريف التشريعي :

عرفها المشرع من خلال المواد الثلاث التالية : المادة 57 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

فقد تنص المادة 57 من القانون 29/90² المتعلق بالتهيئة و التعمير ما يلي:

" تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها...."

و تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15³ المتعلق بكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها :

" في إطار أحكام المادتين 57،58 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 و 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 من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"

و تنص المادة 08/02 من القانون رقم 15/08¹ المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها ما يلي:

¹: جمال الدين بن منصور، لسان العرب، ط3، دار صادر للنشر بيروت 1441هـ، ج7، ص 41.

²: قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير مادة 57 السابق الذكر.

³: المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها المادة 07 السابق الذكر.

".....التجزئة، القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين ، أو إلى عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها ، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"

و من خلال ما سبق، يتبين أن المشرع أعاد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 نفس التعريف المذكور في المادة 57 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير مع إضافة الهدف و الغاية من التقسيم و الذي هو تشييد بناية، و أضاف هدف آخر في نص المادة 08/02 من القانون 15/08 وهو البيع بالإيجار.

و بإستقراء النصوص المبينة أعلاه يمكننا إستخلاص عدة ملاحظات نوجزها في مايلي:

1. إشتراط القانون رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع، أي خضوع جميع تقسيمات الأراضي لهذه الرخصة في حين أن قسمة الأراضي الشائعة لم يخضها القانون لأي إجراء إداري، كما أنم الأراضي الفلاحية لا تخضع في تقسيمها لهذه الرخصة بل تخضع لرخصة التقسيم المنظمة بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 490/97² المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

2. يثير القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير التساؤل : هل لابد من إفرار القطع للحصول على تجزئة أم مجرد إقامة بناء على الأرض هو من قبيل التجزئة ؟. نجد في هذا الصدد المادة

¹: القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البيانات و إتمام إنجازها المادة 08/02، الجريدة الرسمية لسنة 2008 ، عدد 19.

²: المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية لسنة 1997، العدد 48.

- الثالثة من القانون 15/08 تمنع إقامة تجمعات سكانية على قطعة واحدة ، قطع متلاصقة بدون رخصة تجزئة¹.
3. نص المشرع على أن التجزئة هي تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات و لم يبين نوع العقار مبنيا أو فضاء، لكن بالرجوع إلى نص المادة 59 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير نجد المشرع يشترط شهادة التقسيم عند تقسيم العقار المبنى، كذلك بالرجوع إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجدها تنص على أن الأجزاء الناجمة عن التجزئة هي قطع أرضية، وتستعمل في تشييد بناية، يعني إقامتها ابتداء².
4. يضيف نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 " إذا كانت قطعة أو عدة قطع ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية" أعتبر المشرع التجزئة هي التقسيم من أجل البناء.

التعريف الفقهي:

أما بالنسبة للتعريف الفقهي فقد تعددت تعريفات الفقهاء لرخصة التجزئة من بينها "أنها عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها"³

" هي رخصة إدارية تجزئ قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها"

¹ : عزري الزين، قرارات التعمير الفردية و طرق الطعن فيها، طبعة أولى ، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص211.

² : المرسوم التنفيذي رقم 19/15 السابق الذكر.

³ : عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء و الهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2006.

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

كما أنه من خلال ما سبق بيانه نضع التعريف الآتي:

رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة التي تصدرها سلطة أو هيئة إدارية مختصة بطلب من المالك أو موكله يطلب فيها الإذن المسبق لإجراء عملية تقسيم لعقار غير مبني إلى جزأين أو عدة أجزاء بغرض تشييد بناية على جزء أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم.

الفرع الثاني/ مجال تطبيق و نطاق رخصة التجزئة

خلافًا للنطاق المكاني و الزماني الذي حدده المشرع لتطبيق رخصة البناء، فإن رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية ، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كانت الغاية منها تشييد بنايات عليها، و عليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.¹

و مع هذا فإن المشرع و حماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، و الامتناع عن منح رخصة التجزئة هنا من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته و ليست لها أي سلطة تقديرية ، و يعد قرارها بمنح الرخصة قرارا معيبا يمكن الطعن فيه، لمخالفته القانون ، غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا

¹: عزري الزين، المرجع السابق ، ص 44/45.

يغطيها مخطط شغل الأراضي، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير P.D.A.U.

و في هذه الحالة، فإن قرار الإدارة المختصة تتخذه بناء على سلطتها التقديرية، و إن رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، عد قرارها مشروعاً¹.

و بالتالي فليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة، فإختلافها عن تلك العمليات قد يظهر من خلال نطاقها الموضوعي و المكاني في آن واحد كما يلي:

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.
- يجب أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي.
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأراضي المجزأة.
- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال 5 سنوات من تاريخ صدور القرار المتعلق بالتجزئة.

المطلب الثاني/ خصائص رخصة التجزئة و معايير التجزئة

الفرع الأول: خصائص رخصة التجزئة

تتميز رخصة التجزئة بجملة من الخصائص نوجزها فيما يلي:

- رخصة التجزئة إجراء إداري يصدر بصفة انفرادية من جهة إدارية مختصة محددة قانونا في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالعمران¹.

¹: لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق، 2011-2012.

- رخصة التجزئة تهدف إلى تكريس أرضية موجهة للبناء.
- رخصة التجزئة هي سند يسلم باسم المالك أو وكيله و إذا توفي المالك لابد من تقديم طلب جديد من الورثة.
- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري و نهائي محدثا للأثر القانوني . المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية².
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه و لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، و يختص بالنظر فيها القضاء الإداري على اعتبار أنها قرار فردي.
- رخصة التجزئة تعتبر الوسيلة التي ترفع القيد³ على صاحب الأرض لممارسة حقه في التصرف في ملكيته العقارية، كما خوله له الدستور⁴.
- رخصة التجزئة تخضع لإجراءات الشهر العقاري فتشهر عند التصرف في الملكية تطبيقا لقواعد القانون المدني⁵.

الفرع الثاني: معايير التجزئة

تقوم عملية التقسيم القانونية للأراضي الخاضعة لرخصة التجزئة على عدة معايير و تخلف أحد هذه المعايير يؤدي بالضرورة إلى عدم

¹: المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق الذكر .

²: إقلولي أولاد رانج صافية ، قانون العمران الجزائري ، (أهداف حضرية و وسائل قانونية) دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، طبعة ثانية 2015، ص 168.

³: خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق 2007-2008 ص 95.

⁴: المادة 01/52 من دستور 1996 المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، جريدة رسمية رقم 76، و المعدل بالقانون 03/02، المؤرخ في 10/04/2002، ج ر رقم 25. و القانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008 ج.ر رقم 63 المؤرخة في 16/11/2008. " الملكية الخاصة مضمونة".

⁵: مادة 793 ق م " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

خضوع العمالية للنظام القانوني للتجزئة، و تتمثل هذه المعايير في المعيار الموضوعي، المعيار الكيفي و المعيار الكمي ومعيار الهدف أو الغاية.

أولا/المعيار الموضوعي

تتحقق التجزئة العقارية وفق هذا المعيار بتوفر شرطين هما: شرط الوحدة العقارية و شرط محددة المالك.

1- **شروط الوحدة العقارية:** ويقصد بذلك أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها تشكل وحدة عقارية واحدة و إذا كانت عدة ملكيات يشترط فيها أن تكون متلاصقة حتى تشكل وحدة عقارية واحدة و مثال ذلك، إذا كان المالك يملك مجموعة من الأراضي مفصولة فيما بينها بعناصر طبيعية فيبيع إحدى هذه القطع يخضع لتقديم طلب تجزئة مستقلة لكل قطعة.

2- **شروط وحدة المالك:** و يقصد بهذا الشرط أن تكون الوحدة العقارية مملوكة من طرف شخص واحد و يستوي أن يكون شخصي طبيعي أو معنوي. كما يتحقق هذا الشرط في حالة الملكية الشائعة.

ثانيا/ المعيار الكيفي

يتحقق هذا المعيار سواء كانت القسمة واقعة على الملكية مثل القسمة من أجل البيع أو على الإنتفاع مثل القسمة من أجل الإيجار، أو القسمة المهيأة¹ ، وفي هذه الأخيرة تقسم الأرض إلى أجزاء يكون لكل شريك على الشيوخ حق الملكية الشائعة على الأرض و البناء و حق الإنتفاع.

¹: المادة 733 من القانون المدني، السابق الذكر.

ثالثا/ المعيار الكمي

طبقا لهذا المعيار تتحقق التجزئة عندما يكون عدد الأجزاء عند التقسيم لا يقل عن اثنين¹.

رابعا/ معيار الهدف من القسمة

حسب هذا المعيار فإن الهدف من رخصة التجزئة و القيام بعملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات هو إقامة بناية²، و هو ما يستخلص من محتوى المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15³.

و تضيف المادة 09 من هذا المرسوم بأن طلب رخصة التجزئة يجب أن يكون مصحوبا بمخططات ضرورية على سلم 200/1 أو 500/1 تتضمن إشارات خاصة بالإنجاز و طبيعته و الشكل الحضري للبنائيات حتى تلك المتعلقة بالتجهيزات الجماعية.

كما يمكن أن يكون التقسيم من أجل البيع أو الإيجار بشرط أن يكون الجزء المبيع أو المؤجر مخصص للبناء⁴.

المطلب الثالث/ شهادة قابلية الإستغلال

الفرع الأول/ مفهوم شهادة قابلية الاستغلال:

لم يتطرق القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لشهادة قابلية الاستغلال و لكن نص عليها بموجب المادة 32 من المرسوم

¹ المادة 57 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير السابق الذكر.

² الدكتور إقولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية و وسائل قانونية)، المرجع السابق، صفحة 168.

³ المادة 07 من المرسوم 19/15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها، السابق الذكر.

⁴ المادة 08/02 من القانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنائيات و إتمام إنجازها، السابق الذكر.

التنفيذي 19/15 و بالرجوع إلى نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15 يمكن تعريفها كما يلي " شهادة قابلية الاستغلال هي قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة تثبت مدى إتمام أشغال التهيئة و مطابقتها لأحكام الوثائق الوثائق المكتوبة و البيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة"¹.

و للإشارة أنه إذا كانت أشغال التهيئة تتم على مراحل فيمكن للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال المرحلة الأولى الحصول على شهادة قابلية الاستغلال فيما تم تنفيذه من أشغال للمرحلة الأولى" و عندما تصبح رخصة التجزئة لاغية بسبب عدم اكتمال أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد لأنه لا يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال إلا فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة"².

الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال وآثارها:

عند إتمام أشغال قابلية الإستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة يتقدم المستفيد من رخصة التجزئة بطلب³ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة بتسليم شهادة تسمى شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال و إنجازها.....(أنظر الملحق رقم 5)

1. طلب شهادة قابلية الإستغلال

يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية:

¹: المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15. السابق الذكر.

²: المادة 24 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر

³: المادة 23 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

- 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 إستلام الأشغال¹.

2. الجهة المختصة بمنح شهادة قابلية الإستغلال و البت فيها

يقدم و يرسل طلب شهادة قابلية الإستغلال و كذا الوثائق المرفقة بالملف في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض المجزأة و في نفس الوقت يحدد تاريخ الطلب بموجب وصل إيداع تسليمه هذا الأخير، و بعد التحقق من الوثائق الضرورية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و التأكد من مدى مطابقتها لتشكيل الملف، يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة² مفصلة على الوصل.

تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية و بعد القيام بالمعاينة الميدانية، يتم تسليم شهادة القابلية للإستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات. أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوما ابتداء من تاريخ المعينة³.

3. تبليغ قرار شهادة قابلية الاستغلال و طرق الطعن في القرار

الخاص بها

يتم تبليغ القرار المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي 1 لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹: المادة 24 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

²: المادة 25 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

³: المادة 27 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

و عندما يكون ملف الطلب ناقص و موضوع استكمال للوثائق أو المعلومات التي يجب على صاحب الطلب تقديمها فهنا ينقطع الأجل المحدد أعلاه و يسري ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق.

يمكن أن تسلم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة¹.

يجب على المستفيد من الأشغال خلال فترة إنجاز الإنجاز أن يضع لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز 80 سم تتضمن هذه اللافتة تاريخ افتتاح ورشة الأشغال و تاريخ إنهاؤها و إن اقتضى الأمر صاحب المشروع و مكتب الدراسات و اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة². (أنظر الملحق رقم 4)

- في حالة ما إذا لم يرض الرد صاحب شهادة قابلية الاستغلال الذي تم تبليغه به، أو في حالة ما إذا سكنت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة على صاحب الشهادة أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل إيداع³ و في هذه الحالة، يحدد أجل لتسليم الرخصة أو رفض تسليمها بقرار مسبب بخمسة عشرة (15) يوما.

- في حالة الرفض يجوز لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران ، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، و في هذه الحالة تأمر الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب ، أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

¹: المادة 28 من المرسوم 19/15 السابق الذكر.

²: المادة 29 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

³: المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

- بعد إجراءات الطعن المتبعة لدى الجهات المختصة يمكن لصاحب الطلب أن يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.
4. آثار شهادة قابلية الاستغلال:

لا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة وجود فعلي بالرغم من شهر القرار المتضمن رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية، إلا بعد إتباعها بشهادة قابلية الاستغلال التي تثبت إنجازها أشغال التهيئة المنصوص عليها في الرخصة و ضمن الآجال المحددة قانوناً¹.

¹: راجع إقلولي، المرجع السابق، ص 181.

المبحث الثاني/ الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 و آثارها.

باعتبار أن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة بناء على طلب صاحب الصفة الذي يجب عليه أن يرفق الطلب بملف يحتوي على كامل الوثائق الثبوتية، و كذلك التوضيحية¹ المتعلقة بالقطعة المجزأة و قد أشارت المادة 58 من القانون 29/90 بشكل عام إلى ذلك.

و نظرا لخطورة القرار الصادر بشأن رخصة التجزئة و أهميتها باعتبار أنها ليست مجرد القيام بعملية تقسيم لمجموع قطع أرضية فقط، بل هي مشروع بناء. لذا فعملية تسليم هذه الرخصة يمر بعدة مراحل. تبدأ هذه المراحل من تقديم الطلب إلى غاية صدور قرار بشأنه، و لتجسيد عملية الرقابة عليها فإن هذه العملية بدراسة تجريها جهات مختصة متعددة للتأكد من مطابقتها² و عدم مخالفتها لقاعد التهيئة و التعمير و سنتطرق لإجراءات استصدار رخصة التجزئة بالتفصيل فيما يلي:

المطلب الأول/ تقديم طلب رخصة التجزئة

الفرع الأول/ شروط و صفة طالب الرخصة

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك³ أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة و يجب على صاحب الطلب أن يقدم الوثائق التي تثبت صفته كمالك مقابل وصل ...
.....(أنظر الملحق رقم 2).

و لقد نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹ على أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة و التوقيع عليه المالك أو الوكيل.

¹: لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ،ص.128

²: عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2011 ، ص81.

³: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة الجزائر للنشر و التوزيع، طبعة 2004 ، ص

- فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة و هو الأصل²، فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها، بمقتضى عقد الملكية (المادة 01/08 من المرسوم التنفيذي 19/15).
- كما منح القانون الوكيل أيضا حق الحصول على رخصة التجزئة و نقصد بالوكيل الشخصي الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه و باسمه، و ذلك بمراعاة القواعد العامة للوكالة³ المنصوص عليها في المادة 571 و ما يليها من التقنين المدني الجزائري و ما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق.

الفرع الثاني/ مضمون طلب رخصة التجزئة و مكوناته

إن ملف طلب رخصة التجزئة يحتوي على جملة من الوثائق و يعتبر هذا الملف طويل⁴ يغلب عليه الطابع التقني و يتضمن الطلب:

أ- وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة:

ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و يوقع عليها و يجب أن يدعم طلبه بما يلي:

- إما نسخة من عقد الملكية.
- أو توكيل طبقا لأحكام القانون المدني الذي يكون في شكل رسمي طبقا لأحكام المادة 324 من التقنين المدني⁵.
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا¹.

¹: أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر.

²: إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، ص170، المرجع السابق.

³: عرفت المادة 571 من القانون المدني "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه"

⁴: لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المذكرة السابقة، ص 47.

⁵: المادة 324 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن....."

ب- وثائق التجزئة :

أضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب رخصة التجزئة و التي حددتها المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 و هي كالتالي:

- 1-تصميم الموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد القطعة الأرضية و موقعها.²
- 2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها
 - منحنيات المستوى و سطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق.³
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق، و صرف المياه القذرة، و شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقيف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الخدمات الخاصة.
 - موقع البناء المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البناء الخاصة بالتجهيزات الجماعية.⁴
- 3-مذكرة توضح التدابير المتعلقة بـ:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعة و المحيط.
 - المعالجة المخصصة لتنقية الدخان الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي¹

¹: المادة 03/08 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

²: المادة 01/09 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

³: د. محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة و التعمير، دار بلقيس، الدار البيضاء الجزائر، 2017، ص47.

⁴: المادة 02/09 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

- 4-مذكرة تشتمل على البيانات التالية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد السكان و مناصب العمل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كيفية تلبيتها.
 - دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الاقتضاء.
 - دراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد².
- 5-برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقرير تكاليفها و توضيح مراحل الانجاز و آجال ذلك عند الاقتضاء³.
- 6-دفتر الشروط يحدد الالتزامات و الاتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و الشروط التي تنجز بموجبها البناءات⁴.
- و يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك، تنظيم الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة.
- كما يتم إعداد الملف البياني و التقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية و يؤشر على هذه الوثائق من طرف مهندس معماري و كذلك من طرف مهندس مسح الأراضي⁵.....(أنظر الملحق رقم 1)

المطلب الثاني/ دراسة و تحضير رخصة التجزئة و البت فيها

الفرع الأول/ دراسة و تحضير رخصة التجزئة.

¹: المادة 03/09 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

²: المادة 04/09 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

³: المادة 05/09 من نفس المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

⁴: عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 82.

⁵: المادة 06/09 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

أولاً: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة

تبدأ عملية التحقيق بمرحلة تسمى بتحضير الطلب ، بحيث أن الجهات المختصة تقوم بدراسة رخصة التجزئة من طرف مصالح مختصة التي تقوم بإجراء تحقيق لذا فقد نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15/11 على :

" يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدام ذلك ، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير..... و يتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية، و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها ، و حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، و كذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية، و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية"¹.

و من خلال نص المادة 11 السالف الذكر فإن الجهات المخولة بدراسة رخصة التجزئة تأخذ بعين الاعتبار مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و كذا تعليمات التهيئة و التعمير².

أ- و قد يكون التحقيق من طرف المصلحة المختصة إجبارياً و هذا بعد جمع الآراء و الاتفاقات على سبيل الاستشارة من طرف هيئات عمومية من أجل إبداء رأيها في مشروع التجزئة و كل حسب اختصاصه³ ، و نذكر منها:

- إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، هنا يتم دراسة الطلب على مستوى

¹: المادة 11 من المرسوم 19/15 ، السابق الذكر.

²: إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري ، المرجع السابق الذكر، ص 175.

³: المادة 12 من المرسوم 19/15 السابق الذكر.

الشباك الوحيد للبلدية، و طبقا لنص المادة 58¹ من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن هذا الشباك يتم فتحه على مستوى كل بلدية. و يتكون هذا الشباك من :

➤ **الأعضاء الدائمين:**

يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا، رئيس القسم الفرعي للتعمير، و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المفتش العقاري المختص إقليميا أو ممثله مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

➤ **أعضاء مدعوين:**

يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة و السكان، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز.

و تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء². و يكون ذلك بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثله في الشباك الوحيد خلال أجل ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع هذا الملف و الذي يجب أن يفصل الشباك في طلبات الرخص، في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداعها³.

أما إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية⁴، و الذي يتشكل من الوالي ، المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، رئيس المجلس

¹: المادة 58 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

²: إقلولي أولاد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 175.

³: المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، السابق الذكر .

⁴: المادة 59 من نفس المرسوم، السابق الذكر .

الشعبي الولائي أو ممثله، عضوان من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظرائهما، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز، مدير البيئة أو من يمثله، مدير السياحة أو من يمثله، مدير الصحة و السكان أو من يمثله.

و هنا يتم إرسال الملف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي الموافقة و ذلك في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف و في هذه المدة يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية. ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلب خلال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب¹.

و قد نصت المادة 12² من المرسوم التنفيذي 19/15 أيضا على المصالح المستشارة أثناء التحقيق، بحيث أن المصلحة المختصة المكلفة بتحضير رخصة التجزئة تقوم بجمع الآراء و الاتفاقات طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية، و تقوم باستشارة الشخصيات العمومية و المصالح المعنية بالمشروع مع وجوب إصدار ردا في أجل 15 يوما من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي. و إذا لم تصدر ردا في هذه المدة يعتبر سكوتها أمرا بالموافقة.

كما ينبغي على الشخصيات العمومية و المصالح التي تتم استشارتها أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في 15 يوما.

¹: عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015، ص 183.

²: غواس حسينة، الآليات القانونية للتسيير العمراني، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012، ص 96.

ب- أما عن التحقيق الاختياري فيمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي و يتم التحقيق العمومي حسب الأشكال المنصوص عليها. بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، فقد نصت المادة 04/12 من المرسوم التنفيذي 19/15 على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة¹.

ثانيا/ الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة

تصدر رخصة التجزئة كمرحلة أخيرة من مراحل إصدارها من طرف هيئات عمومية منها المحلية و منها المركزية و سنتطرق إلى هذه الجهات على النحو التالي:

أ- الهيئات المحلية:

1-رئيس المجلس الشعبي البلدي:

بالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم التنفيذي 19/15 نجدها تنص على " يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب و ذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، و في غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى"

من خلال المادة 16 يتضح لنا أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بتسليم رخصة التجزئة باعتباره ممثلا للبلدية، و ممثلا للدولة² و يكون ذلك في حالة ما إذا كان قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومية.

2-الوالي:

أما عن الوالي فهو يختص بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة لـ:

¹: إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 178.

²: الدكتور عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، طبعة الأولى، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر 1012، ص 43.

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراضي مصادق عليها.
- هذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15.
- ب- الهيئات المركزية

تتمثل أساسا في الوزير المكلف بالتعمير، فقد حددت المادة 67¹ من القانون 29/90 المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية و الجهوية ، بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين. و قد حدد القانون 29/90 البنائات و المنشآت و المشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي و الوزير المكلف بالتعمير، كما أنه لم يتم ذكر حدود و مساحة الأرض التي يتدخل فيها اختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.

كما أضاف المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في مادته 15 حالة منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالتعمير عندما تكون المشاريع ذات أهمية وطنية.

الفرع الثاني/ البت في طلب رخصة التجزئة

أولا/ محتوى قرار رخصة التجزئة:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 نجده نص على ما يلي :

" تتضمن رخصة التجزئة و جوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يلي:

- شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف.
- مساحة توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه

¹: المادة 67 من قانون 29/90، المتعلق بالتهيئة و التعمير، السابق الذكر.

يمكن الترخيص تنفيذ هذه الأشغال على مراحل¹.

و يحدد هذا القرار (رخصة التجزئة) التوجيهات التي يتدخل بها صاحب الطلب و يضبط اتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة².

أما عن تبليغ القرار المتعلق برخصة التجزئة فهو يبلغ إلى صاحب الطلب و مصالح الدولة المكلفة بالعمران، و يرفق بنسخة من الملف يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط³.

كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، و تحفظ مجموعة رابعة بأرشفيف الولاية، و تحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة. كما تقوم السلطة المختصة مصدره القرار بمنح رخصة التجزئة بشهرها بالمحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه(من تاريخ تبليغه وفقا لما حدده عن المرسوم 3/76)⁴. و ذلك على نفقة صاحب الطلب.

كما أن المادة 32 من المرسوم 19/15 تشير إلى أنه يتعلق بعمليات البيع أو الايجار للقطع الأرضية المتضمنة في التجزئة، على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة. لا يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال في القرار المتضمن رخصة التجزئة إلا في حالة وجود القطع الأرضية الناتجة عن التجزئة⁵.....(أنظر الملحق رقم 3)

ثانيا/ آجال انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة

¹: المادة 19 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

²: إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، المرجع السابق، ص 120.

³: عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة بن عكنون ، الجزائر، 2008/2007، ص 166.

⁴: ديرم عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير ، المرجع السابق، ص 6.

⁵: المادة 32 من المرسوم 19/15 السابق الذكر.

ينقضي قرار رخصة التجزئة بطريقة عادية، إذا تحقق الهدف المرجو من ورائه، و المتمثل في تجزئة القطعة الأرضية ، كما أن رخصة التجزئة تنقضي لعدة أسباب أخرى منها:

- تنقضي رخصة التجزئة حسب المرسوم 19/15 كما يلي:
- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته 3 سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الآجال المحددة في القرار على أنه تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال.
- أما إذا كانت رخصة التجزئة ملغاة فإنه طبقاً لنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها¹.

المطلب الثالث/ آثار رخصة التجزئة

يترتب على رخصة التجزئة عدة آثار و من أبرز الآثار المترتبة عنها:

- أن المعاملات الواقعة على العقارات الناجمة عن التجزئة لا تكون صحيحة إلا إذا كانت مشهورة قانوناً لدى المحافظة العقارية و مسجلة تطبيقاً للقواعد العامة للقانون المدني بهدف إعلام الغير².
- يتوجب على المرخص له بالتجزئة أن يقوم بالأشغال الضرورية و هذا يجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال في الغرض الذي أنشأت من أجله التجزئة و المتمثل في تشييد بناية سواء كانت هذه البناية مخصصة للسكن أو صناعية و قد بين المرسوم التنفيذي 19/15 ذلك في المادة 19 و المادة 20 منه³.

¹: المادة 30 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

²: دبيرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 86.

³: المادة 19 و 20 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

- أن تكون رخصة التجزئة جزء من ملف طلب رخصة البناء المراد إقامته على قطعة أرض ناتجة عن عملية تجزئة¹.
- بالنسبة لأشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني فقد تم استثنائها من وجوب استخراج رخصة التجزئة².
- عمد المشرع إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال، و ذلك منذ البدء فيها إلى غاية الانتهاء منها. و هذا من أجل مطابقتها للرخصة و بالتالي مكن الإدارة من فرض رقابتها على الأشغال و تعتبر المراقبة عبارة عن إجراء تقوم به الجهة الإدارية المكلفة قانونا، و هي طبقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 55/06 تنص على ما يلي " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة³. و المراقبة تكون على نوعين أثناء تنفيذ الأشغال و ذلك باشتراط المشرع على طالب الرخصة أن يبين في الطلب تاريخ فتح الورشة و إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضع لافتة مرئية.
- أما عن المراقبة بعد تنفيذ الأشغال يتمثل في بعد انتهاء الأشغال، يتم تسليم شهادة عدم قابلية الاستغلال التي تعمل على معاينة مدى احترام الأشغال المنجزة وفقا للأحكام القانونية المرخص لها.
- من بين الآثار الناتجة عن رخصة التجزئة باعتبارها كما أسلفنا الذكر بأنها قرار إداري يصدر عن جهة إدارية مختصة و في حالة رفض منح هذا القرار أو منحه بطرق مخالفة للقانون فهنا يكون النزاع إداريا يختص به القضاء الإداري عن

¹: عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 3 (د ت ن)، ص

14

²: لشبوك منية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير ، جامعة سطيف، 2014/2015 ، ص 88.

³: المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06.

طريق دعوى الإلغاء كما يمكن أن يشكل سببا لقيام دعوى المسؤولية الإدارية من سبب القرار ضرر الشخص¹.

- من بين الآثار المترتبة عن رخصة التجزئة أنه يمكن أيضا المنازعة في قرار رخصة التجزئة باعتباره من قرارات التعمير الفردية عن طريق القضاء العادي بشقيه المدني و الجزائري².

فبالنسبة للأول يمكن رفع الدعوى المدنية على أساس الأضرار التي تسببها قرارات التعمير دون المنازعة في مدى صحة هذه القرارات، و يكون التعويض عن الضرر طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني³.

أما بالنسبة للثاني فإن القضاء الجزائري يلعب دورا في ردع مخالفتي القواعد المتعلقة بالتهيئة و التعمير، و فرض جزاءات بشأن هذه المخالفات طبقا لقانون التهيئة و التعمير 29/90 و كذلك القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات الذي استحدث و جاء بجرائم و عقوبات جديدة و هذا رغبة منه في وضع حد للفوضى العمرانية و حماية للعقار المبني و من بين هذه الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة:

1- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة نصت عليها المادة 74⁴ من قانون 15/08.

2- مخالفة تشييد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة تجزئة نصت عليها المادة 75⁵ من القانون 15/08.

3- مخالفة بيع قطع أرضية من تجزئة أو مجموعة سكنية إذا كانت هذه التجزئة غير مرخصة و قد نصت على ذلك المادة 77¹ من القانون 15/08.

¹: الزين عزري، قرارات التعمير الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص70.

²: الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، طبعة 3، دار هومة، 2008، الجزائر، ص 101.

³: تنص المادة 124 من القانون المدني " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.....".

⁴: المادة 74 من قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها، السابق الذكر.

⁵: المادة 75 من قانون 15/08 السابق الذكر.

4-إنشاء تجزئة دون الانتهاء من أشغال الشبكات.

و تتم معاينة جرائم رخصة التجزئة من طرف الأعوان المؤهلون بالمراقبة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية.² و كذلك الأعوان المؤهلين بالمراقبة في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

و يتم مباشرة الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة أو عن طريق الادعاء المدني المباشر و الذي يكون من الطرف المضرور أو الجمعيات، طبقا للمادة 17 من القانون رقم 06-12 المتعلق بالجمعيات.³

و من هنا يتضح أن المشرع الجزائري في القانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات شدد في بعض العقوبات و جعل أغلبية الجرائم تنصف بالجنحة رغبة منه في الحد من هذه الجرائم.

¹: المادة 77 من القانون 08/15 السابق الذكر.

²: المادة 15 من الأمر 155/06 المؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية.جريدة رسمية، عدد 48 الصادر في 11 جوان 1966 المعدل و المتمم بالقانون 07/17 المؤرخ في 27 مارس 2017، ج.ر عدد 20 صادرة في 29 مارس 2017.

³: المادة 17 من القانون 06/12 المؤرخ في 06/01/2012 المتعلق بالجمعيات.

خلاصة الفصل:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف دقيق لرخصة التجزئة، و هذا هو الأصل و ترك هذا الأمر للفقهاء الذي وضع عدة تعريفات، باعتبار أن رخصة التجزئة من القرارات الانفرادية التي تصدر من جهات مختصة مخولة قانونا من أجل تقسيم ملكية عقارية بهدف تشييد بنايات عليها، و لها مجموعة من الخصائص الهامة، و كذلك استصدارها يمر بمجموعة من المراحل و باعتبار أن رخصة التجزئة هي قرار إداري فردي فبالضرورة أن لها آثار قانونية تتجم عنها تجعلها وسيلة ناجعة للحفاظ على النشاط العمراني.

الفصل الثاني

شهادة التقسيم

المبحث الأول/ مفهوم شهادة التقسيم.

المبحث الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة التقسيم و آثارها.

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، كونها تشكل أداة قانونية للرقابة السابقة على أشغال التهيئة و التعمير و لدراسة هذه الشهادة و التعمق أكثر لمعرفة ماهيتها القانونية و إجراءاتها قسمنا هذا الفصل إلى المبحثين التاليين: مفهوم شهادة التقسيم و إجراءات الحصول على شهادة التقسيم وآثارها.

المبحث الأول/ مفهوم شهادة التقسيم

لتطبيق القواعد العامة المعمول بها في مباشرة حق الملكية العقارية أي استغلالها و استعمالها. منح المشرع الجزائري للأشخاص سواء طبيعيين أو معنويين الحق في إعداد شهادة التقسيم و قد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 29/90¹ و وضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 طبيعتها. حيث اعتبرتها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام² ، و من خلال ما سبق وجب معرفة ما هو مقصود بشهادة التقسيم و أهمية هذه الشهادة و خصائصها، و إجراءاتها لذا ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول/ تعريف شهادة التقسيم و نطاق تطبيقها

الفرع الأول/ تعريف شهادة التقسيم

عرفتها المادة 59 من قانون 29/90 و كذلك المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 على أنها " ...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام" من هنا يتضح أن شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر³.

¹: المادة 59 من قانون 29/90 السابق الذكر .

²: المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر .

³: إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 209.

كما يمكن تعريفها بأنها " رخصة رسمية بتقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية¹. و بهذا فشهادة التقسيم تعني فقط العقارات المبنية دون العقارات غير المبنية². و من هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة، لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلا معد للبناء أي أنه عقار سبق تعميمه.

تعتبر شهادة التقسيم ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء من ملكيته، مبنية بعقد رسمي أمام الموثق، لأن هذا التقسيم سيكون بموجب عقد أمام الموثق و هذا لإعطاء المالك عقد ملكية جديد يثبت ملكية العقارات الناتجة عن التقسيم لمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة، و بالتالي الحق في الانتفاع بها بكل الطرق القانونية منها البناء و التصرف في كل جزء بمعزل عن الآخر³.

و بالتالي فمن خلال نص المادة 59 من القانون 29/90 و المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإنهما اعتبرا هذه الشهادة وثيق تبين شروط إمكانية تقسيم الملكية العقارية المبنية إلى قسمين أو أكثر، و نلاحظ أن المشرع لم يبين الطبيعة القانونية لهذه الشهادة كأداة للرقابة السابقة على التقسيم، لكن بالرجوع إلى الجهة المختصة في تسليمها و محتواها نجد أنها تنطبق عليها نفس شروط القرار الإداري و عناصره المتمثلة في صدوره بالإرادة المنفردة و إحداثه لآثار قانونية و ذلك بإنشاء وضع قانوني جديد، أو إلغاء وضع قانوني قائم⁴.

الفرع الثاني/ نطاق تطبيق شهادة التقسيم

بالرجوع إلى نص المادة 59 من قانون 29/90 و المادة 93 من المرسوم 19/15 السالفي الذكر، فإن شهادة التقسيم هي أداة رقابة إدارية لا تسلم إلا لتقسيم ملكية عقارية

¹: زهرة ديبج، أزمة البناء التشريعية و طرق معالجتها ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق ، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001/2000، ص23

²: د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 68.

³: زهرة ديبج، أزمة البناء التشريعية، المذكرة السابقة، ص 24.

⁴: عمار بوضياف، القرار الإداري، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 01 سنة 2007، ص 165.

مبنية. أما العمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم، دون حاجة لها¹.

و قد استنتى المشرع الجزائري وزارة الدفاع الوطني² و بعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية؟، أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج شهادة التقسيم و هذا طبقا لنص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها³.

المطلب الثاني/ خصائص شهادة التقسيم و دورها في حماية البيئة

من خلال ما تطرقنا إليه في شهادة التقسيم يمكن أن نستخلص عدة خصائص تتميز بها شهادة التقسيم عن غيرها من الرخص و الشهادات:

- شهادة التقسيم عبارة عن قرار إداري صادر من سلطة إدارية مختصة لا تخلف حقوق بناء جديدة و لا تبين حقوق البناء و لا تغير فيها، ولا في الارتفاقات المفروضة.

الفرع الأول/ خصائص شهادة التقسيم

شهادة التقسيم تخضع لإجراء الشهر العقاري بمصالح الحفظ العقاري، و أن إشهارها له عدة آثار قانونية أهمها اختفاء وحدة عقارية و إنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة⁴.

- تعتبر شهادة التقسيم سنداً اسماً يقدم باسم الطالب.

¹:حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، طبعة 2002، ص 93.

²: دبيرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 102.

³: المادة 01 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

⁴: مذكرة رقم 1479، صادرة في 28 مارس 2000، عن مديرية الأملاك الوطنية المتعلقة بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.

- شهادة التقسيم تخص فقط العقارات المبنية و لا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية¹.
- تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام².
- شهادة التقسيم تسهل للورثة قسمة العقار المبنى.
- طلب شهادة التقسيم يدرس بنفس المقاييس المعتادة لرخصة التجزئة بما في ذلك شروط و طرق الاعتراض.

الفرع الثاني/ دور شهادة التقسيم في حماية البيئة

من خلال دراسة المرسوم التنفيذي 19/15 و من خلال تحضير شهادة التقسيم و كيفية تسليمها، يتضح أن شهادة التقسيم ليس لها دور كبير في حماية البيئة مقارنة برخصة البناء، و رخصة التجزئة، و هذا بسبب أن العقار الذي يتطلب شهادة تقسيم، يكون قد خضع سابقا لكل الشروط البيئية لكن يظهر جليا، الدور الهام لشهادة التقسيم في حماية العقار الفلاحي و العقار السياحي.

فالبنسبة للعقار الفلاحي فإن المشرع الجزائري نص على كيفية تجزئة الأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم 490/07 الذي كان من المستحسن أن يستعمل مصطلح التقسيم بدلا من التجزئة، أما فيما يخص البنائات الواقعة على العقار الفلاحي يعتبر استثناء وفقا للمبدأ المشرع الجزائري في عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية حسب نص المادة 39 من الأمر 25/90³. و الملاحظ أن المشرع لم ينص على كيفية طلب شهادة التقسيم لهذه المناطق بل تحدث عن رخصة البناء في المادة 34 و 35 من قانون

¹: دبيرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 101.

²: المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

³: المادة 39 من القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 سنة 1990، معدل و متمم

بموجب الأمر 26/95، مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55.

25/90 و التي أحالت شروط منح رخصة البناء وفقا للقواعد المتعلقة بالتعمير، حسب نص المادة 48، 49 من قانون 29/90.

حيث أن المادة 49 تنص على أنه " يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة التلخيص بـ:

- البنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.
- البنايات و المنشآت ذات المصلحة أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البنايات الموجودة، بالنسبة لهذه البنايات قبل أن ترسل رخصة البناء لابد من استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة، و هذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي و ما يلاحظ في الفقرة الثالثة من نص المادة 49 بالنسبة للتعديلات في البنايات الموجودة في العقار الفلاحي، فقد يكون من بين هذه التعديلات هو تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر، و تطلب شهادة التقسيم التي تسلم إلا في حالة العقار المبني لأن الهدف منها هو إنشاء حصص مبنية أو غير مبنية، غير أنه ما يفهم من نص المادة أن المشرع لم ينص صراحة عن شهادة التقسيم في هذه المناطق لأن لديها أحكام خاصة¹.

أما فيما يخص دور شهادة التقسيم في حماية العقار السياحي فإن العقار السياحي يتمثل في مساحات و مواقع محمية و مناطق سياحية، و المشرع الجزائري تكلم عن كيفية تسليم رخصة البناء في العقار السياحي، و لم يتحدث عن شهادة التقسيم.

غير أنه بالرجوع إلى القانون 04/98²، المتعلق بحماية التراث الثقافي نلاحظ أنه في نص المادة 21 التي تنص على " أي تغيير أو إضافة أو تصليح على المعالم التاريخية، أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"

¹: عزري الزين، المرجع السابق، ص 68.

²: قانون 04/98 مؤرخ في 15/06/1998، متعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، صادر في 17/06/1998.

و يفهم من نص المادة أن أي تغيير في المعالم التاريخية أو العقار الموجود في منطقة محمية يتطلب وجود ترخيص مسبق من وزارة الثقافة مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغيير في العقار المبني. كما نصت المادة 24 " أنه يحذر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف أو تقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية"

و من خلال نص المادة السالفة الذكر يفهم أن العقارات الموجودة في منطقة محمية لا يتم قسمتها إلا بترخيص من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، و يلاحظ أن نص المادة ذكر عبارة تقسيم أو تجزئة، فهنا المشرع لم يقصد التجزئة لأنها تنصب العقارات غير المبنية، بل قصد بذلك شهادة التقسيم باعتبار أنها تمنح في حالة العقار المبني كذلك يلاحظ أن المشرع لم ينص على إجراءات تسليم شهادة التقسيم في العقار السياحي أو المدة القانونية لاستشارة الوزارة المكلفة بالثقافة كما فعل في رخصة البناء¹.

المطلب الثالث/ أهمية شهادة التقسيم و تمييزها عن رخصة التجزئة و بعض المصطلحات القانونية المشابهة لها.

الفرع الأول/ أهمية شهادة التقسيم

شهادة التقسيم ضرورية و واجبة عند تقسيم الملكية العقارية المبنية و يترتب عليها تقسيم وحدة عقارية إلى جزأين أو عدة وحدات من أجل إنشاء حصص مبنية. مما يظهر دورها في الرقابة على تحويل طبيعة الوحدة العقارية²، و بالتالي فهي تعتبر أداة رقابة مهمة في يد الإدارة للحفاظ على حقوق الأفراد و ممتلكاتهم.

¹: حجوم كلثوم ، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010، ص 82.

²: ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير، المرجع السابق، ص 102.

الفرع الثاني/ تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة و بعض المصطلحات القانونية المشابهة لها.

1) تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة:

من خلال دراستنا لشهادة التقسيم و رخصة التجزئة يمكن أن نستنتج أوجه الاختلاف بينهما من خلال¹:

- أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية حسب نص المادة 59/ق1 من قانون 29/90 و المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15، بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.
- أن شهادة التقسيم لا تغير في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة، و تنشئ بالنسبة لكل قطعة بناء حقوق بناء جديدة و تمكن من الحصول على شهادة الدفع في التهيئة².
- غير أن الملاحظ أن المشرع في القانون 29/90 عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة، وهو ما يزيد الأمر لبسا و غموضا في مدى فهم الفرق بينهما.
- كما أن هناك من يرى بأن الفرق بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم يكمن في عدد القطع حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة و إذا كانت أقل من قطعتين فتسلم شهادة التقسيم، غير أن العبرة تكمن في خلو العقار أو وجود بناء عليه لذا فالمشرع في نص المادة 57 من قانون 29/90 في

¹: عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر- باتنة، السنة الجامعية 2014-2015 ص 214.

²: زهرة ديبج ، أزمة البناية اللاشعرية، المرجع السابق، ص 69.

رخصة التجزئة مصطلح يقسم إلى عدة قطع ، و في شهادة التقسيم طبقا لنص المادة 59 من قانون 29/90 استعمل مصطلح قسامين أو عدة أقسام¹.

(2) تمييز شهادة التقسيم عن بعض المصطلحات المشابهة لها:

➤ تمييز شهادة التقسيم عن قسمة المال المشاع:

تعد شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلم من قبل سلطات إدارية مختصة وفقا لإجراءات إدارية، أما عقد قسمة العقار المملوك على الشيوع هو عملية الخروج من حالة الشيوع ، فهو حق مخول للمالكين على الشيوع²، لم يقيدته المشرع بأي إجراءات في القانون المدني، كما لا يحتاج إلى موافقة مسبقة من طرف الجهات الإدارية المختصة بالعمران، و تتم قسمة المال المشاع بطريقة ودية و بإتفاق الأطراف أو بطريقة قضائية عن طريق القضاء، أما شهادة التقسيم فهي تتم بإرادة المالك على قسمة ملكه و يكون ذلك في العقارات المبنية فقط. أما العقار المشاع فموضوع القسمة يكون في عقار مبني أو غير مبني.

➤ تمييز شهادة التقسيم عن الجدول الوصفي للتقسيم:

الجدول الوصفي للتقسيم يعد وثيقة تقنية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني المشترك تعيينا دقيقا ، لا يتناقض و أصل الملكية. كما يبين هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، إضافة إلى المعلومات العامة و الخاصة و المتعلقة به.

إن شهادة التقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم ينصبان على العقارات المبنية، لكن الجدول الوصفي للتقسيم يرد على العقارات المبنية في شكل طبقات، و بتعدد الأملاك، أما شهادة التقسيم فتزد على العقار المبني بناء عاديا³.

¹: لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير، المذكرة السابقة، ص 49.

²: المادة 713 من القانون المدني و ما بعدها.

³: كلثوم حجوم، المرجع السابق، ص 95.

كما أن الجدول الوصفي للتقسيم يعد من طرف خبير عقاري و يفرغ في قالب رسمي و يحرر من قبل الموثق.

أما بالنسبة للمواعيد فإن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم غير محدد بمدة معينة عكس شهادة التقسيم التي تسلم بعد تاريخ شهر من إيداع الطلب إلى صاحب الطلب.

المبحث الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة التقسيم و آثارها:

يشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على شهادة التقسيم التحقق من توافر شروطها و إخضاع المشروع المتعلق بها لرقابة جدية¹ من طرف السلطة المختصة، و ذلك بإتباع إجراءات معينة سوف يتم التطرق لها في المطالب التالية:

المطلب الأول/ طلب الحصول على شهادة التقسيم

اشترط المشرع الجزائري لتسليم هذه الشهادة شروطا منها ما يتعلق بصفة الطالب و منها ما يتعلق بشروط طلب شهادة التقسيم و نوجز ذلك كالتالي:

الفرع الأول/ صفة طالب الشهادة

طبقا لنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15، ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله، بطلب شهادة التقسيم مع التوقيع عليه، و يجب على المعني بالمر أن يدعم طلبه بما يلي:

- إما بنسخة من عقد الملكية².
- و إما بالتوكيل، طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني إذا كان الطالب وكيلًا.
- و إما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

الفرع الثاني/ مضمون الطلب المتعلق بشهادة التقسيم

بالرجوع إلى نص المادة 35³ من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن طلب شهادة التقسيم يرفق بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، و يشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصته له من طرف

¹: دبير عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة، المرجع السابق ص 102.

²: إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق الذكر، ص 211.

³: المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15 السابق الذكر.

المهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي، و اللذان يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها و هي مبينة كالتالي:

- 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات الآتية:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها.
 - مخطط كتلة البيانات الموجودة على المساحة الأرضية و المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض.
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطع الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك.
 - اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.. (أنظر الملحق رقم 6)

المطلب الثاني/ دراسة طلب شهادة التقسيم

طبقا لنص المادة 37 من المرسوم 19/15 فإن عملية دراسة و تحضير طلب و شهادة التقسيم يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

الفرع الأول/ جهات التحقيق في طلب شهادة التقسيم

بالرجوع إلى نص المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15 يتقدم المالك أو وكيله بطلب شهادة التقسيم، و الوثائق المرفقة به، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ للمحل وجود القطعة الأرضية في خمس نسخ مقابل وصل، و يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، الذي يقوم بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول الطلب.

¹: عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 49.

و بالتالي فعندما يكون إصدار شهادة التقسيم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد و يتم إرسال الطلب إلى المصالح المستشارة في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع هذا الملف.

أما إذا كان إصدار شهادة التقسيم من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، قصد إبداء رأي مطابق و بذلك في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الطلب، و هنا يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية، الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير و يتكون هذا الأخير طبقا لنص المادة¹ 59 من المرسوم 19/15 من:

- ممثل الوالي.
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء.
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
- عضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظرائها.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
- مدير أملاك الدولة أو من يمثله.
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
- مدير الموارد المائية أو ممثله.
- مدير الحماية المدنية أو ممثله.
- مدير الطاقة و المناجم أو ممثله.

¹: المادة 59 من المرسوم 19/15 السابق الذكر.

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز أو ممثلها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة الغاز.
 - مدير البيئة أو ممثله.
 - مدير السياحة أو ممثله.
 - مدير الثقافة أو ممثله.
 - مدير الصحة و السكان أو ممثله.
- يمكن أيضا للشباك الوحيد على مستوى الولاية الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.

• اجتماعات الشباك الوحيد:

- يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة كل 15 يوم على الأقل، كلما اقتضت الضرورة ذلك.
- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة ضرورية إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل 05 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.
 - يزود الشباك الوحيد على مستوى الولاية في إطار سيره، بأمانة تقنية تنصب هذه الأخيرة على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية.
 - ينشأ الشباك الوحيد على مستوى الولاية بقرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا، و يفصل الشباك الوحيد في طلب شهادة التقسيم في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب، كما تقوم المصلحة المختصة¹ المكلفة بتحضير طلب شهادة التقسيم الآراء و الموافقات طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية، و تقوم باستشارة الشخصيات العمومية و المصالح المعنية بالمشروع و التي يجب أن تصدر ردا في أجل 08 أيام ابتداء من تاريخ طلب إبداء الرأي و إذا لم تصدر ردا خلال المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة.

¹: راجع إقلولي، قانون العمران، المرجع السابق، ص 213.

الفرع الثاني/ البت في طلب شهادة التقسيم و الجهة المختصة

يحول الملف المتعلق بشهادة التقسيم للجهة المختصة بمنحها كأداة للرقابة السابقة على أشغال التقسيم، لتصدر قرار بشأنها و هو ما سنفصله من خلال:

• الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم و إصدار القرار المتعلق بها:

من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 يمكن القول أن الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة¹ هي نفسها المختصة بمنح شهادة التقسيم و التي سيتم إيجازها فيما يلي:

- بالنسبة لرئيس المجلس الشعبي البلدي يكون مختصا بمنح شهادة التقسيم بصفته ممثلا للبلدية و الدولة عند وجود مخطط شغل الأراضي.
- كما يكون من اختصاص الوالي إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية، و في مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية²
- كما يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير إصدار قرار شهادة التقسيم في حالة التجهيزات العمومية و ذات المنفعة الوطنية، و في مشاريع السكنات الجماعية التي عدد سكانها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية، و كذا في الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز، المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة³. و يحدد قرار شهادة التقسيم التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب و يضبط الإجراءات و اتفاقات المصلحة العامة، التي تطبق على الأراضي المقسمة، كما يحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة... (أنظر الملحق رقم 7)

¹:أنظر المبحث الثاني المتعلق بإجراءات رخصة التجزئة.

²: المادة 49/5 من المرسوم 19/15، السابق الذكر.

³: المادة 49/6 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

- و طبقا نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 فإن شهادة التقسيم تبلغ خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب¹ إلى صاحب الطلب، و يكون مرفقا بنسخة من الملف إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، أما عن النسخة الثالثة من الملف توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المقسمة و تحفظ نسخة رابعة بأرشيف الولاية، و تحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت الشهادة.
- و يتم في الأخير نشر قرار شهادة التقسيم بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، و ذلك على نفقة صاحب الطلب، و طبقا لنص المادة 39 من المرسوم 19/15 فإن شهادة التقسيم تحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات من تاريخ تبليغه².
- في حالة سكوت الإدارة أو عدم رضا الطالب بالرد المبلغ له يجوز له أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وهنا يكون أجل تسليم الرخصة 15 يوما أو الرفض خلال 15 يوما.
- كما يمكن طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران و هذا طبقا لنص المادة 40.³

المطلب الثالث/ آثار شهادة التقسيم

- من خلال دراستنا لشهادة التقسيم تبين لنا أن لهذه الشهادة عدة آثار قانونية من بينها:
- تعتبر شهادة التقسيم من أهم الوثائق المطلوبة في المعاملات العقارية و بالأخص الأجزاء المفترزة من الملكيات المبنية .

¹: المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر.

²: أنظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر.

³: أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15، السالف الذكر.

- عملية تقسيم العقار يكون في حد ذاته عقد، و هذا لأنه يعطي طالب التقسيم عقد ملكية جديد يبين هذا العقد مشتملات الملكية الجديدة من حيث المساحة و الحدود و الارتفاقات و يمكنه من الانتفاع بملكية بكل الطرق القانونية.
 - أيضا من الآثار الناجمة عن شهادة التقسيم تبسيط المعاملات القانونية لتسهيل تحديد قيمة التسجيل و الشهر.
 - إضافة إلى أن عملية تقسيم البنايات إلى حصص الذي يكون في جدول وصفي للتقسيم يكون طبقا لقانون الملكية المشتركة، و بالتالي فشهادة التقسيم ملزمة لكل مالك يريد التصرف في الملكية للتأكد من احترامه لمقتضيات البناء و التعمير.
 - شهادة التقسيم تعطي قيمة مالية للعقار فكلما كانت هذه الشهادة زادت قيمته المالية و بالتالي استثمار الأموال العقارية مما يزيد في الدخل القومي للبلاد.¹
 - و من أهم آثار شهادة التقسيم باعتبارها أنها صادرة عن سلطة إدارية مختصة ، أ،ها تنشأ بخصوصها منازعة غير أن المرسوم التنفيذي 19/15 في المادة 40 منه لم يتطرق إلى المنازعات الخاصة بها و أشار إلى أنه بعد استيفاء ميعاد الطعن الأول و الطعن الثاني يجوز لصاحب طلب شهادة التقسيم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة².
- و يلاحظ أن الاختصاص القضائي في مجال منازعة شهادة التقسيم هو نفسه المتعلق برخصة البناء و التجزئة.

لذا فبعد معاينة الشرطة العمرانية للأشغال المتعلقة بالتهيئة و التعمير و اكتشاف مخالفات بشأنها يتم اتخاذ التدابير اللازمة سواء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الأعوان و يتم تبليغ وكيل الجمهورية بالمحاضر المحررة حسب كل حالة، لكن قد تأخذ

¹: بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر، طبعة 2006، ص 36.

²: المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15، السابق الذكر.

المخالفة منحي آخر يؤدي إلى تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف، كما قد تسبب في ضرر للغير مما يؤدي إلى المطالبة بالتعويض¹.

و بذلك تأخذ منحي الدعوى المدنية، أما الإدارة فليست دائما قراراتها مشروعة فقد تمنح أحيانا رخصا أو شهادة تقسيم مخالفة للقانون مسببة ضررا للغير، أو في حالة عدم منح شهادة التقسيم فهنا في الحالتين تنشأ دعوى إدارية بالإلغاء التي يختص بها القضاء الإداري، طبقا لنص المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

و أساس هذه الدعوى هو إلغاء قرار إداري بمنح شهادة التقسيم مخالفة للقانون أو عدم منحها. و لها أساس ثان و هو التعويض على أساس خطأ الإدارة.

أما بالنسبة للدعوى المدنية فالقاعدة العامة تقضي بوجود استخراج شهادة التقسيم أو غيرها من الرخص طبقا للقواعد العامة المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير، بغية حماية المصلحة العامة و حفظ النظام.

غير أن الأشغال المقامة سواء بوجود الرخص أو انعدامها قد يؤدي في بعض الأحيان إلى الإضرار بمصالح الغير مما يستدعي طلب إصلاح الضرر الناتج عن مخالفة قواعد التعمير، لذا فالمشرع الجزائري اعتمد على نص المادة 124 من القانون المدني و هذا حتى يكفل للغير حماية من أي ضرر يمس مصالحه، و خول للمتضرر رفع دعوى مدنية يختص بها القضاء العادي للمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق و أساس هذه الدعوى هو مخالفة قواعد عمرانية و الضرر المباشر و الشخصي³.

و دون أن يتغاضى المشرع الجزائري عن المخالفات الخاصة بقواعد التعمير فقد جرم عملية تنفيذ أشغال أو استعمال أرض تجاهلا للالتزامات التي تفرضها القوانين السارية ، أو للرخص التي تسلم وفقا لأحكامها و ذلك من خلال نص المادة 77 من القانون

¹: دبيرم عايدة، المرجع السابق، ص 158.

²: أنظر المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

³: أ. دبيرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة، المرجع السابق، ص 162.

29/90 و الذي جاء نصها كما يلي " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر عي حالة العودة إلى المخالفة، و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"

و كذلك أيضا مخالفة كل تقسيم لملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم و أساس الدعوى الجزائية نظرا لتعلقها بحق عام و هو حق المجتمع، و وجود مساس بالمصلحة العامة، فإن ارتكاب أي فعل أو القيام بأشغال مخالفة لما تم تنظيمه بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير يمس بالمصلحة العامة، يؤدي للمساءلة الجزائية.

و نصت المادة 77 من قانون 29/90¹ تمثل الركن الشرعي لكل جرائم العمران على العقوبة المقررة لمخالفات التهيئة و التعمير دون تحديد نوع المخالفات و قد تركت المجال واسعا ليتم تحديده من خلال النصوص القانونية المرتبطة بالتعمير حيث أن فكرة تنفيذ الأشغال التي نصت عليها المادة واسعة و غير محددة ، و بالرجوع للقانون رقم 29/90 و المراسيم التنفيذية له نجد أن المشرع حصر الجرائم الخاضعة لهذه المادة في المخالفات السابقة الذكر.

و يتم تحريك هذه الدعوى سواء من طرف النيابة العامة، أو عن طريق التأسيس أمام قاضي التحقيق².

¹: المادة 77 من قانون 29/90 السابق الذكر.

²: دبيرم عابدة ، المرجع السابق، ص 162.

خلاصة الفصل:

من خلال دراسة هذا الفصل نخلص إلى أن المشرع أولى عناية كبيرة بشهادة التقسيم و اعتبرها وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل شخص يرغب في تقسيم ملكيته المبنية إلى أقسام. لها أيضا خصائص و عدة اختلافات تميزها عن رخص التجزئة و بعض المفاهيم المشابهة لها. أخضعها المشرع لعدة إجراءات و لها عدة لآثار و بالتالي فهي أداة رقابة ضرورية و واجبة في مجال التهيئة و التعمير.

الخطبة

من خلال ما تم التطرق إليه عند دراسة هذا الموضوع، نخلص إلى أن المشرع الجزائري نظم كل من رخصة التجزئة و شهادة التقسيم في التشريع الجزائري ضمن المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها، و القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير لذا فقد تناولنا في دراستنا الإطار القانوني لرخصة التجزئة و ذلك بتبيان مفهومها و تعريفها بأنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة و لها العديد من الخصائص الهامة لذا فهي من النظام العام، و الحصول على هذه الرخصة يمر بمجموعة من المراحل باعتبارها قرار إداري فردي و يشترط الحصول على شهادة قابلية الاستغلال عند تنفيذ الأشغال ، و تنشأ عنها عدة آثار قانونية.

من جهة ثانية، تناولنا بالدراسة شهادة التقسيم و الأحكام التي تنظمها من خلال الوقوف عند نقاط الاختلاف بينها و بين رخصة التجزئة.

النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا للموضوع

من خلال دراستنا للموضوع تبين لنا أنه بالرغم من أن المشرع سعى إلى تنظيم عملية التعمير بعيد الآليات القانونية و التي منها رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، و رغم صرامة القانون إلا أنه في التطبيق الميداني كان محدودا و هذا ما يظهر من خلال تزايد المباني المخالفة للقانون و كل هذه القوانين و الآليات يصعب تبنيتها و تطبيقها على أرض الواقع، و ذلك بسبب خصوصية المجتمع و العمران خاصة أن إعداد المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص و المقومات المعمارية سواء المحلية أو الجهوية.

لذا فإن القانون المتضمن للتعمير في الجزائر لا يزال يتضمن نقائص و ثغرات قانونية، و من بين هذه النقائص التي تشوب هذا القانون نجد أنه:

- نظرا لقلّة الوعي لدى المواطنين عن أهمية قانون التعمير و البناء و تزايد البناءات الفوضوية يتضح لنا أنه لا توجد اجتهادات في مجال رخصة التجزئة و شهادة التقسيم ، و هذا راجع إلى أن أغلب التجزئات سواء كان العقار مبني أو غير مبني تتم دون الحصول على رخصة التجزئة و شهادة التقسيم. كما أنها تتم من طرف البلديات التي لا تحترم ضرورة توافر شروط قيام التجزئات. و هذا ما دفع بالمشروع إلى سن قانون 15/08 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها لتسوية البناءات غير الشرعية، و فرض جملة من العقوبات التي تبدو صارمة مقارنة مع القوانين الأخرى، و ذلك باستحداث جرائم رخصة التجزئة. قلة البحث الذي يكاد يندم في مجال شهادة التقسيم، و عدم التفات الباحثين لها بالدراسة بالرغم من أنها تعتبر شرط لتقسيم الملكية العقارية المبنية.

التوصيات:

إلا أنه يجب إعادة النظر في هذا القانون من خلال:

- إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة و التعمير و ذلك بتعميم الأحكام على كل الرخص و الشهادات دون استثناء، خاصة رخصة التجزئة و كذلك شهادة التقسيم، بحيث نجد كل الأحكام متعلقة برخصة البناء و شهادة المطابقة و لم يتم النظر في أشغال التهيئة التي تعتبر ركن أساسي.
- جعل شهادة قابلية الاستغلال واجبة و ملزمة بنص صريح.
- تفعيل دور الهيئات الاستشارية الكفيلة بدراسة الملف أكثر، مع تفعيل التحقيق العمومي.
- تكوين موظفين في مجال التهيئة و التعمير.

- الأخذ بعين الاعتبار ثقافة المواطن الجزائري و احترام عقليته باعتباره العنصر المعني بالدرجة الأولى و مشاركته تجعله يحس بالانتماء لمدينته.
- التشجيع على عملية البحث فيما يخص شهادة التقسيم.

غير أن الشيء الإيجابي الذي جاء به المشرع بالنسبة لرخصة التجزئة و التقسيم في المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها حيث بسط إجراءات كل منهما اختصار الوقت و تطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية و الولاية، إلا أن التطبيق الفعلي في الواقع العملي لا أثر له عكس ما هو موجود في القانون.

و في الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري في القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير 29/90 و المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير و تسليمها ، حاول الإحاطة بجميع الجوانب المتعلقة بالتعمير من خلال تبين أدوات لتسيير المجال العمراني ، و اعتمد على الشهادات و الرخص كوسائل و آليات للرقابة على النشاطات العمرانية إلا أن الملاحظ أن هذه الآليات.

لم تكن كافية مما ترك نقص فادحا خاصة في الرقابة على عمليات البناء، و تجزئة الملكيات و مخالفة التشريع المعمول به في مجال التهيئة و التعمير و يبقى الإشكال قائما لأن التكفل بتسيير العمران مهمة صعبة يفترض رؤية سياسية، و صحة ثقافية و إستراتيجية شاملة مع رقابة صارمة لتطبيق القوانين دون تساهل.

الملحق

الملحق الأول/ طلب رخصة التجزئة.

الملحق الثاني/ وصل إيداع الملف.

الملحق الثالث/ قرار يتضمن رخصة التجزئة.

الملحق الرابع/ لوحة الورشة.

الملحق الخامس/ قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال.

الملحق السادس/ طلب شهادة التقسيم.

الملحق السابع/ قرار يتضمن شهادة التقسيم.

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 و تسليمها)

1-اسم و لقب المالك أو التسمية:

.....

2-عنوان المالك (رقم و نهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3-اسم و لقب صاحب الطلب و التسمية :

4-عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج) :

.....

بلدية :

5-رقم الهاتف :

6-نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الإستعمال :

.....

7-عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها :

8-المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9-الإستعمال الحالي للقطعة الأرضية لبنايات موجودة:

10-مشمتملات البنايات الموجودة و مقاساتها :

11-عدد الأجزاء الناتجة و مساحتها:

12-الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :

13-مشمتملا المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة:

14-الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى :

15-الأجل المفتوح لإنجاز التهيئة :

.....

حرر بـ :

إمضاء صاحب الطلب

الملحق الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

.....

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

ملف رقم :

1-اسم و لقب صاحب الطلب :

2-عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج) :

بلدية:.....

رقم الهاتف:

3-نوع المشروع :

4-عنوان المشروع :

5-الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

الملحق الثالث

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :

دائرة :

بلدية :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

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

رقم

المجلس الشعبي البلدي للبلدية

ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي/ أو الوالي ل:...../ أو وزير السكن و العمران و المدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :

من طرف (السيدة/ الأنسة/ السيد):.....

السكن (ة) بـ :

بخصوص أشغال :

بمقتضى:.....

و بمقتضى:.....

و بمقتضى:.....

و بمقتضى القرار رقم:..... المؤرخ في :

بتحضير عقود التعمير. و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف

و بمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي:

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

المادة 2: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحتها 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 في مدة (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحددة في القرار على أساس التقرير المعد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.

إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال، في مراحل، فإن الأجل المحددة و المقررة 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، بطلب المستفيد من رخصة التجزئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها.

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

المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل 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 و العمران و المدينة

الملحق الرابع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

.....في.....

ولاية :

دائرة :

بلدية :

لوحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها)

الملف رقم:

1-رخصة مسلمة بتاريخ:.....

.....

2-مشروع إنجاز/ هدم :

.....

.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب:.....

و تقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب:

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب :

و عدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو:

و تقدر المساحة المتوسطة الحصص (رخصة التجزئة) ب:

3-صاحب المشروع:.....

.....

.....

4-المشرف على الانجاز:.....

.....

5-المؤسسة المكلفة بالإنجاز:.....

.....

6-أجل الانجاز: :

.....

.....

7-تاريخ فتح الورشة:.....

.....

.....

.....

ملاحظة: بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقرر المجلس

الشعبي البلدي و ذلك لمدة سنة (1) و شهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الملحق السادس

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

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

1-اسم و لقب المالك أو التسمية:

.....

2-عنوان المالك (رقم و نهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3-اسم و لقب صاحب الطلب و التسمية :

.....

4-عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج) :

.....

بلدية :

5-رقم الهاتف :

6-نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الإستعمال :

.....

7-عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها:

8-المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9-عدد الأقسام الناتجة و مساحتها:

.....

10-الإستعمال الحالي للقطعة الأرضية و البنايات موجودة:

.....

11-الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة

.....

12-مشمطات البنايات الموجودة و مقاساتها:

.....

13-مشمطات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة و مقاساتها:

.....

14-الوثائق القانونية و الإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر ب :

إمضاء صاحب الطلب

الملحق السابع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي للبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:
من طرف (السيدة/ الأنسة/ السيد):
السكن (ة) بـ:
بخصوص أشغال:
بمقتضى:
و بمقتضى:
و بمقتضى:
و بمقتضى القرار رقم: المؤرخ في: و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.
و بمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية:

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم و مساحتها في :

.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

قائمة المصادر

و المراجع

ا. النصوص الرسمية:

أ- الدساتير:

- دستور 1996 المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، جريدة رسمية رقم 76،
و المعدل بالقانون 03/02 ، المؤرخ في 10/04/2002 ، ج ر رقم
25. و القانون رقم 19/08 المؤرخ في 15/11/2008 ج.ر رقم 63
المؤرخة في 16/11/2008. " الملكية الخاصة مضمونة".

ب- الأوامر:

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني
معدل و متمم بالقانون 07-80 المؤرخ في سبتمبر 1980.
- الأمر 155/06 المؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون
الإجراءات الجزائية.جريدة رسمية، عدد 48 الصادر في 11 جوان
1966 المعدل و المتمم بالقانون 07/17 المؤرخ في 27 مارس
2017، ج.ر عدد 20 صادرة في 29 مارس 2017.

ت- القوانين:

- القانون 29/90، المؤرخ في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة و التعمير،
جريدة رسمية رقم 52.
- القانون رقم 25/90، المؤرخ في 18/11/1990 ، المتعلق بالتوجيه
العقاري، جريدة رسمية عدد 49، سنة 1990، معدل و متمم بموجب
المرسوم 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ،جريدة رسمية عدد
55 الصادر بتاريخ 27/09/1955.
- القانون 04/98، مؤرخ في 15/06/1998، متعلق بحماية التراث
الثقافي، جريدة رسمية عدد 44، صادر في 17/06/1998.

- القانون رقم 15/08، المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية لسنة 2008، رقم 44.
- القانون رقم 15/08، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية، سنة 2008، عدد 44.
- قانون رقم 09/08، مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- قانون رقم 06/12، المؤرخ في 12/01/2012، المتعلق بالجمعيات.

ث - المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 20/12/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية ، جريدة رسمية سنة 1997، عدد 48.
- المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة جريدة رسمية رقم 06
- المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ج - المذكرات:

- المذكرة رقم 1479/2000 المؤرخة في 28/03/2000، تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.

ال. المؤلفات:

- الدكتور حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، طبعة 2001.
- الدكتور حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر ، طبعة 2002.
- الدكتور محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، التنظيم الإداري، دار العلوم، عنابة، طبعة 2004.
- الدكتور عزري الزين، قرارات التعمير الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، طبعة 2005.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006.
- عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء و الهدم، دار المطبوعات الجامعية للإسكندرية، طبعة 2006.
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، طبعة 3، دار هومة، 2008، الجزائر.
- الأستاذة ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر، طبعة 1، سنة 2011.
- الدكتور عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، دار جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة 1، لسنة 2012.
- الدكتور جمال الدين بن منصور، لسان العرب، دار النشر بيروت، طبعة 03، 1441 هـ.
- الدكتور إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، طبعة ثانية لسنة 2015.

- الدكتور محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة و التعمير، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، 2017.
- الرسائل الجامعية: III.
- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
- خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق 2008/2007.
- زهرة ديبج، أزمة البناءات اللاشعرية و طرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق جامعة بن عكنون، الجزائر، 2001/2000.
- غواس حسينة، الآليات القانونية للتسيير العمراني، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011، ص96.
- حجوم كلثوم. النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010.
- شبوك منية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سطيف، 2015/2014.

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

ملخص الأبحاث

إن حق التملك مكفول بموجب الدستور و للمالك الحرية في التصرف و استعمال ملكية الخاصة على وجه يناسبه، لاسيما ممارسة الأنشطة العمرانية عليها، و بالتالي عملية البناء على الملكية العامة أو الخاصة تكون وفقا لأحكام و ضوابط تفرضها الدولة لضمان مراقبتها بهدف تنظيم النشاط العمراني، و من هنا تبرز المصلحة العمرانية العامة مراعاة للصالح العام و الأمن العام، و من أجل ذلك فرض المشرع على الأشخاص عند ممارسة أي نشاط عمراني الالتزام باستصدار رخص و شهادات من السلطة المختصة، و هي عبارة عن آليات للرقابة الإدارية القبلية لعمليات البناء و التعمير. و التي من بينها رخصة التجزئة التي تمنح الحق لصاحبها لتقسيم قطعة أرض أو عدة قطع غير مبنية لغرض بيعها أو بنائها بعد التحقق من الارتفاقات المتعلقة بالأرض، و كذلك هناك شهادات لا تقل أهمية عن الرخص المذكورة مثل شهادة التقسيم و التي بدورها تخول لصاحبها تقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية. و بالتالي فالقوانين و التنظيمات التي تنص على تنظيم النشاط العمراني فرضت احترام أدوات التعمير و ذلك بجعل السلطة الإدارية هي المكلفة بتطبيق هذه القوانين.

Résumé ;

Le droit à la propriété est garantie par la constitution, le propriétaire a le droit de disposer et d'utiliser la propriété privée sur une base appropriée. En particulier l'exercice des activités urbaines. Ainsi le processus de construction sur la propriété publique ou privée doit être en conformité avec les dispositions et les contrôles imposés par l'état pour assurer son contrôle, en vue de l'organisation de l'activité urbaine. Par conséquent, l'intérêt général de l'urbanisme prenant en compte l'intérêt public et la sécurité publique. A cette fin , le législateur à imposé aux personnes exerçant une activité urbaine, l'obligation d'obtenir des licences et des certificats de l'autorité compétente. Ce sont des mécanismes de contrôle administratif tribal de la construction et de la reconstruction. Y compris licence de vente au tétai qui accorde aux propriétaires. Le droit de diviser un terrain à deux parties ou plusieurs parties qui ne sont pas construites dans le but de vendre ou de construire après la vérification des accords relatifs aux terres. Il existe également des certificats mon moins importants que les licences mentionnées, tel que le certificat de division d'une propriété construire en deux unités ou plusieurs unités de biens immobiliers. Par conséquent, les lois et règlements qui régissent l'activité urbaine ont refusé de respecter les outils de la reconstruction en rendant l'autorité administrative responsable de l'application de ces lois.

الفهرس

شكر و عرفان

إهداء

01.....	مقدمة
09	الفصل الأول/ رخصة التجزئة.....
10	المبحث الأول/ مفهوم رخصة التجزئة.....
10	المطلب الأول/ تعريفها ومجال و نطاق تطبيقها.....
10	الفرع الأول/ تعريف رخصة التجزئة
14	الفرع الثاني/ مجال و نطاق تطبيق رخصة التجزئة
15	المطلب الثاني/ خصائص رخصة التجزئة و معايير التجزئة.....
15	الفرع الأول/ خصائص رخصة التجزئة
16	الفرع الثاني/ معايير التجزئة
18	المطلب الثالث/ شهادة قابلية الاستغلال.....
18	الفرع الأول/ تعريف شهادة قابلية الإستغلال
19	الفرع الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة قابلية الاستغلال و آثارها ..
	المبحث الثاني/ الإجراءات القانونية لاستصدار رخصة التجزئة في ظل المرسوم
23	التنفيذي 19/15 و آثارها
23	المطلب الأول/ تقديم طلب رخصة التجزئة
23	الفرع الأول/ شروط و صفة طالب الرخصة

24	الفرع الثاني/ مضمون طلب رخصة التجزئة و مكوناتها
26	المطلب الثاني/ دراسة و تحضير رخصة التجزئة و البت فيها
26	الفرع الأول/ دراسة و تحضير رخصة التجزئة
31	الفرع الثاني/ البت في طلب رخصة التجزئة
33	المطلب الثالث/ آثارها رخصة التجزئة
37	خلاصة الفصل
39	الفصل الثاني/ شهادة التقسيم
40	المبحث الأول/ مفهوم شهادة التقسيم
40	المطلب الأول/ تعريف شهادة التقسيم و نطاق تطبيقها
40	الفرع الأول/ تعريف شهادة التقسيم
41	الفرع الثاني/ نطاق تطبيق شهادة التقسيم
42	المطلب الثاني/ خصائص شهادة التقسيم و دورها في حماية البيئة
42	الفرع الأول/ خصائص شهادة التقسيم
43	الفرع الثاني/ دور شهادة التقسيم في حماية البيئة
	المطلب الثالث/ أهمية شهادة التقسيم و تمييزها عن رخصة التجزئة و بعض
45	المصطلحات المشابهة لها
45	الفرع الأول/ أهمية شهادة التقسيم
	الفرع الثاني/ تمييز شهادة التقسيم عن رخصة التجزئة و بعض المصطلحات
46	المشابهة لها

المبحث الثاني/ إجراءات الحصول على شهادة التقسيم و آثارها	49
المطلب الأول/ طلب الحصول على شهادة التقسيم	49
الفرع الأول/ صفة طالب الشهادة	49
الفرع الثاني/ مضمون الطلب المتعلق بشهادة التقسيم	49
المطلب الثاني/ دراسة و تحضير شهادة التقسيم	49
الفرع الأول/ جهات التحقيق في طلب شهادة التقسيم	50
الفرع الثاني/ البت في طلب شهادة التقسيم و الجهة المختصة	53
المطلب الثالث/ آثار شهادة التقسيم	54
..... خلاصة الفصل	58
..... خاتمة	60
..... الملاحق	64
..... قائمة المصادر و المراجع	72
..... خلاصة الموضوع	78