

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون العام

## النظام القانوني لرخصة التجزئة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

فرع: القانون العام

تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية

تحت إشراف الأستاذ:

بزغيش بوبكر

إعداد الطالبتين:

أدرار فاتيحة

أيت عزوز يسمينة

لجنة المناقشة:

رئيسة

، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - ،

أ. ميسون يسمينة

مشرفا و مقررا

، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - ،

أ. بزغيش بوبكر

ممتحنا

، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية - ،

أ. بن بركان أحمد

تاريخ المناقشة: 20 جوان 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ (1)

الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ (2)

الرَّحْمَانِ الرَّحِيمِ (3) مَا لِكِ يَوْمَ الدِّينِ (4)

إِيَّاكَ نَعْبُدُ وَإِيَّاكَ نَسْتَعِينُ (5) اهْدِنَا

الصِّرَاطَ الْمُسْتَقِيمَ (6) صِرَاطَ الَّذِينَ أَنْعَمْتَ

عَلَيْهِمْ غَيْرِ الْمَغْضُوبِ عَلَيْهِمْ

وَلَا الضَّالِّينَ (7)

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمِ

## كلمة شكر

قال رسول الله ﷺ: "من لم يشكر الناس لم يشكر الله" صدق رسول الله ﷺ.

أولا وقبل كل شيء الحمد لله الذي هدانا لهذا وما كنا لنهتدي لولا أن هدانا الله، فالحمد والشكر لله أولا وأخيرا على فضله وكرمه الذي أعم علينا بالتوفيق بإنجاز هذا العمل ليضاف إلى ميادين البحث العلمي، والصلاة والسلام على من بعثه به رحمة للعالمين سيد المرسلين وإمام المتقين سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

يشرفنا أن نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرفه بزغيش بوبكر، على تفضيله بقبول الإشراف على هذه المذكرة، ودعمه لنا وعلى كل المساعدات والتوجيهات التي قدمها لنا، والتي لم يبخل علينا بها من أجل أن يكتمل هذا البحث، فعرفانا على هذا المجهود نسأل الله أن يجعله في ميزان حسناته وأن يجزيه خير الجزاء.

ويطيب لنا عرفانا بالجميل أن نتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى لجنة المناقشة التي قبلت الإشراف على مناقشة هذه المذكرة.

كما نتقدم بوافر التقدير ومحظم الإمتنان إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد على إنجاح هذه المذكرة، سواء بتقديم النصح أو بتشجيعنا على متابعة ومواصلة إنجاز هذا العمل.

## الإهداء

أهدي تحية الحب والإيمان بالحياة والقدر إلى نور عيناى وقترهما أمى وأبى الغاليان للذان أشد بهما عصمة أمرى .

وأهدي تحية الحب والعطاء والإخلاص للذين شاركوني نعيم الحياة ونعيمها، إلى إخوتى و زوجاتهم و أخواتى و أزواجهن.

وأهدي تحية الحب وتقوى بر للذين أقتدى بهم سبل الطريق، لأجدادى أطال الله فى عمرهم وأدعو الرحمة لمن فرقته عنا المنية.

وأهدي تحية الحب والعنين للذين يحملون رائحة أبى إلى عمى الوحيد وكل أفراد أسرته، وعماتى وإلى كل من يحمل رائحة أمى أخوالى وخالاتى.

أهدي تحية الحب والوقار، إلى كل أبناء إخوتى وأخواتى صغيرهم وكبيرهم وإلى روح البرينة والزكية الطاهرة رحمه الله إسلام .

أهدي تحية الحب لرافقاتى فى دروب الحياة وأخص الذكر بشرى وخليجة وفاطمة

وإلى حبيبتي يسمينة التى قاسمت معى العمل فوجدتها السند الأيمن بجانبى.

وأهدي ثمرة جهدى هذه إلى الأستاذ الكريم بزغيش بوبكر الذى أفادنا بعلمه، ونطاقه

القيمة والوجيمة جازة الله ألفه خير وبركة .

## الإهداء

### أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

من لا يمكن أن توافي الكلمات حقها، إلى من ربّنتني وأنارت دربي، إلى سر الوجود، أمي العبيبة.  
إلى مثالي الأعلى في الحياة، ، إلى ركيّة الأسرة وأساسها أبي الحبيب .  
إلى من أطفأ القدر شمعها إلى روح جدتي، الزكية الطاهرة رحمها الله وأسكنها فسيح جنانه.  
أهدي تحية الحب و العطاء إلى أخي فاروق، وإلى أختي ليديّة حفظهما الله ورحمهما.  
إلى جدتي العزيزة جوهرة أتمنى أن يمدّها الله بالصحة وأن يطيل في عمرها.  
إلى من سيكون سندي في الحياة عادل وأهله.  
وأثني ثناء حسنا وأيضا وفاء وتقديرا، إلى أخوالي وزوجاتهم وأولادهم، وإلى خالتي زهيرة ونورة.  
وإلى أعمامي وزوجاتهم وأولادهم، وإلى عماتي وأزواجهن وأولادهن.  
وأخص بالذكر أميرتي الصغيرة إيمان وأخوها رحيم، وزينب، ومريم.  
إلى من عملت معي بكلّ بغيّة إتمام هذا العمل ، إلى صديقتي ورفيقة دربي فاتية.  
إلى من جعلهم الله إخواني فيه : تسعديت، خليجة، سهيلة، سهيلة، صونية، خريفة، فاطمة، إيمان  
ومن ثم يقتضي مني واجب الإهداء والاعتراف بالفضل إلى أستاذي المؤطر بزغيش بوبكر.

يسمينة

## أهم المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

- ج.ر : جريدة رسمية.
- د.ج : دينار الجزائري.
- ص: صفحة.
- ص.ص : من صفحة إلى صفحة.

### ثانياً: باللغة الفرنسية

**P** : page.

**op.cit** : ouvrage précédemment cité.

مقدمة

## مقدمة

إن حاجيات الإنسان في الحياة العمرانية في تزايد مستمر، فالإنسان لا يمكن أن يستقر دون مسكن يؤوي إليه، وهذا ما جعله يستغل الأرض بطريقة غير منظمة وعشوائية، حيث ظهر نسيج عمراني متدهور وهش يمس بالنظام العام (الأمن، الصحة، السكنية).

لكن مع التطورات والتحولات التي عرفها التقدم العلمي والتقني في مجال العمران، الذي يعتبر من أهم المقاييس التي يقاس بها تقدم الدول وتحضرها، ظهرت ضخامة المباني وإنجازها وتنوع أنماطها، الأمر الذي استدعى وضع قواعد العمران، هذه الأخيرة تترجم ضمن مجموعة من المعارف والمهارات والابتعثات لثقافة حضارة التمدن التي ساهمت في تطوير أفكار الإنسان وحياته الاجتماعية، ويبرز ذلك من خلال تنظيم البناء والعمران، بحيث يعتبر هذا الأخير مجموعة من القواعد القانونية التي تمكن السلطات العامة من مراقبة استعمال الأراضي في الوسط الحضري.

وعليه يجب عند إنجاز البناء مراعاة قواعد التهيئة والتعمير، من حيث نوعية البناء ومظهرها الخارجي، من مقاس وواجهات ومساحات خضراء، والإرتفاقات... إلخ، فالغرض من إدماج قواعد التهيئة والتعمير في المحيط، يظهر من خلال حماية المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث الثقافي والتاريخي، التي تعد من أهم المجالات الحيوية المرتبطة بالحياة الاجتماعية والثقافية التي تركز المصلحة العامة لأفراد المجتمع والدولة على السواء.

كرست قواعد التهيئة والتعمير في الجزائر على شكل قوانين، تقوم بحد ذاتها بوضع ضوابط تقيد كل من أراد البناء بغية إنجاز تجمعات سكنية وعمرانية، أو حاول إتمام إنجاز البناء بالتسيير العقلاني والمحافظة على الأراضي الصالحة للزراعة وعدم التأثير على البيئة.

وفي هذا الصدد نجد القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، يعتبر المصدر الرئيسي والأساسي لقواعد العمران، والذي إنتهجه المشرع الجزائري لسد النقائص والثغرات القانونية التي عرفتتها القوانين السابقة، إلا أن هذا القانون لم يتم تجسيده على أرض الواقع، مما إستوجب على



المشروع الجزائري تعديله بموجب القانون رقم 04-05<sup>(1)</sup>، من أجل ضبط التصرفات الواقعة في ميدان التعمير، والذي أُلحِق بالمراسيم التنفيذية المطبقة له<sup>(2)</sup>.

حفاظا على المصلحة العامة العمرانية، تبنى المشروع الجزائري نظامين أولهما النظام الوقائي تخضعه الإدارة إلى رقابة مسبقة من أجل تفادي المشاكل القانونية، وبالتالي يمنع التعدي قبل وقوعه، كما يمكن للإدارة اللجوء إلى النظام الثاني الردعي الذي يخضع للرقابة البعدية والتي تمارسها هيئات إدارية وقضائية .

تعتبر هاتين الوسيلتين الآلية الفعالة للمحافظة على النظام العام في مجال التهيئة والتعمير بكل أبعاده، كما تساهم في ضمان إحترام مبدأ المشروعية، ومن بين أدوات التهيئة والتعمير، التي جعلها المشروع الجزائري كأداة رقابية سابقة نجد رخصة التجزئة.

وبذلك تعتبر الوسيلة التي تضبط بها الإدارة طالب الرخصة للتقيد بإجراءات محددة قانونا من أجل الحصول على رخصة التجزئة مقابل ذلك تلتزم الإدارة بمنح الرخصة .

وفي حالة عدم إتخاذ الإدارة قرار، يتضمن رفض منح رخصة التجزئة أو تأجيل القرار فيكون لطالب الرخصة المتضرر صاحب الصفة والمصلحة، أن يرفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض، لغرض تسوية القرار أو من أجل جبر الضرر الواقع.

أما إذا تعلق الأمر بالنزاع القائم بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص

<sup>1</sup> - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، الصادرة في 02 ديسمبر

1990، معدل و متمم بقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 12-148 مؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19، الصادرة في 01 أبريل 2012.

- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19، الصادرة في 01 أبريل 2012.

- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 15 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، الصادرة 12 فيفري 2015.

أي الشخص المضروب من جراء تجزئة الوحدة العقارية، والذي يعتبر إنتهاك لقاعدة من قواعد التهيئة والتعمير، فإنه ينتج مسؤولية جزائية تمنح الحق للمضروب باللجوء إلى القضاء الجزائي لتسليط عقوبات على المخالفين، وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري إلى وضع القانون رقم 08-15 الذي يتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>(3)</sup>، الذي تضمن مجموعة من الجرائم المتعلقة بالتجزئة، ورصد لها عقوبات توقع على كل مخالف.

### أسباب اختيار الموضوع :

إن إعداد بحثنا هذا يعود لفكرة الأستاذ المشرف، نظرا لأنه موضوع جديد لم يسبق تناوله بصفة دقيقة ومفصلة، إذ أن الإهتمام ينصب على رخصة البناء والهدم وينعدم في رخصة التجزئة، بإعتبار أن رخصة البناء والهدم الأكثر تطبيقا على الواقع، ولم يمنحوا أهمية كبيرة لرخصة التجزئة بالرغم من أنها موضوع حساس تتطلب إجراء دراسات دقيقة، فمثلا لا يمكن إنشاء مجموعات سكنية إلا بعد تجزئة الملكية العقارية، لأن هذا الحق أصبح من أهم مواضيع الساعة، فكم من ملكية تمت تجزئتها كانت محل للنزاع لأنها لم تحترم قواعد التهيئة والتعمير.

### الصعوبات:

- عدم وجود مراجع كافية متخصصة في رخصة التجزئة، لأن جميع المراجع وإن تم دراسة رخصة التجزئة فيها إلا أنها تكون دراسة سطحية فقط، مما إستوجب علينا البحث وتحليل المواد القانونية تحليلا دقيقا للتفصيل فيها.

- إضافة إلى الصعوبات التي تلقيناها في التنقل إلى الجامعات خارج الولاية نظرا لصعوبة أنظمتها الداخلية.

### المنهج المتبع:

لقد إعتدنا في دراستنا لموضوع النظام القانوني لرخصة التجزئة، المنهج العلمي التحليلي، وذلك بتحليل النصوص القانونية.

<sup>3</sup> قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جوان 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008، وفي هذا الشأن أصدرت تعليمة الوزير الأول التي تتعلق بتطبيق القانون رقم 08-15 المحددة لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، مؤرخة في 06 نوفمبر 2016، (غير منشور).

وعلى ما تم عرضه عن موضوع رخصة التجزئة ولإنعدام الدراسات في هذا المجال، يدفعنا التساؤل لطرح الإشكال التالي:

هل نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة على نحو يضمن رقابة فعالة في مجال التعمير؟.

وعملا بالإشكالية المطروحة وللإمام بجوانب الموضوع إرتأينا إلى تقسيم بحثنا إلى فصلين، بحيث تناولنا في:

الفصل الأول: الأحكام المنظمة لرخصة التجزئة.

الفصل الثاني: منازعات رخصة التجزئة.

# الفصل الأول

## الفصل الأول

### الأحكام المنظمة لرخصة التجزئة

تعتبر الرقابة الإدارية في مجال التعمير أسلوب فني يتبع لمواجهة مقتضيات العمران الحديث، لاسيما من حيث الكثافة السكانية وتوفير المرافق والمسكن بكافة أنواعها، وإنسجام المباني من حيث مظهرها وحجمها وحماية الأراضي الزراعية وكذا المساحات... الخ<sup>(4)</sup>.

ولكي تتجسد الرقابة في مجال العمران، يجب وضع آليات رقابية قبلية متمثلة في أدوات التهيئة والتعمير، وآليات رقابية بعدية، التي تظهر أثناء وعند الإنتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة الأراضي بغرض تشييد البنايات عليها، وذلك من خلال وضع حد للبناءات الفوضوية والإستعمال اللاعقلاني للأراضي<sup>(5)</sup>.

وبالعودة إلى الرقابة القبلية التي ترتبط بها دراستنا، نجدها تضع شروط على كل شخص يريد إنجاز بناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية .

ولقد أكد المشرع الجزائري على أدوات الرقابة القبلية في قانون التهيئة والتعمير والمتمثلة في الرخص والشهادات<sup>(6)</sup>، فباعتبار أن دراستنا تتمحور على رخصة التجزئة سنستبعد الرخص الأخرى المتمثلة في رخصة البناء، رخصة الهدم، ونستبعد الشهادات المتمثلة في شهادة التقسيم، شهادة المطابقة وشهادة التعمير .

وبالرجوع إلى رخصة التجزئة نجد أن المشرع الجزائري إعتبرها ثاني القرارات الإدارية بعد رخصة البناء من حيث الأهمية، نظرا لدور الذي تلعبه في مجال التعمير، ويبرز ذلك من خلال

<sup>4</sup> - عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013-2014، ص 71.

<sup>5</sup> - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، (في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام)، طبعة جديدة، دار هومة ، الجزائر، 2015، ص346.

<sup>6</sup> - أرزقي صبرينة، بلعيد كهيبة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016، ص07.

إصدار العديد من النصوص القانونية التي تتضمن أحكام رخصة التجزئة من تعريف وشروط وخصائص وإجراءات الحصول عليها والآثار، ومن بينها نجد القانون رقم 90-29<sup>(7)</sup> المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا القانون رقم 08-15<sup>(8)</sup> المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، كما حاول المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>(9)</sup>، إعطاء مفهوم لرخصة التجزئة (المبحث الأول)، وأثارها (المبحث الثاني).

<sup>7</sup> - تنص المادة 57 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق، على أنه: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

<sup>8</sup> - تنص المادة 02 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، على أنه: "القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير".

<sup>9</sup> - أنظر المواد من 07 إلى 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## المبحث الأول

### مفهوم رخصة التجزئة

تعتبر عملية التجزئة من بين الوسائل العمرانية التي تنتج وحدات عقارية جديدة من الوحدة العقارية الأصلية، والتي تهدف إلى التقسيم العقلاني للعقار، وذلك عن طريق تقسيم القطعة الأرضية الخاصة، بطريقة قانونية ومشروعة حتى لا تمس بالبناء والجمال الطبيعي للبيئة، بالتالي تضمن بذلك حماية النظام العام والسكينة العمومية.

فباعتبار أن حق البناء مرتبط بهذه الرخصة وبالقطعة الأرضية، فإن الأمر يستلزم إحترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بها.

إن تطبيق رخصة التجزئة مهمة صعبة تفرض وعي جماعي ورؤية واسعة لضبط حركية العمران، من خلال التقيّد بإجراءات الحصول عليها، وذلك بعد القيام بدراسات مسبقة في مختلف المجالات البيئية، فهي بدورها تقوم بتحديد توجيهات مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وذلك عن طريق ترشيد إستعمال المساحات ورقابة الأوساط الطبيعية.

وتفصيلا في هذا المبحث سنرتئي إلى دراسة المقصود برخصة التجزئة (المطلب الأول)، وتبيان مجال تطبيقها (المطلب الثاني)، وإجراءات الحصول عليها (المطلب الثالث).

## المطلب الأول

### المقصود برخصة التجزئة

كرّس المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير، وكذا المراسيم المنظمة له، وذلك نظرا لأهميتها في المحافظة على النسيج العمراني، لذلك يستوجب لدراسة المقصود برخصة التجزئة إعطاء تعريف لها (الفرع الأول) وتبيان خصائصها (الفرع الثاني).

## الفرع الأول

### تعريف رخصة التجزئة

تشكل رخصة التجزئة محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام، وهو ما لمسناه من خلال العناية التي أولاهها المشرع الجزائري لها، وكذا كل التشريعات في العالم، بحيث تعددت التعارف

الممنوحة لهذه الرخصة من تعارف فقهية وتعارف قانونية، وعليه سنحاول التطرق إلى التعريف القانوني (أولا) ثم التعريف الفقهي (ثانيا).

### أولا - التعريف القانوني:

تضمنت النصوص التشريعية والتنظيمية إشارة لرخصة التجزئة، وعليه نجد المادة 57 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير تنص في فحواها على ما يلي: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " (10).

وما هو ملاحظ من خلال نص المادة 57 أعلاه، أنّ المشرع الجزائري إستوجب ضرورة الحصول على رخصة التجزئة مهما كان موقع الملكية العقارية، وبمفهوم المخالفة يجب إستخراج رخصة التجزئة لكل أنواع القطع الأرضية.

كما جاء في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب إستعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية " (11).

وما يمكن ملاحظته من نص المادة 07، أنّ المشرع بيّن الغاية من تقسيم الملكية العقارية، وذلك بالزامية إستعمال إحدى القطع الأرضية لتشييد بناية من أجل تقسيم يتوافق والشروط القانونية.

من خلال ما سبق يمكن إستنتاج أنّه لا يمكن البناء أو تشييد بناية ما لم يتم الحصول على تجزئة للملكية العقارية المراد بناءها، مع ضرورة الإشارة أن المشرع الجزائري لم يحدد الغرض من البناء عند تشييد بناية، إن كانت بناية معدة للسكن، أو للنشاط الصناعي أو للنشاط التجاري.

<sup>10</sup>- أنظر المادة 57 من القانون رقم 29-90، المرجع السابق.

<sup>11</sup>- أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.



وبالعودة إلى نص المادتين السابقتين، نجد أنّ المشرع الجزائري لم يقدّم بتعريف رخصة التجزئة، إنما اكتفى بتبيان إلزامية الحصول عليها من أجل تقسيم القطع الأرضية، وهذا ما أشارت إليه المادة 57 أعلاه، أما المادة 07 تطرقت إلى الغرض من تقسيم القطع الأرضية، بحيث يظهر ذلك في البناء (تشديد بنائية)، كما أثارت الفرق الموجود بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، ويظهر ذلك عند إستقراء نص المادة 59 من القانون رقم 90-29 الذي يحدد قواعد التهيئة والتعمير التي تنص: **" تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام "**.

يظهر الفرق بينهما في شغور العقار أو وجود البناء عليه، ففي حالة ما إذا كانت الأرض مبنية فيستلزم الحصول على شهادة التقسيم، أما إذا كانت الأرض شاغرة فيستلزم الحصول على رخصة التجزئة<sup>(12)</sup>، كذلك يتضح الفرق من خلال الإرتقاقات أو حقوق البناء المرتبطة بالعقار فنجدها لا تتغير في شهادة التقسيم، بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزأين أو أكثر، لذلك سينتج على كل قطعة حقوق البناء .

وقد نصت المادة 8/02 من القانون رقم 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها أن رخصة التجزئة هي عبارة عن: **" القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير "**<sup>(13)</sup>، من خلال إستقراء نص المادة أعلاه، نجد أنها وسعت من أهداف رخصة التجزئة بعدما كان الغرض منها البناء فقط، لكن الآن يمكن أن تكون القسمة من أجل البيع أو الإيجار، وما هو ملاحظ أيضا أن المشرع في هذه المادة لم يقدم تعريفا لرخصة التجزئة.

ومما سبق يمكن إستخلاص تعريف لرخصة التجزئة على أنها: **"وثيقة إدارية إجبارية وضرورية، يطلبها صاحب الملكية سواء كان شخص طبيعي أو شخص معنوي، تمنحها له الجهة الإدارية المختصة، التي بمقتضاها يمكن لمالك القطعة تقسيم ملكيته العقارية غير المبنية**

<sup>12</sup> - شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007-2008، ص 47.

<sup>13</sup> - أنظر المادة 8/02 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

إلى قطعة أو عدة قطع أرضية بغرض تشييد بناية أو بهدف البيع أو الإيجار"، سواء تعلق ذلك بإنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة تطبيقاً لقواعد التعمير وأدواته مع الإشارة أن هذه الرخصة لا تستوجب في البناءات المحمية المتعلقة بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية .

### ثانياً- التعريف الفقهي:

تمت دراسة موضوع رخصة التجزئة من طرف العديد من الفقهاء، ومن بينهم الفقيه الفرنسي (PATRICK Gérard) الذي عرف التجزئة على أنها: "تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو إلى عدة قطع بغرض البناء عليها"<sup>(14)</sup>.

وما يلاحظ أن هذا الفقيه تطرق إلى تعريف التجزئة ولم يعرف رخصة التجزئة وسبب ذلك يعود لإعتبارها منذ زمن بعيد على أنها ذات طابع خاص، أي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المذكور في القانون المدني، غير أنه منذ بداية القرن العشرين أعتبرت التجزئة عملية تهيئة تتعلق بالجماعات المحلية، لذلك أصبح من الضروري الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة. وهو نفس ما جاء به الفقيه (PECHEUL Armel) بتعريفه للتجزئة على أنها: "عملية تقسيم الوحدة العقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع مجزأة مملوكة لأشخاص من شأنها تشييد بناية"<sup>(15)</sup>.

أما الدكتور (عزري الزين) فقد عرف رخصة التجزئة على أنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله، أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها لتشييد بناية"<sup>(16)</sup>.

وقد عرفت الدكتور (إيلي زروقي) على أنها: "تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد انجاز بناءات جديدة، وبالتالي تنشئ لكل قطعة حقوق بناء جديدة"<sup>(17)</sup>.

<sup>14</sup> – PATRICK Gerard, Pratique du droit de l'urbanisme ,4<sup>ème</sup> édition, Erolles, Paris, 2004, P.220.

<sup>15</sup> – PECHEUL Armel , Droit de l'urbanisme ,Édition ellipses ,Paris, 2003,P 134.

<sup>16</sup> – عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة) دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، 2005، ص43.

<sup>17</sup> – حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق ، ص 350.

أما الدكتورة منصورى نورة عرفت رخصة التجزئة على أنها: "وثيقة إدارية ثانية بعد رخصة البناء والتي تصدر بموجب قرار إداري ترخص للإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية-غير مبنية- ترخص عملية تقسيم إلى قطعتين أو إلى عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية فهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير"<sup>(18)</sup>. من خلال التعريفات السابقة الذكر نستنتج أنهم توصلوا لفكرة واحدة فيما يخص تعريف رخصة التجزئة والذي هو: "القرار الإداري الذي تمنحه الجهة الإدارية المختصة لمالك القطعة الأرضية لتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع بهدف البناء".

## الفرع الثاني

### خصائص رخصة التجزئة

حتى لا نقول أي تقسيم لقطعة أرضية هو تجزئة، لا بد من توفر مجموعة من الخصائص تتعلق بها، لذلك سنحاول ذكر أهمها، والمتمثلة في كونها قرار إداري (أولا) أن تكون وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء (ثانيا).

### أولا- قرار إداري:

أول خاصية يتضمنها التعريف هي خاصية القرار الإداري، فلا يمكن الحديث عن الترخيص بعملية التجزئة، إلا إذا أخذت رخصة التجزئة بشكل قرار إداري إنفرادي<sup>(19)</sup>، صادر من طرف جهة إدارية مختصة فيمكن أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(20)</sup> أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب إختصاصه، وبالتالي يجب على الإدارة عند إصدار القرار الإداري مراعاة أحكام مبدأ المشروعية حفاظا على حقوق الأفراد.

<sup>18</sup> - منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 59 و58.

<sup>19</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 167.

<sup>20</sup> - أنظر المادة 95 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، الصادرة في 13 جويلية 2011.

ثانيا- رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء :

من بين خصائص رخصة التجزئة أن تكون وحدة عقارية والتي تعرف على أنها: "مجموعة من الأملاك العقارية تابعة لمالك قانوني واحد، بالتالي لا يفصل بين أجزاءها عقار أو طريق أو إرتفاق"<sup>(21)</sup>. فلا يمكن الحديث عن الوحدة العقارية مادام يفصلها عقار لشخص آخر، وبالتالي يستحيل الحصول على رخصة التجزئة لأن محلها قطعتين أرضيتين تابعتين لنفس المالك فصل بينهما قطعة تابعة لمالك آخر، وفي حالة حصول صاحب الملكية أو موكله على هذه الرخصة، تتحول الوحدة العقارية الأصلية إلى وحدات عقارية جديدة، لذا يستوجب شهرها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا<sup>(22)</sup> في مقر تواجد العقار.

تتطلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية لكن في نفس الوقت يجب أن تكون قابلة للبناء، ويظهر ذلك في كونها ركيزة أساسية من أجل الحصول عليها، بإعتبار أن موضوعها يقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن<sup>(23)</sup>، وفي حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة مبنية تسلم هنا شهادة التقسيم<sup>(24)</sup> بدلا من رخصة التجزئة.

إن الغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية من أجل البناء عليها سواء كان بناء معد للسكن، أو للنشاطات الصناعية، أو للنشاطات التجارية فهي تعتبر خاصية إجبارية للأراضي العمرانية، بمفهوم المخالفة يجب أن تكون الأرض قابلة للبناء عليها<sup>(25)</sup>.

21- ADJA Djillali ,DROBENKO Bernard ,Droit de l'urbanisme ,Editions Berti ,Alger, 2007, P 178.

22- أعمر شريف أسيا، "فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء"، مجلة جامعة يحي فارس المدية، دون سنة الطبع، ص 04.

23 - جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، ص83.

24- أنظر المادة 59 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

25- تنص المادة 21 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج رعدد49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-29 المؤرخ في 25 سبتمبر 1990، ج رعدد55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995، على أنها: "الأرض القابلة للتعمير، في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعمير"، وفي هذا الشأن أنظر المادة 01 و02 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

## الفرع الثالث

## أهمية رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من بين الرخص التي لها أهمية كبيرة نظرا لدورها في عمليات التهيئة والتعمير، فهي تعتبر ثاني القرارات الفردية في عمليات التهيئة والتعمير<sup>(26)</sup>، إذ نجد أهميتها لا تقل عن أهمية رخصة البناء سواء كان ذلك في المحافظة على النسق العمراني، أي تنظيم حركة العمران، أو محاربة البناء الفوضوي الذي يعد مساس للجمال الطبيعي.

رخصة التجزئة لا تمنح بهدف القيام بتقسيم القطعة الأرضية فقط، وإنما تعتبر مشروع بناء، وبالتالي يجب على المستفيد إحترام ما ورد في أحكام ومقتضيات رخصة البناء<sup>(27)</sup> ويظهر ذلك من خلال توحيد المشرع الجزائري لهاتين الرخصتين (البناء، التجزئة) في العديد من الأحكام.

كما تظهر أهمية رخصة التجزئة في مضمون المادتين 02 و 03 من القانون رقم 08-15<sup>(28)</sup> فعند إستقراءهما يتبين أنه لا يمكن إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية إذا لم يتم الحصول على رخصة التجزئة مسبقا، وبالعودة إلى المادة 04 من نفس القانون، نجدها منعت تشييد بناية في أي تجزئة إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة، بإعتبار أن هذه الرخصة تقوم بتغيير الوحدة العقارية من وحدة عقارية أصلية إلى وحدات عقارية جديدة<sup>(29)</sup>.

كذلك تساهم في ضمان عدم المساس بملكية الغير، وبالتالي تحافظ على حقوقهم وتمنح مواصفات الأرض المجزأة بحدودها الجديدة، بذلك تسمح بإجراء رقابة على مدى مطابقة التجزئة

<sup>26</sup> - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 123.

<sup>27</sup> - لعويجي عبد الله، نفس المرجع، ص 123.

<sup>28</sup> - تنص المادة 03 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، على أنه: "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة".

<sup>29</sup> - تهدف رخصة التجزئة لتحويل وحدتين أو أكثر، والتي تكون بطابعين هما:

الطابع المادي: يتمثل في تقسيم الأرض وتغيير حدودها وأشكالها الهندسية ومساحتها.

الطابع القانوني: يتمثل في زوال الوحدة العقارية وإنشاء وحدتين أو أكثر.

مع أدوات التهيئة والتعمير باعتبارها آلية رقابية، كما تعتبر وسيلة لإعلام الإدارة بالتحويلات التي تقع على الملكية العقارية<sup>(30)</sup>.

أما أهميتها في عملية البناء فتظهر من خلال تقسيم الأرض العقارية إلى عدة قطع بغرض تشييد بناية، سواء كان نوعها سكني أو تجاري أو صناعي<sup>(31)</sup>، لكن تستثنى العقارات الفلاحية أين لا تطلب فيها هذه الرخصة، وبالتالي الشخص الذي يتحصل على رخصة التجزئة تمنح له الحق في الإستفادة من أعمال التهيئة والتجهيزات العمومية.

### المطلب الثاني

#### نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتحدد نطاق رخصة التجزئة من حيث الأعمال والأشغال التي تدخل في عملية التجزئة، وهذا يعود للمناطق التي تتم فيها هذه الرخصة، بالنظر إلى الأشخاص الملزمون بها وعليه سنتناول النطاق الموضوعي (الفرع الأول)، النطاق المكاني (الفرع الثاني)، وأخيرا النطاق الشخصي (الفرع الثالث).

### الفرع الأول

#### النطاق الموضوعي

تفرض رخصة التجزئة على كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كان الغرض منها تشييد بناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير<sup>(32)</sup>، إذ نجد المشرع الجزائري وضع ضوابط من أجل الحفاظ على المصلحة العمرانية<sup>(33)</sup>.

وقد ورد في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه: "لا تسلم رخصة

<sup>30</sup>-حمامي سهام، إجماع ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011 - 2012، ص 04.

<sup>31</sup>- JACQUOT Henri ,Droit de l'urbanisme , 3<sup>ème</sup> édition ,Dalloz et DELTA ,Paris , 1998,P420.

<sup>32</sup>- أنظر المادة 02 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>33</sup>- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 183.

التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك"، نفهم من خلال نص المادة 1/17، أنّ المشرع الجزائري ألزم عدم منح رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو لوثيقة التعمير التي تحل محله، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي.

يعتبر الإمتناع عن منح رخصة التجزئة في هذا الإطار من النظام العام لا يجوز للإدارة مخالفته، ولا تملك أية سلطة تقديرية في ذلك، وفي حالة ما إذا أصدرت قرارها بالموافقة يعد قرار معيبا يستدعي فتح باب للطعن فيه، لأنه قرار مخالف للقانون .

كما نجد الفقرة 02 من نفس المادة تنص على أنه: " يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به " .

هنا يتبين أن المشرع وضع إستثناءا يتمثل في تمتع الإدارة بالسلطة التقديرية بعدم منح الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المذكورة في المادة 1/17 أعلاه، وفي هذه الحالة يعتبر قرار الإدارة مشروعاً.

بما أن رخصة التجزئة عملية تقسيم إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فإنه يجب أن يكون التشييد إما لغرض إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقاً لقواعد التهيئة وأدوات التعمير<sup>(34)</sup>، وبالتالي عند إنجاز أي بناء أو بناء الأسوار أو الترميمات يجب الحصول على هذه الرخصة ماعدا البناءات المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية أين إستثناءها المشرع الجزائري.

أما فيما يتعلق بالبيع والإيجار فتناولته المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، بحيث تخضع كل عملية بيع أو كراء لقطعة أرضية موضوع التجزئة إلى تسليم شهادة قابلية الإستغلال

<sup>34</sup> - مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص49.

من طرف الجهة الإدارية المختصة، والمتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما تطلب هذه الشهادة أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشمل المباني التي يراد إحداثها<sup>(35)</sup>، فهي تقوم بتوضيح مدى تطابق عملية تنفيذ الأشغال مع التوجيهات التي تتضمنها قرارات رخصة التجزئة .

كما نلاحظ عند إستقراء نص المادة 32 أعلاه، أن المشرع الجزائري قام بتحميل المسؤولية للمستفيد من رخصة التجزئة إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لاسيما فيما يتعلق بالتنفيذ الأمثل للأشغال، كما أشار إلى عدم إمكانية منح الشهادة إلا بعد التحقق من إتمام إنجاز جميع الشبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة، وأن تكون التجزئة موصولة على الأقل بشبكات الخارجية.

## الفرع الثاني

### النطاق المكاني

عند إستقراء المادة 57 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 يتبين أن المشرع الجزائري لم يقر بذكر الأماكن التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة، بمعنى أن رخصة التجزئة كقاعدة عامة إلزامية في جميع الأماكن على مستوى التراب الوطني وهذا ما إستدل به المشرع من خلال إستعمال عبارة "مهما كان موقعها"<sup>(36)</sup> .

لكن في نفس الوقت نجد المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إستثنت بعض الأماكن ومن بينها الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية، إذ يستلزم على وزارة الدفاع الوطني الإشتراك مع الوزارات الأخرى من أجل أن تكون البنايات مطابقة لأحكام تشريع العمران في الجزائر، وهذا راجع للطبيعة الخاصة، والطابع الإستراتيجي للأماكن العسكرية .

وهذا ما تم تفصيله في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(37)</sup> بنصها على أنه: **"ولا تعني الوثائق الهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض**

<sup>35</sup> - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع إدارة عامة، تخصص قانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص100.

<sup>36</sup> - أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>37</sup> - أنظر المادة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع السابق.



الهيكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا إستراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات...".

نلاحظ من خلال نص المادتين السابقتين أن المشرع جعل موقفه ينصب على إلزامية الحصول على رخصة التجزئة، في كل الأماكن كقاعدة عامة، لكن أورد إستثناءا على هذه القاعدة يتمثل في الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهيكل القاعدية.

### الفرع الثالث

#### النطاق الشخصي

لقد ألزم القانون فئة معينة من الأشخاص بالحصول على رخصة التجزئة وهم المالك أي صاحب الملكية أو موكله<sup>(38)</sup>، فالمالك الذي يثبت ملكيته بموجب عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا للقوانين، له أن يتقدم لطلب رخصة تجزئة ملكيته. أما الموكل فهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي من أجل طلب رخصة التجزئة بإسمه ولحسابه، وذلك مراعاة للقواعد العامة للوكالة، وما على الموكل إلا أن يرفق طلب الحصول على ترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق<sup>(39)</sup>.

#### المطلب الثالث

#### شروط وإجراءات منح رخصة التجزئة

بما أن رخصة التجزئة من بين الرخص الأكثر خطورة التي يمكن أن تمس بحقوق الأفراد، وكذا إمكانية التعدي على مبدأ المشروعية، قام المشرع الجزائري بتقيدها بمجموعة من الشروط والإجراءات يجب إتباعها للحصول عليها، لذا على المعني بالأمر أن يقوم بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة التي هي بدورها تقوم بالفحص والتحقيق فيه.

وعليه خصصنا هذا المطلب لذكر شروط رخصة التجزئة (الفرع الأول) وإجراءات منحها

(الفرع الثاني) .

<sup>38</sup>-خلافًا للصفة التي منحها المشرع لطالب رخصة البناء المتمثلة في المالك، موكله، المستأجر لديه المرخص له قانونا، الهيئة المستفيدة من القطعة الأرضية.

<sup>39</sup>- إقلولي أولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 170 و 171 .

## الفرع الأول

### شروط رخصة التجزئة

يعتبر قرار منح رخصة التجزئة قرار مرتبط بمجموعة من الشروط يجب مراعاتها وإحترامها خاصة فيما يتعلق بطالب الرخصة (أولا) وبمضمون ملفه (ثانيا)، (أنظر الملحق رقم 01).

#### أولا - طالب الرخصة:

باعتبار أن التجزئة كعملية عقارية تصدر بموجب قرار إداري، فإنه يمكن أن يطلبها كل من المالك الأصلي أو الموكل، أي يمكن طلبها من طرف الأشخاص الذين لهم عقارات، كما يمكن أن نجد مشروع التجزئة تتولاه البلدية، وذلك وفقا لإحتياجاتها العقارية إذ تقوم بمواكبة ومواجهة الطلب على السكن<sup>(40)</sup>، وبالتالي لا يجوز إصدار هذه الرخصة إلا بناءا على طلب منهم مع ضرورة التوقيع عليه، وهذا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(41)</sup>.

على المالك أن يثبت صفته بموجب عقد وكالة<sup>(42)</sup> أو يمكن أن يكون بموجب توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المتعلق بالقانون المدني، وفي حالة ما إذا تعذر على المالك إستخراج نسخة من العقد، فله أن يوكل أحد الأشخاص لإستخراجها شريطة، أن تكون له وكالة قانونية صحيحة، مع ضرورة الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم يشترط نوع معين من الوكالة، مع العلم أن الوكالة نوعين: وكالة خاصة ووكالة عامة.

#### ثانيا - مضمون الطلب:

طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(43)</sup>: "يحتوي ملف طلب الحصول على

#### رخصة التجزئة على مجموعة من الوثائق تتمثل في:

<sup>40</sup>-غواس حسينة، المرجع السابق، ص 95.

<sup>41</sup>- تنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، على أنه: "يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني بطلبه إما: بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمذكور أعلاه، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا مغنويا".

<sup>42</sup>-الوكالة هي عقد بمقتضاه يفوض الشخص الآخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه.

<sup>43</sup>- أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

- 1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية :
  - حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
  - منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
  - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
  - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.
  - موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بما يلي:
  - طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية.
  - المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
  - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .
- 4- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:
  - قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
  - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
  - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.
  - دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.
  - دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر محتمل.
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الإقتضاء.
- 6- دفتر الشروط يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البناءات.
- يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.
- بالعودة إلى القانون رقم 90-29، نجد أن المشرع منح لطالب الرخصة: "إمكانية تدعيم طلبه بدفتر الشروط الذي يحدد الأشغال المحتملة لتجهيز وبناء الطرق السالكة التي يتعهد الملاك بإنجازها في الآجال المحددة، وكذلك شروط التنازل عن القطع الأرضية والمواصفات التعميرية والهندسة المعمارية وغيرها التي يجب أن، تستجيب لها البناءات المزمع تشييدها"<sup>(44)</sup>.
- كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، في هذه الحالة يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده، ثم يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسون نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.
- نلاحظ أن المشرع الجزائري قد جمع بين الغرض من التجزئة وبين متطلبات ومقتضيات مشروع البناء المراد القيام به بعد عملية التقسيم، وهذا ما جعله يتشدد في الوثائق المذكورة آنفاً،

<sup>44</sup>- أنظر المادة 58 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

التي يجب أن ترفق بالطلب من أجل الحصول على رخصة التجزئة، وبالتالي يجب توفر كل الوثائق الواردة في المادة 09 أعلاه.

كما منح المشرع لطالب رخصة التجزئة إمكانية تحديد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدى، على أن يقدم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء، ونجده أسند مهمة إعداد هذه الوثائق التقنية للمهندسين المعماريين ومهندسين مسح الأراضي.

## الفرع الثاني

### إجراءات منح رخصة التجزئة

تتطلب عملية التجزئة المرور بإجراءات للحفاظ على موجبات المصلحة العامة العمرانية، حيث يبدأ بطلب مرفق بوثائق يمنحها للجهة الإدارية من أجل التحقيق فيه، وفي المواعيد القانونية، وبالتالي تصدر قرارها إما بمنح الرخصة أو رفض منحها أو تأجيلها وعليه سنتناول الجهات المختصة في تسلم الطلب (أولاً) والجهات المستشارة لتحقيق في الطلب (ثانياً) والجهات المختصة بتسليم الطلب (ثانياً).

### أولاً- الجهات المختصة بتسليم الطلب:

بعد الإنتهاء من الملف، يتم إرسال الطلب في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي بدوره يقدم وصل إيداع في نفس اليوم (أنظر الملحق رقم 02)، وذلك في حالة ما إذا كانت الوثائق مطابقة للملف<sup>(45)</sup>، ويقصد هنا المشرع بعبارة جميع الحالات، مدى مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة إنعدام مخطط شغل الأراضي، وكذلك الأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير في حالة غياب أدوات التعمير<sup>(46)</sup>، وبالتالي يتم دراسة الإنعكاسات التي يمكن أن تقع من جراء تجزئة الأراضي وذلك فيما يخص البيئة بصفة عامة<sup>(47)</sup>.

<sup>45</sup> - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>46</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 190.

<sup>47</sup> - أنظر المادة 2/11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

أورد المشرع الجزائري في المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أن المصلحة المختصة المكلفة بتحضير الطلب أوكلت لها مهام جمع آراء وموافقات الهيئات والمصالح العمومية. وباعتبار أن المشرع الجزائري وحدّ أحكام رخصة التجزئة ورخصة البناء، فإنه يفهم من خلال نص المادة 1/47 من نفس المرسوم أنه تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير الطلب، الآراء والموافقات لكي تفصل بإسم السلطة المختصة.

وبالعودة إلى نص المادتين 14 و15 من نفس المرسوم، يتبين لنا أن الجهة المكلفة بتحضير الطلب تختلف، فإذا كان إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، فإنه سوف تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية<sup>(48)</sup>. أما إذا كان تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، أو في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، هنا تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للولاية.

وفي هذه الحالة يقوم الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف، بإرسال 04 نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية<sup>(49)</sup>. كما له إمكانية إقتراح إجراء تحقيق عمومي على السلطة المختصة، الذي يتم بنفس الإجراءات المنصوص عليها في قانون المالية بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية<sup>(50)</sup>.

أما المادة 13 من نفس المرسوم، بينت المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ أشغال التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرض على صاحب الطلب<sup>(51)</sup>. وتأسيسا على ما تقدم ذكره أعلاه، يتبين لنا أن مشروع التجزئة مشروع خطير وفي نفس الوقت مشروع هام ويمس بالمصلحة العامة، لذلك يجب إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة.

<sup>48</sup>-- أنظر المواد 14 و1/15، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>49</sup>-- أنظر المادة 2/15، نفس المرجع.

<sup>50</sup>-- أنظر المادة 4/12، نفس المرجع.

<sup>51</sup>-- أنظر المادة 13، نفس المرجع.

## ثانيا- الجهات المستشارة للتحقيق في الطلب:

بعد فحص دقيق لمحتوى الطلب، يكلف بالتحقيق في طلب رخصة التجزئة كل من الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، ففي حالة ما إذا كان الإختصاص يؤول إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء كان ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة، فإنه يقوم بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف<sup>(52)</sup>، أما إذا كان الإختصاص يؤول إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإرسال ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 07 نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران، وذلك من أجل إعطاء رأي مطابق في أجل 08 أيام من تاريخ إيداع الطلب<sup>(53)</sup>.

بالعودة إلى المادة نص 2/12، نجدها نصت على ضرورة رد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت إستشارة رأيهم في أجل 15 يوم، وإلا أعتبر كأنهم أصدروا رأيا بالموافقة وبالتالي يجب على هذه الهيئات المستشارة أن تقوم بإرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها وذلك في جميع الحالات<sup>(54)</sup>.

ما يمكن ملاحظته من خلال نص المادة 2/12 أنه لم يتم تحديد المصالح المستشارة لكن بالرجوع إلى المادة 2/47 و3، كان المشرع الجزائري صريحا في هذا الأمر فهو ينص بصريح العبارة على تطبيق نفس الأحكام والإجراءات المتعلقة برخصة البناء على باقي الرخص (إحالة).

<sup>52</sup> - أنظر المادة 2/48، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>53</sup> - المادة 1/49، نفس المرجع.

<sup>54</sup> - المادة 2/12، نفس المرجع.

ثالثاً - الجهات المختصة بتسليم الطلب:.

تختلف الجهة المكلفة بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة<sup>(55)</sup>، فقد ينعقد الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي (1)، أو للوالي (2)، أو لوزير المكلف بالتعمير (3)

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي :

لقد كرس المشرع دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة بإعتباره الجهة الإدارية المختصة، إذ نجده إستعمل العديد من المواد القانونية تبرز هذا الدور ومن بينها المادة 95 من قانون البلدية رقم 10-11 التي نصت على أنه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة...."<sup>(56)</sup>.

كما جاءت المادة 65 من القانون رقم 29-90 على أنه: "...تسلم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي نسخة من الرخصة .  
- ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي...".

وما هو ملاحظ عند إستقراء المادة 65 أعلاه، أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يمكن أن يكون ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي، فقط يبقى على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوافي الوالي بنسخة من الرخصة، أو يكون ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد موافقة الوالي.

<sup>55</sup>- شرقي بسمة، حيمي ربيحة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013، ص63.

<sup>56</sup>- أنظر المادة 95 من القانون رقم 10-11، المرجع السابق.



وبالرجوع إلى نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(57)</sup>، يتبين أن المشرع أضاف حالة أخرى وهي حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي.

## 2- الوالي والوزير المكلف بالتعمير:

لقد منحت للوالي صلاحية إصدار رخصة التجزئة في الحالات الآتية (58):

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49، أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه. كما أضاف المشرع الجزائري إختصاص للوالي في المشاريع ذات الأهمية المحلية (59) .

أما فيما يتعلق بإختصاص الوزير المكلف بالتعمير فنصت عليه المادة 67 من القانون رقم 90-29 على أنه: "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية". ويختص كذلك في المشاريع ذات الأهمية الوطنية<sup>(60)</sup>.

من خلال نص المادتين يفهم أن الوالي والوزير المكلف بالتعمير لهما صلاحية منح رخصة التجزئة كل حسب اختصاصه، وعليه جاءت المادة 1/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أشارت إلى: "حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير".

<sup>57</sup>- تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، على أنه: "عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء".

<sup>58</sup>- أنظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>59</sup> - أنظر المادة 3/15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>60</sup>- المادة 4/15، نفس المرجع.

**3- ميعاد إصدار رخصة التجزئة:**

تختلف مدة إصدار رخصة التجزئة بحسب إختصاص كل جهة، فنجد أن المشرع الجزائري حدّد لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي والوزير المكلف بالعمران مهلة أو أجال يجب إحترامها ومراعاتها لمنح رخصة التجزئة، فإذا كان إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو للدولة فإنه يجب تبليغ القرار المتعلق برخصة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين من تاريخ إيداع الطلب.

أما إذا كان إختصاص إصدار الرخصة يؤول إلى الوالي أو الوزير المكلف بالعمران (في جميع الحالات) فإن المشرع الجزائري منح لهما مهلة 3 أشهر، لكن في حالة ما إذا كان ملف الطلب ناقص سواء من حيث الوثائق والمعلومات أو كان الملف محل إجراء تحقيق عمومي هنا يتوقف الآجال المحدد أعلاه، وبالتالي يبدأ بالسريان من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي<sup>(61)</sup>.

**رابعا: محتوى قرار رخصة التجزئة:**

يتعلق محتوى قرار رخصة التجزئة الذي تصدره الجهات الإدارية المختصة عند الإنتهاء من الإجراءات التي يجب أن يمر بها الطلب ( الآجال أو التحقيق) أن تقوم بإصدار قرارها، سواء كان قرار يتضمن منح رخصة التجزئة أو رفض منح الرخصة، كما لها أن لا تصدر قرار بالموافقة أو بالرفض إنما ترى تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة<sup>(62)</sup>، وعليه سيتم دراسة هذه الحالات من خلال ما يلي :

**➤ منح رخصة التجزئة:**

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة بتسليم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري (أنظر الملحق رقم 03)، وهذا القرار في مضمونه يحتوي على التوجيهات والأحكام التي يتكفل بها صاحب الطلب ويبين الإجراءات

<sup>61</sup> - المادة 1/16، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>62</sup> - شرقي بسمة، حيمي ربيحة، المرجع السابق ، ص65.

والإرتفاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على التجزئة، كما تحدد أجال إنجاز أشغال التهيئة، ثم يتم تبليغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقة بنسخة من الملف مع ضرورة رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية، كما توضع نسخة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، ويتم حفظ نسخة رابعة بأرشفيف الولاية ونسخة أخرى لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، ثم تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب خلال شهر الذي يلي إبلاغه طبقا للتشريع المتعلق بالإشهار العقاري<sup>(63)</sup>.

### ➤ رفض منح رخصة التجزئة:

لا تسلم رخصة التجزئة في حالة ما إذا كانت الأرض المجزأة مخالفة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو في حالة ما إذا تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مخالفته لوثيقة التعمير التي تحل محله أي (المخطط التوجيهي لتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير)<sup>(64)</sup>، ويكون ذلك في حالة ما إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها، يمكن رفض رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء. كما يمكن رفض منح رخصة التجزئة في حالة ما إذا كان البناء أو التهيئة مقرر في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل (الفيضانات، الانحراف، انخفاض التربة وإنزلقها، الزلازل، الجرف)، وفي حالة ما إذا كان موقع البناءات يتعرض لأضرار خطيرة يتسبب في الضجيج وينتج عواقب ضارة بالبيئة هنا كذلك ترفض منح رخصة التجزئة<sup>(65)</sup>.

وقد منح المشرع الجزائري إمكانية رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق السابقة الذكر، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة

<sup>63</sup> – أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المرجع السابق.

<sup>64</sup> – لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص134.

<sup>65</sup> – أنظر المواد 2، 3، 4، 5، من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>(66)</sup>.

### ➤ تأجيل الفصل في القرار:

يمكن أن يؤجل طلب الرخصة التجزئة بحيث يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 29-90<sup>(67)</sup> ويصدر هذا القرار المتضمن تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير، بحيث لا يمكن أن تتجاوز أثاره سنة واحدة.

<sup>66</sup> - أنظر المادة 2/17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>67</sup> - تنص المادة 64 من القانون رقم 29-90، المرجع السابق، على ما يلي: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

## المبحث الثاني

## أثار رخصة التجزئة

وضع المشرع الجزائري إستراتيجية هامة ويظهر ذلك من خلال وضع القواعد العامة للتعير وأدوات التهيئة والتعير، بحيث نجده عمد إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال، وذلك منذ البدء فيها إلى غاية الإنتهاء منها، وهذا من أجل مطابقتها للرخصة الممنوحة، وعليه على المستفيد من رخصة التجزئة إحترام الإلتزامات المفروضة عليه واستقاء جميع الحقوق التي تضمنها الرخصة. حرص المشرع على إحترام الإلتزامات والحقوق المفروضة في رخصة التجزئة قصد الحفاظ على النظام العام العمراني، من خلال ضبط النسيج العمراني من الفوضى العارمة وتشويه المناظر الطبيعية، وحتى لا يمس بسلامة المواطنين وأمنهم. يترتب عن عملية إصدار رخصة التجزئة آثار جد هامة بالنسبة للإدارة، وكذلك بالنسبة لصاحب الرخصة باعتباره المستفيد منها، وعليه خصصنا هذا المبحث لدراسة هذه الآثار، بحيث قمنا في (المطلب الأول) بدراسة التزامات طالب الرخصة أما (المطلب الثاني) سنتناول حقوق طالب الرخصة وحق الإدارة في المراقبة.

## المطلب الأول

## إلتزامات طالب الرخصة

بعد تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري من الجهات الإدارية المختصة، يقع على عاتق صاحب رخصة التجزئة التزامات تفرض عليه، ويكون ذلك بالإمتثال لتوجيهات وإجراءات وإرتفاقات المصلحة العامة المطبقة على الأرض المجزأة، فيجب إحترامها وتطبيقها على أحسن ما يكون من أجل ضمان الإستفادة منها، مراعاة لقواعد التهيئة والتعير. لذلك خصصنا هذا المطلب لتبيان التزامات طالب رخصة التجزئة والتي تكمن في الإظهار (الفرع الأول)، ومدى إحترام أجال إتمام الأشغال المتعلقة بالأرض المجزأة (الفرع الثاني)، وأخيرا لإظهار مدى إحترام تنفيذ الأشغال (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

## الإشهار

يعتبر الإشهار وسيلة إعلان قانونية<sup>(68)</sup> فهو مجموعة من الإجراءات التي يجب على المستفيد التقيد بها، فبعضها يكون قبل الشروع في الأشغال، والبعض الآخر يأتي أثناء تنفيذها وبعد الإنتهاء منها .

تظهر أهمية الإشهار في رخصة التجزئة بتبيان المعلومات الضرورية التي من شأنها يمكن التعرف على مشروع التجزئة، والتعرف على صاحب المشروع، وكذا المؤسسة التي تقوم بالأشغال، وعليه أكد المشرع على ضرورة وضع لافتة مرئية خلال كل فترة خارج الورشة يكون بعدها 80 سنتمتر يحدد من خلالها البيانات الخاصة بمشروع التجزئة مع ضرورة إدراج في اللافتة تاريخ إفتتاح الورشة وتاريخ الإنتهاء من الأشغال، وبالتالي يجب إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ البدء في الأشغال بإعتباره المكلف بمنح الموافقة على التوصيلات بمختلف الشبكات سواء كان التزويد بالمياه، صرف المياه، التزويد بالكهرباء، فلا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح الرخصة إلا بعد بيان يثبت إنطلاق الأشغال من طرف المستفيد من الرخصة<sup>(69)</sup>، كما إقتضى المشرع في حالة الضرورة وضع إسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات، وإسم المؤسسة المكلفة بالأشغال وهذا وفقا لنص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(70)</sup> .

من خلال ما سبق يتبين أن الهدف من وضع اللافتة هو ضمان قيام المقاول والمهندس بتنفيذ الأشغال على أحسن وجه، كذلك هو إجراء يطمئن له أصحاب التجزئات وبالتالي يتيح فرصة للهيئات المختصة بالمراقبة في كل وقت.

<sup>68</sup> - محمد الأمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013، ص374.

<sup>69</sup> - حمامي سهام، إبعاد ليلية، المرجع السابق، ص 13 و14.

<sup>70</sup> - أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

## الفرع الثاني

## إحترام أجال إتمام الأشغال الواردة في رخصة التجزئة

يستلزم على المستفيد من رخصة التجزئة إحترام بعض الأحكام المقررة في قرار رخصة تجزئة، ومن بين هذه الأحكام نجد أجال تنفيذ الأشغال التي تقدر حسب حجم الأشغال وتختلف من رخصة إلى أخرى، والتي تسري من تاريخ فتح الورشة (أنظر الملحق رقم 04) .

على المستفيد من رخصة التجزئة البدء في أشغال التهيئة في المدة المحددة بثلاثة سنوات إبتداء من تاريخ التبليغ، عكس نظيره الفرنسي الذي حددها بعشر (10) سنوات<sup>(71)</sup>، وفي حالة ما إذا لم يتم إحترام هذه المدة أو إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة في الآجال المحددة في القرار الذي أعده مكتب الدراسات تعتبر رخصة التجزئة ملغاة بقوة القانون .

غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فتلك المدة المحددة تطبق على الأشغال المراحل المختلفة، وفي حالة ما إذا لم يتم المستفيد من الرخصة بالشروع في أشغال التهيئة في أجال ثلاثة (03) سنوات<sup>(72)</sup>، أو لم يتم بالإنتهاء من أشغال التهيئة في المدة المحددة، هنا لا يمكن الإستمرار في الأشغال، وبالتالي يعاد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا وفقا لنص المادة 30 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(73)</sup> .

هذا الطلب يمكن أن لا يخضع للإجراءات التي خضع لها الطلب الأول أي لا يخضع الملف لدراسة جديدة، وهذا ما أكده المشرع في نفس المادة في فقرتها الأخيرة لنصه على أنه: "يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة" .

<sup>71</sup> - فيما يتعلق بالآجال نجد المشرع الفرنسي حدد الشروع في الأشغال في أجال 10 سنوات، أنظر: JACQUOT Henri, PRIET François, Droit de l'urbanisme, 7<sup>ème</sup> édition, DALLOZ, Paris, 2015, P795.

<sup>72</sup> - عزري الزين، المرجع السابق، ص 54.

<sup>73</sup> - نصت المادة 30 في فقرتها الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، على أنه: "يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو إستئنافها بعد انقضاء الصلاحية المحددة أعلاه".

ومن خلال ما تم إستقراءه من المادة أعلاه، يفهم أنه يمكن منح رخصة التجزئة دون القيام بدراسة جديدة للملف، شرط أن لا تتنافى قواعد التعمير المطبقة على القطعة الأرضية المراد تجزئتها مع الطلب الجديد، كذلك لا تتم الدراسة جديدة إذا تعلق الطلب الجديد بنفس أحكام الرخصة التي كانت محل الإلغاء، وبمفهوم المخالفة فإنه يتم منح رخصة جديدة مع إعادة الدراسة في حالة ما إذا عدلت أحكام رخصة التجزئة أو أن تكون الرخصة التي طلبت تختلف عن أحكام الرخصة السابقة، كما يخضع الطلب إلى دراسة جديدة في حالة تعديل أحكام مخطط شغل الأراضي.

حسن ما فعل المشرع لتحديد المدة لتنفيذ الأشغال (03 سنوات) كمدة قصوى، وذلك لتفادي تماطل وتهاون المستفيدين من رخصة التجزئة .

### الفرع الثالث

#### إحترام تنفيذ الأشغال الواردة في رخصة التجزئة

إن إحترام قواعد التهيئة والتعمير من مقتضيات النظام العام ، كما يعتبر ركيزة أساسية لا يجوز المساس بها، وإحترام هذه القواعد ألزم المشرع الجزائري طالب رخصة التجزئة القيام ببعض الأشغال لجعل الأرض المجزأة قابلة للإستغلال<sup>(74)</sup>، وذلك من خلال إستحداث شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف، كذلك تخصيص بعض المساحات لتوقف السيارات تتلاءم مع السكان، مع ضرورة وضع ميادين للترفيه والتسلية<sup>(75)</sup>.

لكن في بعض الأحيان يمكن للمستفيد أن يقوم بتخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية، وكذلك بالنسبة للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو نشاطات داخل الأراضي المجزأة عند الاقتضاء، كما تقع مصاريف بعض التجهيزات الجماعية على عاتق صاحب الرخصة، والتي تعتبر ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

<sup>74</sup> - مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 103.

<sup>75</sup> - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.



ومن خلال ما سبق، نفهم أن المشرع الجزائري جعل بعض الأشغال التي تقع على طالب الرخصة تدخل ضمن الإلتزامات الواجبة وذلك لإستعماله عبارة **"وجوب إنجاز صاحب الطلب الأشغال"**، والبعض الآخر جعلها تدخل ضمن الإلتزامات الإستثنائية لإستعماله عبارة **"عند الإقتضاء"**، إلا أن هذه الإلتزامات تبقى إجبارية .

كذلك منح المشرع الجزائري لصاحب الرخصة تعديل أو إلغاء دفتر الشروط في حالة مخالفة الرخصة لطابع الأرض المجزأة وفقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(76)</sup>، وعند إستكمال قراءة المادة 21 من نفس المرسوم تتبين الحالات التي يمكن من خلالها تعديل دفتر الشروط، والذي يتعلق بالقطعة الأرضية المجزأة والتي حصلت على ترخيص قبل المصادقة على مخطط شغل الأراضي، بناء على قرار من الوالي بعد إستشارة المجلس الشعبي البلدي<sup>(77)</sup>، وبعد إجراء تحقيق عمومي، وهذا من أجل القدرة على إنجاز عمليات البناء .

من خلال مضمون المادة أعلاه، يفهم أنه في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وجود مخطط شغل الأراضي لكنه لم يتعدى مرحلة التحقيق العمومي، هنا تمنح رخصة التجزئة وفقا لقواعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة.

ثم يتم إخطار مالك قطعة الأرض المجزأة بفتح التحقيق العمومي، كما تعتبر التعديلات الواردة في دفتر الشروط غير سارية إلا بموافقة البلدية، وبالتالي أصحاب هذه التعديلات تلقى على عاتقهم مصاريف تلك الأشغال، وهذا وفقا لنص المادة 1/21، 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، أما الفقرة 05 من نفس المادة نصت على ضرورة نشر قرار تعديل دفتر الشروط في مكتب الحفظ العقاري بالولاية<sup>(78)</sup>.

أما فيما يتعلق بالمشاريع التي هي في طور الإنجاز هنا يبقى دفتر الشروط ساري المفعول

<sup>76</sup> - أنظر المادة 20، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>77</sup> - سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية ( دراسة تحليلية على ضوء القانون الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص66.

<sup>78</sup> - أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

إلى غاية الإنتهاء من الأشغال والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو الحصول على شهادة قابلية الإستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة، كما يبقى مخطط شغل الأرضي ساري المفعول بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تحصل على الرخصة أو تلك المشاريع التي لم يتم المباشرة في أشغال إنجازها، وهذا وفقا لنص المادة 21 في فقرتها السادسة والسابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

## الفرع الرابع

### إحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير

تعتبر القواعد العامة للتهيئة والتعمير قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير بحيث تفرض مجموعة من القيود والإلتزامات الواجب إحترامها في أي عملية تشييد أو بناء<sup>(79)</sup>، وفي هذا الإطار نص عليها القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وحددها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء الذي وضع هذه الضوابط<sup>(80)</sup>.

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على أنه: "يُضبط هذا المرسوم القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي تحدد الشروط التي تتوفر في مشاريع تجزئة الأراضي من أجل البناء أو مشاريع البناء، تطبيقا الأحكام القانون رقم 90-29، لاسيما المواد 4، 6، 45، 47، 54"<sup>(81)</sup>.

بالرجوع إلى المادة 04 من القانون رقم 90-29 نجدها حددت القطع الأرضية التي تكون قابلة للبناء والتي حصرتها في الأراضي<sup>(82)</sup>:

- التي تراعي الإقتصاد الحضري عندما تكون هذه القطع داخل الأجزاء المعمرة للبلدية.

<sup>79</sup> - من بين الإلتزامات الواجب إحترامها نجد الإرتقاقات العامة بحيث يجب على كل ممتلك الخضوع إلى القانون المعمول به خاصة قواعد العمران للمخطط الوطني للبلدية أو طبقا للموصفات المحيط الدائري للعمران للبلدية، أن كل بناء مهما كانت طبيعتها أو مهما كانت أهميته لا يمكن أن ينشأ إذا لم يحصل الممتلك على رخصة البناء وكل بناء يضر المحيط المجاور من ناحية مظهره ومحتواه الكمي والروائح الشاذة والضوضاء أو أي نوع من الانزعاج هو ممنوع في إقليم التجزئة.

<sup>80</sup> - حمدي باشا عمر، زروقي ليلي، المرجع السابق، ص 347.

<sup>81</sup> - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

<sup>82</sup> - أنظر المادة 04، من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

- التي تكون في الحدود المتلائمة مع القابلية للاستغلالات الفلاحية عندما تكون موجودة على أراض فلاحية .
  - التي تكون في الحدود المتلائمة مع الأهداف المحافظة على التوازنات البيئية عندما تكون موجودة في مواقع طبيعية .
  - التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة حماية المعالم الأثرية والثقافية .
  - التي تكون غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.
- أما المادة 06 فتضمنت العلو حيث نصت على أنه<sup>(83)</sup>: "لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة وذلك في إطار احترام الأحكام المنصوص عليها في التشريع المعمول به وخاصة ما يتعلق بحماية المعالم التاريخية، يجب أن يكون علو البناءات خارج الأجزاء المعمرة منسجما مع المحيط .

يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة وكذا معاملي شغل الأراضي والمساحة المبنية".

وما هو ملاحظ أن المشرع الجزائري وضع بعض القواعد والمقاييس، التي يجب أن يعتمدها في إنشاء بناءات في حالة غياب أدوات التعمير، بحيث إشتراط أن لا يتجاوز علو البناءات المعمرة متوسط علو البناءات المجاورة، وذلك من أجل وضع حد للبناءات العالية التي تأثر سلبا على الحياة في المدن.

كما إشتراط المشرع ضرورة الحفاظ على المساحات، وكذا إبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل والبيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية، بالتالي حضر البناء على قطعة أرضية تقع على شريط من منطقة عرضه 100 متر ابتداء من الشاطئ، إلا أنه يمكن الترخيص بالبناءات التي تتطلب الجوار المباشر للمياه<sup>(84)</sup>.

<sup>83</sup> - أنظر المادة 06، من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>84</sup> - أنظر المادة 45، نفس المرجع.

أضاف المرسوم التنفيذي رقم 91-175 الكثافة القصوى للبناءات في الأجزاء المعمرة للبلدية، وهذا ما يضع حد للمشاكل الناتجة عن الكثافة السكانية<sup>(85)</sup>.

كما نص على ضرورة الإهتمام بالمنظر الخارجي للبناءات وحاول تنظيمه، إذ أنه يرفض منح رخصة البناء إذا كان موقع البناية أو حجمها أو مظهرها يمس بالمناطق المجاورة أو بمناظرها الطبيعية أو الحضرية إلى جانب ذلك إشتراط إحترام العلو أي يجب إقامة البناءات بطريقة بسيطة<sup>(86)</sup>.

كما يستوجب إنجاز السياج بإنسجام كامل مع البناءات الرئيسية ضمن إحترام القواعد المعمارية والبناء، لكن السؤال المطروح هل من الناحية الواقعية تم فعلا إحترام المقاييس التي وضعها المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ؟.

## المطلب الثاني

### الحقوق المترتبة عن منح رخصة التجزئة

لقد منح المشرع الجزائري حقوق لطالب رخصة التجزئة، ويظهر ذلك من خلال الإستفادة من المزايا التي يمكن الحصول عليها من الشيء، وذلك من أجل تحقيق أهداف النظام العام ولمراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض المجزأة، وكذا من أجل حماية الغير والمستفيد، وبالتالي تم النص عليه في الكثير من القوانين أي يعتبر القانون الكفيل الوحيد لحماية هذه الحقوق وصيانتها، ولضمان هذه الحقوق قام المشرع الجزائري بوضع حدود لسلطة الإدارة لكونها سلطة عامة يمكن أن تتعسف في منح الحقوق التي يتمتع بها المستفيد .

لذلك تناولنا في هذا المطلب حقوق طالب رخصة التجزئة (الفرع الأول)، وحق الإدارة في

المراقبة (الفرع الثاني).

<sup>85</sup> - بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 39 و40.

<sup>86</sup> - أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

## الفرع الأول

## حقوق طالب الرخصة

تترتب عن عملية إصدار رخصة التجزئة حقوق تتقرر لصاحب رخصة التجزئة في إطار إحترام قواعد التهيئة والتعمير، وهي حق الإنطلاق في الأشغال (أولاً)، وحق التصرف في القطعة الأرضية (ثانياً)، حق في البناء (ثالثاً)، والحق في الطعن (رابعاً).

## أولاً - حق الإنطلاق في الأشغال:

تنص المادة 04 من القانون رقم 08-15 على أنه: "يمنع تشييد كل بناية في أي تجزئة أنشأت وفقاً لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة"<sup>(87)</sup>.

نستنتج من خلال نص المادة أعلاه، أن لطالب رخصة التجزئة الذي تتناول حاجته تنفيذ الأشغال المتعلقة بتجهيزات العقارات، الحق في الإنطلاق في الأشغال، وذلك بمراعاة تزويد البنايات ذات الإستعمال السكني أو بنايات ذات طابع آخر بالماء الصالح للشرب والتطهير وقيام بأشغال الإتصال بقنوات الصرف والمياه والغاز والكهرباء، بحيث يتحمل الممتلك نفقات التوصيل للقنوات العامة للتصريف والتوزيع للتجزئة، وفي حالة عدم الإنتهاء من هذه الأشغال فلا تمنح له رخصة التجزئة.

## ثانياً - حق التصرف في القطعة الأرضية:

من خلال التعاريف التي قدمت لرخصة التجزئة، يتبين أن مضمون قرار رخصة التجزئة هو الحق في تقسيم القطعة الأرضية إلى قطعتين أو عدة قطع من أجل تشييد بناية وفقاً لأدوات التهيئة والتعمير، فالقرار الصادر المتضمن رخصة التجزئة يخول صاحبه الحق في التجزئة.

ومن هنا يتبين أن الملكية العقارية هي التي تقسم وليس الحق على الملكية العقارية، مع

العلم أن الحق في الملكية العقارية لا يتجزأ لأنها من الحقوق العينية إلا حق الإنتفاع والإرتفاق<sup>(88)</sup>

<sup>87</sup> - أنظر المادة 04 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>88</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 181.

بإعتباره من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية.

يعتبر حق الملكية من أوسع الحقوق العينية الأصلية فصاحب الحق له حق التمتع بذلك الشيء وحق التصرف فيه.

كما يظهر حق المستفيد من خلال قدرته على الإستفادة من التوصيلات بالشبكات المختلفة كقنوات تموين بالمياه والكهرباء والغاز... إلخ<sup>(89)</sup>.

أما المادة 8/2 من القانون 08-15 بينت أن: " **التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل إستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير**"<sup>(90)</sup>. ومن هنا يلاحظ أن المشرع الجزائري وسع في أغراض رخصة التجزئة ليشمل البيع والإيجار، كما أشار أن من بين الحقوق التي يتمتع بها طالب رخصة التجزئة هو تقسيم الملكية العقارية.

كقاعدة عامة مالك العقار له حق التصرف في الملكية بصفة قانونية سواء كان ذلك بالبيع أو الإيجار أو عن طريق الهبة كأن يمنح الملكية كلها أو جزئها، بالتالي تنتقل الملكية إلى الغير، أو أن يتصرف في البناء بتعليته أو هدمه أو تغييره<sup>(91)</sup>.

### ثالثا - الحق في البناء :

لقد منح المشرع للمستفيد من رخصة التجزئة، الحق في البناء بإعتباره أحد أوجه حق ملكية الأرض، التي يقوم بها المالك أو من له حق قانوني في ذلك، على أن لا يخالف القواعد القانونية والتنظيمية المكرسة في قانون التعمير، وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29<sup>(92)</sup> لنصها على أن: " **حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض** " .

وعليه فبمجرد إستقاء جميع الوثائق والبيانات ومطابقة الأشغال المراد القيام بها مع القواعد

<sup>89</sup> - حمامي سهام، إجماع ليلية، المرجع السابق، ص 13.

<sup>90</sup> - أنظر المادة 8/2 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>91</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 18.

<sup>92</sup> - أنظر المادة 50 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

العامّة المعمول بها في مجال البناء ينتج له حق في البناء، وبالتالي تقوم الجهات الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء، ليقوم المستفيد بمباشرة في أشغال البناء، فلا يمكن للإدارة رفض منح الرخصة في حالة ما إذا كان الطلب قد إستوفى جميع الشروط الشكلية والإجرائية .

الحق في البناء يمنح حق إستغلال البناء سواء في العلو أو العمق فمالك القطعة الأرضية له أن يستغله بطريقة مباشرة كإستخدام أرضه لنشاط معين، وبالتالي يتحصل على الفائدة من خلالها أو يستغلها بطريقة غير مباشرة كأن يأجره للغير مقابل ذلك يتحصل على أجرة، كما له إمكانية عدم إستغلال ملكيته لا بالبيع ولا بالإيجار<sup>(93)</sup>.

#### رابعاً - الحق في الطعن:

منح المشرع الجزائري للشخص الذي تقدم بطلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الإستغلال، إمكانية إيداع طعن لدى الولاية مقابل وصل إيداع ، وذلك في حالة عدم تلقي رد أي سكوت الإدارة، أو في حالة لم يرضي بالرد الذي تم رده<sup>(94)</sup>، وفي حالة المرور بهذا الإجراء ولم يتم الرد على الطعن الأول، يحق لصاحب الطلب إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران<sup>(95)</sup>، وهذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على ضوء المعلومات التي تتلقاها بالرد على طالب الرخصة سواء كان ذلك بالإيجاب أو بالرفض المسبب.

كما يمكن لمن يهمه الأمر أن يطعن في القرار أمام القضاء المختص<sup>(96)</sup> الذي له أن يطلع على مدى جدية ومشروعية الأسباب التي تستند إليها الإدارة في رفضها، والأسباب التي تعود بعدم إحترام شكلية معينة من طرف طالب الرخصة.

### الفرع الثاني

#### حق الإدارة في مراقبة الأشغال

تقوم الإدارة بمنح رخصة التجزئة لصاحب الطلب، مقابل ذلك تفرض رقابتها على الأشغال

<sup>93</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 17.

<sup>94</sup> - المادة 1/31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>95</sup> - أنظر المادة 3/31، نفس المرجع.

<sup>96</sup> - أنظر المادة 5/31، نفس المرجع.

المطبقة عند منح الرخصة، منذ بدايتها إلى غاية الانتهاء منها.

تعتبر المراقبة عبارة عن إجراء تقوم به الجهات الإدارية المكلفة قانونا بالتحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة والبيانية المرخصة للأشغال، التي شرع فيها طالب الرخصة أو مطابقتها مع الوثائق المسلمة<sup>(97)</sup>.

للتعرف على الجهات الإدارية المكلفة بمراقبة تنفيذ الأشغال، نعود إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 والتي تنص على ما يلي: " يجب أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة"<sup>(98)</sup>. من خلال ما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري ألزم كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بإجراء المراقبة عند قيام طالب الرخصة بتنفيذ الأشغال.

عكس المشرع الفرنسي الذي كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمؤسسة العمومية للتعاون المحلي والمحافظ بالتحقق من الأخطار التي قد تنتج من طرف صاحب التجزئة في المادة 9-480 من التقنين الفرنسي<sup>(99)</sup>، وفي هذا الإطار سنحاول قدر المستطاع تبيان المراحل التي تتم فيها المراقبة بحيث سنتناول، مراقبة الإدارة أثناء تنفيذ الأشغال (أولا)، والمراقبة بعد تنفيذ الأشغال (ثانيا).

#### أولا- المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال:

منح القانون للإدارة وسائل قانونية من أجل إتمام مهمتها الرقابية، بحيث نجد أن المشرع الجزائري إشتراط على طالب الرخصة أن يقوم بإيداع الطلب بيبين فيه تاريخ فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك عند الشروع في البدء الفعلي للأشغال، وهذا ما نصت عليه المادة

<sup>97</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، الصادرة في 05 فبراير 2006.

<sup>98</sup> - أنظر المادة 07، نفس المرجع.

<sup>99</sup> - JACQUOT Henri , PRIET François, Droit de l'urbanisme, op.cit P796.



56 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها<sup>(100)</sup>، وهو نفس الأمر في التشريع الفرنسي بحيث نجد أن المشرع الفرنسي ألزم المستفيد من رخصة التهيئة بإيداع تصريح يعلن فيه عن إفتتاح الورشة ويكون ذلك بإيداع 03 نسخ لدى رئيس البلدية وفقا لنص المادة 16-424 من التقنين التعمير الفرنسي<sup>(101)</sup>.

يتبين من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري ألزم طالب الرخصة بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بوضع لافتة مرئية، تتضمن مراجع رخصة التجزئة، وكذا تاريخ إفتتاح الأشغال وتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وتبين صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز في حالة الضرورة<sup>(102)</sup>.

يصطبح إفتتاح الورشة إمتيازات تتبع صاحب المشروع، وهي تلك التي تم ذكرها ضمن الحقوق التي يتمتع بها طالب الرخصة (الإستفادة من خدمات التجهيز الجماعي والتهيئة). من خلال ما سبق، يتبين أن المستفيد تم إخضاعه إلى مجموعة من الإشتراطات مما يفسر ويؤكد الدور الرقابي الذي تمارسه الإدارة، ولتفعيل هذا الدور لجأت الإدارة إلى وضع مجموعة من الوسائل القانونية لإجراء هذه المهمة، لذلك سنحاول التطرق إلى تبيان هذه الأدوات والوسائل التي تستخدمها الإدارة لإجراء الرقابة .

### 1- الزيارة الميدانية:

تتم المراقبة الميدانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(103)</sup> سواء بصفته شخصا أو عن طريق الأعوان المؤهلين قانونا للقيام بذلك، وسواء كان يعلم بها المعني أم لا (فجائية)، وذلك لغرض معاينة إنطلاق الأشغال وإتمام إنجازها<sup>(104)</sup>.

<sup>100</sup> - تنص المادة 56 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، على ما يلي: "يشترط إيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع".

<sup>101</sup> - JACQUOT Henri , PRIET Francois, op.cit, P796.

<sup>102</sup> - أنظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>103</sup> - أبرياش زهرة، بن أكزوح شعبان، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011، ص 90.

<sup>104</sup> - بن عزة صادق، المرجع السابق، ص 138.

وبالتالي يتمكن المعني من خلالها بتصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء الإنجاز، وهذا إستنادا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55<sup>(105)</sup>.

فمن خلال نص المادة، يتضح أن المشرع الجزائري بين مواقيت إجراء المراقبة التي يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات، والتي تكون نهارا وليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، كما وضع إمكانية الإعلان عنها أو إتمامها بشكل فجائي.

## -2- طلب الوثائق التقنية:

بما أن الأعوان المؤهلين قانونا يقومون بالزيارات الميدانية، فإنه ينتج من خلال ذلك مراقبة أشغال قابلية الإستغلال وأشغال التهيئة، ومطابقتها للمستندات التقنية المتعلقة به، وعليه يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب مجموعة من المستندات من المالك أو موكله أو من صاحب المشروع<sup>(106)</sup>.

## ثانيا - المراقبة بعد تنفيذ الأشغال:

باعتبار أن المشرع ألزم صاحب المشروع بإعلام الإدارة بتاريخ البدء في الأشغال، فإنه كذلك ألزمه بإعلامها بتاريخ الإنتهاء من الأشغال، وعليه يجب على صاحب المشروع أو على المالك عند الإنتهاء من أشغال التهيئة أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك ليمنح له مقابل ذلك شهادة قابلية الإستغلال، وهذا إستنادا لنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(107)</sup>

105 - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

106- تنص المادة 06، نفس المرجع ، على أنه: " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة، أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة :

- التصريح بفتح الورشة ...".

107- تنص المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق، على ما يلي: "يطلب المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الإستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الإستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها"

الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وهو الشيء الذي ذهب إليه المشرع الفرنسي في المادة 1-462 من التقنين التعمير الفرنسي<sup>(108)</sup>.

### 1- التصريح بإنهاء الأشغال:

عند الإنتهاء من أشغال التهيئة والتقسيم، يقوم المستفيد من رخصة التجزئة بطلب تسليمه شهادة قابلية الإستغلال<sup>(109)</sup> التي تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها من رئيس المجلس الشعبي البلدي والتي ترفق بملف يحتوي على مجموعة من الوثائق الآتية:

- تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 الأشغال، كما هي منجزة مع تحديد، عند الإقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

- محضر إستلام الأشغال<sup>(110)</sup>.

يرسل طلب شهادة قابلية الإستغلال في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية، بحيث يتم توضيح هذه الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل، يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية.

### 2- تسليم شهادة قابلية الإستغلال:

بعد إجراء المعاينة يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال، إما بتحفظ كأن تتوقف رخصة التجزئة الصناعية أو بناء مؤسسات صناعية على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة من قبل وتؤدي بها، إما إلى الشبكة العمومية للتطهير إذا أمكن الترخيص بهذا النوع من صرف المياه إعتبارا للمعالجة القبلية وإما منشأة مشتركة للتصفية والصب في الوسط الطبيعي<sup>(111)</sup>. كما يجب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال، وذلك بإستحداث

<sup>108</sup> - JACQOUT Henri , PRIET Francois, Droit de l'urbanisme, 7<sup>e</sup> edition , Op .cit ,P796

<sup>109</sup> - تمتد عملية تسليم شهادة قابلية الإستغلال إلى عمليات البيع والإيجار قطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة، ولمعرفة المزيد من التفاصيل عد إلى المطلب الثاني في الفرع الثاني من المبحث الأول في الفصل الأول.

<sup>110</sup> - أنظر المادة 24، من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>111</sup> - أنظر المادة 3/17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المرجع السابق.

شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف وتخصيص مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

كما تستلزم عند الإقتضاء تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وللبنائات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزعج منها السكان<sup>(112)</sup>.

أو يتم تسليم الرخصة بدون تحفظ أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوم إبتداء من تاريخ المعاينة الميدانية، ثم يبلغ القرار لصاحب الطلب خلال شهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيتوقف الآجال عندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات، ويبدأ حسابه من جديد من تاريخ إستلام هذه الوثائق، كما يمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال على مراحل في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير جزء الذي إنتهت الأشغال فيه<sup>(113)</sup>.

نستنتج أن شهادة قابلية الإستغلال ذات أهمية كبيرة، لكونها أداة رقابية في يد الإدارة ترخص من خلالها إنجاز أشغال التهيئة، وتعمل على معاينة مدى إحترام الأشغال المنجزة وفقا للأحكام القانونية المرخص بها، فلا يمكن إثبات إنجاز الأشغال ومطابقتها إلا من خلال شهادة قابلية الإستغلال.

تعمل شهادة قابلية الإستغلال على التأكد من مدى إحترام صاحب رخصة التجزئة لقواعد التهيئة والتعمير، وكذا إحترامه للمواصفات التي تضمنها قرار ترخيص التجزئة، لكن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يمنح لها الوجوبية، مما يسمح بطلب رخصة التجزئة دون الحصول على شهادة قابلية الإستغلال.

عكس شهادة المطابقة التي تتعلق بالبناء لنصه بصريح العبارة في المادة 56 من القانون رقم 90-29 على أنه: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة"، (أنظر الملحق 05).

<sup>112</sup> - أنظر المادة 19، 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>113</sup> - أنظر المواد 25، 26، 27، 28، نفس المرجع.

# الفصل الثاني

## الفصل الثاني

### منازعات رخصة التجزئة

أكد المشرع الجزائري نيته في مواجهة كل ما من شأنه المساس بالمصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية<sup>(114)</sup>، ويظهر ذلك من خلال وضع مجموعة من قواعد التهيئة والتعمير التي كرسها في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، والذي ألحق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير الرخص والشهادات وذلك بغية الحفاظ على مقتضيات النظام العام العمراني التي لا يجوز المساس بها .

كما قام المشرع الجزائري بوضع مجموعة من الضمانات بيد الإدارة المختصة<sup>(115)</sup>، وذلك من أجل بسط رقابتها القبليّة، وحتى البعدية على النشاط العمراني، ويظهر ذلك من خلال إسناد مهمة الرقابة على الأنشطة العمرانية إلى الجهات الإدارية والأجهزة المكلفة قانوناً، إلا أن هذه الرقابة مشوبة ببعض العيوب والنقائص التي تمنع التسيير الحسن للمجال العمراني والتنمية المستدامة للمدينة، وذلك بالرغم من وضع آليات رقابة قبلية وآليات أخرى بعدية لمراقبة العمليات التي تطرأ على القطع الأرضية في مختلف مراحلها، مما يؤدي إلى إنتشار الفوضى وإنجاز بنايات على مناطق يحضر البناء عليها، وإستحداث تجزئات أو مجموعات سكنية التي تتخلل عمليات التجزئة وإستحواذ على مناطق من الإقليم بطرق غير قانونية وغير مشروعة، ذلك بالقيام بأشغال البناء، مما يمس بسلامة المواطنين وأمنهم، وبالتالي ينتج عن ذلك الإخلال بالنظام العام.

باعتبار أن الرخص الإدارية عبارة عن قرار إداري تتضمن تراخيص، فإنها في نفس الوقت ستكون موضوعاً لعدة منازعات<sup>(116)</sup>، تطرح أمام القضاء بصفة عامة ومن بينها المنازعات المتعلقة

<sup>114</sup> - برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص28.

<sup>115</sup> - مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية للجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 109.

<sup>116</sup> - جبيري محمد، المرجع السابق، ص 193.

برخصة التجزئة التي تنتج إما عن تعسف الإدارة في إستعمال سلطتها أو عن تأخر في إصدار عقوبات صارمة على الأشخاص المخالفين مما يشجعهم على خرق قواعد التهيئة والتعمير التي تعد من القواعد الملزمة.

تأخذ منازعات التعمير طابع المنازعات المدنية والإدارية ، وذلك بحسب موضوعها إجراءاتها وأطرافها، لذلك يجب البحث في هذه القضايا بصفة دقيقة، وعليه سنتناول المنازعات الإدارية المتعلقة بها (المبحث الأول) والمنازعات الجزائية (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### المنازعات الإدارية

تعتبر رخصة التجزئة أداة فعالة بكونها قرار إداري ذو طابع إنفرادي تصدر من جهة إدارية مختصة، بحيث تقوم هذه الأخيرة بمنح رخصة التجزئة لطالبتها في إطار الحدود التي نص عليها القانون لغرض حماية حقوق الأفراد وحررياتهم. وبالتالي تحقق مبدأ المشروعية وسيادة القانون في مجال العمران.

فلا يتوقف الأمر في تحقيق سيادة القانون بل يستلزم الأمر أن تكون أعمال الإدارة مشروعة، وعليه يجب إصدار قرارها الإداري بصفة صريحة، غير أنه إذا لم تقم بإصدار القرار المتضمن منح رخصة التجزئة، يفهم من خلال ذلك سكوت الإدارة أو رفضها، وبالتالي تكون هنا أعمال الإدارة عرضة للإلغاء القضائي.

خول القانون لطالب الرخصة رفع دعوى الإلغاء، وذلك في حالة تجاوز الإدارة لإختصاصاتها، كما يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يقوم برفع دعوى التعويض في حالة ما إذا تضرر من جراء القرار الذي أصدرته الإدارة بإعتبارها الوسيلة الوحيدة لجبر الضرر.

وبإعتبار أن الرخص الإدارية عبارة عن قرارات إدارية تصدر من جهة إدارية في مجال التعمير فإنها بطبيعة الحال ستكون محل دعويين قضائيتين أولاهما دعوى الإلغاء (المطلب الأول) وثانيها دعوى التعويض (المطلب الثاني).

## المطلب الأول

### دعوى الإلغاء

تطلق على دعوى الإلغاء دعوى تجاوز السلطة، فإذا ما تطرقنا لتعريف هذه الدعوى نجد أن التشريع لم يقدم تعريفا جامعاً ومانعاً لدعوى الإلغاء، وإنما نستمدّه من إستنتاجات الفقهاء، فبمفهوم الدكتور عوابدي عمار<sup>(117)</sup> فإن دعوى الإلغاء هي "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية

<sup>117</sup> - عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 314.



والعينية التي يحركها نوى الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة".

ومن هنا يفهم أن دعوى الإلغاء تعتبر من أهم الدعاوى التي ترفع في مجال العمران<sup>(118)</sup>، وباعتبار أن مبدأ المشروعية يقتضى أن تكون أعمال الإدارة المختصة بمنح رخصة التجزئة مشروعة، فإنه لا يجب الخروج عن هذا المبدأ وذلك لحماية حقوق الأفراد وحررياتهم، وعليه يجب أن تكون أعمال الإدارة مشروعة وإلا كانت عرضة للإلغاء<sup>(119)</sup>، وحتى تقبل الدعوى لابد من توفر مجموعة من الشروط، منها ما يكون تطبيقاً لأحكام العامة للمنازعات الإدارية، ومنها ما يكون خاصاً بالمنازعات العمرانية<sup>(120)</sup>.

وبالرجوع إلى القانون رقم 08-09<sup>(121)</sup> الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجد أن المشرع الجزائري وضع مجموعة من الشروط يجب التقيد بها (الفرع الأول)، وفي حالة عدم التقيد بها يحكم القاضي بناء على أسسها (الفرع الثاني)، وبالتالي ينتج عن القرار آثار (الفرع الثالث).

## الفرع الأول

### شروط رفع دعوى الإلغاء

لقبول دعوى الإلغاء في مجال التهيئة والتعمير يجب توفر شرط الصفة والمصلحة (أولاً)، الأهلية (ثانياً)، محل الطعن (ثالثاً)، إشتراط التظلم الإداري (رابعاً)، ميعاد الطعن القضائي (خامساً)، وشرط الإختصاص الإقليمي والنوعي (سادساً).

<sup>118</sup> - جبري محمد، المرجع السابق، ص 140.

<sup>119</sup> - بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط القضائي في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لعربي تبسي، تبسة، 2011-2012، ص 45.

<sup>120</sup> - قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013، ص 75.

<sup>121</sup> - قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة في 23 أفريل 2008.

### أولاً- شرط الصفة والمصلحة:

يشترط القاضي الإداري لقبوله دعوى الإلغاء أن تتوفر لدى الطاعن الصفة والمصلحة في ذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 1/13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"<sup>(122)</sup>.

ومن خلال هذا النص، نفهم أن الشخص المتضرر من جراء عدم منح رخصة التجزئة لا تقبل دعواه إذا لم تتوفر فيه شرط الصفة والمصلحة، وبالتالي يجب أن يكون في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، بمفهوم المخالفة يجب أن يكون رافع الدعوى في مركز قانوني سليم يسمح له بالتقاضي أمام الجهات الإدارية<sup>(123)</sup>، ووفقاً للمبدأ القائل "لا دعوى بدون مصلحة" فإنه يجب على رافع الدعوى أن تكون له مصلحة شخصية ومباشرة في ذلك، وبالتالي تكون محمية من طرف القانون أي يكون قرار رخصة التجزئة المطعون فيه قرار يؤثر مباشرة على الطاعن.

يحق في مجال التعمير والبناء رفع دعوى الإلغاء من طرف الغير صاحب المصلحة المباشرة والشخصية (الجيران)<sup>(124)</sup>، وبالتالي عند إصدار قرار متعلق بمنح رخصة التجزئة يجب مراعاة حقوق الغير، كما يمكن للشريك في الشروع رفع دعوى الإلغاء في حالة ما إذا خالف أحد الشركاء بالبنود المتفق عليها، إضافة إلى الجمعيات التي تنشط في إطار التهيئة والتعمير، وكذا حماية البيئة فلها حق التأسيس كطرف مدني لرفع الدعوى لطلب إبطال قرار الترخيص<sup>(125)</sup>، غير أنه لا يمكن للجمعيات ذات البعد الوطني أو الجهوي أن تطعن في القرارات الصادرة على المستوى المحلي<sup>(126)</sup>.

### ثانياً- شرط الأهلية:

يعتبر شرط الأهلية من الشروط الشكلية التي يثيرها القاضي الإداري من تلقاء نفسه والتي

<sup>122</sup> - أنظر المادة 1/13 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>123</sup> - بوداشن سعاد، بوبالو سعيدة، المرجع السابق، ص 31.

<sup>124</sup> - MORAND Deviller Jacqueline, Droit de l'urbanisme, édition ESTIM, Paris, 1996. P214.

<sup>125</sup> - أنظر المادة 74 من القانون 90-29، المرجع السابق.

<sup>126</sup> - محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص 43.

يجب أن تتوفر في الطاعن لقبول دعواه، وهذا ما نصت عليه المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(127)</sup>.

تختلف الأهلية من الشخص الطبيعي إلى الشخص المعنوي حسب نص المادة 40 و49 من التقنين المدني الجزائري<sup>(128)</sup> فبالنسبة للشخص الطبيعي لا يمكن له مباشرة حقوقه إلا إذا بلغ سن الرشد 19 سنة كاملة، هنا يحق له رفع دعوى الإلغاء في حالة ما إذا تعلق القرار برخصة التجزئة شريطة أن يتمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه، أي يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، لكن في حالة ما إذا كان ناقص الأهلية أو فاقدها فإن الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر هو الذي يملك حق رفع دعوى الإلغاء.

وبالعودة إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد المادة 08 حددت الأشخاص الطبيعية المخولة لها قانونا لرفع دعوى الإلغاء المتعلقة بطعن في رخصة التجزئة وهم المالك (صاحب الملكية) وموكله.

أما فيما يتعلق بالشخص المعنوي (بالنسبة للولاية)، فإنه يحق للوالي الذي يمثل ولايته والذي يتمتع بأهلية التقاضي رفع دعوى الإلغاء ضد القرار الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي قام بمنح رخصة التجزئة لا تدخل في اختصاصاته، وإنما تدخل في اختصاصات الوالي، كذلك (بالنسبة للبلدية) نجد المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية منحت الحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي برفع دعوى الإلغاء بإسم البلدية<sup>(129)</sup>، إضافة إلى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والهيئات العمومية الوطنية الذي يكون ممثلها المدير أو الرئيس.

### ثالثا - محل الطعن:

من أهم خصائص دعوى الإلغاء أنها دعوى موضوعية تنصب على قرار إداري صادر من

<sup>127</sup> - تنص المادة 65 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق، على أنه: "يشير القاضي تلقائيا إنعدام الأهلية ويجوز

له أن يشير تلقائيا إنعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي"

<sup>128</sup> - أنظر المادتين 40 و49 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.

<sup>129</sup> - قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 76 و77.

سلطة إدارية مختصة<sup>(130)</sup>، بإعتبار أن الإدارة سوف تصدر قرار إداري يتضمن منح أو رفض أو تأجيل رخصة التجزئة فإنه يمس برافع الدعوى، وعليه يكفي للمدعي أن يقوم بتقديم القرار الإداري موضوع النزاع مباشرة أمام القضاء<sup>(131)</sup>.

وبالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد أنها حددت هذه الجهات في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>(132)</sup>، بمفهوم المخالفة لا يجب إصدار رخصة التجزئة إلا من قبل هذه الجهات، وعلى ذلك لن تقبل دعوى الإلغاء التي تصدرها الهيئات الإستشارية التي تقوم بالتحقيق والدراسة السابقة لعملية إصدار رخصة التجزئة<sup>(133)</sup>.

#### رابعاً- عن إشتراط التظلم الإداري:

بمفهوم الدكتور عوابدي عمار التظلم الإداري هو عبارة عن شكوى أو بعبارة أخرى هو وثيقة مكتوبة يقدمها أصحاب الصفة والمصلحة إلى الجهة مصدرة القرار من أجل الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع.

نجد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية نص على جوازية التظلم الإداري المسبق، سواء تعلق هذا التظلم بالقرارات الإدارية المركزية أو قرارات الإدارية اللامركزية، وعليه يعتبر إجراء يقوم به الطاعن إختيارياً لرفع الدعوى القضائية ضد الجهة الإدارية مصدرة القرار<sup>(134)</sup>.

وهو ما كرسته القوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير بحيث نجد المادة 63 من القانون رقم

90-29 تنص أنه على: "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض

<sup>130</sup> - عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 328.

<sup>131</sup> - خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009-2010، ص 66.

<sup>132</sup> - أنظر المواد 65، 66 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>133</sup> - سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002، ص 69.

<sup>134</sup> - تنص المادة 1/830 من القانون 08-09، المرجع السابق، على أنه: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار...".

طلبه أن يقدم طعنا سلميا".

فمن خلال هذا المضمون يتبين أنه حددت جوازية اللجوء للتظلم قبل رفع دعوى الإلغاء، ويظهر ذلك من خلال استعمال المشرع لعبارة "يمكن"، أي التظلم ليس قاعدة إجبارية وإنما هو جوازي للمعني، والذي يكون له الخيار إما القيام به أو رفع الدعوى مباشرة أمام القضاء المختص<sup>(135)</sup>.

منح المشرع الجزائري لطالب رخصة التجزئة إجراء التظلم الإداري لدى السلطات المختصة في حالة عدم إقتناعه بالرد أو في حالة سكوت الإدارة في الآجال المحددة، وبالتالي يجب على طالب رخصة التجزئة إيداع طعن مقابل وصل إيداع في مقر الولاية، وفي هذه الحالة، يتم تحديد آجال تسليم رخصة التجزئة أو رفض تسليمها المسبب بخمسة عشر (15 يوما).

كما منح المشرع إمكانية إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة ما إذا لم يتم الرد عليه خلال المدة المحددة الموائية لتاريخ إيداع الطعن، وبالتالي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات التي تتلقاها الرد بالإيجاب أو بالرفض المبرر على صاحب طلب رخصة التجزئة خلال 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن<sup>(136)</sup>.

مع الإشارة إلى أن التظلمات تودع لدى الوالي بالنسبة للقرارات التي يكون تسليمها من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتودع لدى الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للقرارات التي يكون تسليمها من إختصاص الوالي المختص إقليميا، والقرارات التي يكون تسليمها من إختصاص الوزير المكلف بالعمران، وكذلك الطعون في قرارات اللجنة الولائية<sup>(137)</sup>.

ومن خلال ما سبق يفهم أن رد الإدارة بقبول الطلب أو رفضه يجب أن يكون مسببا وفي نفس الوقت صريحا، وهذا ما نصت عليه المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(138)</sup>.

<sup>135</sup> - بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)"، مجلة الفقه والقانون، عدد الثالث، جامعة تبسة، 2013، ص 04.

<sup>136</sup> - أنظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>137</sup> - محمد لأمين كمال، المرجع السابق، ص 49.

<sup>138</sup> - أنظر المادة 50 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

### خامسا - ميعاد الطعن القضائي:

يعتبر الطعن القضائي شرط من الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء، ووسيلة لتحريك الرقابة الإدارية الموضوعية، لذلك نجده يخضع لإجراءات شكلية ومواعيد محددة لقبوله من طرف سلطات إدارية مختصة.

إن غياب النصوص القانونية التي تتعلق بالمنازعات في مجال التهيئة والتعمير، وغياب النصوص الملحقة به، إستوجب ضرورة الرجوع إلى القواعد العامة المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية لإستنباط مواعيد الطعن القضائي<sup>(139)</sup>.

فبالعودة إلى المادة 829 من القانون رقم 08-09 قضت على أنه: "يحدد أجال الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي"<sup>(140)</sup>.

نستنتج من خلال نص المادة أعلاه، أنه إذا إختار المعني بالأمر اللجوء مباشرة لرفع دعوى إدارية أمام جهة قضائية إدارية، يكون له مدة أربعة (04) أشهر من تاريخ تبليغ قرار الإدارة، وبالرجوع إلى المادة 901<sup>(141)</sup> من نفس القانون نستنتج أن مجلس الدولة كدرجة أولى أو كدرجة أخيرة يختص بالفصل في دعاوى الإلغاء والتي تحدد أجالها بأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي أو نشر القرار الجماعي<sup>(142)</sup> في حالة ما إذا لجأ المعني إلى رفع الطعن أمام مجلس الدولة.

<sup>139</sup>- بديوة عبد الكريم، "إختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير (دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لواجهة التعمير المحلية إستنادا إلى الإعتبارات البيئية)"، مجلة القانون العقاري والبيئة ، العدد الأول، جامعة مستغانم، الجزائر، 2013، ص 53.

<sup>140</sup>- أنظر المادة 829 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق. ولمزيد من التفاصيل أنظر بعلي محمد صغير، القضاء الإداري "دعوى الإلغاء"، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص114.

<sup>141</sup>- أنظر المادة 901، نفس المرجع.

<sup>142</sup>- أما بالنسبة لحساب ميعاد الطعن نجد المادة 405، نفس المرجع، نصت على: " تحسب كل الأجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة، ولا يحسب يوم التبليغ أوالتبليغ الرسمي ويوم إنقضاء الأجال. يعتد بأيام العطل الداخلة ضمن هذه الأجال عند حسابها.

يعتبر أيام عطلة، بمفهوم هذا القانون، أيام الأعياد الرسمية وأيام الراحة الأسبوعية طبقا للنصوص الجاري بها العمل.

وهو نفس الشيء في مجال التعمير، فإذا كان إختصاص منح رخصة التجزئة يؤول لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فإن الطاعن يرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية في مدة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي، أما إذا كان إختصاص منح الرخصة يؤول إلى الوزير المكلف بالتعمير فإن الطاعن يرفع دعواه أمام مجلس الدولة في نفس الآجال<sup>(143)</sup>، عكس المشرع الفرنسي الذي حدد المدة في المادة (2-600) من التقنين التعمير الفرنسي بشهرين<sup>(144)</sup>، والتي تسري من اليوم الأول لتاريخ الإعلان فوق العقار.

وبالعودة إلى نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها نصت على ما يلي: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الآجال المنصوص عليه في المادة 828 أعلاه<sup>(145)</sup>، يعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها عن الرد، خلال شهرين(02) بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الآجال من تاريخ تبليغ التظلم، وفي حالة سكوت الجهة الإدارية، يستفيد المتظلم من آجال شهرين لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ إنتهاء آجال الشهرين(02) المشار إليه في الفقرة أعلاه، في حالة رد الجهة الإدارية خلال الآجال الممنوح لها، يبدأ سريان آجال شهرين من تاريخ تبليغ الرفض...".

من خلال نص المادة أعلاه، نستنتج أنه في حالة ما إذا فضل المعني اللجوء إلى رفع التظلم الإداري يكون له مدة 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، لكن في حالة ما إذا سكوتت الجهة الإدارية عن الرد خلال شهرين يعد قرارها رفض ضمني، وفي هذه الحالة يكون للمتظلم الإستفادة من مدة شهرين الذي يسري من تاريخ إنتهاء آجال شهرين السابقين في مباشرة طعنه القضائي.

إذا كان يوم الأخير من الآجال ليس يوم عمل كلياً أو جزئياً، يمدد الأجل إلى أول يوم عمل موالي".

<sup>143</sup> - محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 50.

<sup>(144)</sup> - DROBENKO Bernard, Doit de l'urbanisme, 9<sup>ème</sup> édition, Gualino lextenso, Paris, 2014-2015, P 286.

<sup>145</sup> - أنظر المادة 829 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

- كما لا تقبل الدعوى المتعلقة برخصة التجزئة إلا بإيداع عريضة إفتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من طرف محامي تتضمن:
- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
  - إسم ولقب المدعي وموطنه .
  - إسم ولقب المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
  - الإشارة إلى طبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي.
  - الإشارة إلى الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى وإلى المستندات والوثائق المطلوبة<sup>(146)</sup>.

#### سادسا - الإختصاص النوعي والإقليمي:

فيما يتعلق بالجهة المكلفة بالنظر في النزاع في مجال التعمير فهي نفسها والقواعد العامة، بحيث تبنى المشرع الجزائري المعيار العضوي بين جهات القضاء الإداري، وعليه فقد حددت المادة 800<sup>(147)</sup> من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الهيئات التي يؤول لها إختصاص في دعاوى الإلغاء المرفوعة أمام القضاء الإداري، حيث يكون توزيع الإختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة بالنظر دائما إلى مصدر القرار محل الطعن، وقد فصلت فيه المواد 801 و 901 من نفس القانون<sup>(148)</sup>.

القرارات الإدارية تكون محل دعوى الإلغاء في مجال قانون التعمير، والذي يظهر في رفض الجهة الإدارية مصدرة القرار منح رخصة التجزئة، التي يستدل بها الطالب على أن الإدارة لم تحترم مقتضيات المشروعية، أما عن الإختصاص المحلي فإن أغلب القرارات في مجال التعمير صادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، فإن المحكمة الإدارية المختصة في النظر في دعوى الإلغاء هي التي تقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الإختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها أخر موطن له، وفي

<sup>146</sup> - أميمة بومحذاف، المرجع السابق، ص 52.

<sup>147</sup> - تنص المادة 800 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق على أن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة

في المنازعات الإدارية...".

<sup>148</sup> - أنظر المواد 801 و 901، نفس المرجع.



حالة إختيار موطن يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، وفي حال تعدد المدعي عليهم يعود الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن أحدهم<sup>(149)</sup>.

وبالعودة إلى نص المادة 40 من القانون رقم 08-09<sup>(150)</sup> نجدنا نصت على إمكانية رفع الدعوى أمام الجهات القضائية فيما يخص المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة إختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

## الفرع الثاني

### أسس دعوى الإلغاء

بما أن قانون التهيئة والتعمير يهدف إلى التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، عمل المشرع الجزائري على وضع قاعدة عامة إستقر عليها القضاء الإداري، وذلك بالحكم على مشروعية القرار المتضمن رخصة التجزئة من عدمها، وعليه يجب دائما الرجوع إلى تاريخ صدور ذلك القرار، لأن الإدارة يمكن أن لا تحترم القواعد والأشكال المنصوص عليها قانونا وذلك عندما تسلم أو ترفض تسليم الرخصة، وبالتالي تكون هي السبب الوحيد في حدوث نزاعات في مجال التعمير، والتي تنحصر في عيب عدم الإختصاص(أولا) عيب الشكل والإجراءات(ثانيا) عيب مخالفة القانون (ثالثا) عيب إنعدام السبب (رابعا) عيب الإنحراف في إستعمال السلطة (خامسا).

### أولا- عيب عدم الإختصاص:

تنصب رقابة القاضي الإداري على قرارات الإدارة المتعلقة برخصة التجزئة، على أساس عيب عدم الإختصاص في حالة إتخاذ قرار من طرف سلطة إدارية لا يدخل في إختصاصها، أو بعبارة أخرى عند إعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى، كتسليم رخصة التجزئة من

<sup>149</sup> - بودريوة عبد الكريم، المرجع السابق ، ص 53.

<sup>150</sup> - أنظر المادة 40 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن الإختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>(151)</sup>.

بالتالي يكون عرضة للإلغاء لكونه أكثر تناقضا مع النظام العام<sup>(152)</sup> ولكونه خالف القاعدة التي وضعها المشرع الجزائري، والمتمثلة في حصر الجهات الإدارية التي تقوم بمنح رخصة التجزئة، وذلك بموجب المادة 65 و66 من القانون رقم 90-29<sup>(153)</sup>.

### ثانيا - عيب الشكل والإجراءات:

كقاعدة عامة، الإدارة عند إصدار قراراتها الإدارية تكون غير ملزمة بإتباع إجراء معين أو

شكل محدد ما لم يقيدھا القانون بنص خاص، وبالتالي تكون الإدارة مقيدة بذلك النص ولا يمكن لها الخروج عن الإجراء أو إهمال الشكل المحدد في النص<sup>(154)</sup>.

يظهر عيب الشكل والإجراءات في عدم إلتزام الإدارة بالإجراءات والشروط الشكلية المتبعة في إصدار قرار المتضمن رخصة التجزئة، لتقادي هذه الظاهرة وضمانا لحقوق الأفراد وحفاظا على المصلحة العامة، قام المشرع الجزائري بإلزام الإدارة إتباع إجراءات وأشكال معينة كالتبليغ، النشر... إلخ، وذلك بموجب القوانين والتنظيم لكن في حالة ما إذا خالفت الإدارة هذه القاعدة يصبح القرار مشوب بعيب الشكل والإجراءات<sup>(155)</sup>، وبالتالي يصبح عرضة للإلغاء، وقد يتمثل عيب الشكل في كون أن السلطة الإدارية قد أهملت عدم تسبب القرار رفض منح رخصة التجزئة، وذلك وفقا للمادة 62 من القانون رقم 90-29<sup>(156)</sup>.

151- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 131.

152- قارة تركي إھام، المرجع السابق، ص 79.

153- أنظر المواد 65،66 من القانون رقم 90-29 ، المرجع السابق.

154- غواس حسينة، المرجع السابق، ص 131.

155- قارة تركي إھام، المرجع السابق، ص 80 و81.

156- تنص المادة 62 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق، على أنه: "لا يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون مغل قانونا".

نستنج مما سبق أن الإدارة عندما تصدر قراراتها الإدارية المتضمنة رفض منح رخصة التجزئة أو تأجيل منحها يجب أن تكون معللة، وإلا أعتبر القرار معيباً في ركن الشكل، وبالتالي يثيرها القاضي الإداري من تلقاء نفسه.

أما الجانب الإجرائي (عيب الإجراءات) فيقصد به الأعمال التي تسبق عملية إصدار رخصة التجزئة، والتي ينتج عنها إلغاء القرار في حالة عدم إتباع تلك الإجراءات، والمتمثلة في إستشارة بعض المصالح، أو مرحلة التحقيق العمومي، مثلاً عدم الأخذ برأي الهيئات المستشارة المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>(157)</sup> فإن لم تلتزم الإدارة بإجراء الإستشارة يكون لصاحب المصلحة الحق في الطعن، أو في حالة عدم قيام الإدارة بالتحقيق في طلب رخصة التجزئة، في كلتا الحالتين يعد قرار الإدارة معيباً في ركن الشكل والإجراءات.

### ثالثاً - عيب مخالفة القانون:

يقصد بعيب مخالفة القانون مخالفة آثار القرار الإداري الصادر لأحكام ومبادئ وقواعد القانون، إن صح التعبير هو وسيلة الرقابة في مضمون القرارات الإدارية، الذي نستبدله في مجال التعمير بمخالفة قواعد التهيئة والتعمير، ويظهر ذلك في تجاهل الإدارة لقاعدة قانونية<sup>(158)</sup> كرفض الإدارة منح رخصة التجزئة لطالبتها بالرغم من أن ملفه إستوفى جميع الشروط التي ألزمه بها القانون، وبالتالي هنا يصبح قرار الإدارة مشوب بعيب مخالفة القانون أو كأن ترفض الإدارة منح رخصة التجزئة بحجة أن مشروع التجزئة يقع في أماكن ذات طابع تاريخي أو أثري إلا أن تلك الأماكن في الواقع صالحة لتنفيذ مشروع التجزئة ولا تملك الطابع التاريخي والأثري، ففي هذه الحالة تكون الإدارة قد خالفت ما ورد في أحكام التعمير، وبالتالي تكون أمام عيب مخالف لمبدأ المشروعية الذي يؤدي إلى إلغاء القرار الذي تم إصداره.

### رابعاً - عيب السبب:

يعتبر عيب السبب من العيوب التي تمس ركن من أركان القرار الإداري، ألا وهو ركن

<sup>157</sup> - لمزيد من التفاصيل عد إلى المبحث الأول في المطلب الثالث في الفرع الثاني منه من الفصل الأول.

<sup>158</sup> - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 72.

السبب الذي يعرف على أنه الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية<sup>(159)</sup> التي إعتمدت عليها الإدارة في إصدار قراراتها، ويظهر عيب السبب في حالة إنعدام الواقعة المادية أو القانونية، ومن بين الأمثلة التي نجدها في مجال التعمير، رفض الإدارة منح رخصة التجزئة على أساس أنها تمس بالتراث الثقافي والتاريخي ثم يتبين بعد ذلك إنعدام وجود هذه الأسباب القانونية، كما يتحقق ركن إنعدام السبب في حالة الخطأ في تكييف القانوني للوقائع، كأن تطبق الإدارة أحكام رخصة التجزئة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) بدلا من أن تطبق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

يتحقق كذلك الخطأ في تقدير مدى خطورة أهمية الوقائع، في تمتع الإدارة بالسلطة التقديرية والملائمة لمدى أهمية وخطورة الوقائع المكونة للسبب، والتي إستندت عليها في إتخاذ قراراتها وإجراءاتها الإدارية<sup>(160)</sup>، كأن ترفض الإدارة منح رخصة التجزئة في مكان معين على أساس أنه مكان معرض للزلازل، والذي دفع بطالب الرخصة الإنتقال إلى مكان آخر والقيام بإجراءات جديدة لطلب الرخصة مما كلفه مصاريف تفوق قدرته، وفي الأخير تبين أن المكان قابل للتجزئة من أجل تشييد بناية.

الإدارة هنا غير ملزمة بذكر السبب المتعلق بقرارها، لكن القانون ألزمها بتسبيب قرارها<sup>(161)</sup>، المتضمن رفض منح رخصة التجزئة، والذي يجب أن يكون معللا<sup>(162)</sup>، من هنا نستخلص الفرق الموجود بين السبب والتسبيب الذي يدخل كإجراء شكلي يتطلبه القانون في القرار ليكون صحيحا، أما السبب هو ركن موضوعي من أركان القرار الإداري الذي يستدعي الوجود المادي والقانوني.

### خامسا - عيب الإنحراف في إستعمال السلطة:

ينتج عيب الإنحراف في إستعمال السلطة، في حالة ما إذا كانت الجهة الإدارية المختصة

<sup>159</sup> - عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 544.

<sup>160</sup> - عوابدي عمار، نفس المرجع، ص 554.

<sup>161</sup> - بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص 59.

<sup>162</sup> - أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

تستهدف غرضاً يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من أجله منحت سلطة هذا القرار<sup>(163)</sup>، ومن بين الأمثلة التي نجدها في مجال التعمير، رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي الترخيص بالتجزئة بسبب أن صاحب الطلب في نزاع مع البلدية، أو رفض الإدارة منح رخصة التجزئة على أساس أن القطعة الأرضية تمثل إرتفاق إلا أن الغرض الحقيقي هو شخصي، كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرفض منح رخصة التجزئة على أساس أن الطالب لم يحترم الإجراءات الواجب توفرها، إلا أن الطالب قد إستوفى جميع الشروط والإجراءات.

يعتبر عيب الإنحراف في إستعمال السلطة من أصعب العيوب التي يتعرض إليها القاضي الإداري، لأنها ترتبط بالنية الخفية التي تدفع رجل الإدارة إلى إصدار القرار<sup>(164)</sup>، وعليه يتحقق هذا العيب عندما تخرج الإدارة عن مقتضيات المصلحة العامة أو قاعدة تخصيص الأهداف.

### الفرع الثالث

#### الأثار المترتبة عن دعوى الإلغاء

ينتج عن دعوى الإلغاء التي ترفع ضد القرار المتضمن رخصة التجزئة، سواء بمنحها أو رفضها، عدم توقيف أثارها وإنما يظل نافذاً إلى غاية صدور حكم القاضي، وعليه يترتب عن حكمه إلغاء قرار رخصة التجزئة (أولاً)، أو الحكم بتأييد القرار المتعلق برخصة التجزئة (ثانياً)، أو وقف تنفيذ قرار رخصة التجزئة (ثالثاً).

#### أولاً- إلغاء قرار رخصة التجزئة:

##### 1- إلغاء قرار منح رخصة التجزئة:

الأصل أن الإدارة لا يمكنها رفض منح رخصة التجزئة، إذا كان طالب الرخصة قد إستوفى جميع الشروط القانونية المطلوبة، وبالتالي يجب عليها وفقاً للقانون منح الرخصة<sup>(165)</sup>، لكن عندما تمنح الإدارة رخصة التجزئة يظهر دور القاضي في التأكد منها، فإذا وجدها مشوبة بعيب من العيوب السابقة الذكر، أو وجدها تمس بالنظام العام (الصحة العامة، السكنية العمومية، الأمن

<sup>163</sup>- قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 84.

<sup>164</sup>- بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص 60.

<sup>165</sup>- قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 84.

العام) يصدر قرار بإلغاء منح رخصة التجزئة.

## 2- إلغاء قرار تأجيل فصل رخصة التجزئة:

في حالة إصدار الجهة الإدارية المختصة قرار يقضي بتأجيل الفصل في رخصة التجزئة دون تعليل السبب، أو أن يكون التعليل غير قانوني مستند على أسباب أخرى تقضي بتأجيل البث لكون القطعة الأرضية المجزئة داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، وبالتالي يكون هنا القرار غير مشروع ويقضي القاضي الإداري بالإلغاء<sup>(166)</sup>.

## 3- إلغاء قرار رفض منح رخصة التجزئة:

في حالة ما إذا رفضت الإدارة تسليم رخصة التجزئة، وتبين للقاضي الإداري أن قرار رفض منح رخصة التجزئة غير مشروع ومشوب بعيب من العيوب المشروعية السابقة الذكر، يصدر حتما حكم بإلغاء قرار الإدارة<sup>(167)</sup>، وبالتالي يلجأ المدعي مباشرة إلى القيام بإجراءات جديدة لإصدار قرار جديد فيما يخص طلب الترخيص.

لكن السؤال المطروح هل تمتثل الإدارة لأوامر القاضي المتضمنة منح رخصة التجزئة؟ وفي حالة رفضها الإمتثال، هل يمكن للقاضي إلزامها بذلك؟.

تطبيقاً لمبدأ الفصل بين السلطات، نجد أن القاضي الإداري ليس له إمكانية توجيه أوامر للإدارة بإعتباره لا يملك الآليات القانونية الكفيلة، والتي تسمح له بإلزام الإدارة بمنح رخصة التجزئة، وإنما له فقط حق إلغاء القرار، لكن بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده منح هذا الحق للقاضي الإداري في المادتين 978 و 979، أما في حالة عدم صدور قرار إداري يتضمن القبول، فهنا يحق للمحكوم التقدم بطلب جديد أو اللجوء أمام القضاء الكامل للمطالبة بالتعويض<sup>(168)</sup>.

<sup>166</sup>- قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 84.

<sup>167</sup>- بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص 63.

<sup>168</sup>- قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 88.

طبقاً لمبدأ المشروعية، وحماية للمصلحة العامة، وضمناً لحقوق الأفراد وحررياتهم، فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي الإداري<sup>(169)</sup> من أجل منح رخصة التجزئة، مع ضرورة الإشارة إلى أن هذا الإلتزام لا يعتبر حلول محل الإدارة، وإنما إذا تبين للقاضي أن ملف الطالب مطابق وأدوات التعمير، وأنه لا يوجد أي عذر لتبرير رفض الإدارة، هنا يمكن للقاضي أن يكيّف الرفض على أنه تعدي على حق الطالب، وبالتالي يلزم الإدارة بمنح رخصة التجزئة.

### ثانياً - تأييد القرار المتعلق برخصة التجزئة:

إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء المتعلق بقرار رخصة التجزئة المطروح أمامه، أنه قرار سليم وخالي من العيوب الموضوعية والشكلية، قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني، وعليه يقوم القاضي بتأييد قرار الإدارة سواء بمنح رخصة التجزئة، أو رفضها، أو تأجيلها لأن الإدارة احترمت القانون، ومثال ذلك أن تصدر الإدارة قراراً صحيحاً يتضمن رفض منح رخصة التجزئة على أساس أن القطعة الأرضية المراد تجزئتها واقعة في الأماكن الصالحة للزراعة، وعليه يقوم المتضرر برفع دعوى ضد الإدارة من أجل المطالبة بإلغاء قرارها، وهنا القاضي يؤيد الإدارة على أساس أن قرارها غير مشوب بأحد العيوب.

### ثالثاً - وقف تنفيذ قرار رخصة التجزئة:

الأصل في منح رخصة التجزئة، أن تكون قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها بالإلغاء، لكن بالنظر إلى صعوبة تنفيذها والأضرار الناتجة عنها التي لا يمكن تصحيحها في حالة تركها على إطلاقها، كذلك لطول الإجراءات المتعلقة بالطعن فيها، قام المشرع الجزائري للقضاء على هذه الوضعية بوضع تدبير وقف تنفيذ القرار المطعون فيه<sup>(170)</sup>، وهذا حسب نص المادة 833 من القانون رقم 08-09، حيث أجازت للمدعي التقدم أمام القاضي الإستعجالي لطلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه، مع الإشارة إلى أن هذا الإجراء يتميز بمجموعة من الشروط وهي كالتالي:

- لا بد أن تكون دعوى وقف التنفيذ دعوى مستقلة بذاتها.

<sup>169</sup> - برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، المرجع السابق، ص 38.

<sup>170</sup> - محمد كمال الأمين، المرجع السابق، ص 88.

- أن تكون دعوى متازمنة مع دعوى الإلغاء أو تقديم التظلم الإداري<sup>(171)</sup>.
- ضرورة إرفاق طلب المدعي بالحجج اللازمة لإقناع القاضي الإداري.
- أن تكون دعوى إستعجالية وجدية.

## المطلب الثاني

### دعوى التعويض

لقد منح المشرع الجزائري للمتضرر من قرار الإدارة حق اللجوء إلى القضاء الإداري، رغبة منه في الحصول على تعويض من الإدارة بسبب إهمالها في أداء عملها، أي بسبب تماطلها في إصدار رخصة التجزئة، وذلك بإعتبار أن هذه الدعوى هي الوسيلة الوحيدة لجبر الضرر، والحصول على تعويض، كما تعتبر دعوى التعويض من أهم دعوى القضاء الكامل.

يمكن تعريف دعوى التعويض على أنها: "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل واللازم للأضرار التي أصابت حقوق بفعل النشاط الإداري الضار"<sup>(172)</sup>.

## الفرع الأول

### شروط رفع دعوى التعويض

لقبول دعوى التعويض في مجال العمران، والتي ترفع أمام الجهات القضائية المختصة لا بد من توفر الشروط المقررة قانونا لقبولها، والمتمثلة في شرط الصفة والمصلحة (أولا)، شرط الميعاد (ثانيا) وشرط الإختصاص القضائي (ثالثا).

### أولا- شرط الصفة والمصلحة:

بإعتبار أن دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية، فإنه يجب على المدعي إثبات أن نشاط الإدارة قد مس بحق شخصي ذاتي له في مجال رخصة التجزئة، فبالرجوع إلى المادة 13 من

<sup>171</sup> - أنظر المادة 834 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>172</sup> - عوابدي عمار، المرجع السابق، ص 566.



قانون الإجراءات المدنية والإدارية، نجدها قدمت شروط عامة تسري على دعاوى المدنية والإدارية، ومن بينها دعوى التعويض.

والتي قضت بضرورة توفر في أطراف دعوى التعويض الصفة والمصلحة، والتي تم دراستها سابقا وبالتفصيل في المطلب الأول الصفحة الخمسين من الفرع الأول المتضمن شروط رفع دعوى الإلغاء<sup>(173)</sup>.

### ثانيا - شرط الميعاد:

كمبدأ عام يعتبر شرط الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته، بالتالي يثيره القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، كما يعتبر من بين الشروط الشكلية المقررة لقبول دعوى التعويض، فلا تقبل الدعوى إلا خلال الميعاد المقرر لذلك وهي مدة 04 أشهر، ويؤدي فوات هذه المدة إلى سقوط إجراءات رفع الدعوى، بحيث أنه مادام الحق الذي تحميه الدعوى لم يسقط فإنه يمكن رفع دعوى التعويض وفق إجراءات جديدة.

لابد من وجود الحق الذي تحميه دعوى التعويض، ولا يكون قد سقط أو تقادم لأن دعوى التعويض تتقادم وتسقط بمدد تقادم وسقوط الحق الذي تحميه<sup>(174)</sup>، وبالتالي تخضع لمدة التقادم الطويل والمنصوص عليه في المادة 133 من القانون المدني، وهذا ما أكدت عليه المادة 308<sup>(175)</sup>، من نفس القانون لنصها: **"يتقادم الإلتزام بإنقضاء خمسة عشر سنة (15)..."** والتي تتعلق بها بإعتبارها دعوى شخصية، وحتى يتم رفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية يجب أن يودع المعني عريضة إفتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة لدى كاتب ضبط المحكمة الإدارية تتضمن:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- إسم ولقب المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي.

<sup>173</sup> - عوابدي عمار، المرجع السابق، 567.

<sup>174</sup> - سبتي محمد، المرجع السابق، ص 82.

<sup>175</sup> - أنظر المادتين 133 و 308 من الأمر رقم 75-58، المرجع السابق.

- الإشارة إلى الوقائع والطلبات التي تؤسس عليها الدعوى .
- الإشارة إلى المستندات والوثائق المطلوبة مع ضرورة توقيعها من محامي معتمد لدى مجلس القضاة<sup>(176)</sup>.

### ثالثاً - شرط الإختصاص القضائي:

يتم النظر إلى الإختصاص القضائي حسب الجهة مصدرة القرار (رخصة التجزئة)، فقد يصدر القرار الإداري المتضمن رخصة التجزئة من الوزير المكلف بالتعمير، فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة، وقد يصدر القرار الإداري المتضمن رخصة التجزئة من الوالي فتوجه دعوى التعويض ضد الولاية.

أما إذا تم إصدار رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فإنه يجب التمييز بين حالتين: رئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للدولة هنا توجه دعوى التعويض ضد الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالتعمير، أما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي كممثل للبلدية هنا في كل الأحوال توجه دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً<sup>(177)</sup>، وهذا تطبيقاً للقواعد العامة بإعتبار أن كل دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل<sup>(178)</sup>.

## الفرع الثاني

### أسس دعوى التعويض

الأصل أن المسؤولية الإدارية تقوم على أساس الخطأ (أولاً)، إلا أنه في بعض الأحيان يمكن أن تقوم المسؤولية بدون خطأ (ثانياً)، وعليه سنحاول شرح كل عنصر على حدى.

#### أولاً - الخطأ كأساس المسؤولية الإدارية:

تقوم المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ، في حالة ما إذا نتجت أضرار عن قرارات الإدارة والمتعلقة برخصة التجزئة، كرفضها مثلاً منح الرخصة لأسباب غير مشروعية، ولتوضيح أساس قيام المسؤولية التي يعتبر فيها ركن الخطأ الأساس الرئيسي للمسؤولية، سنحاول التعرض إلى هذا

<sup>176</sup> - أنظر المادة 15 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

<sup>177</sup> - أنظر المادة 800، نفس المرجع.

<sup>178</sup> - أنظر المادة 801، نفس المرجع.

الركن (الخطأ) مع ركن العلاقة السببية وركن الضرر.

يعرف الخطأ على أنه الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك<sup>(179)</sup>، فعلى رافع دعوى التعويض في مجال رخصة التجزئة أن يقوم بإثبات خطأ الإدارة، وبالتالي يقوم بالإدعاء عليها (يقع عليه عبئ الإثبات) من أجل جبر الضرر، بحيث تنص المادة 124 من القانون المدني<sup>(180)</sup> على أنه: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

مع ضرورة الإشارة إلى أن الخطأ له عدة صور يمكن أن يكون خطأ شخصي كما يمكن أن يكون خطأ مرفقي، لكن في مجال عقود التعمير يكون الخطأ مرفقي لكونه يصدر عن عون عمومي أثناء أداء وظيفته أو بسببها، أو لإعتبار أن القاضي يحكم بتعويض المتضرر، وعليه تتحمل البلدية أو الولاية المسؤولية، ومن بين الأخطاء التي ترتكبها الإدارة:

#### • منح رخصة التجزئة بطريقة غير شرعية:

تؤسس مسؤولية الإدارة في حالة إصدار رخصة التجزئة بطريقة غير شرعية<sup>(181)</sup>، وبالتالي تكون قد خالفت الأحكام والشروط المحددة في قانون التعمير رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ومنه يمكن للمتضرر طلب التعويض.

#### • رفض منح رخصة التجزئة:

في حالة رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة التجزئة دون تعليل قرار الرفض أو إذا كان الرفض غير مشروع<sup>(182)</sup> هنا يحكم القاضي بتعويض لصالح الشخص المتضرر، أما عن الضرر فيجب أن يكون في مادة رخصة التجزئة ضررا أكيدا ومباشرا، وبالتالي على المتضرر

<sup>179</sup> - بومحذاف أميمة ، المرجع السابق ، ص 75.

<sup>180</sup> - أنظر المادة 125 من الأمر رقم 58-75، المرجع السابق.

<sup>181</sup> - ADJA Djillali , DROBINKO Bernard, op.cit , P 266.

<sup>182</sup> - قارة تركي إلهام، المرجع السابق ، ص 92.

إثبات خطأ الإدارة حتى نحملها المسؤولية<sup>(183)</sup>، لأن الضرر الذي أصاب طالب رخصة التجزئة هو ضرر غير طبيعي بل هناك يد للإدارة فيه، كما يجب على المتضرر أن يثبت أن الضرر حصل على حق مقرر ومشروع قانوناً، والمتمثل في الحق في التجزئة.

إضافة إلى ركن الخطأ وركن الضرر نجد العلاقة السببية بينهما فلا يمكن التعويض عن الضرر إلا إذا كان الخطأ ناتج عن الإدارة مباشرة، بمعنى أنه هناك علاقة سببية بين الضرر والخطأ أو بين الضرر والنشاط الإداري<sup>(184)</sup>.

### ثانياً - المسؤولية بدون خطأ:

خلافاً للمسؤولية على أساس الخطأ، فإن المسؤولية بدون خطأ عادة ما تحدث في مجال التعمير، بحيث يعفى المتضرر عن إقامة الدليل عن وجود الخطأ، لكن يجب عليه إثبات العلاقة السببية بين عمل الإدارة والضرر الذي ألحق به، وعليه تتدخل الإدارة للتعويض عن الأضرار اللاحقة به رغم عدم إقرارها للخطأ.

تتقرر مسؤولية الإدارة عن تعويض الأضرار نتيجة عدم تدخلها ولو لم ترتكب خطأ، لكونها سلطة ضبط إداري هدفها كفاءة وحفظ النظام العام العمراني، وهذا ما يمكن الاستدلال به في المادة 95 من القانون رقم 10-11 المتضمن قانون البلدية بحيث نجدها تنص: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

يلزم بالسهر على إحترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية".

أما المادة 115 من نفس القانون نجدها تنص على ما يلي: "ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية:

- التأكد من إحترام تخصيصات الأراضي وقواعد إستعمالها.

<sup>183</sup> - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل الماجستير في إطار مدرسة الدكتور، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015-2016، ص 156.

<sup>184</sup> - عزيزي مريم، نفس المرجع، ص 157.

- السهر على المراقبة الدائمة لمراقبة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.
  - السهر على إحترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.
- نستنتج من خلال المواد أعلاه أن الإدارة ملزمة بإجراء مراقبة دائمة على مطابقة الأشغال لمواصفة رخصة التجزئة، وفي حالة عدم قيامها بهذا الإجراء تكون مسؤولة وإن لم ترتكب الخطأ مباشرة.

### الفرع الثالث

#### الأثار المترتبة عن دعوى التعويض

يتم تقرير مدى إمكانية حصول المتضرر على تعويض من عدمه بعد توفر الإجراءات المقررة قانونا حسب الأشكال التالية:

#### أولا - تقرير التعويض:

تظهر رقابة القاضي في تقرير المسؤولية الإدارية عن الضرر الناتج عن نشاط الإدارة أو عن خطئها، وعليه يمكن للقاضي الإداري عند دراسته لدعوى المسؤولية، تقرير التعويض للمتضرر وتحميل المسؤولية الكاملة للإدارة ولو في حالة غياب الخطأ، وذلك في إطار المسؤولية بدون خطأ للإدارة، لكن في حالة ما إذا تبين للقاضي أن طالب رخصة التجزئة قد منحت له الرخصة بناء على وثائق مزورة دون أن تتأكد منها الإدارة، هنا القاضي يمكن له تقرير المسؤولية التضامنية بين طالب رخصة التجزئة والجهة المانحة للرخصة<sup>(185)</sup>.

#### ثانيا - رفض التعويض:

يشترط لقبول دعوى التعويض أن يكون الحق الشخصي مكتسبا ولم يسقط بالتقادم، أي يكون الحق الذي تستهدفه دعوى التعويض موجودا وقائما وحالا، لأن سقوط الحق يؤدي إلى إنعدام دعوى التعويض<sup>(186)</sup>، كما يمكن للقاضي الإداري إصدار قرار إداري يتضمن إعفاء الإدارة من المسؤولية إعفاء كاملا، وذلك في حالة ما إذا تبين للقاضي الإداري أن طالب رخصة التجزئة

<sup>185</sup> - بومحذاف أميمة، المرجع السابق، ص 85.

<sup>186</sup> - برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، المرجع السابق، ص 43.

سوء النية، وعليه لا يعرض ولا تخفف نسبة التعويض<sup>(187)</sup>.

كذلك ترفض دعوى التعويض في حالة ما إذا لم تثبت خطأ الإدارة أي إذا كان الضرر ناتج عن فعل الضحية (الشخص المعني برخصة التجزئة) وليس عن فعل الإدارة هنا تنتفي مسؤولية الإدارة، كما لا تعفى الإدارة من مسؤوليتها إلا في حالة القوة القاهرة، التي تعرف على أنها: "كل سبب خارج عن نشاط من تدعي مسؤوليته، غير معروف وكذلك غير متوقع، وتستحيل مقاومته، بالتالي يكون سبب في حدوث نتيجة غير مرغوب فيها"<sup>(188)</sup>.

ويظهر ذلك في مجال التعمير وبالضبط في رخصة التجزئة، في مباشرة طالب الرخصة في أشغال التهيئة (قنوات صرف المياه، تجهيزات العمومية)، وفي الأخير تنهار بفعل إنزلاق الأراضي. لكن في حالة مساهمة الإدارة بخطئها مع القوة القاهرة في تقاوم الضرر، هنا تكون مجبرة على تحمل المسؤولية، والتي تقدر حسب حجم الأضرار التي ألحقتها<sup>(189)</sup>، بإعتبارها لم تقم بإجراء دراسات كافية حول القطعة الأرضية المجزأة التي منحت بشأنها رخصة التجزئة.

<sup>187</sup> -بومحذاف أميمة ، المرجع السابق، ص 85.

<sup>188</sup> - عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية (مبدأ المشروعية الإدارية- تنظيم القضاء الإداري- دعوى إلغاء القرارات الإدارية- التحقيق في المنازعة الإدارية - تنفيذ الأحكام الإدارية- قضاء الإستعجال الإداري- طرق الطعن في الأحكام الإدارية- المسؤولية الإدارية)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 420.

<sup>189</sup> - إن سلطة القاضي في تقدير التعويض على أساس المسؤولية الإدارية هو نفس الأمر مع المسؤولية المدنية؛ بحيث يمنح التعويض كاملا عن الضرر الحاصل، فالعبرة بجسامة الضرر ليس بجسامة الخطأ أو وضعية المسؤول عنه، غير أنه تكون سلطة القاضي في تقدير التعويض منعدمة تماما لوجود موقف صريح وثابت من طرف المشرع الجزائري.

## المبحث الثاني

### المنازعات الجزائية

تتولد المسؤولية الجزائية للمخالفين في حالة إنتهاك قواعد التهيئة والتعمير، بإعتبار أن هذه الأخيرة من النظام العام لا يجوز الإخلال بها، ولا يجوز الإتفاق على ما يخالفها، وكل مساس بها يعد جريمة يعاقب عليها بنص خاص.

إستنادا إلى هذه القاعدة يتدخل الدور العقابي للقاضي الجزائي من أجل ضمان أكبر إحترام قواعد التهيئة والتعمير، ومن أجل ضمان حماية المصلحة الإجتماعية التي تتجسد في حماية الحق في الحياة وسلامة الأفراد، هذا ما دفع المشرع إلى وضع قوانين جديدة يحاول فيها حصر الجرائم المرتكبة في الميدان، وعليه فإن القاضي الجزائي يلعب دور كبير في زجر جرائم رخصة التجزئة المنصوص عليها في قوانين التعمير، وللتعرف أكثر على هذه المنازعات سنتطرق إلى الجرائم الخاصة برخصة التجزئة وإجراء المعاينة (المطلب الأول) ثم إلى العقوبات المقررة على رخصة التجزئة وتسويتها القضائية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول

#### الجرائم الخاصة برخصة التجزئة وإجراء المعاينة

لقد حدد المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير جرائم العمران بصفة عامة، لكن لم يحدد جرائم المتعلقة برخصة التجزئة بصفة خاصة، لكن في نفس الوقت أولى لها أهمية كبيرة في القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والذي فصل في جرائم رخصة التجزئة، لذلك سنحاول دراسة هذه الجرائم بتبيان أنواعها (الفرع الأول)، مع تسليط الضوء على دور الجهات المكلفة بمعاينة وإثبات تلك الجرائم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### أنواع جرائم رخصة التجزئة

لقد حصر المشرع الجزائري أنواع جرائم رخصة التجزئة في القانون رقم 08-15 في المادة 03 و04، ومن بين هذه الجرائم نذكر: تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة التجزئة (أولا)، إنشاء

تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة (ثانيا)، بيع قطع أرضية من تجزئة بدون رخصة التجزئة (ثالثا)، تقسيم الملكية العقارية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة (رابعا)، إنشاء تجزئة دون الإنتهاء من أشغال الشبكات (خامسا).

### أولا- تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة تجزئة:

باعتبار أن التجزئة هي عملية تقسيم القطعة الأرضية إلى إثنين أو إلى عدة قطع من ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية مهما كان موقعها، فإنه يجب إحترام هذا المبدأ والحرص على عدم مخالفته (أحكام رخصة التجزئة)، وعليه فقد نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 على ضرورة الحصول على رخصة التجزئة قبل القيام بأي تجزئة، سواء من الشخص الطبيعي أو من الشخص المعنوي<sup>(190)</sup>.

يعتبر كل إمتناع عن مراعاة مواصفات رخصة التجزئة جريمة وهذا تطبيقا للمادة 77 من نفس القانون، تكيف تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة التجزئة على أنها جرائم مادية وسلبية في نفس الوقت كونها ناتجة عن عدم إحترام قواعد التهيئة والتعمير، وعدم إحترام طالب الرخصة لشرط تقديم طلب الرخص أو لتشييده لبناية على أرض غير مجزأة<sup>(191)</sup>.

### ثانيا- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة:

تتخذ الجهة الإدارية المختصة تدابير على جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية<sup>(192)</sup> دون رخصة التجزئة، وذلك بإتخاذ تدابير ضرورية من قبل الجهة الإدارية المختصة، إذا يقوم الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بطلب وقف الأشغال بالتالي يأمر الوالي بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها، وفي حالة عدم الإمتثال لهذا الأمر يأمر الوالي بهدم البناية المنجزة التي تقع على نفقة

<sup>190</sup> - حمامي سهام، إجماع ليلية، المرجع السابق ، ص 15.

<sup>191</sup> - زواوي تيزيري، منزو ليلي، منازعات الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012، ص 05.

<sup>192</sup> - تشكل مجموعة من السكنات والبنائيات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن، وشيدت على قطعة واحدة أو عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشاركين في قطعة الأرض أو القطع المعنية.



المخالف<sup>(193)</sup>، غير أن توقيف الورشة وإعادة الأماكن إلى حالتها وهدم البناءات لا يعفي المخالف من المتابعة القضائية.

### ثالثا - بيع قطع أرضية من تجزئة دون رخصة التجزئة:

من بين حقوق الإدارة في مراقبة أشغال التجزئة حق المراقبة على بيع القطع الأرضية التي تنتج عن تجزئة، ويظهر ذلك من خلال إلزام الجهة المانحة للرخصة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير) بتسليم شهادة تثبت صحة تنفيذ أحكام قرار رخصة التجزئة، هنا البيع يكون بطريقة مشروعة، لكن إذا كانت هذه التجزئة غير مرخصة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتفاع هنا تكيف هذه الحالة على أنها جريمة.

### رابعا - تقسيم الملكية العقارية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة:

بالعودة إلى القانون رقم 90-29 في نص المادة 77 منه تمثل جريمة إنجاز أشغال التجزئة غير مطابقة لمخططات والتصاميم ودفتر الشروط بإعتبارها من الإلتزامات المفروضة على صاحب الملكية والتي على أساسها تمنح رخصة التجزئة<sup>(194)</sup>.

### خامسا - إنشاء تجزئة دون الإنتهاء من أشغال الشبكات:

كمبدأ عام لا يقبل منح رخصة التجزئة إلا في البلدية التي تملك مخطط شغل الأراضي، فكل تشييد لبنائية في أية تجزئة أنشأت موافقة لأحكام أدوات التعمير، ولكن لم تنتهي من أشغال الشبكات والتهيئة<sup>(195)</sup>، تعتبر جريمة لأنها من الإلتزامات المفروضة التي لا يمكن تجاهلها. من خلال هذه الجرائم التي سبق ذكرها نجد أن المشرع الجزائري وضع جرائم تختلف عن الجرائم المنصوص عليها في رخصة البناء عكس المشرع الفرنسي الذي وحد جرائم رخصة البناء وجرائم رخصة التجزئة وإستثنى الجرائم المتعلقة ببيع قطعة أرضية داخل تجزئة دون رخصة<sup>(196)</sup>.

<sup>193</sup> - شريدي ياسمين ، المرجع السابق ، ص 102 .

<sup>194</sup> - حمامي سهام، إبعاد ليلية، المرجع السابق ، ص 15.

<sup>195</sup> - تنص المادة 1/04 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، على أنه: "يمنع تشييد كل بنائية في أي تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

196 - PECHEUL Armel, Op.cit, P146.

## الفرع الثاني

### معاينة جرائم رخصة التجزئة

إن معاينة الجرائم من أصعب العمليات التي تقوم بها الإدارة وهيئاتها المكلفة بذلك، وهذا راجع إلى الحركية التي يعرفها ميدان التعمير، فالجرائم المرتكبة في مجال التعمير جرائم مادية تتطلب إجراء معاينة مادية من أجل إقامة الدليل عليها، بحيث نجدها تتم من قبل أعوان مؤهلين لمعاينتها (أولاً)، بالتالي سنبين تحرير محاضر المخالفات التي بموجبها يتم إثبات الجرائم ومدى حجيتها (ثانياً).

### أولاً- الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم رخصة التجزئة

يعد الأعوان المكلفين بالمراقبة والتحقيق في مجال التعمير، من أهم الأجهزة المكلفة بالمعاينة، بحيث نجد أن المشرع الجزائري أوكل مهمة الرقابة إلى فرقة من إختصاصيين أو إلى أشخاص من أهل الإختصاص الذين يكونون على دراية بمجال التعمير والبناء سوءا كان ذلك من الناحية القانونية أو من الناحية الإدارية.

### 1- الأعوان المؤهلون بالمراقبة في القانون رقم 66-155:

لقد حدد المشرع الجزائري الأعوان المؤهلين قانونا للقيام بالبحث ومعاينة جرائم العمران بصفة عامة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية<sup>(197)</sup>.

➤ يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية كل من:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، وضباط الشرطة.  
- ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات (03) على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة، وضباط الشرطة.  
- ذوي الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات (03) على الأقل

<sup>197</sup>- أنظر المادة 15 من الأمر 66-155، المؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 48، الصادرة في 11 جوان 1966، المعدل والمتمم بالقانون رقم 17-07، المؤرخ في 27 مارس 2017، ج ر عدد 20، الصادرة في 29 مارس 2017.

والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذين قضاوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث (03) على الأقل وعينوا بموجب وزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

- ضباط وضباط الصف التابعين للأمن العسكري، والذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر من وزير العدل.

➤ أما بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية، فحسب المادة 19 من الأمر رقم 66-155 فيعد

من أعوان الضبط القضائي كل من:

- موظفوا مصالح الشرطة، ذوي الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك مستخدموا الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية، إضافة إلى الأعوان والموظفين المكلفين ببعض

مهام الضبط القضائي وقد نصت عليهم المادة 21 من نفس الأمر، وهم:

- رؤساء الأقسام المهندسون والأعوان الفنيون والتقنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي وإستصلاحها.

## 2- الأعوان المؤهلين بالمراقبة في القانون رقم 90-29:

بالإضافة إلى الأعوان المذكورين في قانون الإجراءات الجزائية جاءت المادة 76 مكرر من

القانون رقم 90-29 لذكر فئة أخرى لها هذه المهمة، حيث نصت على أنه: "علاوة على ضباط

وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة

مخالفات أحكام هذا القانون كل من :

- مفتشي التعمير

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية "

بحيث ألزمهم المشرع بتأدية اليمين أمام الرئيس المحكمة المختصة<sup>(198)</sup>.

<sup>198</sup> - أنظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

### 3-الأعوان المؤهلون بالمراقبة في المرسوم التنفيذي رقم 06-55:

كما جاءت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 لتوسيع دائرة الأشخاص المؤهلين لمعاينة المخالفات لتشمل زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

➤ مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-255.

➤ المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران، ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة الميدانية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 03 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

- التقنيين الساميين (في البناء) ذوي خبرة 05 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

➤ الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة (02) سنتين على الأقل في ميدان التعمير<sup>(199)</sup>.

يتم تعيين القائمة أعلاه بموجب مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير<sup>(200)</sup>، أما بالنسبة للأعوان المؤهلون للتحقيق في مخالفات رخصة التجزئة، فقد جاء القانون رقم 08-15 لإضافة فرق من الأعوان المكلفين بالتحقيق حول إنشاء تجزئات أو

<sup>199</sup>- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

<sup>200</sup>-تنص المادة 03، نفس المرجع، على أنه: "يعين الأعوان المكلفون المذكورون أعلاه، على قائمة إسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير".

مجموعات سكنية<sup>(201)</sup>، بحيث تتشكل من 03 إلى 04 أعوان ولكل فرقة مسؤول<sup>(202)</sup> والتي تقوم بالمهام التالية:

- زيارة ورشات التجزئة والمجموعات السكنية والبنائيات.
- القيام بالفحص والتحقيقات.
- إصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية<sup>(203)</sup>.

وعليه إذا تم عرقلة عمل هذه الفرق فيمكن لها تسخير القوة العمومية<sup>(204)</sup>.

### ثانياً- تحرير محاضر مخالفات رخصة التجزئة:

يتم تحرير المحضر لإثبات وقائع مخالفات أحكام رخصة التجزئة بحيث يتم تحريرها على شكل إستمارات.

### 1- شكل ومضمون المحاضر:

تحمل المحاضر أرقام تسلسلية ممسوكة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً، المرقم والمؤشر عليه لدى المحكمة المختصة<sup>(205)</sup>، يتضمن حالة وجود المخالفة ووقائعها (نوع المخالفة، مكانها، تاريخها، القيام بها، إسم الفاعل، لقبه وعنوانه)، كذلك يقوم العون المكلف قانوناً بتلقي التصريحات الصادرة من قبل المخالف<sup>(206)</sup>، وعلى هذا الأخير

<sup>201</sup>-تنص المادة 68 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق، على أنه: "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنائيات كما هي معرفة في هذا القانون".

<sup>202</sup>- تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009، على ما يلي: "يمكن أن تتشكل الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة وسكنات.

لكل فرقة مسؤول فرقة مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها".

<sup>203</sup>- أنظر المادة 62، من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>204</sup>- أنظر المادة 67، نفس المرجع.

<sup>205</sup>- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المرجع السابق.

<sup>206</sup>- أنظر المادة 1/19 من نفس المرجع.

التوقيع عليه، وفي حالة رفضه ذلك يقوم العون بتسجيله في المحضر الذي يبقى صحيحا إلى غاية إثبات العكس، وهذا وفقا لنص المادة 76 مكرر 02 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 66 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

يتم إرسال نسخة من المحضر إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 07 أيام من تاريخ المعاينة ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنذار المخالف بوقف أشغال المخالفة بحكم أنه يهدف إلى الحفاظ على النظام العام<sup>(207)</sup>، وهذا ما أكدته المادة 5/94 من القانون البلدية لنصها: **"يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي السهر على إحترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير"**<sup>(208)</sup>.

كما يرسل نسخة من المحضر إلى وكيل الجمهورية المختص ليقوم بمباشرة الدعوى الجزائية خلال 72 ساعة، وهذا ما نصت عليه المادة 66 و 68 من القانون رقم 08-15، كما ترسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير والبناء المختص إقليميا في أجل 07 أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة<sup>(209)</sup>، وبالتالي تقوم الجهة القضائية المختصة بالبت في الدعوى.

## 2- الحجية القانونية للمحاضر:

تعتبر حجية المحاضر المتعلقة بمعاينة ومخالفة أحكام رخصة التجزئة عبارة عن محاضر صحيحة بقوة القانون، ولها حجية خاصة فيما يتعلق بالمعاينات المادية<sup>(210)</sup>.

مع الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أجاز الإثبات بجميع الوسائل وفقا لنص المادة 212 من الأمر رقم 66-155<sup>(211)</sup>، وعليه فإن الأصل في محاضر أنها تأخذ على سبيل الإستدلال وهذا وفقا لنص المادة 215 و 216 من قانون الإجراءات الجزائية، بحيث تنص المادة 215 من

<sup>207</sup> - بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 413.

<sup>208</sup> - أنظر المادة 5/94 من القانون رقم 11-10، المرجع السابق.

<sup>209</sup> - أنظر إلى المادة 4/66 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>210</sup> - برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، المرجع السابق، ص 54.

<sup>211</sup> - تنص المادة 212 من الأمر رقم 66-155، المرجع السابق على ما يلي: **"يجوز إثبات الجرائم بأي طريق من طرق الإثبات ماعدا الأحوال التي ينص فيها القانون على غير ذلك، وللقاضي أن يصدر حكمه تبعا للإقتناعه الخاص..."**

نفس الأمر على أنه: "لا تعتبر المحاضر والتقارير المثبتة للجنايات أو الجرح إلا مجرد الإستدلالات ما لم ينص النص على خلاف ذلك" (212).

أما المادة 216 فنصت على ما يلي: "في الأحوال التي يخول القانون فيها بنص خاص لضباط الشرطة القضائية وأعاونهم أو الموظفين وأعاونهم الموكله إليهم بعض مهام الضبط القضائي سلطة إثبات جنح في محاضر أو تقارير تكون لهذه المحاضر أن التقارير حجيتها ما يدحضها دليل عكسي بالكتابة أو شهادة الشهود".

أو محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها وهذا وفقا لنص المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29<sup>(213)</sup>، بحيث تنص على ما يلي: "عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف".

يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من المخالف، يسجل ذلك في المحضر في كل الحالات، يبقى صحيحا إلى أن يثبت العكس".

ومن خلال ما تم إستقره في المواد أعلاه، نستنتج أنه يتم تقدير هذه المحاضر بتقسيمها إلى نوعين: محاضر تأخذ على سبيل الإستدلال كقاعدة عامة، ومحاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد بها كإستثناء، وعليه فإن الأصل في هذه المحاضر هو الصحة، وعند غياب الدليل على عدم الصحة يصبح القاضي ملزما بها.

## المطلب الثاني

### العقوبات المقررة لجرائم رخصة التجزئة وتسويتها القضائية

المشروع لم يكتفي بذكر الجرائم فحسب بل أضاف العقوبات الواجبة التطبيق أثناء ارتكابها، وذلك إبتداء من المادة 74 إلى 76 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والمادة 77 من القانون رقم 90-29 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، فمن خلال مضمون هذه المواد يفهم على أن الجرائم تكيف على أنها جنح ومخالفات.

<sup>212</sup> - أنظر المادة 215، من الأمر رقم 66-155، المرجع السابق.

<sup>213</sup> - أنظر المادة 76 مكرر 02، من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

إن إنتهاك قواعد التهيئة والتعمير يولد المسؤولية الجزائية على المخالفين بإعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص، وهذا لإعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهريّة مقترنة بجزاء، ولا يجوز الإتفاق على مخالفتها لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية وإجتماعية وإقتصادية وثقافية، وعليه يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة التجزئة إلى مسايرة إتجاه العام لقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لإحترام قواعدها.

ومن جهة أخرى تحقيق الردع العام لفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بضمان ذلك، وعليه سنحاول تبيان العقوبات التي قررها القانون رقم 08-15 (الفرع الأول)، والعقوبات التي قررها القانون رقم 90-29 (الفرع الثاني).

### الفرع الأول

#### العقوبات المقررة لرخصة التجزئة في القانون رقم 08-15

نظرا للإنتهاكات الصارمة والمستمرة لقواعد التهيئة والتعمير عمد المشرع الجزائري إلى وضع القانون رقم 08-15 الذي يتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الذي يعتبر المصدر الرئيسي لقواعد العمران، بحيث إنتهجه المشرع الجزائري لسد النقص والثغرات التي تعتري القوانين الأخرى، ومن أجل توقيع عقوبات على المخالفين التي تقدر حسب جسامة كل جريمة، وعليه سنحاول تبيان عقوبة كل جريمة على حدى بدءا بعقوبة تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة التجزئة (أولا)، عقوبة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة (ثانيا)، عقوبة بيع قطعة أرضية من تجزئة دون رخصة التجزئة (ثالثا).

#### أولا- عقوبة تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة التجزئة:

إن مخالفة الإلتزام الذي يتعلق بتشيد بناية داخل تجزئة دون رخصة التجزئة يعتبر جريمة، ويعاقب عليه القانون بنص صريح في المادة 75 من القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، والتي تنص على ما يلي: " يعاقب بغرامة من مائة ألف



دينار(100.000) إلى مليون دينار (1.000.000)، كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل على رخصة تجزئة.

وفي حالة العود تضعف الغرامة".

نلاحظ أن المشرع كيف جريمة تشييد بناية دون رخصة على أنها جنحة مشددة، ويتضح ذلك من خلال توقيع العقوبة بالغرامة ولو في حالة العود.

**ثانيا- عقوبة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة:**

يعتبر إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة جريمة يعاقب عليها القانون، وهذا ما نصت عليه المادة 74 من القانون رقم 08-15<sup>(214)</sup> والتي تتمثل بالحبس من ستة(06) أشهر إلى سنتين(02) وبغرامة من مائة ألف دينار(1000.000دج) إلى مليون دينار (1.000.000دج)، كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة، وفي حالة العود تضاعف العقوبة.

من خلال ما سبق نستنتج أن جريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة تشخص على أنها جنحة.

كما أقر المشرع نفس العقوبة المقررة في الجريمتين السابقتين على المقاول الذي قام بإنجاز الأشغال وكذا المهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسبب في المخالفة بإعتبارهم شركاء الفاعل الأصلي<sup>(215)</sup>.

**ثالثا- عقوبة بيع قطعة أرضية من تجزئة دون رخصة التجزئة:**

في حالة ما إذا قام أحد الأشخاص ببيع قطعة أرضية من تجزئة دون الحصول المسبق على رخصة التجزئة أو لم يتم بها الإستلام المؤقت لأشغال الإنتقاع، فإنه يعتبر قد خالف أحكام رخصة التجزئة بالتالي خالف القانون، وعليه يعتبر جريمة وتفرض عليه عقوبة بالحبس من ستة

<sup>214</sup> - أنظر المادة 74 من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

<sup>215</sup> - تنص المادة 76، نفس المرجع، على ما يلي: "تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و75 أعلاه، على المقاول الذي أجز الأشغال والمهندس المعماري والمهندس الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة".

أشهر (06) إلى سنة، وبغرامة من (100.000 دج) إلى مليون دينار (1.000.000 دج) أو بإحدى العقوبتين، وفي حالة العود تطبق العقوبة بالحبس من سنة إلى خمس (05) سنوات كما تضاعف الغرامة<sup>(216)</sup>.

نلاحظ أن المشرع الجزائري سوى بين عملية بيع القطع الأرضية محل التجزئة قبل الحصول على رخصة التجزئة، وعملية بيع قطعة أرضية ناتجة عن تجزئة قبل الحصول على شهادة تنفيذ التوجيهات، والأشغال المتضمن قرار رخصة التجزئة.

### الفرع الثاني

#### العقوبات المقررة على رخصة التجزئة في القانون رقم 90-29

لقد جعل المشرع الجزائري المادة 77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 الذي يحدد قواعد التهيئة والتعمير، حكما عاما بالنسبة لجميع الجرائم التي تمس الإلتزامات التي تفرضها قوانين التعمير على الرخص والشهادات، ويظهر ذلك في الجريمة المسماة بجريمة تقسيم الملكية العقارية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة، وجريمة إنشاء التجزئة دون الإنتهاء من أشغال الشبكات.

بحيث تنص المادة 77 من القانون رقم 90-29 على أنه: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لإحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة".

<sup>216</sup> - أنظر المادة 77، من القانون رقم 08-15، المرجع السابق.

كما أسند المشرع الجزائري نفس العقوبة على مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال<sup>(217)</sup>. مما سبق نستنتج أن المشرع الجزائري خص توقيع العقوبات على الأشخاص الطبيعية دون الأشخاص المعنوية، لكنه حسن ما فعل لنصه على جرائم رخصة التجزئة، ولتسليطه العقوبات على كل من شيد أو حاول تشييد بناية دون رخصة التجزئة، ولعل هذا سيضع حد للبناءات الفوضوية التي تشهدها العديد من المدن.

### الفرع الثالث

#### التسوية القضائية

تعتبر التسوية القضائية من الآليات الفعالة التي تضمن إحترام قواعد التهيئة والتعمير، وعدم مخالفتها وبذلك تضمن حماية المصلحة العامة، وعند الإخلال بقواعد التعمير، وكل ما يتعلق بالتخطيط العمراني فإن إمكانية تحريك الدعوى العمومية قائمة بكل قواعدها، إما من طرف النيابة العامة (أولاً)، أو عن طريق الإدعاء المدني المباشر (ثانياً)، ويترتب عن هذه الدعوى آثار تختلف باختلاف الجريمة المرتكبة (ثالثاً).

#### أولاً- تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة:

يمكن للنيابة العامة أن تحرك الدعوى العمومية بسبب مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، الناتجة عن جرائم التعمير، مهما كان نوعها بمجرد علمها بها بأي وسيلة كانت، بالتالي تعتبر المحاضر التي تتضمن نوعية المخالفات التي يحررها الأعوان المكلفين بذلك من أهم الوسائل لتحريك الدعوى العمومية التي تعتمد عليها النيابة العامة<sup>(218)</sup>.

في هذا الصدد يتصل وكيل الجمهورية بالقضايا المتعلقة بجرائم التهيئة والتعمير من خلال محاضر معاينة هذه الجرائم، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 06-55 فنجده حدد مدة إتصال

<sup>217</sup> - أنظر المادة 77 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>218</sup> -ADJA Djillali , DROBENCO Bernard ,Op cit ,P284.

وكيل الجمهورية بمحاضر معاينة جرائم التهيئة والتعمير بأجل لا يتعدى إثنين وسبعين ساعة (72)، ويكون هذا بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 90-29.

مع ضرورة الإشارة إلى أن المشرع الجزائري كان لا يلزم الإدارة عند إجراء معاينة المخالفات أن ترسل نسخة من المحضر للنيابة العامة، عكس المشرع الفرنسي الذي ألزمها بذلك، والذي منح للقاضي الإداري سلطة في تقدير مدى مشروعية القرار في حالة تمسك المتهم بعدم مشروعية القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، وهذا ما جعل المشرع الجزائري يتدارك الأمر ليأخذ في الأخير بالمنهج الفرنسي، وهذا ما ظهر في تعديل القانون رقم 90-29 في المادة 76 مكرر<sup>(219)</sup>.

### ثانيا- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر:

القاعدة العامة أن مباشرة الدعوى العمومية تكون من إختصاص النيابة العامة، لكن ليست هي الوحيدة التي يمكن لها مباشرة الدعوى إذ يمكن مباشرتها عن طريق الإدعاء المدني المباشر، والذي يكون من طرف المضرور (1)، كما منح المشرع الحق للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري (2).

#### 1- المضرور:

لقد منح المشرع الجزائري للمضرور حق تحريك دعوى عمومية أمام القاضي الجزائري جراء الضرر الذي لحق به من الجريمة المرتكبة<sup>(220)</sup>، وعليه نجد المادة 1/02 من قانون الإجراءات الجزائية تنص على ما يلي: "يتعلق الحق في الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الضرر الناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة، كل من أصابهم شخصا ضرر مباشر تسبب عن الجريمة".

<sup>219</sup>- أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>220</sup>- تنص المادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية، المرجع السابق، على ما يلي: "الدعوى العمومية لتطبيق العقوبات التي يحركها ويباشرها رجال القضاء أو الموظفين المعهود إليهم بها بمقتضى القانون. كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا لهذه الشروط المحددة في هذا القانون".

من خلال نص المادة أعلاه، نستنتج أنه يمكن الإدعاء أمام القاضي الجزائري في حالة ما إذا تضرر شخص من جريمة معينة، وذلك بطلب من القاضي الجزائري الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء ذلك.

**- الجمعيات:**

لقد منح المشرع الجزائري للجمعيات حق التأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري، وهذا وفقا لنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص: "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات بأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير"<sup>(221)</sup>.

كما أن المادة 17 من القانون رقم 12-06 متعلق بالجمعيات منحت لهذه الأخيرة حق التقاضي أمام الجهة القضائية المختصة.

أما عن الإجتهد القضاء الفرنسي رفض تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر أمام القاضي الجزائري، بحيث صدر هذا الإدعاء من أحد الجيران المخالف بسبب أن التشريع المتعلق بالبناء والتعمير يستهدف المصلحة العامة وليس المصلحة الخاصة.

إلا أن هذا الموقف تعرض لإنتقاد على أساس أن جميع النصوص القانونية تستهدف حماية المصلحة العامة، لكن في الأخير غير القضاء الفرنسي موقفه ليصل إلى قبول التأسيس مدنيا أمام قاضي التحقيق إذا تعلق الأمر بجريمة البناء بدون رخصة<sup>(222)</sup>.

وما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري أخذ بالمنهج الفرنسي فيما يخص التسوية القضائية، وإلا فيما يخص البلديات والهيئات العمومية التي لم يمنح لها حق الإدعاء المدني أمام القاضي الجزائري.

<sup>221</sup> –ADJA Djillali, DROBINCO Bernard, Op cit ,P284.

<sup>222</sup> –PECHEU Arnel, Op cit , P157.

## ثالثا- آثار البت في الدعوى العمومية:

عمل التجزئة قد يشكل جريمة في حالة القيام به بطريقة مخالفة للقواعد المنظمة لها، فهي تشكل عمل مقصود، وعليه فإن المخالفة تكون قائمة سواء توافر القصد الجنائي، أو لم يتوافر، ولا تأثير لجهل المتهم بمخالفة قواعد التجزئة، إذ ليس له أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائيا، وليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع.

فعندما تقرر الجهة القضائية المختصة تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة التجزئة، أو إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة، أو بيع قطع أرضية من تجزئة دون رخصة تجزئة، أو تقسيم الملكية العقارية تقسيما غير مطابق لرخصة التجزئة، أو إنشاء تجزئة دون الإنتهاء من أشغال الشبكات في الدعوى العمومية، فإن القاضي يوقع على المخالف عقوبات حسب جسامة كل جريمة والتي تم ذكرها سابقا.

خاتمة

## خاتمة

من خلال ما تم التطرق إليه عند دراسة هذا الموضوع، نستنتج أن المشرع الجزائري وضع قواعد قانونية تنظم مجالات العمران بصفة عامة ومجال رخصة التجزئة بصفة خاصة، وذلك من خلال وضع ترسانة من النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، والتي تهدف إلى الحفاظ على النظام العام العمراني.

وعلى الرغم من أن رخصة التجزئة تهدف إلى القضاء على البناء الفوضوي الهش وتهيئة البنايات بتزويدها بشبكات المياه والغاز والكهرباء... إلخ، وتقسيم الوحدة العقارية إلى وحدات جديدة تكون قابلة للبناء، إما معد للسكن أو للإستعمال الصناعي أو التجاري، وهذا ما أكده المشرع الجزائري في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادتيه 57 و58.

إلا أنه في الواقع العملي، نجد مخالفات كثيرة في مجال العمران تشهدها المدن الجزائرية، ويظهر ذلك من خلال تشييد البنايات بطريقة غير قانونية فضيحة في نفس الوقت، بحيث ظهر توسع كبير لبعض المدن، بحيث لا تتوفر فيها أدنى تهيئة، وذلك من خلال غياب شبكات الصرف الصحي للمياه، والمياه الصالحة للشرب والكهرباء والغاز.

وهذا ما يثبت أن المشرع لم يفلح في تنظيم قواعد العمران، بالرغم من أنه قام بتعديل قانون 90-29 بموجب القانون رقم 04-05، وعمل على إنشاء هيئات قانونية كلفها بإجراء رقابة دورية على مسار العمران، وذلك من أجل تسيير المجال العمراني بطريقة حسنة، لكن وللأسف الشديد نلاحظ أن القيود التي وضعها المشرع والتي فرضها قانون التعمير لم تضع حدا للمخالفات العمرانية الكثيرة، وبالتالي بقيت السلطات العمرانية عاجزة أمام هذه الظاهرة، نظرا إلى أن القانون المنظم للتعمير في الجزائر لا يزال يتضمن نقائص وثغرات قانونية تجعله عرضة للإنتهاكات الخطيرة، ومن بين النقائص التي تكتنف هذا القانون نجد أن:

المشرع الجزائري لم يحدد في القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير إجراء المراقبة الميدانية للمخالفات من طرف الأعوان العموميون بصفة خاصة لرخصة التجزئة وإنما تم إستخلاصها بشكل قواعد عامة، كما أنه لم يتم بتحديد جزاء كل من رئيس



المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا في حالة عدم قيامهم بإجراء المراقبة الميدانية على الأشغال.

أمام البناءات الفوضوية التي تتزايد مع مرور الوقت، ونظرا لقلّة الوعي لدى المواطنين عن أهمية القوانين، يتضح لنا عدم وجود إجتهدات في مجال رخصة التجزئة وهذا راجع إلى أن أغلب التجزيئات تتم دون رخصة التجزئة، كما أنها تتم من طرف البلديات التي لا تحترم ضرورة توافر شروط قيام التجزيئات، وهذا ما دفع بالمشروع الجزائري بوضع القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها لتسوية البناءات غير القانونية، وبالتالي قام بفرض جملة من العقوبات التي تبدو صارمة مقارنة مع القوانين السابقة، وذلك بإستحداث جرائم التجزئة، وفرض عقوبة على كل جريمة مكيفة بجنحة مشددة بحيث تتضمن العقوبة غرامة مالية وحبس، لكن في حالة العود تضعف العقوبة، كما قام المشروع بإستحداث فرق وأعوان مكلفين خصيصا بالمتابعة والتحري، إلا أنه يجب إعادة النظر في هذا القانون وذلك من خلال:

- إدراج ركن التسوية القانونية كوسيلة لحل النزاعات المتعلقة برخصة التجزئة، بإعتباره نص على جرائم رخصة التجزئة والعقوبات المقررة لها ولم ينص على التسوية القانونية.
- كما يجب إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير، بتعميم الأحكام على كل الرخص دون إستثناء خاصة رخصة التجزئة، بحيث نجد أن كل الأحكام متعلقة برخصة البناء، ولم يتم النظر في أشغال التهيئة التي تعتبر ركن أساسي.
- جعل شهادة القابلية للإستغلال وجوبية بنص صريح.
- تفعيل دور الهيئات الإستشارية الكفيلة بدراسة الملف أكثر، مع تفعيل التحقيق العمومي بإعتبار أن رخصة التجزئة أكثر عرضة لمساس بحقوق الغير.
- لكن الشيء الإيجابي الذي جاء به المشروع هو وضع المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث وسع في مضمون رخصة التجزئة وكل الشروط المتعلقة بها، وقام بتبسيط الإجراءات وإختصار الوقت من خلال جمع الشروط المطلوبة لتراخيص أعمال البناء والتعمير وتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية، إلا أنه في الواقع العملي نجد أن النتائج بعيدة كل البعد عن المقاصد والأهداف المرجوة.

وبالإضافة إلى ذلك إعتبر المشرع الجزائري رخصة التجزئة كآلية رقابية سابقة في مجال العمران، بحيث قيد المشرع طالب رخصة التجزئة بالتقدم أمام الجهات الإدارية المختصة سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير من أجل الحصول على الرخصة، مستوفيا بذلك كل الشروط المتعلقة به وبمضمون طلبه، ومقابل ذلك تقوم الإدارة بدراسة الملف للرد على الطالب بالمنح أو الرفض أو التأجيل منح الرخصة، وفي حالة ما إذا أصدرت هذه الأخيرة قرار يتضمن تسليم الرخصة يلتزم الطالب بإستعمالها بطريقة تضمن حقوق الغير، وفي نفس الوقت تضمن حق الإدارة.

لكن ما هو ملاحظ في التطبيق العملي عكس ما هو موجود في القانون فكم من تجزئات تمت تجزئتها بدون رخصة تجزئة، وكم من قرارات إدارية أصدرت خارجة عن مبدأ المشروعية في إطار منح رخصة التجزئة، وكم من متحصل على رخصة التجزئة أضر بغيره، مما يؤدي بنا للقول أن الأداة القانونية المتمثلة في رخصة التجزئة ما هي إلا حبر على ورق بإعتبارها لا تملك نصوص قانونية تمنح لها الفعالية والإلزامية، وبالتالي الإعتماد على رخصة التجزئة كوسيلة لمحاربة إنتهاك قواعد التهيئة والتعمير أمر غير مستحب فعلى المشرع إضافة آليات أخرى تعمل على ضمان إحترام قواعد التهيئة والتعمير .

وأخيرا رغم أن النطاق القانوني لرخصة التجزئة يشوبه الكثير من النقائص، إلا أنه يلعب دور كبير في تكريس الرقابة السابقة والمحافظة على التهيئة العمرانية والنسيج العمراني في الجزائر .

الملاحق

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

## طلب رخصة التجزئة

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

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

.....

2- عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

رقم الهاتف: .....

3- اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

4- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية: .....

5 - رقم الهاتف : .....

6- نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

.....

7- عنوان القطعة الأرضية التي ستتم تجزئتها : .....

8- المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية .....

9- الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية لبنايات الموجودة : .....

10- مشتملات البنايات الموجودة ومقاساتها : .....

.....

11- عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها : .....

.....

12- الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة : .....

.....

13- مشتملا المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة : .....

14- الوثائق القانونية والإدارية الأخرى .....

.....

.....

15- الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة : .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الطلب

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

## وصل إيداع الملف

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

ملف رقم:.....

1- اسم ولقب صاحب الطلب:.....

.....

2- عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج):.....

.....

بلدية:.....

رقم الهاتف:.....

3- نوع المشروع:.....

.....

4- عنوان المشروع:.....

.....

5- الوثائق التي تم إيداعها:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر ب..... في.....

.....في.....

ولاية : .....

دائرة:.....

بلدية:.....

**قرار يتضمن رخصة التجزئة**

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

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

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

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

**يقرر ما يأتي:**

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

.....  
.....

**المادة 2 :** تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في:

.....  
.....

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

.....  
.....

**المادة 4:** تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

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

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

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

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

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

**المادة 9:** يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

.....في.....

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

## لوحة الورشة

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

الملف رقم.....

1-رخصة مسلمة بتاريخ:.....

.....

2-مشروع إنجاز /هدم.....

.....

.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب.....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب.....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب.....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو.....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب.....

3- صاحب المشروع:.....

.....

.....

4- المشرف على الإنجاز:.....

.....

.....

5- المؤسسة المكلفة بالإنجاز:.....

.....

.....

6- أجل الإنجاز:.....

.....

.....

7- تاريخ فتح الورشة:.....

.....

.....

ملاحظة: بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقرر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة(1) وشهر واحد(1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.





# قائمة المراجع

## قائمة المراجع

أولا - باللغة العربية:

### I-الكتب:

- 1- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 2- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 3- حمدي عمر باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية (في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام)، طبعة جديدة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 4- عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية (مبدأ المشروعية الإدارية- تنظيم القضاء الإداري- دعوى إلغاء القرارات الإدارية- التحقيق في المنازعة الإدارية- تنفيذ الأحكام الإدارية- قضاء الاستعجال الإداري- طرق الطعن في الأحكام الإدارية- المسؤولية الإدارية)، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها (دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قرارات مجلس الدولة)، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- 6- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 7- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 8- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى، الجزائر، 2010.

### II- الرسائل ومذكرات التخرج:

أ- الرسائل الجامعية:

- 1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل

شهادة دكتوراه العلوم في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

2- محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.

#### ب-المذكرات الجامعية:

1- أبرياش زهرة، بن أكزوح شعبان، دور البلدية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2010-2011.

2- بن عزة صادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

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

4- خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2009-2010 .

5- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001-2002.

6- سعداني نورة، أدوات تدخل الدولة والجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية والعمرانية (دراسة تحليلية على ضوء القانون الجزائري)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005.

7- شريدي ياسمين ، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر 2007-2008.

8- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة

الدكتورة، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،  
2015-2016.

9- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، تخصص القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012.

10- قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012-2013.

11- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

12- مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.

### ج- مذكرات التخرج:

1- أرزقي صبرينة، بلعيد كهينة، الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع القانون العام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.

2- برداشن سعاد، بوبالو سعيدة، شهادة المطابقة كآلية رقابة بعدية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.

3- بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران (دراسة تطبيقية في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لعربي تبسي، تبسة، 2011-2012.

- 4- حمامي سهام، إبعاد ليلية، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، التخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.
- 5- زاوي تيزيري، منزو ليلي، منازعات الجزائية في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011-2012.
- 6- شرقي بسمة، حيمي ربيحة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012-2013.
- 7- عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، 2013-2014.
- 8- مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.

### III-المقالات والمدخلات:

#### أ- المقالات:

- 1- امر الشريف أسيا، "فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء"، مجلة جامعة يحي فارس المدية، دون سنة الطبع، ص ص 1\_11.
- 2- بودريوة عبد الكريم، "إختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير (دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية إستنادا إلى الإعتبارات البيئية)"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، جامعة مستغانم، الجزائر، 2013، ص ص 1\_221.
- 3- بوضياف عمار، "منازعات التعمير في القانون الجزائري (رخصة البناء والهدم)"، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، جامعة تبسة، 2013، ص ص 1\_14.

ب- المدخلات:

1- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران(القضاء الكامل)أمام القضاء الجزائري (مخالفات التعمير)، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013.

2- محمد الأمين كمال، الإلتزامات المرخص له ومسؤوليته في مادة البناء والتعمير، مداخلة مقدمة في الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثارها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة المنعقد يومي 17 و18 فيفري 2013.

IV-النصوص القانونية:

أ-النصوص التشريعية:

1-أمر رقم 66-155 مؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر عدد 48، الصادرة في 11 جوان 1966، معدل ومتم بقانون رقم 17-07 مؤرخ في 27 مارس 2017، ج ر عدد 20، الصادرة بتاريخ 29 مارس 2017.

2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 28 سبتمبر 1975، معدل ومتم بقانون رقم 05-10، مؤرخ في 20 جوان 2005، ج ر عدد 44، الصادرة في 26 جوان 2005.

3- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادرة في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتم بقانون رقم 04-05، مؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51، الصادرة في 15 أوت 2004.

4- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم بموجب الأمر رقم 95-29، مؤرخ في 25 سبتمبر 1996، ج ر عدد 55، الصادرة في 27 سبتمبر 1995.

5- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادرة 23 فيفري 2008.

6- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 ماي 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.

7- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، الصادرة في 13 جويلية 2011.

8- قانون رقم 12-06 مؤرخ في 12 جانفي 2012، يتعلق بالجمعيات، ج ر عدد 02، الصادرة في 15 جانفي 2012.

#### ب-النصوص التنظيمية:

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991.

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 12-148، مؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19، الصادرة في 01 أفريل 2012.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-178، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج ر عدد 26، الصادرة في 01 جوان 1991، معدل ومتمم بمرسوم تنفيذي رقم 12-148 مؤرخ في 28 مارس 2012، ج ر عدد 19، الصادرة في 01 أفريل 2012.

3- مرسوم تنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30 يناير 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج ر عدد 06، الصادرة في 05 فيفري 2006.

4- مرسوم تنفيذي رقم 09-145 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد إجراءات التنفيذ بالتصريح بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

5- مرسوم تنفيذي رقم 09-156 مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر عدد 27، الصادرة في 06 ماي 2009.

6- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 15 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر عدد 07، الصادرة في 12 فيفري 2015.

### ج- اللوائح التنظيمية:

-تعليمة الوزير الأول تتعلق بتطبيق القانون رقم 08-15 المحددة لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، مؤرخة في 06 نوفمبر 2016، (غير منشور).

### ثانيا - باللغة الفرنسية

1-ADJA Djillali, DROBINKO Bernard, Droit de l'urbanisme, Berti, Alger, 2007.

2- DROBINCO Bernard, Droit de l'urbanisme, 9<sup>eme</sup> édition, Gualino lextenso, Paris, 2014.

3-JACQUOT Henri, Droit de l'urbanisme, 3<sup>eme</sup> édition, Dalloz DELTA, Paris, 1998.

4- JACQUOT Henri, PRIET François, Droit de l'urbanisme, 7<sup>eme</sup> édition, Dalloz, Paris, 2015.

5-MORAND Delliver Jacqueline, Droit de l'urbanisme, éditions ESTEM, Paris, 1996.

6- PATRICK Gérard, pratique du droit de l'urbanisme, 4<sup>eme</sup> édition, EGROLLES, Paris, 2004.

7- PECHEUL Armel, Droit de l'urbanisme, Editions Ellipses, Paris, 2003.



الفهرس

الفهرس

كلمة شكر

الإهداء

قائمة المختصرات

08	.....	مقدمة
13	.....	الفصل الأول: الأحكام المنظمة للرخصة التجزئة
15	.....	المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة
15	.....	المطلب الأول: المقصود برخصة التجزئة
15	.....	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
16	.....	أولاً: التعريف القانوني
18	.....	ثانياً: التعريف الفقهي
19	.....	الفرع الثاني: خصائص رخصة التجزئة
19	.....	أولاً: قرار إداري
20	.....	ثانياً: رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء
21	.....	الفرع الثالث: أهمية رخصة التجزئة
22	.....	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة
22	.....	الفرع الأول: النطاق الموضوعي
24	.....	الفرع الثاني: النطاق المكاني
25	.....	الفرع الثالث: النطاق الشخصي
25	.....	المطلب الثالث: شروط وإجراءات منح رخصة التجزئة
26	.....	الفرع الأول: شروط رخصة التجزئة
26	.....	أولاً: طالب الرخصة
27	.....	ثانياً: مضمون الطلب

29	الفرع الثاني: إجراءات منح رخصة التجزئة .....
30	أولاً: الجهات المختصة بتسلم الطلب .....
31	ثانياً: الجهات المستشارة لتحقيق في الطلب .....
32	ثالثاً: الجهات المختصة بتسليم الطلب .....
32	1- رئيس المجلس الشعبي البلدي .....
33	2- الوالي والوزير المكلف بالتعمير .....
34	3- ميعاد إصدار قرار التجزئة .....
34	رابعاً: محتوى قرار رخصة التجزئة .....
35	• منح رخصة التجزئة .....
35	• رفض منح رخصة التجزئة .....
36	• تأجيل الفصل في القرار .....
37	<b>المبحث الثاني: آثار رخصة التجزئة .....</b>
37	<b>المطلب الأول: إلتزامات طالب الرخصة .....</b>
38	الفرع الأول: الإشهار .....
39	الفرع الثاني: إحترام أجال إتمام الأشغال الواردة في رخصة التجزئة .....
40	الفرع الثالث: إحترام تنفيذ الأشغال الواردة في رخصة التجزئة .....
42	الفرع الرابع: إحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير .....
44	<b>المطلب الثاني: الحقوق المترتبة عن منح رخصة التجزئة .....</b>
45	الفرع الأول: حقوق طالب الرخصة .....
45	أولاً: الحق الإنطلاق في الأشغال .....
45	ثانياً: الحق التصرف في القطعة الأرضية .....
46	ثالثاً: الحق في البناء .....
47	رابعاً: الحق في الطعن .....
47	الفرع الثاني: حق الإدارة في المراقبة .....

48	أولاً: المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال .....
49	1- الزيارة الميدانية.....
50	2- طلب الوثائق التقنية .....
50	ثانياً: المراقبة بعد تنفيذ الأشغال.....
51	1- التصريح بإنهاء الأشغال .....
51	2- تسليم شهادة قابلية الإستغلال .....
55	<b>الفصل الثاني: منازعات لرخصة التجزئة .....</b>
57	<b>المبحث الأول: المنازعات الإدارية .....</b>
57	<b>المطلب الأول: دعوى الإلغاء .....</b>
58	الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء .....
59	أولاً: شرط الصفة والمصلحة .....
59	ثانياً: الأهلية.....
60	ثالثاً: محل الطعن .....
61	رابعاً: إشتراط التظلم الإداري .....
63	خامساً: ميعاد الطعن القضائي .....
65	سادساً: الإختصاص النوعي والإقليمي .....
66	الفرع الثاني: أسس دعوى الإلغاء .....
66	أولاً: عيب عدم الاختصاص .....
67	ثانياً: عيب الشكل والإجراءات .....
68	ثالثاً: عيب مخالفة القانون .....
69	رابعاً: عيب السبب .....
70	خامساً: عيب الإنحراف في إستعمال السلطة .....
70	الفرع الثالث: الآثار المترتبة عن دعوى الإلغاء .....
70	أولاً: إلغاء قرار رخصة التجزئة.....

70	1-إلغاء قرار منح رخصة التجزئة.....
71	2- إلغاء قرار تأجيل فصل رخصة التجزئة.....
71	3-إلغاء قرار رفض منح رخصة التجزئة .....
72	ثانيا: تأييد القرار المتعلق برخصة التجزئة .....
72	ثالثا: وقف تنفيذ قرار رخصة التجزئة.....
73	<b>المطلب الثاني: دعوى التعويض.....</b>
73	الفرع الأول: شروط رفع دعوى التعويض .....
73	أولا شرط الصفة والمصلحة .....
74	ثانيا: شرط الميعاد .....
75	ثالثا: شرط الإختصاص القضائي .....
75	الفرع الثاني: أسس دعوى التعويض .....
75	أولا: الخطأ كأساس المسؤولية الإدارية.....
76	• منح رخصة التجزئة بطريقة غير شرعية .....
76	• رفض منح رخصة التجزئة .....
77	ثانيا: المسؤولية بدون خطأ .....
78	الفرع الثالث: الأثار المترتبة عن دعوى التعويض .....
78	أولا: تقرير التعويض .....
78	ثانيا: رفض التعويض .....
80	<b>المبحث الثاني: المنازعات الجزائية .....</b>
80	<b>المطلب الأول: جرائم رخصة التجزئة.....</b>
80	الفرع الأول: أنواع جرائم رخصة التجزئة .....
81	أولا: تشييد بناية داخل تجزئة بدون رخصة تجزئة .....
81	ثانيا: إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة .....
82	ثالثا: بيع قطع أرضية من تجزئة دون رخصة التجزئة .....

82	رابعاً: تقسيم الملكية العقارية تقسيماً غير مطابق لرخصة التجزئة .....
82	خامساً: إنشاء تجزئة دون الإنتهاء من أشغال الشبكات .....
83	الفرع الثاني: معاينة جرائم رخصة التجزئة .....
83	أولاً: الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم رخصة التجزئة .....
83	1- الأعوان المؤهلون بالمراقبة في القانون رقم 66-155 .....
84	2- الأعوان المؤهلون بالمراقبة في القانون رقم 90-29 .....
85	3- الأعوان المؤهلون بالمراقبة في المرسوم التنفيذي رقم 06-55 .....
86	ثانياً: تحرير محاضر مخالفات رخصة التجزئة .....
86	1- شكل ومضمون المحاضر .....
87	2- الحجية القانونية للمحاضر .....
88	<b>المطلب الثاني: العقوبات المقررة لجرائم رخصة التجزئة وتسويتها القضائية .....</b>
89	الفرع الأول: العقوبات المقررة لرخصة التجزئة في القانون رقم 08-15 .....
89	أولاً: عقوبة تشييد بناية داخل تجزئة دون رخصة التجزئة .....
90	ثانياً: عقوبة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة .....
90	ثالثاً: عقوبة بيع قطعة أرضية من تجزئة دون رخصة التجزئة .....
91	الفرع الثاني: العقوبات المقررة على رخصة التجزئة في القانون رقم 90-29 .....
92	الفرع الثالث: التسوية القضائية .....
92	أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة .....
93	ثانياً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر .....
93	1- المضرور .....
94	2- الجمعيات .....
95	3- آثار البت في الدعوى العمومية .....
97	<b>خاتمة .....</b>
101	<b>الملاحق .....</b>

107 .....	قائمة المراجع
115 .....	الفهرس

# النظام القانوني لرخصة التجزئة

## ملخص:

تشكل رخصة التجزئة محورا رئيسيا وهاما في عمليات التهيئة والتعمير، ويظهر ذلك في كونها أداة رقابة سابقة تسعى لتحقيق هدفين متضاربين، هما حماية المصلحة الفردية، وذلك بمنح للمالك حق الحصول على رخصة التجزئة بهدف تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعة أو إلى عدة قطع من أجل تشييد بناية، كما تسعى إلى حماية المصلحة العامة، من خلال الحفاظ على النسق العمراني، وتنظيم حركة العمران ومحاربة البناء الفوضوي الذي يعد مساس للمدن. لكن وإن كانت هذه الرخصة عبارة عن آلية رقابة سابقة، إلا أنها يمكن أن تكون محل منازعات، لإنتهاكها قاعدة من قواعد التهيئة والتعمير.

## RESUME :

Le permis de lotir est un mécanisme important dans l'opération de l'aménagement et de l'urbanisme. cela se traduit par le fait qu'il soit un instrument de contrôle préalable, qui vise à atteindre deux objectifs contradictoires; il s'agit d'une part, de celui lié à la protection de l'intérêt personnel, qui se manifeste par la reconnaissance au profit du propriétaire du droit, d'obtenir un permis de lotir en vue de diviser une propriété foncière en deux ou plusieurs lots destinés à la construction, et d'autre par, celui lié à la protection de l'intérêt général, qui se manifeste par la préservation du tissu urbain, la régulation de l'urbanisation, et la lutte contre la construction anarchique qui porte atteinte à l'aspect esthétique de la ville.

Ce pendant, en dépit du fait qu'il soit un instrument de contrôle en amont, le permis de lotir peut faire l'objet de recours soit pour illégalité, soit pour non-respect de l'une des règles de l'aménagement et de l'urbanisme.