



جامعة العربي التبسي _ تبسة _ الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

إجراءات الإستفادة من التحاصيل الاجتماعية

إشراف الأستاذة: بخوش إلهام

إعداد الطالب: بوزيان هشام

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. مراحي ريم	أستاذ محاضر ب-	رئيسا
بخوش إلهام	أستاذ مساعد أ-	مشرفا ومقررا
د. مخلوف طارق	أستاذ محاضر ب-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2020/2019

لا تتحمل الكلية

أي مسؤولية ما

يرد فيها

المذكورة من آراء

سورة التوبة

وَقُلِ اعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ إِلَى
عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنَبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ (105)

سورة التوبة

شكر و تقدير

عملاً بقوله عز وجل « لَنِئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ » سورة إبراهيم الآية 07.

بداية

أحمد الله العلي العظيم وأشكره على توفيقه لي في

إنجاز هذا العمل المتواضع

وأقدم بوافر الشكر والعرفان والتقدير إلى الأستاذة

بخوش إلهام لقبولها الإشراف على هذا العمل والذي خصته

له من وقتها وجهدها إضافة إلى أنها لم تبخل عليا بتقديم النصائح

والإرشادات وأسأل الله أن يضع ذلك في ميزان حسناتها كما

أقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة الموقرين على جهدهم المبذول في قراءة

هذه المذكرة وتقييمها.





الحمد لله الذي وفقني لهذا ولم أكن لأصل إليه لولا توفيق الله لي أما

بعد .

إلى من قال فيهم الله عز وجل « وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا » سورة الإسراء الآية 23.

والذي الكريمين حفظهما الله وأطال عمرهما وجعلهما الله لي ذخرا يوم

اللقاء.

إلى إخوتي الأعماء جعلهم الله سندا لي وجعلني سندا لهم.

إلى الجامعة التي عرفتني على أصدقاء أضافوا عمرا جديدا إلى عمري

حفظهم الله ووفقهم في حياتهم.

إلى كل من ساعدني على إنجاز هذا العمل ولو بائتسامة.

أهدي ثمرة مجهودي راجيا من الله أن تنال رضاهم.

قائمة المختصرات

قائمة المختصرات:

أولا: باللغة العربية

- ق.م.ج: قانون مدني جزائري.
- ج.ر.ع: الجريدة الرسمية عدد.
- د.م.ج: ديوان المطبوعات الجامعية.
- د.ت.ن: دون تاريخ نشر.
- د.ب.ن: دون بلد نشر.
- د.ط: دون طبعة.
- ف: فقرة.
- ط: طبعة.
- ص: صفحة.

ثانيا : باللغة الفرنسية

- PDAU : plan directeur d'aménagement et de l'urbanisme.
- POS : plan d'occupation de sol.
- RHP : résoption de l'habitat précaine .
- OP : référence précédente.
- P : page.

المقدمة

مما لا شك فيه أن صدام إسكان جل المواطنين أصبح بمثابة هاجس للحكومات الجزائرية المتوالية خصوصا مع ما يمثله الثقل الديمغرافي سواء في المناطق الحضرية والريفية ولا شك أن ارتباط عملية الإسكان بما يسمى بشراء السلم الاجتماعي وفق أساليب ومعطيات معقدة أكدتها النصوص القانونية الموروثة تاريخيا لسياسة التهيئة والتعمير والتي أفرزت كما هو معلوم إختلالات اجتماعية واقتصادية وبيئية وهو الأمر الذي أدى بالسلطات العليا إلى إيلاء عملية الإسكان أهمية بالغة وفق صيغة مختلفة كل مرة صيغة خاصة للمواطنين الذين يشكلون اغلب سكان الوطن والذين يكونون محل حماية اجتماعية خاصة وقد حاولت الدولة الجزائرية توفير الإطار القانوني والتنظيمي لضمان الاستعادة متساوية للمواطنين من الربع العام من جهة ومن جهة أخرى ضمان نمو منسجم وعقلاني للنسق العمراني وضبط مجال التعمير والتحكم فيه ومواكبة المستجدات حفاظا على أرواح المواطنين من المخاطر الكبرى كالفيضانات والزلازل وقد اعتمدت الدولة الجزائرية منذ فجر الاستقلال سياسة اجتماعية في ميدان السكن تمثلت في العديد من الصيغ أهمها على الإطلاق السكنات الاجتماعية.

والتحاصيل أو التجزئة العقارية والتي تجسد مقتضيات ومضامين وثائق التعمير والإمداد الطبيعي للتنظيم والقانون حيث تعتمد الدولة عن طريق هيئاتها إلى تقسيم وتجزئة الأراضي القابلة للبناء هذه العمليات من خلال مختلف التدخلات التي تتمثل أساسا في الرخص المسلمة من السلطات المختصة وتعتبر التجزئات العقارية وتقسيم الأراضي من أهم

المقدمة

مظاهر التدخل العمومي في العمليات العمرانية سواء في المناطق الحضرية أو الريفية كما سوف نرى لاحقا حيث تكتسي التجزئة العقارية أو التخصيصات الاجتماعية أهمية بالغة في تحديد المعالم العمرانية من حيث أثرها في تهيئة القطع وتوجيهها وكذا تجنب المحيط مختلف أنواع التشوهات المتمثلة أساسا في البناء الفوضوي وكذا مختلف التكتلات العمرانية الغير المنظمة للابتعاد عن الآثار البيئية والنفسية التي يتركها فوضى العمران.

ولقد تعددت الدراسات الفقهيّة المقارنة في مسائل التخصيص الاجتماعيّة تحت لفظ التجزئات العقارية وهي تلك العملية الرامية إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة بقع أماكن الإقامة أغنية عليها حسب تجزئة هذا العرض حيث يصبح حق التجزئة من الحقوق الأصلية المنبثقة عن حق الملكية التي تنتج لمالكها حرية التصرف في هذه الأجزاء منفردة. ولقد تم اختيار هذا الموضوع لعدة أسباب ودوافع.

منها ما هو علمي يتعلق أساسا بمحاولة حصر الإطار القانوني والتنظيمي للتخصيص الاجتماعيّة وكذا معرفة الفوائد من التدخل العمومي في هذه العملية وتنظيمها بعيدا عن ظاهرة تريف المدن وحفاظ على النسق الحضري للعمران واحتراما لقانون المدينة أما على المستوى العملي فقد اخترت دراسة موضوع التخصيص الاجتماعيّة نظرا للحساسية المفرطة لهذا الموضوع في أوساط المواطنين في محاولة لضبط متى تماثل الإجراءات المؤدية إلى الاستفادّة من التخصيص الاجتماعي بين مختلف بلديات الجمهورية نظرا لاختلاف تصنيف المناطق الحضرية إلى أ.ب.ج وكذا نظام المقاطعات الكبرى والبلديات والمندوبيات وهو الأمر الذي أعطى خصوصية لكل منطقة سواء من حيث مساحة

المقدمة

التحصيل أو الإجراءات المرافقة لدفتر شروط البناء أو عدد الطوابق أو غيرها ومن الأهداف التي تصبوا الى تحقيقها من خلال دراسة موضوع التحاصيل الاجتماعية هو:

- موازنة عدد الطلبات مع عدد التجزيئات العقارية المزمع توزيعها أو تلك الموزعة.
- مدى أهمية الاستفادة من التحصيل الاجتماعي في إثراء البطاقة العقارية وتحرير باقي الصيغ الاجتماعية الأخرى كالسكن الاجتماعي وذلك لمنع الاستفادة المزدوجة من المساعدات الاجتماعية الموجهة للمواطنين.
- محاولة إثراء المكتبة الوطنية بدراسة مخصصة في مجال التحاصيل الاجتماعية نظرا لقلّة الدراسات في هذا المجال.

خصوصية الدراسة يجمع ما بين الجانب القانوني لتنظيم كداء الجانب الاجتماعي جعلت من الدراسة منصبا لمختلف الدارسين بغض النظر عن تخصصها وسوف نحاول الإجابة عن الإشكالية التالية :

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني للتحاصيل الاجتماعية يجمع بين فوائد التدخل العمومي في تجنّب المدينة التشوهات السكنية والفوضى العمرانية في إطار حماية البيئة من جهة ومن جهة أخرى يحقق مبدأ المساواة في الاستفادة من الأموال العمومية ومنع الاستفادة المزدوجة.

وقد حاولنا معالجة هذا الموضوع في فصلين:

- الفصل الأول: النظام القانوني للتحاصيل الاجتماعية

- المبحث الأول: مفهوم التحاصيل الاجتماعية

- المطلب الأول: تعريف التخصيص الاجتماعية
- المطلب الثاني: أنواع التخصيص الاجتماعية
- المبحث الثاني: إنشاء التخصيص الاجتماعية
- المطلب الأول: الأراضي مجال التخصيص الاجتماعية
- المطلب الثاني: رخصة التجزئة
- الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية
- المبحث الأول: إجراءات رخصة التجزئة العقارية
- المطلب الأول: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
- المطلب الثاني: إجراءات الاستفادة من التجزيئات العقارية

الفصل الأول

النظام القانوني للتطعيم الاجتماعي

تمهيد:

أن دراستنا منوطة أساسا بالتعرف على كل ما يتعلق بما يسمى بالتحصيص الاجتماعية التي يستفيد منها المواطن لغرض السكن أو أي غرض آخر ولذلك فإن هذا الفصل سيهتم بتسليط الضوء على النظام القانوني الذي حظي به المشرع الجزائري التخصيص الاجتماعية وذلك من خلال تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين.

المبحث الأول بعنوان مفهوم التخصيص الاجتماعية.

المبحث الثاني بعنوان إنشاء التخصيص الاجتماعية.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتحصيص الاجتماعية.

المبحث الأول: مفهوم التخصيص الاجتماعية.

يهدف هذا المبحث أساسا إلى تسليط الضوء على مفهوم التخصيص وواقعه التشريعي وذلك من خلال التعرف على هذه التخصيص على أنها شكل من أشكال السكن الفردي إضافة إلى معرفه الإطار الزمني الذي مرت به هذه التخصيص وسيتم هذا من خلال تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:المبحث الى مطلبين

مطلب أول بعنوان المقصود بالتخصيص.

ومطلب ثاني بعنوان أنواع التخصيص.

المطلب الأول: المقصود بالتخصيص الاجتماعية.

التخصيصات، التجزيئات، التقسيمات السكنية les lotissements كلها مصطلحات متعددة تعبر عن نوع أو شكل من الإشكال السكنية اختلف تسميتها من بلد إلى آخر من منطقة إلى أخرى لكنها تشترك في كونها شكل من أشكال السكن الفردي الذي جاء نتيجة لفكر إيديولوجي ظهر في بداية الأمر بسبب عزز المدن الصناعية عن مراقبة نموها العمراني والذي تحول في ما بعد إلى نمط مخطط ومقنن في إطار التوسيع العمراني، الذي عرفت أول بوادر البناء بمواصفات التخصيصات بعد نهاية الحرب العالمية الأولى نتيجة للضرورة السكنية التي عرفتتها معظم مدن العالم خاصة النامية منها أي كانت في البداية بمبادرة الأسرة المتواضعة من خلال إنجازها لمساكنها بنفسها لتمهد العملية فيما بعد بتدخل وسطاء عرفوا بالمجزئين¹، أو ما يعرف حاليا بالمرقين العقاريين.

هؤلاء كان دورهم يقتصر على تقسيم القطعة الأرضية التي كانوا يشترونها من البلديات الريفية المجاورة للمدن الكبرى دون إضافات أين تهمل مختلف عمليات التهيئة من طرق وشبكات الصرف الصحي ومياه الشرب مما ساهم في الإخلال بالتوازن بينتها العمرانية وذلك راجع إلى عدة عوامل أبرزها عدم توفرها على مختلف أنواع التهيئة التي سبق ذكرها²، الأمر

¹ – fernand boysou. Et Jean Hyggo, code de l'urbanisme, pars 1996, p19.

² – Fernand Bouyssou, rt Jean Hyggo, OP, cit, P 19.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني لتحصيص الاجتماعية.

الذي تطلب الإسراع إلى تقنين العملية وتنظيمها والبحث على سبل إنتاج تحاصيل ذات بيئة عمرانية منسجمة.

الفرع الأول: تعريف التحاصيل الاجتماعية:

هناك عدة تعاريف تطرقت إلى موضوع التحاصيل الاجتماعية فنجد التعريف الاصطلاحي والتشريعي إضافة إلى التعريف الاقتصادي والاجتماعي.

أولا التعريف الاصطلاحي والتشريعي:

أ- **التعريف الاصطلاحي:** يعرف التحصيل بأنه كل تقسيم أو تجزئية لملكية عقارية كبيرة على نحو حصص متفاوتة المساحة بهدف إنجاز مباني مهياة إلى نشاط معين، سكني، تجاري، مباني¹.

وتعريف التحاصيل أيضا على أنها عملية تدخل في إطار العمران لعملياتي تسمح بخلق نسيج عمراني عن طريق التهيئة viabilisation وتقسيم حقوق البناء على القطع الأرضية المدمجة ضمن الاحتياطات العقارية البلدية.²

ب- **التعريف التشريعي:** يعرف التحصيل على أنه عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع ملكية عقارية واحدة مهما كان موقعها من نشأتها أن تستعمل في تشييد بناية أو عدة بنايات.³

وبحسب التشريع الفرنسي يعرف التحصيل بأنه العملية التي تهدف إلى أو التي تنتج عنها تقسيم إداري إلى قطع من ملكية واحدة أو عدة ملكيات عقارية عن طريق البيع أو الكراء بصورة متزامنة أو متعاقبة بهدف إنشاء وحدات سكنية، حدائق أو منشآت أخرى صناعية أو تجارية.⁴

¹ - Alberto Zuchilli, introduction a L'urbanisme orérationnel et la composition urbaine, Volum 3.0 pu, algerie, 1984, p 76.

² - ministère de l'urbanisme et de la construction a l'aménagement des lotissement , Alger, O.P.V, p :19.

³ - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير وورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وورخصة البناء وشهادة المطابقة وورخصة الهدم، ج.ر رقم 26 لسنة 1991، ص 62.

⁴ - code d'urbanisme en France, Article 1 de ducret N° 58 1466.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصيص الاجتماعي.

ثانيا: التعريف الاقتصادي والاجتماعي.

أ- التعريف الاقتصادي:

عرف العلماء الاقتصاديون أن التخصيص هو عبارة عن عملية مضاربة وذلك عندما تقوم البلدية بتقسيم قطعة أرضية كبيرة إلى قطع صغيرة وتقوم ببيعها بالتجزئة vente d'un terrain en détail وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك العقارية.¹

ب- التعريف الاجتماعي:

أما فيما يخص التعريف الاجتماعي للتخصيص الاجتماعية فهي فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية، وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي على كل شخص أن يحترم مجموعة من القوانين خاصة تلك التي تتعلق بالتهيئة والتعمير والتوصيات ذات طابع معماري وعمراني منصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتخصيص من أجل ضمان خصوصية لكل أسرة وتوطيد العلاقات الاجتماعية.²

الفرع الثاني: التطور التاريخي للتخصيصات.

أولا: تنوع السياسات وسيطرة القطاع العمومي:

مرت السياسات السكنية في الجزائر بعدة مراحل كان نتاج كل مرحلة مجال حضري متنوع حاولت من خلاله الدولة تلبية الحاجة الملحة للسكن التي برزت منذ السبعينات وأمام تقادم الأوضاع والطلب المتزايد ضاعفت الدولة مجهوداتها قصد معالجة أزمة السكن من خلال إقرار برامج سكنية ومرافق عمومية حيث بلغت الحظيرة السكنية في أواخر 2004 قرابة 5793311 وحدة سكنية وخلال الفترة 1993 إلى 2003 تم إنجاز 693620 وحدة سكنية بمختلف الصيغ موزعة كما يلي:³

- في مجال السكن الاجتماعي تم إنجاز أكثر من 248107 مسكن أي نسبة 35.7%.

- 158692 مسكن خاص بالبناء الذاتي أي نسبة 22.89%.

¹ - Fernand bouyssou et jean hyggo, O.P cit, P 11.

² - برباري كريمة، درويش عبد الرحيم، التجاوزات القانونية للتخصيصات بمدينة قسنطينة، حالة تخصيص بوصوف، مذكرة تخرج معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2007، ص 08.

³ - تقرير لوزير السكن والعمران حول السكن في الجزائر بين الأمس واليوم <http://www.mhu.gov.dz>.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصيص الاجتماعي.

- 40278 مسكن أنجز من طرف المرقين العقاريين بنسبة 5.81%

- 138986 إعانة مالية بالنسبة للسكن الريفي أي نسبة 20.04% .

وعلى الرغم من الجهود التي بذلتها الدولة الجزائرية قصد معالجة أزمة السكن تبقى أزمة سكن أحد أهم المشاكل التي عرفت البلاد ورافقتها منذ ظهور البناء الفوضوي في جل المدن الجزائرية.

فكان لزاما على الدولة إيجاد إستراتيجية أخرى لتلبية هذه الأزمة فالتجأت إلى سياسة التخصيصات للحد من الفوضى وإعطاء المواطنين حق المشاركة في بناء مساكنهم والمساعدة لحل الأزمة التي تفاقمت من منتصف السبعينات حيث تم تهيئة 256256 حصة عام 1993 و 462445 حصة أرضية لعام 1994¹، وبالتالي بلغت نسبة تطور التهيئة 80% على المستوى الوطني وقد وصل عدد الحصص في الإجمالي إلى 786426 حصة أرضية (lot) في 2003 وهي ناتجة عن تجزئة 8433 حصة (parelle) .

ثانيا: سياسة التخصيصات.

تمثل سياسة الاحتياطات العقارية بالنسبة للجماعات المحلية عملية مسبقة للتوسع الحضري، بحيث يمكن تغطية الطلبات على الأراضي القابلة للبناء في الوقت المناسب بأسعار متحكم فيها، وجاءت هذه السياسة في الجزائر في إطار الأمر 74/226 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية وأول تطبيق له كأن في الجزائر العاصمة كأول بلدية في القطر الجزائري²، ثم على كافة أنحاء الوطن، وهذا الأمر كأن استجابة لإشكالية مزدوجة تواجه البلديات أولا وهي المضاربة العقارية على الأزمة السكنية إذ تعطي للفرد إمكانية المشاركة في الإنتاج السكني مما يجعل نوعية السكن جيدة وملائمة لحياة الفرد وفي هذا الإطار فقد حدد المرسوم رقم 28/76 المتضمن كفايات ضبط الاحتياطات العائلية للخواص.

¹ - المجلس الوطني الاقتصادي الاجتماعي تقرير حول الإستراتيجية للسكن، 1995، ص 08.

² - المادة 04 من الأمر رقم 74/26 ، المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتحصيص الاجتماعي.

حجم القطع المباعة وفقا لحجم العائلة¹، على أن يكون لكل شخص 20 متر مربع من المساحة المبنية كحد أدنى لكل عائلة 160 متر مربع كحد أدنى 400 متر مربع كحد أقصى.

ويتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أراضي من كل نوع تابعة لأملاك الدولة أو الجماعات المحلية وينبغي أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية².

ويتم اكتسابها بعوض من قبل البلدية على أساس تقدير من مصلحة أملاك الدولة وإن للبلديات الحق في تهيئة قطع الأراضي المخصصة للبناء والقيام ببيعها على أساس تقدير أملاك الدولة (بيع قطع الأراضي أو الاستثمار بكل أنواعه)³.

نجد أيضا ما يسمى بالسكن التطوري وظهر هذا النوع من التخصيصات في 01 أوت 1995 والمتعلق في كفاءات تحسين ظروف الحياة عبر مختلف مناطق السكن غير اللائق (RHB) وهي سياسة وجهت للفئات الاجتماعية محدودة الدخل وتتميز مساكنها بالتطور العمودي والأفقي حيث تتكون هذه المساكن من خلية قاعدية بمساحة 40 متر مربع.

المطلب الثاني: أنواع التخصيص.

من خلال البحث السكني والاتصال بمختلف المصالح الإدارية والتقنية والإطلاع على مختلف الوثائق المتعلقة بالتخصيصات السكنية تبين أن لهذه التخصيص لها عدة أنواع حسب طبيعتها القانونية وهذا ما سأتطرق إليه من خلال تقسيم هذا المطلب إلى فرعين فرع أول بعنوان التخصيصات العمومية وفرع ثاني بعنوان تخصيصات الخواص.

1 - المادة 25 من المرسوم 28/76، المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.

2 - المادة 07 من الأمر 74/26، السابق ذكره.

3 - ترجمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الفكر العدد 12، ص 04.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصيص الاجتماعية.

الفرع الأول: التخصيصات العمومية:

تنقسم التخصيصات العمومية إلى قسمين رئيسيين:

أولاً: التخصيصات البلدية:

وهي من أولى التخصيصات المنجزة في مجال الدراسة أنجزت من طرف البلدية باعتبارها المسؤول الوحيد على إنجاز التخصيصات إلى غاية سنة 1990 وهي ذات طابع اجتماعي ويكون التنازل عنها للمستفيدين بسعر الرمزي أي أنه لا يتم احتساب مختلف تكاليف التهيئة عند التنازل على القطع الأرضية أين قدر سعره التنازل كحد أدنى بخمسين دينار جزائري (50 دج) للمتر المربع الواحد.

ثانياً: تخصيصات الوكالة العقارية (algruf) :

ظهرت بعد سنة 1990 أين تم إسناد عملية إنجاز التخصيصات إليها بموجب المرسوم التشريعي 90/405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين وأصبح يطلق عليه اسم الوكالة المحلية للتنظيم والتسيير العقاري.¹

هذه الأخيرة تقوم بإنجاز التخصيصات باسم ولحساب البلدية من خلال التدقيق في هذا النمط يلاحظ أنه يتكون من صنفين هما:

أ- التخصيصات الاجتماعية:

تكون موجة للفئات الاجتماعية محدودة الدخل أين تمول جميع أشغال التهيئة والتعمير التابعة لها من طرف الدولة، ويتم التنازل عنها بواسطة الدينار الرمزي، أي لا تحتسب فيه تكاليف اقتناء الأرضية والتهيئة في سعر التنازل.

ب- التخصيصات الترقية:

موجهة نحو فئات الدخل المرتفع أين يتم التنازل على القطع الأرضية بسعر السوق وذلك باحتساب مختلف التكاليف من اقتناء الأرضية إلى جميع أشغال التهيئة حيث تلجأ

¹ - المرسوم التشريعي رقم 90/405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، ج.ر. رقم 56 لسنة 1990.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصص الاجتماعي.

الوكالة في بعض الأحيان إلى ما يعرف بالبيع بالمزاد العلني، أي أن القطعة الأرضية لمن يدفع أكثر.

الفرع الثاني تخصصات الخواص.

أولا تخصيصات الترقية العقارية للأراضي:

ويكون هنا دور المتعاملين الخواص القيام بإنجاز مختلف الأشغال المتعلقة بالأرضية انطلاقا بعمليات التخصيص مرورا بمختلف عمليات التهيئة والتعمير من تسطیح الطرق ومختلف الشبكات، قد ظهر هذا النوع بعد إصدار 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹ والمرسوم التشريعي رقم 03/93 الخاص بالنشاط العقاري².

ثانيا: تخصيصات الترقية العقارية السكنية:

وتختلف هذه العملية عن سابقتها بكونها تمتد إلى إنجاز المباني بنمط راقي وجذاب على شكل فيلات ويقوم بهذه العملية إما مستثمرون خواص أو تعاونيات عقارية من تسجله هنا هو الغياب التام لهذا النمط عن مجال الدراسة ككل.

ثالثا: التعاونيات العقارية:

ظهرت التعاونيات العقارية بموجب المرسوم التنفيذي 28/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 وهي عبارة عن تكتل لمجموعة من الأفراد في شكل مؤسسة مدنية لها استقلالية مالية³، هدفها الأساسي هو ترقية السكن العائلي بحسب المادة 01 من قانون التعاونيات العقارية حيث تم تسجيل هذا النوع في مختلف ربوع الوطن.

1 - المادة 06 من المرسوم التشريعي 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر رقم 49 لسنة 199.

2 - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 28/76، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي يتضمن كفاءات تحديد الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج.ر رقم 19 لسنة 1974.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتحصيص الاجتماعية.

رابعاً: التخصيصات اللاشعرية (informel) :

وهي تخصيصات مخالفة يقوم بإنجازها بعض ملاك الأراضي دون القيام بالإجراءات الإدارية والقانونية المرافقة لها، من رخصة التجزئة والبناء، حيث يعتمد هؤلاء تقسيم القطعة الأرضية وتوزيعها دون القيام بعملية التهيئة من تسطیح الطرق ومختلف الشبكات.

المبحث الثاني: إنشاء التخصيص الاجتماعية.

لقد اهتمت السلطة العمومية بالتنظيم العمراني والتخطيط الحضري بعد سنة 1990 اهتماماً بالغاً وهذا ما يمكن إدراكه من مختلف الأطراف القانونية المتعلقة بالتعمير عامة والتجزئيات بصفة خاصة حيث كانت الأملاك الوطنية والأملاك العقارية الخاصة موضوع هذه التجزئيات إضافة إلى إلزامية الحصول على رخصة التجزئة وهذا المبحث سأقوم بتقسيمه إلى مطلبين مطلب أول بعنوان الأراضي محل التخصيص الاجتماعية ومطلب ثاني بعنوان الحصول على رخصة التجزئة.

المطلب الأول: الأراضي محل التخصيص الاجتماعية.

تكون الأراضي التابعة للأملاك الوطنية والأراضي التابعة للأملاك العقارية الخاصة محلاً للتجزئيات العقارية وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب.

الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة:

تعد الملكية وسيله قانونية بواسطتها تنظم كيفية إسناد الأموال إلى شخص معين وتخويله سلطة التصرف في الشيء الذي يملكه، مجال الدراسة هنا هي الأموال التي تكون عقارات حتى يمكن لها أن تخضع لعملية التجزئة وتكون محل للتخصيص الاجتماعية.¹ وفيما يخص العقارات فالملكية هنا تتمثل في السلطة التي منحها القانون كمالك العقار ليعتد ويتصرف في العقار بجميع الحقوق التبعية والأصلية في هذا الفرع سنتطرق إلى مختلف التعريفات للأملاك الوطنية.

¹ - أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 15-16.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصيص الاجتماعي.

أولاً: التعريف الفقهي:

يزعم الفقيه "دوك روك" بالإستناد إلى معيار عدم قابلية المال للتملك الخاص المتعلق بطبيعة الأشياء ومن ثم يكون المال شيئاً عاماً وتسري عليه أحكام الأشياء العامة وخاصة عدم جواز التصرف فيه وعدم قابليته للتملك بالتقادم.¹

أ- معيار التخصيص:

أبرز الأساتذة الذين نادوا بتطبيق هذا المعيار الفقيهين (jeze) و (dugit) حيث يرون أنه تدخل ضمن الدومين العام أشياء لا تكون مخصصة لاستعمال الجمهور المباشر ولكنها تكون مخصصة لخدمه مرفق عام²، وقد عرفت مدرس المرفق العام في القانون الإداري المال العام على أنه " الأموال المخصصة لخدمة مرفق عام وأن هذا التخصيص يتطلب نظام خاص لحمايته"³.

إلا أن هذا التعريف تعرض بدوره إلى انتقادات عديدة من بينها

أن هذا المفهوم يؤدي إلى توسيع نطاق المال العام حيث يشمل كل ما وضع لخدمة المرفق العام فلا جدوى من شمول أموال ضئيلة القيمة تحت مفهوم المال العام وقد حاول الأستاذ "جيز" تعديل هذا المعيار بجعله أكثر مرونة وذلك بتوفير شرطين لإكتساب صفة المال وهما :

- أن يكون المال المخصص لمرفق عام رئيسي.

- أن يقوم المال بوظيفة رئيسية في سير المرفق العام وإدارته.

رغم هذه المحاولات إلا أنه لم يسلم من النقد ومن بين الانتقادات التي وجهت له أنه لم

يوضح متى يكون المرفق جوهرياً ومتى لا يكون ذلك.⁴

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000، ص 100.

² - علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 248.

³ - عبد الرزاق السنهوري، المرجع نفسه، ص 09-10.

⁴ - صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2013-2014، ص 09.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصيص الاجتماعية.

ب- معيار التخصيص للمنفعة العامة:

اعتبر الفقيه (horiba) معيار تميز الأموال العامة أنه يمكن تخصيص النفع للمال العام سواء كان التخصيص لاستعمال الجمهور أي لجعله محلا للتجزئيات الاجتماعية أو لمرفق عام لمرافق الدولة بمعنى أن هناك ازدواجية في التخصيص فتستفيد كل الأموال مهما كانت قيمتها للحماية المقررة للأموال العامة.¹

ولتفادي إشكالات هذا المعيار حاول الفقيه (horiba) وضع ضوابط لهذا المعيار حيث وضع شروط وجوب أن يتم التخصيص للنفع العام بموجب قرار صريح من الإدارة لأن قرار التخصيص الصادر من الإدارة هو وحده الذي له الأثر في إلحاق الصفة العامة بالمال العام.²

رغم ذلك إلا أن صدور مثل هذه القرار يخضع لقرار السلطة التقديرية للإدارة فيما كان المال المخصص أولاً، كما أن قرار لا يعد ركن من أركان المال العام وإنما هو وسيلة لكسب الصفة العامة فقط.³

ولقد قام الفقيه (valine) بمحاولة أخرى لتصويب المعيار ووضع ضوابط تحدد نطاقه، حيث عرف المال العام على أنه «... كل ما هو مملوك لشخص إداري يترتب على تكوينه الطبيعي أو تهئية الإنسان له أو بسبب أهميته التاريخية أو العلمية أن يصبح ضروريا لخدمة مرفق عام أو لإشباع حاجة عامة ولا يمكن الإستعانة عنه بمال آخر في القيام بهذه الوظيفة.»⁴

ثانيا: التعريف القضائي:

لم يتطرق القضاء الجزائري إلى تعريف وتحديد الأموال العامة على هذا الأساس سنقوم بدراسة التعريف القضائي من ناحية القضاء الفرنسي حيث يعتمد هذا الأخير على معيار

1 - صحراوي العربي ، المرجع السابق، ص 11.

2 - نوفل عبد الله، صفاء الدليمي، الحماية الجزائرية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 115.

3 - صحراوي العربي، المرجع السابق، ص 11.

4 - إبراهيم عبد العزيز شيجا، أصول الفقه الإداري، د.ط، منشأة المعارف، مصر، ص 27-28.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصيص الاجتماعية.

التخصيص للنفع العام وبالرغم من أن هناك أموال لا تخضع لهذا المعيار إلا أن القضاء يعتبرها أموالاً عامة بالتبعية وذلك في حالة وجود علاقة مادية بين مال عام معين ومال آخر وجب إلحاق الأول بالثاني.¹

ثالثاً: التعريف التشريعي:

إضافة إلى كل من التعريفين السابقين القضائي والفقهني هناك تعريف آخر لا يمكن الاستغناء عنه والمتمثل في التعريف التشريعي بحيث وردت أملاك الدولة في الدستور 1996 وبالتحديد في المادة 17 منه والتي تنص على أن «الملكية العامة هي ملك المجموعة الوطنية تشمل باطن الأرض والمناجم والمقالع والموارد الطبيعية للطاقة، الثروات المعدنية الطبيعية والحية في مختلف مناطق أملاك الوطنية البحرية، والمياه والغابات كما تشمل النقل بالسكك الحديدية، والنقل البحري والجوي والبريد والمواصلات السلكية واللاسلكية وهناك أخرى محددة في القانون».²

ومفاد هذا النص أن بعض الثروات الطبيعية وبعض النشاطات عبارة عن ملكية عامة حدد مالکها على أنه المجموعة الوطنية مع العلم أن المجموعة الوطنية ليست بشخص قانوني.³

كما تنص المادة 18 من الدستور أن «الأملاك الوطنية يحددها القانون وتتكون من الأملاك العمومية الخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية».⁴ ويفهم من هذه المادة أن المشرع قام بربط الملكية الوطنية بمبدأ الإقليمية بحيث أن لكل من الدولة والولاية والبلدية سلطة تسيير الأملاك الوطنية الموجودة على مستوى إقليمها في حين حرم الملكية الإدارية للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري من هذه السلطة.⁵

1 - أعرم يحيوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 15.

2 - المادة 17 من الدستور الجزائري سنة 1996.

3 - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 17.

4 - المادة 18 من الدستور الجزائري سنة 1996.

5 - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 18.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

كما عرفها المشرع الجزائري في المادة الثانية من قانون الأملاك الوطنية على أنها «تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة تتكون هذه الأملاك من:

- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للولاية.
- الأملاك العمومية والخاصة التابعة للبلدية.¹

وهو ما جاء به المشرع الجزائري في المادة 157 من قانون البلدية التي تنص على أن « للبلدية أملاك عمومية وأملاك خاصة».

الفرع الثاني: مشتقات الأملاك الوطنية الخاصة:

نص المشرع الجزائري في القسم الثاني من الفصل الأول تحت الباب الأول من الجزء الأول المعنون بتكوين الأملاك الوطنية في المواد من 17 إلى 20 من قانون 30-90 المتضمن الأملاك الوطنية حيث نص في المادة 17 منه على الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والولاية والبلدية أما المواد 18، 19، 20 فقد خصصها المشرع لكل مجموعة على حدى.

أولا: الأملاك الخاصة التابعة للدولة:

نصت عليها المادة 18 بقولها « تشمل الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة خصوصا على ما يأتي:

- 1- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي ملكتها الدولة وخصصتها لمرافق عمومية وهيئات إدارية.
- 2- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي اقتنتها الدولة أو آلت إليها أو أنجزتها وبقيت ملكا لها.

¹ - أنظر المادة 157 من القانون 11-10، المؤرخ في 22 يوليو 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر عدد 37 لسنة 2011.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

3- العقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري وكذلك المحلات التجارية التي بقيت ملكا للدولة.

4-الأراضي الجرداء غير المخصصة التي بقيت ملكا للدولة.

5-الأماك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني التي تمثل وسائل الدعم.

6-الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تستعمله مؤسسات الدولة وإداراتها ومصالحها والمنشآت العمومية ذات الطابع الإداري فيها.

7-الأماك التي تستعملها البعثات الدبلوماسية ومكاتب القنصليات.

8-الأماك التي تعود إلى الدولة عن طريق الهبات والوصايا والتركات التي لا وارث لها والأماك الشاغرة والأماك التي لا مالك لها وحطام السفن والكنوز.

9-الأماك المحجوزة أو المصادرة التي اكتسبتها الخزينة نهائيا.

10- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية والأراضي الرعوية التي تملكها الدولة.¹

ثانيا: الأملاك الخاصة التابعه للولاية:

نصت عليه المادة 19 من نفس القانون وهي تشتمل على:

1- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية والتي تملكها الولاية وتخصص للمرافق العمومية والهيئات الإدارية.

2- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباطنية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للولاية أو التي اقتنتها أو أنجزتها بأموالها الخاصة.

3- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها أو أنجزتها الولاية.

4- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تمتلكها الولاية.

5-الأمتعة المنقولة والعتاد الذي تقنته الولاية بأموالها الخاصة.

¹ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 52 ، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمنتم.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

6- الهبات والوصايا التي تقدم إلى الولاية وتقبلها حسب الأشكال والشروط التي ينص عليها القانون.

7- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو البلدية، التي تتنازل عنها كل منهما للولاية.

8- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للولاية أو العائد إليها.

9- الحقوق والقيم المنقولة المكتسبة أو التي حققتها الولاية.¹

ثالثا: الأملاك الخاصة التابعة للبلدية.

نصت على هذه الأملاك المادة 20 من القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية وهي تشمل على:

1- جميع البنايات والأراضي غير المصنفة في الأملاك الوطنية العمومية التي تملكها البلدية.

2- المحلات ذات الاستعمال السكني وتوابعها الباقية ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للبلدية التي أنجزتها بأموالها الخاصة.

3- الأراضي الجرداء غير المخصصة التي تملكها البلدية.

4- الأملاك العقارية غير المخصصة التي اقتنتها البلدية وأنجزتها بأموالها الخاصة.

5- المساكن المرتبطة بالعمل أو المساكن الوظيفية التي عرفها القانون ونقل ملكيتها للبلدية.

6- الأملاك التي ألغي تصنيفها في الأملاك الوطنية العمومية التابعة للبلدية.

7- الهبات والوصايا التي تقدم للبلدية وتقبلها حسب الأشكال والشروط القانونية.

8- الأملاك الناتجة عن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة أو الولاية التي تتنازل عنها كل منها للبلدية أو آلت إليها أيلولة الملكية التامة.

¹ - أنظر المادة 19 من القانون 30-90، السابق ذكره.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

9- الأملاك المنقولة والعتاد الذي اقتنته البلدية وأنجزته بأموالها الخاصة.

10- الحقوق والقيم المنقولة والعتاد التي اقتنتها البلدية أو حققتها والتي تمثل قيمة

مقابل حصص في تأسيس المؤسسات العمومية ودعمها المالي.¹

الفرع الثالث وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة.

طبقا لما جاءت به المادة 26 من القانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم فإن هذه الوسائل تعرف بأنها تلك الوسائل القانونية التعاقدية التي تضم بمقتضاها أحد الأملاك إلى الأملاك الوطنية ويتم اقتناء الأملاك التي تدرج في الأملاك الوطنية بعقد قانوني طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك بأسلوبين وسائل القانون الخاص ووسائل القانون العام.²

أولا: وسائل القانون الخاص:

تتمثل هذه الوسائل حسب نص المادة 26 من قانون 30-90 المتعلق بالأملاك الوطنية المعدل والمتمم في التبرع، العقد، التبادل والتقادم والحيازة.³

أ- الشراء:

في هذه الحالة لا تبرز الإدارة بمظهر السلطة والسيادة لأنها تتعامل مع أحد الأفراد على أساس التراضي لكن لا يجب أن يكون تصرفها ضار بمصالح الدولة وتقاديا لتواطؤ بعض الموظفين مع الخواص.⁴

وبالتالي لا يجوز القيام بعملية شراء العقارات والحقوق العقارية والمحلات التجارية التي تتم بالتراضي أو بنزع الملكية من طرف الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية مقابل قيمة إجمالية تساوي على الأقل السعر المحدد يحدد بقرار من وزير المالية وكذلك بالنسبة لحصص الشراء ذات المبلغ الأدنى إذا كانت تشكل جزءا ضمن عملية مشتركة تتعلق

1 - أنظر المادة 20 من القانون 30-90، السابق ذكره.

2 - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 102.

3 - أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د.ط، دار صومعة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 40.

4 - المرجع نفسه، ص 41.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

بأملاك من هذا النوع، وذات القيمة المساوية لهذا المبلغ أو الزائدة عنه إلا بعد رأي إدارة أملاك الدولة.¹

فإذا كان العقار المحيط العمراني، ويقصد من الشراء إجراء المضاربة العقارية فإن عملية الاقتناء تكون عن طريق الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، وهو ما تضمنته المادة 01/03 من المرسوم التنفيذي 405-90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 إذ تنص على أنه « تتمثل المهمة العامة للوكالة في اقتناء لحساب الهيئة المحلية كل عقار، أو حق عقاري مخصص للتعمير وفي إجراء التصرفات على هذه العقارات أو الحقوق العقارية، وفقا للبنود والشروط المحددة في دفتر الشروط».²

ب- الهبات والوصايا:

نظم المشرع الجزائري الهبات والوصايا في القسم الأول من الفصل الثالث من المرسوم التنفيذي 427-12 حيث يتعين على كل موثق أو تمن على وصية، تشمل على تبرعات لفائدة الدولة أو المؤسسات العمومية الوطنية أن يعلم فور فتح الوصية الوزير المكلف بالمالية بصفته ممثلا للدولة.³

حيث يقوم الوزير المكلف بالمالية بعد أن يعلم بالهبة أو الوصية قانونا بأمر مصالح إدارة الدولة المختصة إقليميا بإجراء بحث قبلي لتقديم مدى أهمية وملائمة وجهة الأملاك الموهوبة أو الموصى بها ويقرر الوزير المكلف بالمالية وحده أو بالإشراك مع الوزير المعني بقبول الوصية لفائدة الدولة أو مؤسساتها الوطنية العمومية أو رفضها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر.⁴

1 - أنظر المادة 96 من المرسوم التنفيذي 427-12، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية، ج.ر عدد 69 لسنة 2012.

2 - المادة 01 من المرسوم التنفيذي 405-90، المؤرخ في 23 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

3 - المادة 169 ف 01 من المرسوم التنفيذي 427-12، السابق ذكره.

4 - أنظر المادة 170 لنفس المرسوم.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتأجير الاجتماعي.

وعليه تثبت هبات الأملاك المنقولة لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري بعقد إداري يبرمه مدير أملاك الدولة في الولاية وتمثل المصلحة أو المؤسسة المستفيدة من الهبة إن اقتضى الأمر وتثبت هبات العقارات حسب الأشكال المنصوص عليها في التشريع المعمول به.¹

ت - التبادل:

المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود.²

وبالتالي يعد تبادل المصالح العمومية للأملاك العقارية التابعة للدولة في مفهوم الفقرة الأولى من المادة 92 من القانون 30-90 تغييرا مزدوجا في التخصيص ويتم تبادل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة مقابل أملاك عقارية يملكها الخواص كما نصت المادة 92 من القانون 30-90.

ويكون طلب التبادل إما بمبادرة من المصالح العمومية وإذا كان ذلك فإن الجهاز المختص هو الذي يقدمه حسب الكيفيات المعمول بها، السلطة الوصية مصحوب بالأوراق الثبوتية المتعلقة به أو يكون صادرا عن مالك من الخواص فهنا يرسل للوزير المكلف بالمالية مصحوب بمستندات الملكية وبالمقترحات الخاصة بالعقار موضوع التبادل.

وهنا يجب على من يتبادل عقارا منقلا بسجلات رهنية أن يثبت إبطالها خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإشعار المبلغ به.³

ويثبت عقد التبادل الذي يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية تحويل الملكية فعلا، ويرتب بذلك كافة آثاره القانونية.⁴

1 - أنظر المادة 172 من المرسوم التنفيذي 472-12، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 413 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

3 - أنظر المادة 117 ف 01، 02، 03 من المرسوم التنفيذي 427-12، السابق ذكره.

4 - أنظر المادة 118 من نفس المرسوم.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

وأخيرا يدرج في الأملاك الخاصة للدولة، الملك الذي تحصل عليه مقابل الملك الذي تسلمه.¹

ث - الشركات الشاغرة:

تتم المطالبة بالشركات الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.²

فإذا هلك مالك عقار ولم يكن له وارث بحق للدولة المطالبة بالعقار حسب القواعد المنصوص عليها في المادة 51 من القانون 30 - 90 وترتب على الحكم التصريحي الذي أصبح نهائياً المثبت لشغور الأملاك العقارية التي تركها الهالك تطبق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الأجل المقررة في القانون، وبعد انقضاء الأجل المقررة قانوناً عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور، وإلحاق هذه الأملاك بملكه الدولة.³

ج - الأملاك الشاغرة وبدون مالك:

عندما يتعلق الأمر بعقار وعندما يكون المالك مجهولاً، يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليمياً فتح تحقيق إذا أثبت هذا الأخير كان محازاً من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال.

وبالموازات مع هذا التحقيق، ينشر إشعار متعلق بالبحث عن المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين، ويعلق لمدة أربعة أشهر بمقر البلديات التابعة للولاية، زيادة على ذلك إذا كان العقار مسكوناً أو مستغل يوجه إشعار أيضاً إلى الشاغل أو المستغل.⁴

1 - أنظر المادة 120 من المرسوم التنفيذي 427-12، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 123 ف 01، من نفس المرسوم.

3 - أنظر المادة 175 ف 01، 02، من نفس المرسوم.

4 - أنظر المادة 180 من المرسوم التنفيذي 427-12، السابق ذكره.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

والأملاك الشاغرة والتي لا صاحب لها ملك للدولة طبقا للمادة 773 من القانون المدني الذي تنص على « تعتبر ملكا من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون من غير وارث أو الذين تهمل تركتهم »¹ ومن ثم فإن القرار المتخذ من الإدارة بالاستيلاء على عقار دون استقاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوبا بتجاوز السلطة.²

ح- أيلولة الحطام للدولة:

يعتبر حطام أو أشياء منقولة التي تركها ملاكها في أي مكان وكذلك التي يكون مالكاها مجهول.³

وقد نظم المشرع الجزائري النوع في القسم الخامس من المرسوم التنفيذي 427-12 وذلك من خلال المواد 162 إلى 168 منه كما يعتبر كنز قيمة منخفضة أو مدفونة تم اكتشافها أو العثور عليها بمحض الصدفة، ولا يمكن لأحد أن يثبت عليها ملكيته.⁴ والدولة هي مالكة الكنز الذي ينكشف في أحد توابع الأملاك الوطنية التابعة للدولة وتمتد ملكية الدولة كذلك إلى جميع الأشياء المنقولة أو العقارية بحكم عرضها.⁵

ثانيا: وسائل القانون العام:

حسب نص المادة 26 من القانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإن الأشخاص العامة تكتسب الأموال الخاصة بوسيلتين هما: نزع الملكية للمنفعة العامة وحق الشفعة.

1- أنظر المادة 773 من الأمر رقم 75-58، السابق ذكره.

2 - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 35.

3 - أنظر المادة 58 من القانون 30-90، السابق ذكره.

4 - أنظر المادة 57، من نفس المرسوم.

5 - أنظر المادة 14 ف 02 من القانون رقم 11-91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع

الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر عدد 21.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتأجير الاجتماعي.

أ- نزع الملكية للمنفعة العامة:

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة إستثنائية لإكتساب حقوق عقارية، لا يتم هذا الإجراء إلا إذا استنفذت كل الوسائل الأخرى ولم تؤدي أي نتيجة. وزيادة على ذلك لا يكون نزع الملكية ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية إلى آخره. ومن خلال هذا التعريف يمكن استخلاص عناصر وهي:

- أنها طريقة إستثنائية.

- أنها طريقة جبرية.

القصد منها هو تحقيق المنفعة العمومية بكون التعويض منصفاً وعادلاً.

1- أهداف نزع الملكية:

طبقاً لنص المادة 02 فقرة 2 من القانون 11-91 فإن الهدف من نزع الملكية هو:

- من أجل تنفيذ سياسة الدولة في مجال التهيئة والتعمير.

- من أجل إنشاء المنشآت القاعدية الكبرى من أجل المنفعة العامة.¹

2- إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة:

وتتمثل وفقاً للمادتين 3 و 29 من القانون 11-91 بنزع الملكية للمنفعة العامة في خمسة إجراءات وهي الإعلان عن المنفعة العامة، تعيين الحقوق العقارية، وتشخيص أصحابها، تقرير وتقويم العقارات، قرار التنازل على الأملاك والحقوق موضوع نزع الملكية وقرار نزع الملكية.²

• التصريح بالمنفعة العامة: يصرح بالمنفعة العمومية حسب الآتي:

- بقرار مشترك أو بقرارات مشتركة بين الوزير المعني ووزير الداخلية والجماعات المحلية إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المراد نزع ملكيتها الواقعة في تراب ولايتين أو عدت ولايات.

1 - أنظر المادة 02 ف 02 ، من القانون 11-91، السابق ذكره.

2 - أمير يحيوي، المرجع السابق، ص 80.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

- بقرار من الوالي إذا كانت الممتلكات أو الحقوق العينية العقارية المذكورة في تراب ولاية واحدة...¹

حيث يشمل هذا الإجراء إجراءين فرعيين هما:

1-تحقيق المنفعة العامة :

للتأكد من مدى توفر ركن المنفعة العامة مع تحقيقه على العقار المراد نزعه حيث يقوم الوالي بعد دراسة الملف بتعيين لجنة تحقيق متكونة من ثلاثة أشخاص يكون أحدهم رئيسا لها لإجراء تحقيق بقصد إثبات مدى فعالية المنفعة العمومية وعندما تنتهي اللجنة من انشغالها يتعين عليها أن تودع مذكراتها لدى الوالي في أجل 15 يوم اعتبارا من نهاية التحقيق.²

2-قرار الإعلان عن المنفعة العامة:

بعد تأكد لجنة التحقيق على المنفعة العامة للمشروع يعلن عن ذلك إما بقرار وزاري مشترك (الوزير المعني وزير الداخلية والجماعات المحلية، وزير المالية) في حالة كون الأملاك موضوع نزع الملكية تقع في إقليم أو أكثر من ولاية وإما بقرار والي عندما يكون الملك المراد نزعه واقع في إقليم ولاية واحدة.

ويجب أن يتضمن قرار الإعلان عن المنفعة العامة، تحت طائلة البطلان البيانات الآتية:

- الهدف من نزع الملكية المزمع تنفيذه.
- موقع العقار ومساحته.
- حصيلة الأشغال المزمع القيام بها.
- الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا يمكن أن يتجاوز أربع سنوات.³

¹ - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 93-186، المؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر عدد 51.

² - أمر يحيوي، المرجع السابق، ص 80-82.

³ - أنظر المادة 10 من القانون 91-11، السابق ذكره.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

وكذا يجب أن ينشر هذا القرار حسب الحالة في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.
- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته.¹

1- تعيين الحقوق العقارية وتشخيص أصحابها:

خلال 15 يوم الموالية لنشر قرار الإعلان عن المنفعة العامة يعين الوالي خبيرا عقاريا معتمدا للقيام بالتحقيق حول الأملاك المراد نزعها وبيان ملاكها، ويجب أن يتضمن قرار التعيين تحت طائلة البطلان البيانات التالية:

- اسم ولقب وصيفة المحقق.
 - المقر والأيام وساعات العمل لإيداع الاحتجاجات.
 - تاريخ بداية ونهاية التحقيق.
- ولتحديد ملاك العقارات موضوع التحقيق، يقوم المحقق بفحص عقود ومستندات في حالة عدم وجود هذه الوثائق يثبت حقوق الملكية على العقارات المعنية.

2- تقرير تقويم العقارات:

بعد إعداد الخبير العقاري القطعة العقارية المزمع نزع ملكيتها يحيل الوالي ملف نزع الملكية إلى مديرية أملاك الدولة قصد التقويم أملاك موضوع نزع الملكية.²

يجب أن تحدد قيمة هذه الأملاك وفقا لقانون العرض والطلب وحسب نص المادة 21 من القانون 121- 91 فإن مبلغ التعويض عن نزع الملكية يجب أن يكون عادلا ومنصفا بحيث يعطي كل ما لحقه من ضرر وما فاته من كسب بسبب نزع الملكية ويجب أن يحدد مبلغ التعويض حسب القيمة الحقيقية للأملاك³ وينص هذا التقويم على:

¹ - المادة 11 ، من القانون 11-91، السابق ذكره.

² - أمر يحيوي، المرجع السابق، ص 84.

³ - أنظر المادة 21 ف 02 من القانون 11-91، السابق ذكره.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

- تقويم الأراضي الصالحة للبناء من خلال التقويم بالإستناد إلى الثمن المتوسط للمتر المربع، لإضافة إلى التقويم بالاستناد إلى المنطقة.
- تقويم البناء وذلك عن طريق المقارنة من خلال الملاحظة وتحليل السوق العقارية، إضافة إلى طريقة الدخل التي تقوم على تحديد نسبة الرسم واجبة التطبيق على الدخل.
- تحديد دخل العقار السنوي.¹

3-قرار التنازل عن الأملاك والحقوق موضوع نزع الملكية:

يحدد القرار الإداري الخاص بقبالية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوبة نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض.

مع مصالح إدارة الأملاك الوطنية، كما يشمل القرار الإداري ما يلي:

- قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها.

- هوية المالك أو صاحب حق الملكية.

- بيان مبلغ التعويض، وقاعدة حسابه.²

ويبلغ القرار إلى الملاك أو إلى ذوي الحقوق العينية المنتفعين.

4-قرار نزع الملكية:

يمكن للوالي اتخاذ القرار في إحدى الأحوال التالية:

حسب ما جاء في نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186-93 :

- عند انقضاء أجل الطعن في هذا القرار.

- في حالة حصول إتفاق بالتراضي.

- في حالة صدور قرار قضائي نهائي وموافق على نزع الملكية.³

¹ - أعرم يحيوي، نفس المرجع، ص 88-100.

² - أنظر المادة 24 من القانون 91-11، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي 186-93، السابق ذكره.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتحاصيل الاجتماعية.

وعلى الوالي أن يبلغ القرار إلى الشخص المنزوع ملكيته وينشر خلال شهر من تبليغه، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية.¹

5-الشفعة:

لقد ورد تعريف الشفعة في نص المادة 794 من الأمر 58-75 المتضمن للقانون المدني حيث جاء فيها:

« الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار في الأحوال والشروط المنصوص عليها في الأحوال التالية»²

وعليه يمارس حق الشفعة المقرر لفائدة طبقاً للقانون 10-30 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، والمادتين 62 و 71 من القانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري وفق الشروط وحسب الكيفيات المنصوص عليها بموجب هذه الأحكام أو النصوص المتخذة لتطبيقها.³

فإذا باع أحد الأفراد عقار لفرد آخر حق للدولة أو أحد الجماعات المحلية أن تحل محل المشتري لقاء دفع ثمن هذا العقار، وهذا ما يسمى بحق الشفعة.⁴

بعد أن تقوم الدولة بنزع الملكية حيث تضاف هذه الأملاك المنزوعة إلى أملاك الدولة الخاصة، تكون هذه الأملاك محلاً لما يسمى بالتحاصيل الاجتماعية فتقوم بتجزئتها وتوزيعها على الخواص قصد الإستفادة منها في بناء المساكن وذلك من أجل مواجهة مشاكل التهيئة والتعمير .

المطلب الثاني: الحصول على رخصه التجزئة.

تتعدى أشغال التهيئة والتعمير إلى تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو أكثر للبناء عليها، ويتم ذلك من خلال استخراج رخصة التجزئة التي نص عليها المشرع من خلال مواد

¹ - أنظر المادة 41 ، من المرسوم التنفيذي 186-93، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 794 من القانون 58-75، السابق ذكره.

³ - أنظر المادتين 62-71، من القانون 25-90، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري.

⁴ - أمر يحيوي، المرجع السابق، ص 110.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتأجير الاجتماعي.

57 وما يليها من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وكذا المواد 07 إلى 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وعلى أساس أن حق البناء يرتبط أساسا بهذه الرخصة فقد نصت المادة 50 من القانون 90-29 على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الأحكام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة التجزئة.¹

وعليه فإن رخصة التجزئة تختلف عن باقي الرخص حيث سأطرق إلى بيان مفهوما في الفرع الأول وإجراءات تسليمها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة:

تختلف رخصة التجزئة عن باقي الرخص من حيث التعريف الذي سأطرق إليه (أولا) وبيان أهميتها (ثانيا)، وكذا نطاق تطبيقها (ثالثا).

أولا: تعريف رخصة التجزئة:

التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية.²

وقد نصت المادة 57 من القانون 90 - 29 على أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو لعدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، فهذه المادة حددت وجوب استخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية وحددت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 على أن تكون التجزئة للقطع الأرضية لإثنين أو عدت قطع أرضية ويكون الغاية من هذا التقسيم أن تستعمل القطعة الأرضية في تشييد بناية وذلك لضمان تقسيم منظم وفقا لشروط قانونية، وعليه فإن رخص التجزئة تتطلب عندما يريد مالك أو موكله تجزئة الأراضي العقارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية ولا تتطلب بالعقارات الفلاحية.³

¹ - أنظر المادة 5، من القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر عدد 52.

² - Henri Jacquot, certificat d'urbanisme, dallez, Paris 1996, p 17.

³ - بوشناقة جمال، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 24.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتأجير الاجتماعية.

من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري ربط الاستعمال بتشديد بنائية باعتباره حق في البناء بمنح رخصة التجزئة، فبمفهوم المخالفة لا يمكن البناء والتشييد على قطع أرضية إلا بعد الحصول على رخصة التجزئة للملكية العقارية المراد التشييد عليها أو المعدة للبناء عليها.

وجاء النص على التجزئة أيضا بالمادة 02 من القانون 15 - 08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنها « القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدت قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير».¹

وبالرجوع إلى القانون الفرنسي نجد أن المشرع الفرنسي لا يعرف رخصة التجزئة وإنما اكتفى ببيان المقصود بالتجزئة على أنها تقسيم للملكية إلى عدت قطع لغرض البناء عليها، غير أنه ابتداء من القرن العشرين اعتبرت التجزئة عملية تهم الجماعات المحلية ولذلك صدر قانون 14 - 03 - 1919 يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة،² عندما يريد المالك تقسيم ملكيته إلى قطعتين يكون ملزما باستصدار شهادة تقسيم المنصوص عليها في المادة 59 من القانون 90-29 وكذا المواد 26 إلى 32 من المرسوم التنفيذي 176-91 في حين إذا كان عدد القطع المراد إنجازها يساوي ثلاثة أو أكثر فيكون المالك ملزم بطلب رخصة التجزئة.³

وما يلاحظ أن القانون 90-29 في نص المادة 59 المتعلق برخصة التجزئة عالج فيها شهادة التقسيم وهو ما يزيد الأمر غموضا فيما مدى الفرق بينهما، غير أن الغموض يزول بالتمعن بنص المادتين 57 59 فرخصة التجزئة تشترط لفرز ملكية عقارية شاغرة إلى

1 - أنظر المادة 02 ، من القانون 15-08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر عدد 44.

2 - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 100.

3 - شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002، ص 221.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

عدت قطع وأما شهادة التقسيم فتسلم بالنسبة للعقار المبني¹، وكذا المشرع الجزائري ميز بينهما في التسمية فالتجزئة سميت بالرخصة أما التقسيم بالشهادة.

وقد عرفها الفقه أيضا بأنها عملية تقسيم لقطعتين أو أكثر لملكية عقارية من أجل البناء عليها.²

وعرفت على أنها وثيقة تفصح على الرخص الممنوحة من قبل السلطات الإدارية المختصة لإجراء قسمة قطعة أرض معينة تشكل وحدة عقارية إلى وحدتين أو أكثر.³ وأيضا عرفت رخصة التجزئة بأنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية لعدت حصص بغرض إقامة بنايات عليها.⁴

يلاحظ من خلال التعاريف السابقة أنه حدد مضمون قرار رخصة التجزئة هو حق تقسيمها إلى عدت قطع أرضية مع أن الحق في الملكية العقارية لا تجزأ لأنها من الحقوق العينية الغير القابلة للتجزئة إلا إلى حق الانتفاع والارتفاق بها، باعتبارها أهم الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وعليه فإن الملكية العقارية هي التي تقسم وليس الحق على الملكية العقارية.

مما سبق نخلص إلى أن رخصة التجزئة هي قرار إداري تمنحه الجهات الإدارية المختصة لصاحب الملكية العقارية المراد تقسيمه إلى قطعتين أو أكثر من أجل القيام بعملية البناء عليها.

1 - محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير - رخصة البناء نموذجاً - مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011-2012، ص 129.

2 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 42.

3 - عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، د.ط، دار فانة، باتنة، 2011، ص 97.

4 - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 82.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية.

ثانيا: أهمية رخصة التجزئة:

إن الهدف من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين أو أكثر من أجل غرض إقامة البناء عليها مهما كان نوعه سكني أو تجاري أو صناعي فهي إجبارية للأراضي العمرانية، بخلاف الأراضي الفلاحية التي تكفي الحصول عليها على شهادة تقسيم من طرف المصالح الفلاحية فرخصة التجزئة تهدف أساسا إلى تحويل الأرض إلى وحدتين أو أكثر وتكون ذات طابعين:

- مادي: يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها.
- قانوني: زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر¹ وتبرز أهمية رخصة التجزئة من خلال نص المادة 02 والمادة 03 من القانون 08-15 التي منعت إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسامة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.²
- ومنعت المادة 04 من نفس القانون تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذ لم تنتهي فيها أشغال التهيئة والشبكات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

وتبرز أهمية رخصة التجزئة باعتبارها تنهي الوحدة العقارية الأصلية وتنشئ وحدات عقارية جديدة، ألزم المشرع ضرورة شهرها لدى المحافظة العقارية الكائنة بدائرة اختصاص العقار محل التجزئة فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة من الناحية النظرية.

أما التجزئة الفعلية للوحدات العقارية الجديدة فهو متوقف على إنجاز التجزئة خلال 3 سنوات الممنوحة للقيام بأشغال التجزئة إذا تعلق الأمر ببيعه أو إيجار قطعة أرضية في

1 - عائدة ديرم، المرجع السابق، ص 81.

2 - أنظر المواد 04-03-02 من القانون 08-15، السابق ذكره.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصص الاجتماعي.

التجزئة ويجب أن تسلم السلطة مصدرة الرخصة شهادة تنفيذ الأشغال عند الانتهاء من أشغال التجزئة.¹

ثالثا: النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة:

إن رخصة التجزئة لازمة عند كل تقسيم لوحدة عقارية إلى عدت أجزاء ووحدات عقارية مهما كان موقعها، ولكن يجب الغرض من التقسيم هو تشييد بناء أي أن رخصة البناء أساسية في تجزئة الملكية العقارية من أجل إقامة البناء عليها وحماية للمصلحة العمرانية فرض المشرع الجزائري عدم منح محل التجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ومطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله، كما يمنح الترخيص بالتجزئة في الأرض إذا كانت غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير وذلك طبقا لنص المادة 18 من المرسوم التشريعي 91-76 وهذا المنع من النظام العام لا يجوز للسلطات الإدارية المختصة مخالفة طبقا لسلطتها التقديرية.²

ولا يعتبر كل تقسيم لقطعة أرضية تجزئة وإنما لا بد أن تمتاز التجزئة للقطعة الأرضية بخصائص مميزة لها تحدد النطاق الموضوعي لرخصة التجزئة وهي:

- رخصة التجزئة لازمة لكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة إلى عدت ملكيات عقارية لمالك واحد.
- يجب أن تكون الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله.
- يجب أن تكون الغاية من التجزئة إقامة بنايات على الأرض المجزئة أي التقسيمات الجديدة.

¹ - أمر شريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير، مجلة جامعة يحي فاري، المدينة، دون تاريخ صدور، ص 04.

² - عبد الله لعويجي، المرجع السابق، ص 126.

الفصل الأول: الفصل الأول: النظام القانوني للتخصص الاجتماعي.

- أن يشرع في أشغال التهيئة خلال مدة محددة من تاريخ صدور القرار بالتجزئة.¹
نستخلص مما سبق أن رخصة التجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري عن السلطة المختصة بإصداره إما عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه يطلبها صاحب الملكية العقارية أو موكله ويكون موضوع رخصة التجزئة هو تقسيم قطعة أرضية من أجل البناء عليها وهو ما يميزها عن شهادة التقسيم التي تخص تقسيم ملكية عقارية مبنية ليظهر الدور البارز الذي تمثله رخصة التجزئة ودورها الفعال في عملية البناء حيث أنه يمنع البناء دون الحصول عليها.

الفرع الثاني: الجهات المختصة بتسليم رخصة التجزئة.

نظرا لخطورة عملية تجزئة الملكية العقارية إلى عدت وحدات عقارية حيث أنها تؤدي إلى إنهاء الوحد العقارية الأصلية وإنشاء وحدات عقارية جديدة²، حدد المشروع الجزائري عدت إجراءات لمنح هذه الرخصة وذلك بدأ بتقديم الطلب ودراسة الموضوع وبعدها البت في الطلب، وأوكل المشرع منح هذه الرخصة إلى الجهات الإدارية المختصة وأحاطها بالعديد من الإجراءات المنصوص عليها قانونا لضمان تسليمها وفقا لأحكام قانون التهيئة والتعمير.

¹ - الزين عزري، المرجع السابق، ص 45.

² - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 108.

ملخص الفصل الأول:

لقد خص المشرع الجزائري التحصيص الاجتماعية التي تتمثل في قطع أرضية مختلفة المساحة يستفيد منها المواطن لبناء مسكن أو محل تجاري أو صناعي بنظام قانوني خاص إضافة إلى أن هذه التحصيص لها تعريفات متعددة منها التعريف الاصطلاحي والتشريعي والاجتماعي والاقتصادي حيث عرفت أولى بوادر هذه التحصيص في الجزائر خلال الألفية الماضية ولوحظ عليها أنها كانت متنوعة السياسات وسيطرة القطاع العمومي عليها. وقد كانت الأملاك الوطنية والأملاك الخاصة كلها محل للتحصيص الاجتماعية وما يلاحظ عليها أن المشرع الجزائري ألزم أي شخص يريد القيام بالبناء على هذه التجزئات أن يقوم بالحصول على رخصة التجزئة من طرف الجهات الإدارية المختصة التي حددها القانون والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

بعد أن تطرقنا إلى نظام القانون للتجزئة العقارية أو ما يطلق عند بعض الأساتذة بالتحاصيل الاجتماعية نحاول التطرق في هذا الفصل إلى نوعين من الإجراءات المرتبطة ارتباطاً مباشراً بالتحاصيل أو التجزيئات العقارية أولها سابق لعملية التوزيع الذي يعطي المشروعية لعملية التجزئة أو التقسيم للعقار المراد تجزئته عن طريق إجراءات وقرارات إدارية من السلطات المختصة

وتأتي هذه الإجراءات بتغيير بتغيير السياسة الاجتماعية للدولة وهي ما تعرف بإجراءات الاستفادة من التحاصيل أو التجزيئات الاجتماعية والتي تم تحيينها مؤخراً بواسطة ما يسمى بالبطاقة العقارية وذلك من خلال المبحثين التاليين:

- المبحث الأول: إجراءات رخصة التجزئة
- المبحث الثاني: شروط الاستفادة من التحاصيل الاجتماعية.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة.

يشكل إصدار إشهار رخصة التجزئة مرحلة المرحلة اللاحقة على قرار رخصة التجزئة وتنقسم بدورها إلى مرحلتين مرحلة إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة والذي حدد الاختصاص بإصداره على رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران ويكون ذلك ضمن آجال معينة أما المرحلة الثانية فهي استثمار القرار حيث يخضع هذا الأخير إلى إشهار إداري وعقاري.

المطلب الأول: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يصدر قرار تجزئة من جهات إدارية تتمثل في الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي والوزير المكلف بالتدمير، كما أن القرار الصادر يمكن أن يتضمن منح الرخصة أو رفضها فقد تسكت الإدارة عن الرد أو تؤجله¹.

الفرع الأول: الجهات المختصة بإصدار القرار

حددها القانون تبعا لأهمية المشروع المراد إنجازه وحسب توافر البلدية على مخطط تشغل الأراضي من عدمه فأما أن يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، الوزير، المكلف بالتعمير.

أولا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

طبقا للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإنه يؤول الاختصاص إليه بإصدار قرار رخصة التجزئة في الحالات الآتية:²

- وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحله التحقيق العمومي.

¹ - دعلوك زوييدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان السلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مقال بمجلة تشريعات البهاء العدد الثالث سبتمبر 2017 ص 225

² - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. عدد 07 لسنة 2015.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

- خارج مجال اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران المتضمن رخصة التجزئة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب من قبل صاحب الطلب.¹

ثانيا: اختصاص الوالي:

طبقا للفقرة الثالثة من المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19 المذكور أعلى فإن الوالي يكون مختصا بإصدار قرار رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة لمخطط التشغيل الأراضي مصادق عليه.²

ثالثا: اختصاص الوزير المكلف بالعمران:

طبقا للفقرة الرابعة من المادة 15 من نفس المرسوم فإن الاختصاص بإصدار قرار رخصه التجزئة يؤول إلى الوزير المكلف بالعمران في حالة واحدة وهي المشاريع ذات الأهمية الوطنية.

القرار المتضمن رخصة التجزئة الصادرة عن الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أن يجب أن يبلغ في أجل ثلاثة أشهر طلب وتوجد الإشارة إلى أن أجل تبليغ المذكورة أعلاه تتوقف في حالة وجود ملف الرخصة في حالة استكمال بالوثائق أو المعلومات من قبل صاحب الطلب ويستأنف في حساب الآجال من تاريخ استلام الوثائق أو المعلومات من قبل بعد إجراء التحقيق العمومي.

نلاحظ من خلال هذين العنصرين أن القانون رقم 90-29 وطبيعة في ذلك المرسوم التنفيذي 15-19 منح الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي في منحه لعقود التعمير عموما ورخصة التجزئة خصوصا في نظرنا هو الأحسن كونه اقرب سلطة للمواطنين كما انه يمكن تسهيل الإجراءات وتسريعها وهذا بدوره فيه تعزيز لأهمية رخصة التجزئة

¹ - أنظر المادة 16 من نفس المرسوم.

² - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

والمساهمة في ضمان السلامة القانونية للممتلكات العقارية يتعلق الأمر بالتعامل فيها بنقل ملكيتها.

الفرع الثاني: مضمون القرار المتضمن رخصه التجزئة

نحاول دراسة مضمون القرار من حيث رأي الإدارة التي لها أن تمنح الترخيص أو ترفض أو تؤجل البت فيهم طبقا للقانون أو تسكت عن الرد، ومن حيث الالتزامات التي تفرضها الإدارة على صاحب التجزئة.

أولا: مضمون قرار من حيث رأي الإدارة

للسلطة المختصة بإصدار القرار أن تمنح الترخيص أو ترفض ذلك في طبقا للقانون كما لها أن تؤجل البت فيه وقد تسكت عن الرد أصلا.

أ- منح الترخيص:

للجهات الإدارية المختصة سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أن تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير المفروضة في المنطقة سواء كان ذلك من الناحية القانونية أو التقنية، ومتى تأكدت من ذلك وجب عليها منح الترخيص في الآجال المحددة قانونا بحسب الجهة المصدرة للقرار،¹ وفي هذه الحالة يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وتوضع في مجموعة الثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزئة وتحفظ مجموعه رابعة بأرشفيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة بإصدار التراخيص.

فتكون هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية كما يمكن للإدارة أن تصدر قرار بالتحفظ وفي هذه الحالة يجب عليها تعليل قرارها.

¹ - voir pr/peunre soler-coutaux ; droit de l'urbanisme 3^e edition ; dalloz France ; 2000p 399-400.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

ب- رفض الترخيص:

إذا تأكدت الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار التجزئة من عدم مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط للتهيئة والتعمير أول قواعد العامة للتهيئة والتعمير، أو إذا كان موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات ولم يسبق صاحب الطلب لذلك خلال الأجل الممنوح للإدارة لإصدار القرار وفي هذه الحالة تصدر الإدارة قرارها برفض الترخيص وحسب المادة 62 من القانون 90 - 28 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه يشترط أن يكون القرار معللاً قانوناً، ولأسباب مستخلصة من قانون التهيئة والتعمير نفسه، والسؤال المطروح في هذه الحالة ماذا لو كان قرار الرفض مستنداً إلى أسباب مستخلصة من قوانين أخرى لها علاقة بالتهيئة والتعمير.¹

من جهتنا نرى انه يجب على الإدارة مراعاة جميع القوانين ذات الصلة بالتهيئة والتعمير دون الاقتصار على القانون رقم 90 - 29 وحده وذلك لضمان أحداث توسع عمراني منظم مراعي لجميع الخصوصيات المنصوص عليها في القوانين الخاصة.

ت- تأجيل البت في الترخيص:

حسب المادة 64 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها يمكن أن يؤجل البت في الترخيص بالتجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد ويصر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحد.²

ث- سكوت الإدارة:

يمكن أن تتجاوز الأجيال المحددة قانوناً وتبقى ساكنة دون أن تصدر قراراً لا يمنح الرخصة ولا يرفضها ولا بتأجيل البت فيها.

¹ -أنظر المادة 62، من القانون 90-29 السابق ذكره.

² - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. عدد 07 المؤرخة في 07 فيفري 2015 ص 04.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

بالرجوع إلى القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي 15 - 19 لم يتعرض لحاله سكوت الإدارة، على عكس الإدارة السابقة التي كانت تفسر سكوت الإدارة قبولا ضمنا. ويثور التساؤل هناك كيف تفسر سكوت الإدارة عن الرد على طلب الحصول على رخصه التجزئة في ظل القانون 90 - 29 المعدل والمتمم خاصة اذا كان مشروع التجزئة مراعيًا للقوانين والأنظمة.

أين سكوت الجهة الإدارية المختصة وعدم وردها على طلب الترخيص حتى انقضاء المدة المحددة للبت فيه يعتبر قبولا ضمنيا وله ذات آثار القرار الصريح وذلك تماشيا مع العرف الإداري الذي اعتادت الإدارة السير عليه في ظل القوانين السابقة وكذلك من اجل إجبار الإدارة على احترام الأجل الممنوحة لها.¹

ثانيا: من حيث الالتزامات المفروضة على صاحب الطلب.

يتضمن قرار تجزئه إلزام صاحب الطلب بإنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابله للاستغلال من خلال إحداث ما يلي:²

- الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.

- توقيت السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

ترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل:

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبنىات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج السكان.

صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية لانجاز مشروع الأرض المجزأة.

¹ - غازي الزيف، المرجع السابق، ص 53.

² - hyam mallat droit de l'urbanisme ; de la constructio,n de l'environement et de l'eau ; au liban ; san edition ; delta et L.G.D.J ; P 102.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

- أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفه لطابع الأرض المجزأة التي تصب مجملها في مصلحة صاحب الطلب وملكه، حتى وان كانت في أغلب الأحيان تتضمن ارتفاعات عقارية قد تتقل كاهل العقار إلا أنها دائماً تساهم في ضمان السلامة القانونية له وذلك وقاية له من أي تعرض صادر عن الغير.

المطلب الثاني: إشهار قرار التجزئة.

تخضع رخصة التجزئة بهدف إعلام الغير بها وبأثرها إلى إجراءات إشهار النص عليها القانون، محل إشهار إداري كما تكون محل إشهار إداري كما تكون محل شهر على مستوى المحافظة العقارية.

الفرع الأول: الإشهار الإداري:

ينشر القرار المتضمن من حروف التجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض المجزأة في دائرة اختصاصه ويوضع تحت تصرف الجمهور ليكون بذلك الحق لكل متضرر منه اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإلغائه كما يلتزم المستفيد من الرخصة وقبل البدء في أشغال التهيئة أن ينشر القرار المتضمن منح رخصه التجزئة في الميدان، أين توجد الأرض محل التجزئة طوال فترة الورشة.¹

الفرع الثاني: الشهر العقاري:

رخصة التجزئة من الوثائق الخاضعة للشهر ولكن قبل إيداعها بالمحافظة العقارية من أجل شهرها يتوجه المستفيد منها إلى مكتب الموفق الذي يقوم بإفراغ هذه الرخصة في عقد يسمى إيداع رخصة التجزئة.

يتضمن هذا العقد جميع المعلومات المبنية لهوية صاحب التجزئة وكذا البيانات المتعلقة بهوية الأرض محل التجزئة من حيث ملكيتها، حدودها مساحتها وعدد الأجزاء الناتجة عن تجزئة وحدود ومساحة كل جزء وكذلك يتضمن هذا العقد أحكام دفتر الشروط ثم

¹ - أنظر المادة 22 ف 07، من المرسوم التنفيذي 15-29، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

يقوم الموثق بتسجيل هذا العقد بمفتشية التسجيل والطابع مقابل دفع رسوم التسجيل المرفق بالرخصة إلا ما أعفي بنص خاص من هذه الرسوم.

ثم يقوم الموثق بشهر العقد المتضمن رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية في أجل شهر من تاريخ تسليمها وهذا ما تضمنته المادة 22 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي 15 - 19 وطبقا للتشريع فتح المتعلق بالإشهار العقاري.¹

نلاحظ أن المشرع قيد صاحب الطلب بضرورة شهر قرار تجزئة في المحافظة العقارية في أجل شهر من تاريخ التبليغ بالقرار والسؤال المطروح، ماذا لو مر أجل الشهر ولم يقم صاحب الطلب بشهر قرار التجزئة هل يترتب على هذا الأجل إلغاء الرخصة.

يعتبر شهر قرار التجزئة في المحافظة العقارية بمثابة شهر لحقوق الاتفاق المفروضة من خلالها قصد الإعلام الغير بها ومع شهادة من الإدارة المختصة تثبت ذلك، لهذا نرى من جهتنا أنه ليس من الضروري تقييد صاحب الطلب بأجل شهر لشهر قرار التجزئة طالما أن آجال تنفيذ الأشغال يمكن أن تصل إلى ثلاث سنوات إضافة إلى أن احتساب هذه الآجال يبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي وليس من تاريخ شهره إضافة إلى الخاصية العينية التي تتمتع بها رخصة التجزئة حيث يستفيد منها من انتقلت إليه الملكية.²

يقوم الموثق بإيداع نسختين من عقد إيداع رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا ويكون مرفقا بدفتر الشروط الخاص بالتجزئة، إستمارة تتضمن قائمة الأجزاء وكذا أرقامها مساحتها مخطط تجزئة على سلم 1/200 أو 1/500 مؤشر عليه بالموافقة من طرف مصلحة التعمير³، وهو ما تؤكد المادة 07 من الأمر 75 - 74 المتضمن إعادة مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري⁴ بنصها على ما يلي: "كل تغير لحدود الملكية ولأسيما مع أثر تجميعها أو تقسيمها أو تجزئتها أو تقسيمها يجب أن يثبت بمحضر

1 - أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السابق ذكره.

2 - www.AS.J.P.SURISTE.dz

3 - جمال بوشناقة، المرجع السابق، ص 108

4 - أنظر المادة 07 من الأمر 75-74 ، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

تحديد ويرفق به مخطط منظم" وإذا كانت التجزئة¹ تابعه لبلدية مسموحة فإن شهر الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعه اكبر يتوقف على تقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة، وهو ما تضمنته المادة 78 من المرسوم التنفيذي 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بنصها على ما يلي: "مستخرج مسح الأراضي المسلم إلى المحافظ العقاري في حالة تغيير حدود الملكية البيانات المساحية ومحتويات الوحدات العقارية قبل وبعد تغيير الحدود، وتبقى حالة التجزئة المنجزة طبقا لتنظيم العمران فان البيانات المساحية للمستخرج تحدد حسب كل قطعة أرض التي هي موضوع العقد أو القرار ويمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل الملكية فإنه تعين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ الأشغال الحيوية فيها ولا تتطلب وثيقة القياس عند نقل الملكية فيما بعد إذا كان مستخرج العقد مكسب بتأشيرة محرر العقد الذي يثبت بأن قطعة الأرض المعنية لم يطرح عليها أي تعديل كما هو ناتج من وثيقة القياس المقدمة بعده".

يتم إيداع العقد المتضمن رخصه التجزئة والوثائق المرفقة به على مستوى المحافظة العقارية التي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة اختصاصها مقابل دفع رسوم الشهر العقاري ويترتب على هذا الإيداع حسب المادة 100 من المرسوم 76/63 وإما قبوله وإتمام إجراء الشهر أو رفضه للأسباب المنصوص عليها في المادة² وفي هذه الحالة يكون لمحرر العقد اجل 15 يوما إبتداءا من يوم الإيداع من اجل تصحيح الخطأ وإلا اصدر المحافظ قراره النهائي برفض إجراء الشهر طبقا للمادة 101 من نفس المرسوم فيصدر قراره القاضي برفض الإجراء".³

وفي جميع الحالات التي يرفض فيها المحافظ العقاري الإيداع أو يرفض الإجراء فإنه يبلغ محررا العقد بقرار مسبب ومؤرخ إما مباشرة أو بواسطة رسالة موصى عليها مع

1 - أنظر المادة 78 من المرسوم التنفيذي 76-73 ، السابق ذكره.

2 - خالد رامول، المحافظة العقارية، كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، د.ط ، 2001، ص 93.

3 - نفس المرجع، ص 132 - 136.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

إشعار بالوصول ويكون له أجل شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف ليطعن في القرار أمام الجهات القضائية المختصة.¹

إشهار بنوعية فيه حماية لملك العقار وغيره وذلك من خلال على نية الحقوق المترتبة على العقار أوله مبنيًا كان أو غير مبني وبهذا فهو كإجراء بشكل ضمانات حقيقية لسلامة العقار.

مما سبق ذكره عن ما يتعلق برخصة التجزئة نخلص ما يلي:

- الأهمية البالغة لرخصة ضمن عقود التعمير لكونها ليست مجرد قرار إداري تضمنت الترخيص وإنما تترتب حقوقًا عينيا لصاحبها مرتبطة بحقوق البناء الممكنة على القطعة الأرضية محل التجزئة.
- رخصة التجزئة هي الوسيلة لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء ويترتب على عدم وجودها يظان المعاملات التي تنصب على القطاع الناتجة عن التجزئة رخص البناء على هذه القطعة وذلك لتعلقها بالنظام العام والمصلحة العامة العمرانية.
- الارتباط الوثيق بين عقود التعمير وسلامة البناء على وجه الخصوص رخصة التجزئة من ذلك يتضح سبب تعقيد عملية التعمير وارتباطها بالعديد من الإجراءات.
- الإجراءات المقررة للحصول على رخصة التجزئة هي من النظام العام ولا يجوز لأي كان مخالفتها وإلا اعتبرت التجزئة غير قانونية.
- كل إجراء أو وثيقة من إجراءات تجزئة له دور في سلامة العقار سواء من التعرض المادي أو القانوني.
- وإن كانت رخصة التجزئة هي رخصة لا تحل محل رخصة البناء ولكنها تعتبر سندا مهما إنشاء طلبها وتساهم بشكل كبير في حماية البناء من مجموعة من الأضرار خاصة تلك المتعلقة منها بمختلف الشبكات.

¹ أنظر المادة 110 من المرسوم 76-63، السابق ذكره.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

ولكن مجمل هذه النتائج تحققها وفعاليتها يستلزم في رأينا بعض التعديلات التي يمكن أن تتعلق بـ:

- توضيح نصوص بعض المواد والفصل في بعض الحالات العملية الأعوان القائمين على تنفيذها على مستوى مختلف المصالح والهيئات.
- تبسيط الإجراءات وتخفيف مكونات الملفات المودعة من أجل التقليل من التجزيئات غير القانونية وتقادي غير الإجراءات التصحيحية.
- تقليص الآجال المقررة تقليصا يتوافق مع التحقيق في الوثائق المكونة لملفات المودعة.

المبحث الثاني: شروط الاستفادة من التحاصيل الاجتماعية:

بعدما تطرقنا في المبحث الأول إلى إجراءات الحصول على رخصة التجزئة الخاصة بالأراضي المزمع إقامة بنايات عليها هناك شروط وإجراءات نص عليها المشرع في جملة من القوانين خاصة منها تلك المتعلقة بالبناء الذاتي والبناء الريفي وسأعرض في هذا المبحث إلى شروط الاستفادة من التحاصيل الاجتماعية والإجراءات المتبعة في ذلك وذلك عن طريق تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين

مطلب أول بعنوان شروط الاستفادة من التحاصيل الاجتماعية.

مطلب ثاني بعنوان إجراءات الاستفادة من التحاصيل.

المطلب الأول: شروط الاستفادة من التحاصيل الاجتماعية

لقد نص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 12-425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012 على شروط منح القروض من أجل اقتناء أو بناء أو توسيع سكن، وقد جاء في المادة 02 منه التي تكلمت عن أهلية الاستفادة من قروض الخزينة وهي كالآتي:

- بلوغ 69 سنة على الأكثر
- إثبات أقدميه خمس سنوات

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

- إثبات دخل شهري يساوي على الأقل مره ونصف المرة الدخل الوطني الأدنى المضمون بما في ذلك احتساب العلاوات القانونية الأساسية.¹
- وقد نصت المادة 03 منه على الضمانات التي يجب على المستفيدين تقديمها وذلك من أجل الحصول على قروض من الخزينة العمومية وتتمثل هذه الضمانات في ما يلي:
 - رهن قانوني على السكن الممول لصالح الدولة
 - كفالة تضامنية للزوج في حالة ما كان هذا الأخير كافلاً.
 - وثيقة تأمين لتسديد القرض لفائدة الدولة في حالة الوفاة.
 - وثيقة التأمين على الكوارث الطبيعية.²

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15 - 338 المؤرخ في 28 ديسمبر 2015 المتضمن كفاءات استعادة الوكالات العقارية من قروض بتخفيض نسبة الفائدة لاكتساب وتهيئة الأراضي بمناطق الجنوب والهضاب العليا المعدة إلى إعادة التنازل عنها لإنجاز سكنات بصيغة البناء الذاتي نجد أن المشرع على غرار الأشخاص الطبيعيين قد نص أيضا على أن الوكالات العقارية يمكنها أيضا هي الأخرى للاستفادة من القروض وقد حددت المادة 02 من المرسوم نسبة تخفيض الفائدة المطبقة على القروض الممنوعة من طرف البنوك والمؤسسات المالية لفائدة الوكالات العقارية لمناطق الجنوب والهضاب العليا لاكتساب تهيئة الأراضي المعدلة لإعادة التنازل عنها لإنجاز سكنات بصيغة البناء الذاتي³ وقد حددت نسبة تخفيض الفائدة بـ 2%.

¹ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 12-425، المؤرخ في 15 ديسمبر 2012، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 10-166 المؤرخ في 30 يوليو 2010 الذي يحدد كفاءات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل إقتناء أو بناء أو توسيع سكن، ج.ر، عدد 69 لسنة 2013 ص 13.

² - أنظر المادة 03 من المرسوم 12-425، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-338، المؤرخ في 28 ديسمبر 2015 يحدد شروط وكفاءات إستعادة الوكالات العقارية من قروض لتخفيض نسبة الفائدة لاكتساب وتهيئة الأراضي بمناطق الجنوب والهضاب العليا، ج.ر، عدد 70 لسنة 2015 ص 16.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

وقد نصت المادة 03 من نفس المرسوم على تقييد مبالغ التمويل وذلك حسب نسب تخفيض الفوائد المطالب بها من طرف البنوك والمؤسسات المالية في حساب التخصيص الخاص رقم 062 - 302 الذي جاء تحت عنوان تخفيض نسب الفوائد.¹

وقد حددت المادة 04 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا حيث نصت المادة 02 منه على معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وهي كما يلي:²

- عندما تكون مداخل المستفيد أكثر بمرّة واحدة من الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من (06) ستة مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 1% في السنة.
- عندما تكون مداخل المستفيد أكثر (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أقل 12 مرة من الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها.³ يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة.
- وباستقرار نص المادة 03 من نفس المرسوم نجدها حددت معدلات التخفيض المطبقة على القرض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لبناء سكن ريفي وبناء سكن فردي ينجز بشكل مجمع في مناطق محددة بمناطق الجنوب والهضاب العليا وهي كما يلي:

1 - أنظر المادة 03 من المرسوم 15-338، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 04 ، من المرسوم 15-338، السابق ذكره.

3 - أنظر المادة 02 ف 11 و 02 من المرسوم التنفيذي 13-388، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة، ج.ر عدد 61 لسنة 2013.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

- عندما تكون مداخيل مستفيد اقل بنسبه (06) مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 01 % في السنة.
- عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر بستة مرات الأجر الوطني المضمون وأقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل هذا المستفيد نسبة فائدة قدرها 3% في السنة.
- وتجدر الإشارة هنا إلى أن السكن الفردي في شكل مجمع لا يمكن إنجازها إلا في مناطق الجنوب.¹
- تكون نسبة تخفيض الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية ونسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد وذلك حسب نوع السكن وحصص المداخيل المحددة في المادتين 02 و 03 أعلاه.²
- تحيط البنوك والمؤسسات المالية بالاتصال مع المديرية العامة للخزينة نسبة تفصيلية لتحديد نسبة هذا التخفيض في الفائدة وذلك حسب نوع كل سكن.³
- تقطع الخزينة العمومية كل في تمويل التخصيص الذي تحتسبه البنوك والمؤسسات المالية من حساب التخفيض الخاص رقم 062 - 302 الذي جاء تحت عنوان تخفيض نسبة الفائدة.⁴

المطلب الثاني: إجراءات الاستفادة من التجزئات العقارية.

لقد نص المشرع على نوعين من السكنات التي يتم بناءها من خلال الاستفادة من التحاصيص الاجتماعية وتتمثل هذه السكنات في البناء الريفي والبناء الذاتي الذي سأتطرق إليه تباعا وذلك من خلال تقسيم هذا المطلب الثاني إلى فرعين فرع أول متعلق بالبناء الذاتي وفرع ثاني متعلق بالبناء الريفي حسب ما جاء في مختلف قوانين الجرائد الرسمية.

1 - أنظر المادة 03 من المرسوم رقم 13-338، السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 04 ، من نفس المرسوم.

3 - أنظر المادة 05 ، من نفس المرسوم.

4 - أنظر المادة 07 ، من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

الفرع الأول: البناء الريفي.

يندرج السكن الريفي في إطار سياسة التنمية الريفية ويهدف إلى تنمية المناطق الريفية وتثبيت سكان المحليين ويتمثل في تشجيع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم¹ الريفي وبالرجوع إلى القرار المؤرخ في 19 يونيو 2013 المحدد لكيفيات الحصول على المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لبناء سكن ريفي نجد أن المادة 2 قد نصت على إلزامية أن يتم إنجاز سكن الريفي وفق المواصفات التقنية العامة المحددة في الملحق المرافق لهذا القرار.² وقد نصت المادة 03 من نفس المرسوم عن الشروط التي يجب توافرها في الأشخاص الذين يحق لهم الاستفادة من المساعدة المباشرة من الدولة لبناء سكن ريفي وتتمثل هذه الشروط في:

- الأشخاص الطبيعيين الذين يقيمون أكثر من خمس سنوات في البلدية³.
- الأشخاص الطبيعيين الذين يمارسون نشاط في الوسط الريفي يجب على طالب الحصول على المساعدة المباشرة لبناء سكن ريفي تقديم طلب المساعدة المباشرة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا وقد نصت المادة 04 من نفس القرار على الوثائق التي يجب أن يتضمنها الملف الملحق بالطلب وتتمثل في:
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12 لطالب المساعدة وزوجة (أو أزواجه) فيما يخص الأشخاص المتزوجين مسلمة من إدارة الضرائب أو إذا تعذر ذلك شهادة موقعة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- الوثيقة التي تثبت الإقامة منذ خمس سنوات.
- الوثيقة التي تثبت ممارسة النشاط في الوسط الريفي ويسلم وصل الاستلام لصاحب الطلب⁴.

¹ - www.mhur.gov.dz

² - أنظر المادة 02، من القرار الوزاري المؤرخ في 19 يوليو 2013، تحدد كيفيات الحصول على المساعدة المالية المباشرة الممنوعة من الدولة لبناء سكن ريفي ج.ر عدد 32 لسنة 2013، ص 25.

³ - أنظر المادة 03، من نفس القرار.

⁴ - أنظر المادة 04، من نفس القرار.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

يقوم المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا عن طريق المداولة على أساس عدد المساعدات المبلغ من الولاية بإعداد قائمة طالبي المساعدة المباشرة المستوفين شروط الحصول على هذه المساعدة، في أجل لا يتعدى 20 يوما من تاريخ تبليغ طلب برنامج المساعدة يتم إيداع قائمة طالبي المساعدة المقبولين من طرف المجلس الشعبي البلدي مرفقا بالملفات الموافقة لها في أجل 08 أيام الموالية لدى مديرية السكن بالولاية التي تتولى عرضها للمراقبة على مستوى البطاقة لدى مصالح وزارة السكن والعمران ويتعين على مصالح وزارة السكن والعمران الرد في أجل لا يتعدى 8 أيام يقوم الوالي المختص إقليميا بالمصادقة على القائمة النهائية لطالبي المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة وترسل هذه القائمة بين ملفات المرافقة لها إلى مدير الوكالة التابعة للصندوق الوطني للسكن لإعداد مقررات منح المساعدة المباشرة.

تسلم المقررات التي تم إعدادها بهذه الكيفية من طرف مدير السكن بالولاية لمصالح المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قصد تبليغها للمستفيدين المعنيين فقط بدفاتر الشروط المتعلقة بها والتي يتعين عليهم اكتتابها.¹

يتم تسجيل المستفيدين من المساعدة المباشرة من الدولة للسكن الريفي في البطاقة الوطنية للسكن، ويتم إعلام المجلس الشعبي البلدي المعني بقائمة الطالبين غير المؤهلين للاستفادة.²

أولا: شروط وكيفية إنشاء الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي.

لقد نصت التعليمات الوزارية المشتركة رقم 3 المعدلة والمتممة للتعليمات الوزارية رقم 2 المؤرخة في 26 جانفي 2012 المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي حيث جاء فيها يجب أن تبرمج صيغة السكن الريفي المجمع حصريا على مستوى ولايات الجنوب والبلديات الخاضعة لصندوق الهضاب العليا المحددة فقائمتها في المادة 05 من المرسوم التنفيذي 486 - 06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2006.

¹ - أنظر المادة 05 ف 01-02-03-04، من القرار المؤرخ في 19 يونيو 2013، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 05 فقرة 05-08، من نفس القرار.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

- يجب أن تخضع الأراضي المجزأة المتوقعة في هذا الإطار إلى المعايير التالية:
- ينبغي إنشاؤها في التجمعات السكنية التي تشمل أكثر من 5000 نسمة والمدمجة مع الإطار المبني والبنية التحتية المتواجدة.
 - لا ينبغي أن يفوق حجمها 50 قطعة أرضية.
 - يمكن أن تتراوح مساحه القطع من 200 متر مربع إلى 250 متر مربع غير انه يمكن للوالي منح مساحات نظرا لاعتبارات تخص العقار.¹

ثانيا: اختيار الأوعية العقارية.

يجب أن لا يؤثر العرض العقاري المتوقع من خلال تهيئه الأراضي المجزأة في الوسط الريفي على استغلال الأراضي الفلاحية ولا يمكن برمجته إلا في حدود المطابقة واحترام أدوات التعمير يتم تحديد الأوعية العقارية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمصادقة عليها من طرف لجنة مكونة من ممثلين عن مصالح التعمير والفلاحة حماية الغابات أملاك الدولة والجماعات المحلية المعنية.

يجب أن يندرج هذا المسار في إطار تعليمة الوزير الأول رقم 2 المؤرخ 12 مايو 2013 المتعلقة بقطاع الأراضي الفلاحية من أجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية التي تنص على أن الأراضي ذات القدرات الزراعية المالية ولاسيما المسقية، القابلة للسقي أو تتضمن مزروعات يتعين أن تستثنى تماما من اختيار الأراضي.

كما تستثنى نهائيا من هذه الترتيبات الأراضي الغابية التي تظل مسيرة بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية الخاصة المعمولة بها² من جهة أخرى في حالة عدم توافر أراضي تابعة لأمولاك الدولة فإنه من الممكن استعمال الأوعية العقارية ذات طبيعة قانونية بلدية. وهذا في ظل الاحترام الصارم لأدوات التعمير.

¹ - التعليمة الوزارية المشتركة رقم 03 المعدلة والمتممة للتعليمة الوزارية رقم 02، المؤرخة في 26 جانفي 2012، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي، ص 01-02.

² - التعليمة الوزارية المشتركة رقم 03، المؤرخة في 26 جانفي 2012، السابق ذكرها، ص 04.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لتجزئة العقارية

ثالثاً: تهيئة الأراضي المجزأة:

تتم تجزئة الأراضي المختارة لحساب الدولة، ويتم التنازل عنها على شكل قطع مهيئة موجهة للبناء الذاتي.

توكل دراسات وإنجاز أشغال تهيئة الأراضي المجزأة، الممولة من ميزانية الدولة إلى المدير الولائي المكلف بالتدمير، يمكنه القيام بها مباشرة أو منحها تحت مسؤوليته، المرقى العقاري عمومي، وكالة عقارية ولائية، أو أي مرقى عقاري مهياً ذو قانون أساسي عمومي، في إطار اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة.

في هذه الحالة، يجب أن يؤخذ في عين الاعتبار في اتفاقية إدارة المشروع بالنيابة، أجر قدره اثنان بالمئة (2%) من تكلفة عملية التهيئة.

رابعاً: التنازل عن القطع الأراضي القابلة للبناء

يتم التنازل عن القطع الأرضية التي تم اختيارها للمستفيدين الحاملين لقرار منع إعانة السكن الريفي، يتم إنشاء الأراضي المجزأة وكذا التنازل عن الأراضي للمستفيدين لقرار من الوالي، وبغرض إتمام إجراءات نقل ملكية الأرضية للمستفيدين العاملين لقرار منع إعانة السكن، يرسل المدير الولائي المكلف بالسكن إلى مدير أملاك الدولة، الملف المتضمن مقرر منح الإعانة، مخطط رخصة التجزئة مع تمركز كل مستفيد يشرع مدير أملاك الدولة في تسليم عقد الملكية للمستفيدين من القطع الأرضية الموجهة للبناء، ومتعلق بدفتر شروط والتنازل المعد طبق للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي 2011، المعدل والمحدد لشروط كفاءات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لإنشاء برنامج السكنات المدعمة من طرف الدولة.

إن المستفيدين الذين لم يشرعوا في تسديد سعر التنازل عن القطع الموجهة للبناء في الآجال المطلوبة يتم استبدالهم بمستفيدين جدد بنفس الأشكال.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

خامسا: تحرير إعانة السكن الريفي

يتم تحديد الإعانة المباشرة من طرف الصندوق الوطني للسكن بعد حصول المستفيدين على رخصة البناء واكتتابه في دفتر الشروط يتم تحرير أقساط الإعانة طبق للأحكام القانونية سارية المفعول.

سادسا: بناء السكنات واقتناء المستفيدين

يمكن للمستفيد أن يشرف شخصيا على بناء مسكنه عن طريق متعامل أو بنفسه مباشرة.

ويرجع اختيار المتعامل للمستفيد الذي بإمكانه الاستعانة بالمصالح المعنية المكلفة بالسكن في هذا المسمى، يجب أن تكون العلاقة التعاقدية بين المستفيد والمتعامل لموجب الأحكام التنظيمية السارية المفعول.

يتم تحديد نماذج مخططات سكنية على المستوى المحلي من طرف المصالح التقنية للتعمير، ووضعها تحت تصرف المستفيدين من القطع الموجهة للبناء، ويتوجب على المستفيدين الاحترام الصارم للمخطط الذي يختارونه فيما يخص تفاصيله الخاصة بالواجهات والاسترداد عن الطريق العام والجوار.

يخص هذا التجهيز مواطني البلديات المعنية، الذين يستوفون الشروط القانونية للاستفادة من إعانة الدولة للسكن الريفي، لا يتم إعداد قائمة المستفيدين من هذه الأراضي المجزأة إلا بعد تحييد العقار (الوضع الفعلي للأراضي المجزأة على أرضية الميدان).

تضبط هذه القائمة من طرف السلطات المحلية، ويصادق عليها الوالي بعد التحقق منها على مستوى البطاقة الوطنية للسكن.

الفرع الثاني: البناء الذاتي

يمثل البناء الذاتي أكثر من 80% من النسيج العمراني للبلاد وقد نصح عليه المشرع ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-338 وطبقا لأحكام المرسوم 10-235 المؤرخ في 10 مارس 2010 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة التي تمنحها

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وسكن ريفي من قبل المستفيدين حيث نصت المادة الثانية منه على مجموعة من السكنات المتمثلة في:¹

- السكن الجماعي.

- السكن الترقوي المدعم.

هو كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم.

يجب أن ينجز المتعهد بالترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقاً لخصائص تقنية

وشروط مالية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.

- السكن الموجه للبيع بالإيجار: هو كل سكن ينجز في إطار أحكام المرسوم التنفيذي

رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 هـ الموافق 25 أبريل سنة 2001

والمذكور أعلاه على أساس تمويلات بنكية.²

- السكن الريفي: هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة

بعنوان السكن الريفي، يجب أن ينجز السكن الريفي في فضاء ريفي في إطار البناء

الذاتي.

- الدخل: هو الدخل الشهري للطالب يضاف إليه، عند الاقتناء، الدخل الشهري للزوج.³

كما نصت المادة 03 على أنه يحدد مبلغ المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة

حسب دخل الطالبيين كما يلي:

• لاقتناء سكن جماعي:

- 700.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز (1) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون

وأقل أربعة (1) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.

1 - أنظر المادة 02 ف 01، 02، من المرسوم التنفيذي 10-235 السابق ذكره.

2 - أنظر المادة 04، من نفس المرسوم.

3 - أنظر المادة 03، من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

- 400.000 دج إذا كان الدخل يتجاوز أربع (04) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون وأقل من (6) ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.
 - لبناء سكن ريفي:
- 700.000 دج إذا كان الدخل أقل من ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويها.¹
- كما نصت المادة 04 منه على أنه لا يمكن الشخص أن يطلب المساعدة المباشرة من الدولة إذا كان:
 - يملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية تامة.
 - يملك قطعة أرض صالحة للبناء إلا إذا كانت هذه القطعة مخصصة لبناء سكن موضوع المساعدة المباشرة الممنوحة م الدولة في إطار السكن الريفي.
 - استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن تم اقتناؤه في إطار البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي أو إعانة عمومية في إطار اقتناء أو بناء تهيئة سكن.²
 - وفي حالة ما إذا كان الطالب مستأجرا لسكن عمومي إيجاري، فإنه لا يمكنه الاستفادة من المساعدة المباشرة إلا بشرط إرجاع سكنه حاليا إلى الهيئة المؤجرة، كما تخص هذه الشروط زوج الطالب.
- كما حددت المادة 05 كيفية الحصول على المساعدة الممنوحة من الدولة في إطار أحكام هذا المرسوم، الاستفادة أيضا من تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة من البنوك ومؤسسات القرض، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10 مارس سنة 2010 والمذكور سابقا وفق الشروط الآتية:
 - إذا كان سيتوفر شروط وحدود السكن السارية لدى البنوك ومؤسسات القرض.
 - إذا كان دخله محصورا ضمن الحدود المقررة في المادة 03 السابقة الذكر.

¹ - أنظر المادة 04 ، المرسوم التنفيذي 10-235 السابق ذكره.

² - أنظر المادة 04 من نفس المرسوم.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التنفيذي 13-325 المؤرخ في 26 سبتمبر 2013 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 10-235 الذي يحدد المستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة حيث نصت المادة 03 منه التي جاءت لتعديل المادة الأولى(1) من المرسوم التنفيذي 10-235 وقد جاء فيها " تطبيقا لأحكام المادة 110 من الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو سنة 2009 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 يهدف هذا المرسوم إلى تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة.¹

وباستقراء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19-256 الصادر في العدد 60 من الجريدة الرسمية الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدد في الجنوب والهضاب العليا وجاء هذا المرسوم المؤرخ في 28 سبتمبر 2019 لتمييز بعض أحكام المرسوم التنفيذي رقم 10-235 من خلال تحديد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن فردي منجز في شكل مجمع

وإضافة إلى السكن الجماعي (السكن الترقوي المدعم والسكن الموجه للبيع بالإيجار والسكن الريفي) يحدد المرسوم رقم 19-259 السابق ذكره نوعية السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي لولايات الجنوب ومناطق محددة من الهضاب العليا حيث أضافت المادة (02) منه التي تنظم أحكام المادة (02) 10-235 تحديدا للسكن الفردي في إطار

¹ - أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-325 المؤرخ في 26 ديسمبر 2013، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 10-233 المؤرخ في 05-10-2010 الذي تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة (عدد 48 سنة 2013 ص13-

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة من الهضاب العليا وه سكن ينجز في إطار البناء الذاتي في أراضي مجزئة اجتماعية حضرية، وباستقرار نص المادة 03 منه التي تنظم أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 10-235 حيث أضافت هذه المادة بعض الشروط المخصصة لبناء سكن فردي في إطار العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا، وإذا كان الدخل يقل عن (6) ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه:

- 700.000 دج بالنسبة للمناطق المحددة في الهضاب العليا.

- 1000.000 دج بالنسبة لولايات الجنوب.¹

وينجز السكن الفردي في إطار العرض العقاري العمومي في إطار البناء الذاتي في أراضي مجزئة اجتماعية حضرية وبشروط لبناء سكن فردي في إطار العرض العقاري العمومي² في ولايات الجنوب ومناطق محددة في الهضاب العليا أن يكون الدخل أقل من (6) ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه.

¹ - أنظر المواد 03-04 من المرسوم التنفيذي رقم 19-259 مؤرخ في 28-09-2019 يتم المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 الذي تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدد في الجنوب أو الهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفية منع هذه المساعدة ، عدد 60 لسنة 2019 ص09.

² - www.aps.dz/ar.

الفصل الثاني: الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية

ملخص الفصل الثاني

لقد نص المشرع الجزائري على جملة معتبرة من القوانين والمراسيم التشريعية والتنفيذية التي تنظم الإطار الإجرائي أو إجراءات الحصول على التجزئة العقارية أو ما يعرف بالتحاصيل الاجتماعية وتتغير هذه الإجراءات بتغير السياسة الاجتماعية للدولة فنجد من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 المستحدث سنة 2015 عن الإجراءات التي يجب على طالب التجزئة إتباعها من أجل الحصول على رخصة التجزئة، وكذا الجهات الإدارية المختصة بإصدار القرار المتعلق بها إضافة إلى نصه على مختلف الشروط المتعلقة بالاستفادة من التحاصيل الاجتماعية وتحديدا من أجل اقتناء سكن ريفي أو بناء ذاتي أو سكن ترقوي مدعم أو بيع بالإيجار للسكنات وذلك من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010، والذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا.

الختامة

سبق أن رأينا أن نظام التخصيص الاجتماعي أو التجزئة العقارية تعتبر رافدا مهما من روافد التنمية الاقتصادية والاجتماعية وعاملا أساسيا من عوامل السلم الاجتماعي حيث تهدف أساسا إلى محاولة حلحلة أزمة السكن وضمان تدخل الدولة من خلال مختلف أجهزتها في توفير سكن لائق للعيش الكريم لكل مواطن وكذا ضمان سيطرتها على سوق الاستثمار العقاري من خلال الإطار القانوني والتنظيمي المتداخل بين جهات مركزية تصل إلى رئيس الجمهورية في اقتطاع الأراضي خاصة الفلاحية منها وإعادة تصنيفها إلى أراضي قابلة للبناء وصولا إلى السلطات المحلية ممثلة في الولاية ورؤساء البلديات ووكالات التسيير والتنظيم العقاريين والمهندسين والمحافظات العقارية وكل الهيئات المتدخلة في هذه العملية مما يساعد في تحقيق الأهداف التنموية

وإضافة إلى كون التجزئة العقارية هي تقسيم للملكية العقارية بهدف تقويتها للغير قصد بنائها فردية أو جماعية متلاصقة أو غير متلاصقة متزامنة أو متتالية فهي تمثل متنفسا مزدوجا للسلطات العليا وكذا للمواطنين طالبي السكن حيث توصلنا في دراستنا المتواضعة إلى النتائج التالية:

- التجزئة العقارية تعتبر من أهم الوسائل التي تضمن من خلالها الدولة السلم الاجتماعي.
- تتحكم الدولة في مختلف مفاصل عملية تقسيم العقار من خلال عديد الوسائل القانونية لعل أهمها:
 - هي عقود التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء .
 - تضمن الدولة من خلال التخصيص الاجتماعي عدم تشوه المحيط العمراني للمدينة بواسطة أبنية غير متناسقة وتختلف عن النسق العمراني التقليدي .

الخاتمة

- تضمن الدولة حماية المواطنين من أخطار البناء في أماكن خطرة غير مرخصة مثل المناطق الزلزالية وضفاف الأودية والأنهار ومناطق انزلاق التربة ومناطق الغطاء الغابي وغيرها، تتحكم الدولة في البناء الفوضوي من خلال الرخص العقارية.
- تضمن الدولة حماية البيئة المحيطة بالمدينة والأحياء السكنية كما تضمن توفير البنى التحتية اللازمة لممارسة العيش الكريم من طرق ومدارس وجامعات ومطارات إلى غيرها وفقا لمعايير مقبولة.

وقد لاحظنا من خلال التطرق للإجراءات الاستفادة من التحاصيل الاجتماعية تداخل الصلاحيات بين مختلف الفواعل في رخصة التجزئة مثل البلديات والدوائر والولاية حيث توصي بتوحيد الجهة المانحة للسكن الاجتماعي وكذا رقمه البطاقة العقارية لتسهيل العمل على رؤساء البلديات ومديري الوكالات العقارية كما تنوه إلى أنه مجرد وضع ملف في مختلف الصيغ السكنية الأخرى مثل البيع بالإيجار لا يحرم المواطن من الاستفادة من التخصيص الاجتماعي وتجدر الإشارة إلى وجوب مراعاة عامل الزمن في دراسة الملفات باعتبار الوقت الذي تم فيه الإيداع.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

❖ قائمة المصادر والمراجع:

❖ أولاً: قائمة المصادر:

❖ الدستور:

1-الدستور الجزائري سنة 1996.

❖ القوانين:

1-من القانون 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري.

2-القانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52.

3-القانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر. عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم.

4-القانون رقم 11-91، المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج.ر. عدد 21.

5-القانون 15-08، المؤرخ في 20 جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج.ر. عدد 44.

6-القانون 11-10، المؤرخ في 22 يوليو 2011، المتعلق بالبلدية، ج.ر. عدد 37 لسنة 2011.

❖ النصوص التنظيمية:

1-المرسوم التنفيذي 76-28، المؤرخ في 07 فيفري 1976، يتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء.

2-المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج.ر. رقم 26 لسنة 1991.

3-المرسوم التنفيذي 186-93، المؤرخ في 27 يوليو 1993، يحدد كفاءات تطبيق القانون رقم 11-91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر. عدد 51.

قائمة المصادر والمراجع

- 4-المرسوم التنفيذي 12-425 المؤرخ في 15 ديسمبر 2012، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 10 -166 المؤرخ في 30 يوليو 2010 الذي يحدد كفيات وشروط منح القروض من طرف الخزينة للموظفين من أجل إقتناء أو بناء أو توسيع سكن، ج.ر، عدد 69 لسنة 2012 .
- 5-المرسوم التنفيذي 12-427، المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، الذي يحدد شروط وكفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية، ج.ر عدد 69 لسنة 2012.
- 6-المرسوم التنفيذي 13-388، المؤرخ في 24 نوفمبر 2013، يحدد مستويات وكفيات منح تخفيض معدل الفائدة، ج.ر عدد 61 لسنة 2013.
- 7-المرسوم التنفيذي 13-325 المؤرخ في 26 ديسمبر 2013، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 10-233 المؤرخ في 05-10-2010 الذي تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي مستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة . عدد 48 سنة 2013 .
- 8-المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر عدد 07 لسنة 2015.
- 9-المرسوم التنفيذي 15-338، المؤرخ في 28 ديسمبر 2015 يحدد شروط وكفيات إستفادة الوكالات العقارية من قروض لتخفيض نسبة الفائدة لاكتساب وتهيئة الأراضي بمناطق الجنوب والهضاب العليا، ج.ر، عدد 70 لسنة 2015.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 19-259 مؤرخ في 28-09-2019 يتم المرسوم التنفيذي 10-235 المؤرخ في 05-10-2010 الذي تحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محدد في الجنوب أو الهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة ، عدد 60 لسنة 2019 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 76-28، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، الذي يتضمن كفيات تحديد الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء، ج.ر رقم 19 لسنة 1974.
- 12- المرسوم التشريعي 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر، رقم 49 لسنة 1990.

قائمة المصادر والمراجع

13- المرسوم التشريعي رقم 90-405، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري، ج.ر رقم 56 لسنة 1990.

14- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري.

❖ القرارات والأوامر:

1-الأمر رقم 26-74 ، المؤرخ في 20 فبراير 1974، المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

2-الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

3-القرار الوزاري المؤرخ في 19 يوليو 2013، تحدد كفاءات الحصول على المساعدة المالية المباشرة الممنوعة من الدولة لبناء سكن ريفي ج.ر عدد 32 لسنة 2013.

4-التعليمية الوزارية المشتركة رقم 03 المعدلة والمتممة للتعليمية الوزارية رقم 02، المؤرخة في 26 جانفي 2012، المتعلقة بترقية الأراضي المجزأة الموجهة للسكن الريفي.

ثانيا: قائمة المراجع:

أ- الكتب:

1-إبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول الفقه الإداري، د.ط، منشأة المعارف، مصر.

2-أعمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، د.ط، دار صومعة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.

3-أعمر يحيوي، نظرية المال العام، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

4-بوشناق جمال، شرح التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.

5-خالد رامول، المحافظة العقارية، كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، د.ط ، 2001.

قائمة المصادر والمراجع

- 6- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
 - 7- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، الطبعة الاولى، دار الفجر، القاهرة، 2005.
 - 8- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د.ط، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002.
 - 9- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، د.ط، دار قانة، باتنة، 2011.
 - 10- علاء الدين عشي، مدخل القانون الإداري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
 - 11- نوفل عبد الله، صفاء الدليمي، الحماية الجزائية للمال العام، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
 - 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، د.ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2000.
- ب- الأطروحات والمذكرات:
- 1- أحمد رحال، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة، مذكرة ماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.
 - 2- برباري كريمة، درويش عبد الرحيم، التجاوزات القانونية للتخصيصات بمدينة قسنطينة، حالة تخصيص بوصوف، مذكرة تخرج معهد علوم الأرض، جامعة قسنطينة، 2007.
 - 3- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
 - 4- صحراوي العربي، إدارة أملاك الدولة في الجزائر، مذكرة ماستر أكاديمي قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014.

قائمة المصادر والمراجع

- 5-لعويجي عب الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
- 6-محمد الأمين كمال، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير -رخصة البناء نموذجا- مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2011-2012.

ب- المقالات:

- 1- أعمار شريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير، مجلة جامعة يحي فاري، المدية، دون تاريخ صدور.
- 2-ترجمة عبد الوهاب، تطور الأحكام المؤطرة للاحتياجات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة الفكر العدد 12.
- 3- تقرير لوزير السكن والعمران حول السكن في الجزائر بين الأمس واليوم . <http://www.mhu.gov.dz>
- 4- المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي تقرير حول الإستراتيجية للسكن، 1995.
- 5-دعلوك زوبيدة، ماهية رخصة التجزئة بإعتبارها أداة لضمان السلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مقال بمجلة تشريعات البهاء العدد الثالث سبتمبر 2017.

ثالثا: المواقع الإلكترونية:

- 1- www.mhur.gov.dz
- 2- www.aps.dz/ar.
- 3- www.AS.J.P.SURISTE.dz

رابعا: المراجع باللغة الفرنسية:

- 1- fernand boysou. Et Jean Hyggo, code de l'urbanisme, pars 1996.
- 2- Alberto Zuchilli, introduction a L'urbanisme orérationnel et la composition urbaine, Volum 3.0 pu, algerie, 1984.
- 3- ministère de l'urbanisme et de la construction a l'aménagement des lotissement , Alger, O.P.V.
- 4- code d'urbanisme en France, Article 1 de ducret N° 58 1466.

قائمة المصادر والمراجع

- 5- Henri Jacquot, certificat d'urbanisme, dallez, Paris 1996.
- 6- voir pr/peunre soler-coutaux ; droit de l'urbanisme 3^e edition ; dalloz France ; 2000.
- 7- hyam mallat droit de l'urbanisme ; de la constructio,n de l'environement et de l'eau ; au liban ; san edition ; delta et L.G.D.J .

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
	شكر وتقدير
	إهداء
01	مقدمة
الفصل الأول: النظام القانوني للتفاصيل الاجتماعية	
06	المبحث الأول: مفهوم التفاصيل الاجتماعية.
06	المطلب الأول: المقصود بالتفاصيل الاجتماعية
07	الفرع الأول: تعريف التفاصيل الاجتماعية
08	الفرع الثاني: التطور التاريخي للتفاصيل
10	المطلب الثاني: أنواع التفاصيل
11	الفرع الأول: التفاصيل العمومية
12	الفرع الثاني: تفاصيل الخواص
13	المبحث الثاني: إنشاء التفاصيل الاجتماعية
13	المطلب الأول: الأراضى محل التفاصيل الاجتماعية
13	الفرع الأول: الأملاك الوطنية الخاصة
17	الفرع الثاني: مشتقات الأملاك الوطنية الخاصة
20	الفرع الثالث: وسائل اكتساب الأملاك الوطنية الخاصة
29	المطلب الثاني: الحصول على رخصة التجزئة
30	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
35	الفرع الثاني: الجهات المختصة بتسليم رخصة التجزئة
36	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: الإطار الإجرائي للتجزئة العقارية	
39	المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

فهرس المحتويات

39	المطلب الأول: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة
39	الفرع الأول: الجهات المختصة بإصدار القرار
41	الفرع الثاني: مضمون القرار المتضمن رخصة التجزئة
44	المطلب الثاني: إشهار قرار التجزئة
44	الفرع الأول: الإشهار الإداري
44	الفرع الثاني: الشهر العقاري
48	المبحث الثاني: شروط الاستفادة من التناقص الاجتماعية
48	المطلب الأول: شروط الاستفادة من التناقص الاجتماعية
51	المطلب الثاني: إجراءات الاستفادة من التجزئات العقارية
52	الفرع الأول: البناء الريفي
53	الفرع الثاني: البناء الذاتي
61	ملخص الفصل الثاني
65	خاتمة
	قائمة المصادر والمراجع