# رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19

كمال تكواشت

أستاذ مساعد أ

جامعة الحاج لخضر باتنة

**ملخص**

تعتبر التجزئات من أهم الأنماط السكنية المشكلة للنسيج العمراني لغالبية المدن ، إذ بواسطتها تنشأ أحياء جديدة وتتوسع ، وعن طريقها تكبر المدن وتترقى من رتبة إلى اخرى.

و تتجسد أهمية تنظيم التجزئة العقارية عن طريق الزام الحصول المسبق على الرخصة الإدارية الخاصة ومراقبة اشغال التهيئة المنجزة قبل التصرف في القطع الأرضية بالبيع أو الكراء. إذ أنه في حالة غياب رخصة التجزئة تنشأ هكذا تجزئات من قبل الخواص دون رقيب ولا حسيب مع الشجع المتنامي عند المضاربين العقاريين، فكيف تكون عليه حالة الأحياء والمدن والبلاد؟ وبالتالي تدخل الدولة يعد أكثر من ضرورة لتنظيم هذا القطاع بقواعد آمرة، وهذا ماتم بالفعل، وكان آخرها استصدار المرسوم 19-15 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها في 25 جوان 2015.

Résumée

Les lotissements sont considérés comme les composantes les plus importantes du tissu urbain dans la majorité des villes ; car permettant la naissance de nouvelles cités et leur développement , ainsi que l'agrandissement des villes et leurs évolutions d'un rang à un autre.

L'importance du lotissement se traduit par l'acquisition au préalable des différents permis administratifs , ainsi que par la surveillance des travaux d'aménagement ; tout cela s'effectue avant la vente ou le bail des lots de terrains . Car en l'absence de permis de lotir , des lotissements défectueux seraient imposés par les privés sans freins ni contrepoids . sommant à cela l'avidité croissante des spéculateurs immobiliers : on est en droit de se demander que serait l'état de nos cités , de nos villes et par l'occasion de notre pays ? Tout ceci a fait que l'intervention de l'Etat est devenue une urgence pour mettre de l'ordre dans ce domaine par des règles impératives . Et des dispositions ont , effectivement ,étaient prises et la dernière était la promulgation du décret n° 15-19fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme à la date du 25 juin.2015

**مقدمة**

الأصل في القسمة أو تجزئة الأراضي تخظع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين والمنصوص عليه في المادة 106 من القانون المدني، فحق الملكية العقارية يضمن لصاحبه حق تقسيم أو تجزئة أرضه بالشكل الذي يوفر له استعمالا أحسن ومردودية

أكبر، إذ « لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء على الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.» (المادة722/1من القانون المدني). وهو ما يوحي بأن المشرع- في صيغته هذه - قد أطلق العنان للمالكين بحجة الخروج من حالة الشياع لتقسيم عقاراتهم بدون قيد ولا شرط . كما كان يعتقد، أيضا، أنه لا يوجد أي نص قانوني أو تنظيمي يمنع المالك من تقسيم أرضه إلى عدة قطع وبيعها بالكيفية التي تحقق له أكبر فائدة مالية ممكنة.وهذا ما كان يتجسد عملياً على أرض الواقع في مراحل معينة (سابقة) من نمو وتوسع المدينة، فقواعد القانون الخاص وقواعد المدني بالخصوص هي التي كانت تطبق، في الوقت التي كانت لا تتوفر لدى الدولة الرؤية التعميرية (المخططات مافوق المحلية والمحلية ) ولا الوسائل الخاصة للحماية القبلية والبعديةلنسيجها العمراني ( عقود التعمير ).

مما أدى في بداية الأمر، وتحت ضغط الحاجة إلى السكن والمأوى، إلى إنشاء التجزئات العقارية بمبادرة من الأسر المتواضعة من خلال إنجازها لمساكنها بنفسها، لتشهد العملية فيما بعد تدخل وسطاء عرفوا بتجار القطع الأرضية أو ما يعرف حاليا بالمرقين العقاريين أو الملاكين الخواص الكبار.

هؤلاء كان دورهم يقتصر على تقسيم القطعة الأرضية التي يشترونها من الضواحي أو البلديات الريفية المجاورة للمدن الكبرى إلى قطع صغيرة من أجل بيعها بغرض البناء ودون أي تنظيم قانوني لها ودون تهيئة تذكر.وقد أدى ذلك إلى تشتت وتوسع افقي للمساكن في الضواحي مع ضعف أو قلة التنسيق والتكامل في ما بينها، فجعلت من مجملها تكتلات عمرانية فقيرة غير منظمة وغير مهيكلة سواء في إطارها المبني أو غير المبني وبأزقة ضيقة وملتوية التي لا تسمح حتى بمرور بسيارات الإسعاف أو المطافئ. وكل هذا يفقد المدينة الكثير من مقوماتها المعمارية والعمرانية ويحدّمن المجهودات التشريعية والتنظيمية التي تبذلها السلطات العمومية في سبيل ترقية مستوى المدينة وظيفياً وهندسياً وجمالياً. وفي آخر المطاف تتحمل السلطات المحلية تبعات إدماج هذه التجزئات بإعادة تهيئتها بشق الطرق ومدّها بمختلف الشبكات من ماء صالح للشرب وإنارة وتصريف المياه المستعملة.الشيء الذي جعل المشرّع يتدخل بتقيد حق الملكية وبإخضاع التجزئة العقارية لمراقبة الإدارة وتنظيمها عبر نصوص تشريعية وتنظيمية متتالية وعلى مدار أكثر من أربعة عقود، إنطلاقا من الأمر رقم 65-67 إلى غاية المرسوم التنفيذي رقم15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والمحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

علماً وأن الجزائر على أبواب دخول مرحلة جديدة من البناء القائم على السكن الفردي بدل السكن العمودي(العمارات) والذي أُنجِزمنه مئات الآلاف في عشر سنوات الأخيرة، وحضرت لذلك نص تنظيمي خاص والمتمثل في المرسوم الجديد رقم15-19 والمتعلق بعقود التعمير .

والتساؤل الذي نطرحه : هلرخصة التجزئة في تنظيمها الجديد عائق أم حافز للإستثمار في مادة التجزئة العقارية؟

والإجابة تتم وفق الخطة التالية :

الإطار المفاهيمي للتجزئة العقارية ، وفيه يتم التطرق إلى تعريف التجزئة من جهة وإلى المفاهيم القريبة من التجزئة من جهة أخرى ( في المبحث الأول ) وذلك حتى تتحدد التجزئة كمفهوم قانوني يوظف في إدارة وتدبير حركة التعمير والبناء بكيفية منظمة تقطع الطريق أما البناء الفوضوي بمختلف أشكاله وصوره .

الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة وذلك إنطلاقا من تحضير الملف إلى غاية استصدار قرار منح الرخصة سواء بالموافقة ( البسيطة أو المشروطة ) أو الرفض ( في المبحث الثاني ).

**المبحث الأول - الإطار المفاهيمي للتجزئة العقارية**

بغرض ضبط مفهوم التجزئة كعملية تعميرية عقارية يتطلب منهجيا الإحاطة بها من حيث التعريف (في المطلب أول) وبعدها نعرج إلى المفاهيم القريبة منها ( في المطلب الثاني ).

**المطلب الأول- التجزئة من حيث التعريف**

نتطرق إلى تعريف التجزئة العقارية من الزوايا الثلاثة: التشريعية ( الفرع الأول) والفقهية (الفرع الثاني) والإجرائية (الفرع الثالث).

**الفرع الأول- التعريف التشريعي للتجزئة**

إعطاء تعريف للتجزئة من قبل المشرع ، لا يدل إلّا على مدى أهمية التجزئة كعملية تعميرية في القانون الجزائري.

إن التجزئة العقارية، كعملية أوكنمط للسكن الفردي المجمع على شكل قطع أرضية متلاصقة أو متجاورة وبالأخص متراصفة بانتظام، وتترجم الاختيارات العمرانية المنصوص والمعبرعنها في المخططات إلى واقع ملموس على المستوى الحيز المكاني.

والمشرع التعميري الجزائري في قانونه 82-02 المؤرخ في 06/02/1982المتعلق برخصة البناء ورخصة الأراضي للبناء عرف التجزئة العقارية في المادة 24 منه بنص على أنها « بمقتضى هذا القانون تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقارية أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض بناية أيا كان تخصصها»[1] غير أن هذا التعريف تنقصه الدقة المطلوبة فهولم يتطرف إلى أهم عملية التي تميز التجزئة عن المجموعة السكنية وهي التصرف في القطع الأرضية بالبيع أو الكراء بعد اتمام اشغال التجهيز المطلوبة قانونا.

كما عرفها المشرع، أيضا، في المادة 02 من ق 08-15كما يلي» التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير» والملاحظ، إن الفكرة واحدة في التعريفين القديم والحديث وهي ضرورة الحصول المسبق لرخصة التجزئة قبل الشروع في قسمة قطعة أرض واحدة كبيرة أو عدة قطع أراضي متلاصقة أو متجاورة بهدف بيعها والبناء عليها، إلا أن الصياغة تختلف نوع ما من نص إلى آخر، والجديد في التعريف الثاني هو ضرورة إخضاع عملية تحضير مشروع التجزئة إلى أحكام مخططات التعمير كقيد تقني إضافي للعملية، وهذا بغرض سهولة إدماج البنيات المقامة في التجزئة ضمن الوسط المحيط بها بالإضافة إلى تفعيل العمل بمخرجات وثائق التعمير.

**الفرع الثاني- التعريف الفقهي للتجزئة**

لقد تعددت الدراسات الفقهية التي حاولت تعريف التجزئة العقارية، وهذا التعدد لا يعني في حد ذاته الاختلاف من حيث الجوهر فغالبية التعاريف المقترحة تتفق في التأكيد على خصوصية هذه العملية التي ارتبطت في روحها وفلسفتها بالمنطق الذي تخضع له المعاملات العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع محيطها. فقد عرف عبد الوهاب عرفة[2] التجزئة على أنها «عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها «.كما عرفها حمدي باشا عمر « على أنها رخصة رسمية بتجزئة قطعة أرض أوأكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغض إقامة بناءات عليها»[3].أما عزري الزين فعرفها على أنها « القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعماتها في تشييد بناية.[4]

**الفرع الثالث- التعريف الإجرائي للتجزئة**

إن التشريعات السابقة في ميدان التجزئة لم تأت بتعريف قانوني دقيق ومفصل لمفهوم التجزئة وحتى لا تترك المسألة للسلطة التقديرية للإدارة (والتي قد تسيئ استعماها بما يضر المصلحتين الحاصة و العامة) فإننا نقترح التعريف الإجرائي التالي للتجزئة والرخصة التي تنظمها:

أ- التعريف الإجرائ للتجزئة : التجزئة العقارية[5] هي تقطيع او تقسيم إرادي لملكية عقارية عارية غير مبنية كبيرة ،حضرية أوريفية، إلى قطع أرضية مهيئة صغيرة نوع ما ذات مساحات متماثلة أو متفاوتة،موجهة للبيع أو الإيجار بهدف إشباع حاجات معينة سواء في السكن أو في نشاطات أخرى تجارية أوصناعية أو حرفية أو متعددة الوضائف، وهذا بحسب موقع( بعد أو قرب ) مشروع التجزئة من مركز المدينة و بحسب ماهو مخطط له أيضا في وثائق التعمير.

وباختصار يمكن القول بأن :

*التجزئة هي تنظيم إنتاج قطع أرضية مخصصة للبناء ، على أن تكون مهيئة.

*التجزئة = تقسم ملكية عقارية ؛إنجاز اشغال التهيئة؛البيع اوالكراء للقطع الأرضية لغرض البناء

ب- الطبيعة القانونية للتجزئة : التجزئة العقارية هي عبارة عن ملكية مشتركة أفقية horizontale Copropriété، كما تعد عملية تعميرية، بامتياز، تنظم وفق إزدواجية القانون: خاص وعام[6] وتهدف إلى التوفيق بين : المصلحتين العامة والخاصة[7].

ج- التعريف الإجرائي لرخصة التجزئة : رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة الإدارية الإجبارية لكل عملية إنجاز تجزئة، مهما كان موقعها، والتي من شأنها أن تستعمل إحد هذه القطع على الأقل في تشييد بناية جديدة ، و إلحاق بكلّ قطعة من قطع التجزئة الحق في البناء .وذلك طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم 15-19.

د- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة: رخصة التجزئة هي من القرارات الفردية للتعمير التي أصبح يسميها حاليا المنظم بعقود التعمير في المرسوم 15-19، وبحسب المادة 7 من هذا المرسوم فرخصة التجزئة تسلم في شكل قرار وليس في شكل آخر وتصدر بالإرادة المنفردة للسلطة المختصة في مادة التعمير وهي البلدية والولاية والوزارة التعمير[8] ، بحسب الحالة، طبقا للمادة 16 من المرسوم 15-19. ونظرا لما تحدثه من أثار مادية وأخرى قانوية بتقسيم ملكية عقارية غير مبنية إلى عدة وحدات عقارية بهدف تشييد بنايات عليها، فهي تخضع إلى القضاء الإداري للتعمير بالإضافة إلى القضاء العادي للتعمير.[9]

كما تتميز رخصة التجزئة بإزدواجية الأثار فهي تحدث أثار قانونية وأخرى مادية في نفس الوقت( وليس كرخصة البناء والتي تحدث أثار مادية فحسب )،إذ يترتب على رخصة التجزئة تحويل قطعة أرض إلى وحدتين أو أكثر، وبالتالي لها:

*- أثار ذو طابع مادي ، تتغير من خلاله الحدود والأشكال الهندسية والمساحات،..الخ

*- أثار قانونية : وفيها تزول الوحدة العقارية القائمة بأنشاء وحدتين أو أكثر ، وهو مانصت عليه المذكرة رقم 2000/1479 المؤرخة في 28/03/2000 المتضمنة دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير، حيث أكدت على أن رخصة التجزئة وثيقة رسمية لها أثر مباشر في تغيير العناصر المادية والقانونية المحتواة في البطاقة العقارية بالمحافظة العقارية وعليه يجب إشهارها ، وعلى المحافظ العقاري قبل إشهار أي وثيقة تتضمن بيع قسم ناتج عن التجزئة طلب رخصة التجزئة وإرفاقها بالوثيقة.

**المطلب الثاني - التجزئة من حيث المفاهيم القريبة**

نظرا لتعدد الوضائف التي يمكن أن تقوم بها التجزئة العقارية وبالأخص منها السكنية، إذا تقترب هذه العملية من عدة عمليات مماثلة إلى درجة الخلط والالتباس بها. مما يفرض بالتالي ضرورة تمييزها عما يلتبس بها من العمليات المشابهة لها كالمجموعات السكنية (الفرع الأول) وعملية التقسيم العقارات (الفرع الثاني، وذلك حتى يتسنى لنا ضبط مفهومها بالشكل الصحيح.

**الفرع الأول- التجزئة و القسمة**

إن القسمة للعقارات المملوكة على الشياع لا تحتاج إلى الإذن أو الموافقة المسبّقة للجهات الإدارية المختصة بالتنظيم العمراني لأنها مجرّد عملية للخروج من حالة الشياع وهو حق مخول للمالكين على الشيوع ولم يقيّده المشرع بأيّ إجراءات أو شكليات إدارية معينة والقانون الذي يحكمها وينظمها هو القانون المدني، فالأصل هو أن لا يجبر أحد على البقاء في الشياع طبقا للمادة 722 من القانون المدني، فمن يريد القسمة و الانفراد والاستقلال بحصته في الشيء فله ذلك بقوة القانون[10]. غير أن الاستعمالات السيئة من طرف المشتاعين لحصصهم الشائعة فيه خرق كامل لمبدأ الشياع نفسه، مما حذا بالمشرع إلى فرض

القيد الحصول على ترخيص أو إذن كوسيلة تمكن الإدارة من مراقبة أكثر فاعلية لإستعمال المجال، فإرادة القانون يجب أن تسمو على إرادة المتعاقدين أو المشتاعين ، كما يجب النص على الإجراءات اللازمة لتفادي خلق تجزئات سرية وفوضوية تفلت من الرقابة الإدارية. وقد دلت التجارب على لجوء المجزئين في بعض الحالات إلى مختلف الحيل للتهرب من الخضوع لمقتضيات القانون فيما يتعلق بوجوب الحصول على موافقة الإدارة[11]. وغالبا ما تحدث تجزئات سرية باسم عمليات أخرى، مثل بيع ملكية على الشياع أو تقسيم الأراضي الفلاحية الملاصقة أو المحاذية للمناطق الحضرية إلى قطع صغيرة ثم بيعها، وما يترتب من احتمال وقوع أضرار من تقسيم واقعي مفروض غير منظم يليه بناء عشوائي يؤثر على أحياء ومدن بكاملها، بل ويساهم في إفراز أحياء جديدة على مشارف المدن غير المتوفرة على أبسط التجهيزات تتكدس فيها أعداد كبيرة من السكان بالكيفية التي تصبح تشكل فيه في أغلب الأحيان ما يسمى بأحزمة الفقر.

وللإشارة،فإن التجزئة بعدما كانت من مواضيع القانون الخاص، تحولت وانتقلت إلى القانون العام وبالضبط إلى دائرة القانون الإداري الخاص وهو قانون التعمير بفعل تدخل المشرع في عدة مناسبات بغرض ضبط التجزئة، إذ تبين أنها تضمن كثير من الجوانب ذات المصلحة العامة للتعمير.

وباختصار، المفيد، فالتجزئة العقارية تنظم بضابط إداري وهي رخصة التجزئة، بينما القسمة يحكمها عقد القسمة وهو عقد مدني.

**الفرع الثاني- التجزئة والمجموعة السكنية**

جاء تعريف المجموعة السكنية في المادة 2 من القانون 08-15 بقولها « مجموعة سكنية : تشكل مجموعة من السكنات والبنايات الفردية أو الجماعية التي تستغل للسكن ، وشيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في القطعة أو القطع المعنية « . كما نصت نفس المادة على تعريف التجزئة كالتالي « التجزئة : القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير «.

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

ولعل اهتمام المشرع بهما على نفس المستوى يكمن فيما لهما من تأثير على المجال السكني والمعماري للمدينة وما تحتاجان إليه من تجهيزات ضرورية قبل مباشرة عمليات البيع أو الكراء إلى الغير. فالمالك كما لا يمكنه أن يجزئ ملكيته كما يريد، لا يمكنه كذلك إحداث مجموعة سكنية كما يرغب، إذ يتطلب الأمر الحصول المسبق على ترخيص من الإدارة والالتزام بمجموعة من التزامات مقابل التمتع بعدة حقوق، ولعل هذا ما دفع بـ Grillet.A إلى تشبيه المجموعات السكنية بالتجزئات « ذلك أن بيع مختلف العمارات التي تحتوي عليها المجموعة بالتقسيط يعني بالضرورة تقسيم الأرض، وبهذا تعتبر المجموعة السكنية إلى حدّ ما تجزئة»[12]، ولكنهما تختلفان الواحدة عن الأخرى في كون التجزئة هي عملية تقسيم لملكية عقارية بهدف بيعها أو كرائها إلى الغير في شكل قطع أرضية عارية قصد إنجاز بنايات ذات طبيعة سكنية أو غير سكنية ( تجارية أو صناعية أو حرفية .... )، بينما المجموعة السكنية هي عملية تشييد لمجموعة من العمارات ذات طبيعة سكنية فقط، وهنا تكمن نقطة الخلاف. فالمجزئ يجزئ الأرض ويتنازل عنها إلى الغير بمقابل، ومالك المجموعة السكنية يقسم من اجل القيام بعملية البناء بنفسه.[13]وإذا كانت التجزئة تنتج عن عملية تقسيم الملكية العقارية، فإن المجموعة السكنية ،يمكن أن تنشأ دون اللجوء إلى تقسيم، وهذا ما يستنتج من المادة 2 من القانون 08-15» مجموعة سكنية .... شيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد ....». لذا، فرق هذا القانون بين التجزئة الهادفة إلى تقسيم الأرض إلى قطع قصد بيعها للبناء والمجوعة السكنية التي يتم بيع وحداتها السكنية في شكلها الجاهز للاستعمال.

وللإشارة، تعتبر التجزئات والمجموعات السكنية الوسائل العملية الوحيدة المتاحة في الوقت الراهن لتهيئة المدن

والمكون الرئيسي للبنية الحضرية لها. أما أحجامها، فمنها ما لا يتعدى قطع أرضية قليلة أو مساكن محدودة، ومنها ما يشكل حي أو مدينة(جديدة) قائمة بذاتها تتجاوز 50 هكتار. وبالتالي تدخل كل من التجزئة العقارية والمجموعة السكنية ضمن التعمير العملياتي بامتياز.[14]

**المبحث الثاني - الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة**

عملية منح رخصة التجزئةتتم وفق ثلاثة إجراءات أساسية وتتمثل في ضبط وثائق ملف طلب الرخصة ( المطلب الأول) ودراسة الملف من قبل الهيئة المختصة (المطلب الثانية) وأخير منح الرخصة من قبل السلطة المعنية بناء على على ماجاء في الدراسة من نتائج (المطلب الثالث).

**المطلب الأول- ملف رخصة التجزئة**

يتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة من خلال التعرف على صاحب الطلب ( في الفرع الأول ) وعلى الكشف على ما يتضمن الملف من وثائق (في الفرع الثاني ) وأخيرا كيفية إيداع الملف على مستوى إدارة البلدية (في الفرع الثالث).

**الفرع الأول - صاحب طلب رخصة التجزئة**

من حيث المبدأ ضرورة الحصول على رت لجميع مشاريع التجزئة بغرض تفادي التجزئات غير العشوائية غير المنظمة وعلى تطبيق مخططات التعمير من جهة أخرى. غير أنه ونظرا لمعطيات ذات بعد أمني، فأن الضرورة تستدعي العمل بفكرة الإستثناءات،وهذه الأخيرة لاتنفي المبدأ بقدر ما تأكده

مبدأ تطبيققاعدة الزامية رخصة التجزئة متضمن في المادة 58 من قانون 90-29 والمادة 3 من قانون 08-15، و المجزئ المعني بقرار رخصة التجزئة قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو عاما.والأستثناء عن تطبيق قاعدة الزامية رخصة التجزئة : وهي تخص التجزءات العسكرية ذات البعد الأمني و التجزئات الإقتصادية ذات البعد الإستراتيجي. وذلك طبقا لماجاء في م1/2 من المرسوم 19-15.

**الفرع الثاني- وثائق الملف**

يتضمن ملف طلب رخصة التجزئة وثائق إدارية وأخرى تقنية .

**أولا- الوثائق الإدارية**

تُثبِت الوثائق الإدارية في مجملها، صفة طالب الرخصة وهي تتضمن الطلب وسند الملكية كوثائق أساسية، بالإظافة إلى وثائق أخرى.

1- الطلب: وهو محرر في مطبوعة خاصة، في شكل نموذج موحد، تسلم من الإدارة وتمض من طرف المالك أو المالكين أو من طرف وكلائهم، وتنص هذه الوثيقة على هوية الطالب و معلومات عن القطعة الأرضية محل الطلب توضح ما إذا كانت ستخصص كلها في المشروع أم يتم إبقاء على جزء منها لإستعمالات أخرى في مراحل لاحقة، بالإضافة إلى بيانات خاصة تحدد كيفية إنجاز الأشغال إما دفعة واحدة (بالجملة ) أو على عدة مراحل.

2- سند الملكية : سواء كان في صورة عقد إدراي ، أوعقد توثيقي ، أوحكم استحقاقي أو شهادة حيازة... المهم أن يكون السند مشهر بالمحافظة العقارية وفق القوانين المنظمة للشهر العقاري، إلا أن هذه المسألة هي محل جدل ونقاش فقهي . إذ هناك من يرفض الربط بين العقاروالتعمير على مستوى الإدارة، فمهمة هذه الأخيرة تنحصر في الرقابة على مستوى التعمير دون العقار .ومسألة العقاروالنزاعات المرتبطة به تعود للقضاء ولا دخل للإدارة فيها ، فهذه الأخيرة تقوم بعدة أدوار كإدارة وكقضاء في نفس الوقت ( والواقع أثبت أنها ليس قادرة على ذلك) ، مما تؤثر سلبا على السير العادي والحسن في عملية الحصول على

رخصة التجزئة ... وهي بالتي تدفع بطريقة أو اخرى إلى التحايل على القانون بإنتاج تجزئات سرية وسكن غير منتظم[15].

3- الوثائق الإضافية : وتتمثل في الوكالة ، إذا كان طالب الرخصة شخص آخر غير صاحب الأرض محل التجزئة ، على أن تكون وفقا لأحكام القانون المدني، بحسب ما هو موضح في المادة 8 من المرسوم 15-19» نسخة من عقد الملكية أو بتوكيل طبقا الأمر رقم 75-58... «.

أما في حالة إنشاء التجزئة على أجزاء[16] ، فإنه يجب على المجزئ تقديم طلب الحصول على رخصة التجزئة مرفق بعدد من الملفات التقنية بنفس عدد أجزاء التجزئة . فمثلا ، إذا جزء مشروع التجزئة إلى أربعة أجزاء ، فإنه يتطلب تقديم ملف تقني خاص بكل جزء ، أي 4 ملفات تقنية وهو ما أكدت عليه المادة 9 من م 15-19 «.. يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة . وفي هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده» وإنجاز التجزئة على أجزاء يهدف من خلالها المنظم منح تسهيلات من شأنها العمل على تمكين المجزئ من إنجاز تجزئته في أحسن الظروف، أي إقرار مبدأ التجهيز التدريجي للتجزئة. إذ أن أشغال تهيئة التجزئة بكاملها وبالأخص ذات المسحات الكبيرة تتطلب أموال معتبرة قد تفلس صاحبها، ومنه تعتبر التجزئة على اقساط مكنة قانونية ، تيسير على المتعامل في التجزئة إتمامها وعلى مراحل زمنية شبه طويلة .

ومن الحكمة، أيضاً ، أن يدلي المجزئ صاحب طلب رت بأي وثيقة، يراها ، ذات قيمة إداريةتعزز طلبه وبالأخص شهادة التعمير أو مذكرة المعلومات إذا كان مضمونها في صالح المشروع، بالرغم من أن المنظم في المرسوم 15-19 لم يتطرق لها ضمن مشتملات الوثائق الإدارية المصاحبة لطلب الرخصة، إذن ما الفائدة العملية من شهادة التعمير في عدم توضيفها كما في هذه الحالة.[17]

**ثانيا – الوثائق التقنية :**

فهي يتضمن وثائق بيانية واخرى مكتوبة طبقا للمادة 9 من المرسوم 15-19.

1- الوثائق البيانية: وهي تتمثل، في[18]مخطط يوضح الطبيعة الطبوغرافية لأرضية مشروع التجزئة تعد من قبل مهندس طبوغرافي ومخططات التصور المعماري للتجزئة من حيث مكوناتها واندماجها وتناسقها في الوسط الواقعة بداخله وكذا الشكل الهندسي للبنايات التي ستقام بها. وبحسب م 6 من المرسوم التشريعي 91-07، فأنه على المهندسين والإدارة المكلفة بالتعمير العملعلى تطويع القواعد العامة للتعمير مع الخصوصيات الجهوية المحلية،بحيث يتم التوصل إلى أنتاج قواعد عمرانية وطنية – محلية في نفس الوقت، إذ يجب التعامل مع القطعة الأرضية محل تحضير ملف طلب رخصة التجزئة ليس كحيز جغرافي مكاني فحسب، بل أيضا كهوية عربية أمازيغية. ومخططات التجهير أو التهيئة (الفنية) المتعلقة بإنجاز مختلف شبكات المدينة مع تصفيفالأشجار ووضع الأثاث الحضري وإنجاز المساحات الخضراء المكملة والمدعمة لها و بالكيفية التي تجعل من الطرق والشوارع والمساحات العامة هندسة معمارية ذات قيمة جمالية إضافية للمعطى الهندسي للمدينة.

2- الوثائق المكتوبة : وقد حددتها حددت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176هذه الوثائق تتمثل في مذكرتين، الأولى تبين مدى مدى مطابقة مشروع التجزئة مع القواعد المنظمة للتعمير والمعمار، والمذكرة الثانية توضح مدى انسجام المشروع محل الطلب مع قواعد البيئة والتنمية المستدامة . بالإضافة إلى دفتر الشروط والذي يتم إعداده من قبل المهندس المعماري وفقا للنموذج الإداري لوزارة السكن والتعمير وتحدد على وجه الخصوص مختلف الارتفاقات التي تثقل العقاروكذا شروط البيع .لذا ، يعتبر دفتر الشروط من أهم الأدوات التي يعتمد عليها في تطبيق الأحكام التنظيمية والتشريعية المتعلقة بعمليات التهيئة والتعمير.كما يعتبر ذو طبيعة قانونية مزدوجة لهو صبغة تعاقدية و تنظيمية في نفس الوقت. إذ لم يعد يرى في دفتر الشروط اتفاق إرادة المنتفعين بالتجزئة ذات صبغة تعاقدية فحسب ، بل أندفتر الشروط يتضمن بالإضافة لذلك أحكام تعميرية يعارض بها الغير .ومن جانب آخر له صبغة تعاقدية و كعقد إنخراط ( adhésion'd contrat ) الذي يتعين على مقتني القطعة الأرضية من التجزئة أن يحترم بنوده وأن يعمل على تطبيقها.[19]

ثالثا- إيداع ملف طلب رخصة التجزئة :

تقضي المادة 61 من القانون 90-29 والمادة 10 من المرسوم 91-176 بأن صاحب الشأن ملزم بإيداع ملف طلب رخصة التجزئة ، مقابل وصل ، بمقر إدارة لبلدية التابع لها موقع التجزئة المراد القيام بها ،أما إذا كان مشروع التجزئة يتواجد في إقليم تتقاسمة بلديتين فأكثر إن الإيداع يكون يكون على مستوى الدائرة أو الولاية بحسب ما إذا كانت البلدية تتواجد في نفس إقليم الدائرة أو لا .على أن « يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع.»[20] و»يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.»[21] وبعد «التحقق من الوثائق الضرورية التي يبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. «[22] تقوم الإدارة (البلدية ) بتحويله إلى مصلحة أو مكتب الشباك الوحيد طبقا للمادة 12 من المرسوم 15-19 لغرض الدراسة والتحقيق، والتي تعد هذه بداية المرحلة الثانية من إجراءات الحصول على رخصة النجزئة.

المطلب الثاني – دراسة ملف طلب رخصة التجزئة

تتم دراسة ملف طلب رخصة التجزئة على مستوى الشباك الوحيد ( الفرع الثاني ) غير أنه تسبقه الدراسة الجزئية والمتعلقة بالتتابع في التحقيق ( الفرع الأول ).

**الفرع الأول- العمل السابق على عمل الجنة الشباك الوحيد**

تختص لجنة الشباك الوحيد للبلدية ، بحسب المادة 14 من القانون 15-19، بتحضيرودراسة ملفات طلبات رخصة التجزئة عندما يكون مشروع التجزئة يتواجد في المساحة أو الرقعة المكانية التي يغطيها مخطط شغل الأراضي pos مصادق عليه أو قيد الدراسة ومتجازوا مرحلة التحقيق العمومي. بينما تختص لجنة الشباك الوحيد للولاية في دراسة ملفات رخصة التجزئة التي يعود تسليم قرارتها الى الوالي او الوزير المكلف بالتعمير أو تلك التي تتواجد في منطقة من تراب البلدية لم يشملها بعد مخطط شغل الأراضي pos مصادق عليه أو قيد الإنجاز في مرحلة الأولى ولم يتخطى بعد عتبة التحقيق العمومي.

وفي إطار التحضير الجزئي و المتتابع التقني والإداري لملف طلب رخصة التجزئة ، يقوم الموظف الكلف بمكتب عقود التعمير للبلدية وهو في نفس الوقت الموظف المشرف على أمانة الشباك الوحيد (المادة 58 من المرسوم 15-18) بإفادة المصالح المعنية بإقامة المشروع بنسخة من الملف بغرض جمع الأراء والموافقات طبقا للفقرة 1 من المادة 12 من المرسوم 15-19. حيث تدرس الهيئات الإدارية والتنفيذية التي تم استشارتها في مشروع إحداث التجزئة من الزاوية التي يراها قطاعه تقنية كانت أم إداريه[23] من الجانب التعميري والمعماري للمشروع ومن الجانب البيئي والاقتصاد الحضري.

وللإشارة، يكمن النجاح أو الفشل في كلتا المسألتين التعميرية والبيئية في مدى الأختيار الموفق في موقع التجزئة، إذ يعود لمواقع التحصيصات أثر كبير على بيئتها العمرانية، فسوء اختيار هذا الأخير يجعل منها بيئة معزولة، ذات اتصالات محدودة أو ضعيفة مع باقي المدينة، والعكس صحيح.

**الفرع الثاني- عمل اللجنة للشباك الوحيد المكلف بدارسة الملفات**

إن دراسة ملفات طلب رت لا تتم بشكل منفصل ، بل تتم على مستوى لجنة الشباك الوحيد وفيها يتم إعادة دراسة وثائق الملف وكذا أراء وموافقات للمصالح التقنية المختلفة والمجمعة على مستوى أمانة اللجنة في إطار نظرة شاملة من مختلف زوايا المشروع، إذ قد تكون الدراسة في إطار الجزء لا تتوافق مع نتائج الدراسة في إطار الكل، حيث تتضافر مجهودات العديد من القطاعات في الزمان والمكان من خلال تضييق فجوة الخلاف في صالح طالبي الرخص إلى مستوى عدم رفض المشروع بل الموافقة عليه وإن كانت بشروط أو بتحفضات محددة.

وبالرغم من ذلك فإن الصورة قد لا تكون بارزة أو واضحة لإعضاء اللجنة بالقدر الكافي للحكم عليها إيجابا او سلبا، فيمكن بحسب المادة 16/2 من المرسوم 15-19، يطلب من صاحب المشروع تكملة بعض الوثائق أو تقديم معلومات محددة لضمها للمعلومات السابقة حتى يتسنى للجنة اتخاذ الموقف الصحيح من الملف.[24]

و تكون نتائج عمل اللجنة بالموافقة[25] ، في حالة ما إذا جاء مشروع التجزئة موافقا لأحكام المخطط التعميري المفصل pos المصادق عليه أو قيد الإنشاء ولكن متجاوزا مرحلة التحقيق العمومي، أو على الأقل متماشيا مع التوجيهات العامة للمخطط العام للتعمير PDAU[26]. أو العكس في حالة عدم توفر أو تحقق الشروط المنصوص عليها في المادة1/71 فإن نتائج عمل اللجنة يخضع إلى العديد من المحددات منها ماهو تقني ومنها ماهو سيايسي إداري:

*- وفق معطيات تقنية: وتقوم على مدى توافر العقار الحضري واستعداد المجزئين والمتعاملين العقاريين للإستثمار في مادة انتاج القطع الأرضية الصالحة للبناء ومدى حاجة السوق إلى هذا النوع من المنتوجات.

*- معطيات إدارية: تميل أو ترجح الكفة إيجابا أو سلبا بحسب مدى توافق مشروع التجزئة مع السياسة العامة للتهيئة والتعمير السائدة خلال فترة تقديم ملف طلب رخصة التجزئة للدراسة، إذ قد يتم استصدار تعليمة شفاهية او كتابية من الوزارة الوصية إلى الإدارة المعنية بتحضير وتسليم رخصة التجزئة بعدم تشجيع المبادرة في اتجاه إقامة أو توسيع التجزئات او العكس من ذلك بتحرير قطاع الاستثمار العقاري في مادة التجزئات بتقديم العديد من الحوافز الإدارية أو المالية ( قروض بنكية ) وتسهيلات جبائية بالإضافة إلى تبسيط إجراءات الحصول على الرخص والشهادات والإسراع في تسليمها. والدليل على ذلك أن هناك مراحل أزدهرت فيها تسليم رخصة التجزئة بغرض إنشاء التعاونيات العقارية و تجزئات عادية ترقوية و أخرى إجتماعية، ومراحل أخرى عكس ذلك تميزت بظاهرة انكماش منح الرخص إلى درجة شبه أنعدامها من ساحة عقود التعمير والتي تسيطر عليها رخصة البناء ( وهذا بفعل التحكم والتوجيه الإداري في المسألة ، حيث يتم تفضيل تخصص أراضي الصالحة لإستقبال مشاريع التنمية العقارية لإنجاز بنايات جماعية - عمارات - سواء سكنية أو كمرافق ذات مصلحة عامة ).

**المطلب الثالث : منح رخصة التجزئة**

يتجلى إجراء تسليم رخصة التجزئة من خلال التطرق إلى الهيئة المناحة (في الفرع الأول) ثم إلى حالة الموافقة( في الفرع الثاني)، وأخيرا حالتي الرفض والتأجيل (في الفرع الثالث).

**الفرع الأول - الهيئة المناحة لرخصة التجزئة :**

تتوزع اختصاصات منح رخصة التجزئة على العديد من الهئيات (أولا) غير أن سلطة هذه الهيئات هي محل تساؤل: هل هي مقيدة أم لا ؟ (ثانيا) وأخيرا ضرورة تبليغ قرار رخصة التجزئة (ثالثا )

أولا - الإختصاص: إن الهيئة الإدارية التي تعود لها صلاحية تسليم الإذن بالتجزيء . بموجب المادة17من المرسوم-19 15هي رئيس البلدية[27] ، بصفة عامة، في إطار تكريس التوجه العملي بمنظور اللامركزية التعمير منذ الإصلاح الذي أتى به قانون 29-90 المتعلق بالتعمير. وبالتالي يعدّ منح رخصة التجزئة هي وظيفة أسندها القانون، أساسا ، لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لما تنص عليه المادة 17/5 من المرسوم 15-19.أوالوالي أو الوزير بحسب أهمية مشروع التجزئة محليا أو وطنيا (الفقرة 3 و4 من المرسوم 15-19).

ثالثا- آجال تسليم رخصة التجزئة: تحدد أجال منح أو تسليم رخصة التجزئة، بحسب المادة 16 من المرسوم 15-19بشهرين من طرف رئيسالمجلسالشعبيالبلدي سواء بحضور أو غياب مخططشغلالأراضي، وبثلاثة أشهر من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

وللإشارة هذه الأجال القانونية يجب أن تلتزم بها الإدارة المانحة للرخصة بشرط أن يكون الملف كاملا لوثائق.

أما في حالة غير ذلك، كأن يتطلب الأمر في مرحلة التحضير الجزئي أو في مرحلة التحضير الشامل تدعيما لملف بمستندا تأخرا ومعلومات او أعمال قانونية أخرى كإجراء تحقيق عمومي، فإنه في هذه الحالة تتوقف الأجال المحددة أعلاه ولا يسري مفعولها إلا من تاريخ تحقيق الشرط المذكور أعلاه، بحسب ما جاء في م 16 فقرة 2 من المرسوم 15-19.

**الفرع الثاني - حالة الموافقة**

يتم دراسة حالة الموافقة على منح رخصة التجزئة من خلال التعرض إلى النقاط التالية: مبررات القبول ( أولا)، و مضمون القرار (ثانيا)، وآجال تسليم القرار (ثالثا) وأخيراً (رابعا) إلى شكل القرار.

أولاً- مبررات القبول : يتم تسليم الرخصة لإنجاز التجزئة إذا توافرت في المشروع الشروط المقررة في النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل ( المادة..) ، حيث أن تصميم التجزئة يجب أن يكون ملائما على الخوص للأحكام المقررة في وثائق التعمير(م 1/17 من المرسوم 15-19) ، فقرار لجنة الشباك الوحيد بقبول الطلب يعني أن الجهات المعنية بالدراسة قد وافقت على المشروع وأنه جاء متطابقا مع القوانين السارية المفعول في مادة أشغال شبكة منافع المدينة (ماء، صرف صحي، كهرباء، طرقات ... ) بمنطقة إقامة مشروع التجزئة.

ثانيا- أجال صلاحية رخصة التجزئة: يحدد قرار رخصة التجزئة جملة من التوجيهات التي يتطلب من المجزئ العقاري احترامها والأخذ بها ومن ضمنها آجال صلاحية رخصة التجزئة ، وهذه الأخيرة تضبط من قبل الإدارة المستصدرة لقرار الرخصة بناء على تقديرها لمدة الإنجاز المقترح من قبل مكتب الدراسات بناء على جملة من المعطيات التقنية القائمة على تضاريس أرضية التجزئة وموقعها ومختلف أشغال التهيئة المراد إنجازها، على أن توزع مدة الإنجاز المقترحة أعلاه على عدة مراحل إنجاز اشغال التهيئة إذا كانت الرخصة المراد الحصول عليها من نوع الرخصة بالتجزئة (المادة 30 من المرسوم 15-19).

**الفرع الثالث – حالتي عدم الموافقة والتأجيل**

أولا- حالة عدم الموافقة على طلب رخصة التجزئة: وهي الحالة التي تتم فيها تقديم الملف بوثائق لا تلبي الشروط التقنية والإدارية المطلوبة قانونا، أو بعدم استجابة المعني، أو بتقصير منه، لطلبات إتمام بعض الوثائق والمعلومات المطلوبة من لجنة الشباك الوحيد خلال المدة المحددة لذلك.

غير أنه ونظرا لأهمية التجزئات العقارية في توفير السكن ودعم الاستثمار فإن المشرع، حسب المادة 1/62 من القانون رقم 90-29[28] ، ألزم الإدارة بتعليل قرار رفضها للإذن بإحداث تجزئة عقارية ، وذلك لتمكين صاحب الطلب من معرفة الأسباب التي كانت وراء رفض طلبه .

وبهذا يتحول هذا الإجراء إلى شكلية جوهرية للقرار[29] ، حيث يتعرض للبطلان أي قرار لا يتضمن علته بين طياته، ولا تغنى عن هذا التعليل الأسباب التي تدلى بها الإدارة لا حقا لقاضي الإلغاء بمناسبة جوابها على مقال الطعن. فعملية التعليل تسهل عملية المراقبة القضائية، فهو الحجة القاطعة على التزام الإدارة بقواعد المشروعية والقانون، وعلى أساسه تتم محاسبتها. كما أنها تلخص كل الأطراف من الشكوك التي تحوم حول الأسرار الإدارية المزعومة أو المفترظة، هذا فظلا عن الاعتبارات الديمقراطية التي تقوم على افتراض إخبار المحكومين بمبررات تصرف الإدارة.

ثانيا - حالة التأجيل في طلب رخصة التجزئة :وهي التي الحالة الخاصة التي تكون فيها « أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد»(03) ، فإنه يمكن للإدارة المعنية بتسليم رت تأجيل البت في طلبات الإذن بإحداث التجزئات وذلك في حالة عدم توفرها على أي تصور شامل للقطاع الذي سينفذ فيه مشروع التجزئة (منطقة غير معمرة بعد ) ، وهذا الموقف يهدف إلى تلافي إحداث تجزئات من شأنها أن تعرقل عملية التهيئة الشاملة وأن تتنافى مع الأغراض المخصصة للقطاع.على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنةواحدة.(13) (المادة 18 من المرسوم 15-19).

**خاتمة :**

التجزئة هي العملية التي تتم بإرادة المجزئ و بترخيص السلطة العمومية. إذ تعتبر رخصة التجزئة العقارية أحسن وسيلة في يد السلطات الإدارية لتوجيه ومراقبة مختلف العمليات التي تمس مجال السكن والتعمير وإلى تفادي الممارسات اللاقانونية وانتشار التجزئات الفوضوية.

ورخصة التجزئة هي قرارتتخذه الإدارة، بعد دراسة المشروع الذي يتقدم به المجزئ في شكل طلب إلى الإدارة المختصة، حيث لا يمكن لأي شخص الشروع في أعمال تجزئة عقاره إلا بعد موافقة الإدارة على ذلك.

غير أن الملاحظ في كيفية ضبط الآجال وعمل شباك الوحيد في دراسة ملفات طلبات رخصة التجزئة ، يتبين وبوضوح بأن قانون 08-15 قد أرخى بضلاله على المرسوم 15-19، مما يعني أن ملامح جديدة أخذت ترتسم للتعمير جزائري متميز قائم على تراكم للخبرات والمعراف الميدانية التطبيقية. كما يرمي هذا المرسوم حسب ماورد فيها من تعديلات تجاوز الاختلالات التي تعرفها الإجراءات المعمول بها في ظل النصوص التنظيمة السابقة ( وبالأخص المرسوم 91-176 المتعلق برخص وشهادات التعمير والمعدل في سنتي 2006 و 2009)، بغية تبسيطها وضمان المزيد من السرعة والشفافية والفعالية لها. ويمكن ملاحظ ذلك في النقاط التالية :

1- فيما يخص الإلتزام بالتخطيط والإبداع: والمسؤولية، هنا، ملقاة على الجميع الفاعلين في مجال التعمير سواء كانوا منتجين أو مستهلكين أو إدارة، وبالأخص المهندس المصمم الذي تقع عليه مسؤولية الخلق والإبداع وإعطاء المجال البعد الإنساني والثقافي و الرفع من مستوى الجودة المعمارية والتعميرية والبيئية ومن قيمة المشاهد الحضرية للتجزئات والمجموعات العقارية. غير أنه، إذا كان المخطط الطبوغرافي يشكل البنة الأساسية التي على أساسها يضع المهندس المعماري تصوره المعماري لمشروع التجزئة. فإنه لزاما، حسب رأينا، أن تكون مخططات الأراضي الفلاحية هي القاعدة التي ينطلق منها المهندس الطبوغرافي في عمله بهدف حماية الأرضي الزراعية الخصبة وعدم ضمها إلى الأراضي التي هي محل دراسة التقسم والتجزئة والبناء بالخرسانة .

وغني عن البيان : المجتمع يتبؤ مصاف المجتمعات الراقية حضريا بقدر ما يكون ذلك المجتمع قد بوأ عنده التخطيط والمخططات المصاف الأولى .

2- فيما يخص تقليص المدة المحددة لدراسة ملف التجزئة من طرف الإدارة : من ثلاثة أشهر إل شهرين ( على مستوى البلدية ) وذلك بغية توخي المزيد من السرعة في البت في طلبات الرخصة ودراستها داخل مدة معقولة إلا أن هذه الأجال لاترقى إلى مستوى تطلعات المجزئين العقاريين، وتمشيا مع سياسة الدولة في هذا الإطار والمتمثلة في انتاج أكبر عدد ممكن من القطع الأرضية وطرحها في السوق العقارية بغرض تقليص الفجوة المتعاظمة بين العرض والطلب في هذه المادة الأساسية للبناء.

لذا نر بأمكان تحسين هذه الإجراءات لو تم الإعتماد على الإجراءات الرقمية من حيث الملف والدراسة، بدل من الوسائل التقليدية القائمة على الوثائق الورقية.

3- فيما يخص ملف طلب رخصة التجزئة: من خلال ضرورة إعادة النظر في وثائق الملف بالكيفية التي تبين كيفية التموين بالطاقة المتجددة وبالأخص الشمسية منها من خلال توظيف سطح البنايات لذلك، وذلك تماشيا مع الطاقة الخضراء، حيث أن آلية شبكات خطوط الكهرباء قد تجاوزتها الأحداث، كما هي مشوهة للمناظر العامة للمدينة. فالمعارف الجديدة القائمة على الصداقة مع البيئة تلزم العودة إلى فكرة الحدائق المنزلية حتى ولو في العمارات الجماعية، في إطار التعايش بين الإنسان المدينة والبستنة.

4- فيما يخص التجزئات الصغيرة: إذا كانت الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم الجديد 15-19 تنسجم مع كبريات التجزئات العقارية ذات المساحات الشاسعة فإنها تعد مرهقة ومكلفة بالنسبة للتجزئات الصغيرة، والمنطق يقضي بتوخى أسلوب اليسر والمرونة لتدبير شؤون التعمير بالكيفية التي تجعل المبادرة في الإستثمار في متناول الصغير والكبير وليس حكرا على هذا الأخير فقط.

5- فيما يخص عمل لجنة الشباك الوحيد: يعدّ من المستجدات التي جاء بها المرسوم 15-19 ومن ضمن إيجابياته المسجلة :

*-هوربح الوقت والقضاء على ظاهرة الترهل الإداري وتقاعسها في إطار العمل الإنفرادي المنعزل، حيث العمل الجماعي

في إطارلجنة يتضمن عوامل مشجعة على العمل والإنتهاء من دراسة ملفات طلبات الرخصة ضمن الأجال المحددة.

*-تقليص دائرة الخطأ في الحكم على مدى صلاحية مشروع التجزئة من عدمه، حيث كان في المرسوم 91-176 تتم بطريقة جزئية منفصلة ثم تجميعها دون إعادة دراستها في إطار شمولي والبحث عن مكامن الخلل في هذه الأراء المنفصلة والمرسلة من قبل المصالح التقنية المعنية. وهذا بالقفزعن فكرة جزء- جزء إلى فكرة جزء- كل. لذا أرى، من الضروري، اختزال مرحلة التحضيرالجزئي من دراسة ملفات طلبات رخصة التجزئة، نظرا لكون أن نفس الشخص الذي يعاين ويدرس الملف على مستوى مكتبه يعاد التحقيق مرة أخرى على مستوى قاعة لجنة الشباك الوحيد، فهو عمل مكرر، وإن كان فيه فائدة فإنها لا تتجاوز فائدة ربح الوقت في استصدار الرخص والذي يعتبر ذهبا بالنسبة للمستثمرين الذين هم في حاجة للوقت بالقدر ما هم في حاجة إلى الأموال.

*- كما أرى بأن نتائج عمل لجنة الشباك الوحيد ملزمة للسلطة المستصدرة لقرار الرخصة بقوة منطق الأشياء . وبالتالي تعد قرارات البلدية في مادة رخصة التجزئة هي قررات ليست بمنشئة بل كاشفة لما توصلت أو أنتهت إليه لجنة الشباك الوحيد من نتائج .

لذا، من الضروري تعزيز المرسوم 15-19 بجملة من الدوريات بغية تبسيط وتوحيد عمل دراسات ملفات طلب رخصة التجزئة لدى جميع لجان الشبالك الوحيد على مستوى البلدية والإدارات المعنية الأخرى. وبالأخص في ضوء غياب اجتهاد قضائي وفقهي فعالين لإثراء هذه المسألة.

6- فيما يخص الاستثناء على الزامية الحصول على رخصة التجزئة: وهوالجديد القديم الذي أكدت عليه الفقرة الثانية من المادة الأولى للمرسوم 15-19 والمتمثل في ضرورة وجود استثناء للقواعد القانونية للتعميروالعمل بها نظرا لصلابة هذه الأخيرة، ويعد ذلك كخطوة ثابتة ومتقدمة نحو استقطاب الإستثمارعن طريق تفعيل مفاهيم جديدة لتمكين متدخلين من الإنخراط الإيجابي في عمليات التهيئة والبناء. علما بأن مدننا القديمة تعبرعن اختيارات عمرانية دقيقة ومنظمة في غياب وجود قانون ملزم لها، بل كانت القواعد عرفية ومحترمة من طرف الجميع مثال على ذلك مدينة غرداية التي تعد كتحفة عالمية ومعلمة مصنفة من قبل اليونسكو على أنها تراث عالمي إنساني في العمران.

على عكس قواعد قانون التعمير المكتوب سواء القديم أو الجديد فإنها تتسم بكونها مطلقة وملزمة للجميع وصلبة وغيرقابلة للتلائم مع تطور المجتمع، فالتعمير الإكراهي يجب أن ينتهي (وما ظاهرة البناء الفوضوي إلا عنصر من عناصر فشله) ليحل محله التعميربالمشاركة الذي يفيد إشراك جميع الفاعلين والمهتمين والمختصين .

وفي الأخير يمكن القول: إن القاعدة القانونية وحدها لاتكفي لإنجاح عملية التجزئة على ارض الواقع، وذلك مهما كانت صياغتها ومضمونها ، ما لم يكن هناك وعي تعميري حقيقي متشبع به انطلاقا من المجزئ المنتج إلى المواطن المستهلك مرورا بالإدارة المنظمة للعلمية والضابطة لها.

**تهميش :**

1 - يعد القانون 82-02 كنص قديم في مادة التعمير، حيث تم الاستغناء عنه بموجب بموجب المادة 80 من قانون التعمير (الجديد ) 29-90 في المادة 80 منه ،والتي تنص على « تلغى كافة الأحكام القانونية والتنظيمية المخالفة لهذا القانون ولا سيما :- القانون رقم 02-82 المؤرخ في 6 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة تجزئة الأراضي للبناء.»

2 - عرفة عبد الوهاب ،شرح قوانين البناء والهدم ، دارالمطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، طبعة 2006، ص 153 )

3 - حمدي باشا عمر ، محررات شهر الحيازة، دارهومة، الجزائر، طبعة 2001 ، ص 157.

4 - عزري الزين ، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران ، بحث مقدم لنيل شهادة الدكتوراه في القانون ، جامعة منتوري قسنطينة، 2004، ص47. و أنظر أيضا تعريف

.Djillali Adja et BernandDrobenko, Droit de l'urbanisme , Berti édition ,2007 ,p179-180

5 - يحضى العقار : بأهمية سياسية تكمن في كونه يشكل القاعدة الأساسية التي يقوم عليها كيان الدولة وتؤدي إلى الإعتراف بوجودها وسيادتها. واهمية اقتصادية باعتباره يشكل المصدر الول للثروة القومية . وأهمية اجتماعية لكونه يشكل أحد أهم أسباب تماسك أفراد الأمة الواحدة . وأهمية قانونية سعت إلى جعل الملكية العقارية تقوم على أساس ثابت وطيد يبعث على الإطمئنان.

6 - الشريف البقالي ،شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دار القلم ،2012 ، ص 273

7 - الهادي مقداد ، التجزئات ودورها في تخفيف أزمة السكنى ، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العلياقي القانون العام ، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية ، جامعة محمد الخامس ، الرباط ، 1987- 1988 ، ص:16

8 -كما تنص م 16 من الأمر 67-75 لـ 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة لأجل البناء» تنمح رت في جميع الأحوال في شكل قرار «

9 -للتوسع في الموضوع أنظر: عمر أنفلوس ، المراقبة وزجر المخالفات ، أعمال اليوم الدراسي المنظم من قبل بليدة المنارة جليز وكلية الحقوق بمراكش ، جامعة قاضي عياض ، 2001 ، المغرب ، ص 71 ومابعدها .

10 - للمزيد من المعلومات المتعلقة بموضوع القسمة أنظر :

1998, DALLOZ, Paris , p 422-424 Henri Jacquot , François Priet , droit de l'urbanisme ,

11 -الهادي مقداد، التجزئات ودورها في تخفيف أزمة السكنى، المرجع السابق،ص 15 . والأصل في القسمة أن تكون رضائية ، تخظع لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين (والمنصوص عليه في المادة 106 من القانون المدني الجوائري مع عدم المساس بالنظام العام، واستثناء تكون قضائية وبالتالي تخضع لإجراءات سطرها المشرع في قانون المسطرة المدنية ، أنظر محمد الكشبور، القسمة في القانون المغربي ، مطبعة النجاح الجديدة الطبعة الأولى 1996 ، ص 11 ومابعدها.

12 -p. 33 Albert Grillet, traité pratique des lotissements au maroc , recueil serry,

13 ,-droit de l'urbanisme , P.U.F , 1981 .p445 Robert .Savy

14 -Henri Jacquot , FrancoisPriet, op.cit .p422-424

15 - المخطار العطار، قانون التحفيظ العقاري والتجزئة العقارية أي ضمان للإستثمار ؟، اليوم الدراسي بعنوان التجزئة العقارية والتعمير ، المنظم من قبل جامعة قاضي عياض ،كلية الحقوق ،مراكش ، المغرب ، السبت 17/03/2001 ص24 . فهذا الرأي الفقهي يتجه إلى اعتماد صفة المالك الظاهر apparent propriétaire دون الخوض في نزاع حول معرفة المالك الحقيقي وتتعلق أهم النزعات في هذا المجال بحالات الملكية المشتركة والملكية على الشيوع التي هي من اختصاص المحاكم العادية وعلى أساس أن رخص التجزئة لا تفيد الملكية ، وأنها تسلم مع كامل الاحترازوالتحفظ في خصوص حقوق الغير.

16 - وفيها تقسم مجموع عدد قطع التجزئة إلى مجوعات جزئية مع إنجاز أشغال التهيئة كاملة بالنسبة للجزء الأول (من صرف صحي + ماء شروب+ كهرباء +...) ثم التصرف في هذه القطع بالبيع أو الكراء، وعند الإنتهاء من هذه العملية تباشر في تجهيز المجموعة الجزئية الثانية بكامل أشغال النجهيز المطلوبة ويتصرف في هذه القطع ، وهكذا دواليك حتى تنتهي عملية التجزئة بكاملها.أنظر الحاج شكرة، الوجيز في قانون التعمير المغربي، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع ، الرباط، ص 201.

17 - وللإشارة ،فإنه قد تحتاج رخصة التجزئة أو البناء إلى رخصة إدارية أخرى تسبق أو تصاحب أو تلحق الإذن في إنجاز الأشغال ، قصد التحكم في النسيج العقاري داخل المجال الحضري أو الريفي تفاديا لتشييد بنايات أو تجزئات عشوائية.

18 - الزمت الفقرة الأخيرة من المادة 9 من المرسوم 15-19 المجزئ العقاري الإستعانة بالمتخصصين في التهيئة والذين هم المهندس المعماري ، ومهندس المساحة الطبوغرافي والمهندس التقني المختص، نظرا لما تتسم به التجزئة من طابع تقني تفرض الإلمام بتقنيات هندسية متنوعة.

19 - لمزيد من المعلومات عن دفتر الشروط راجع صالح بوسطعة ، التعمير في القانون التونسي ، منشورات المطبعة الرسمية ، تونس ، طبعة سنة 1999،ص231.

20 - المادة 10/2 من المرسوم 15-19 المؤرخ في 25 /01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

21 - المادة 3/10 من المرسوم 19-15 من المرسوم نفسه.

22 - المادة 2/10 من المرسوم 19-15 من المرسوم نفسه.

23 - تعدّ مديرية التعمير كجهة مختصة بالرقابة التقنية أو كإدارة وصية تقنيا . أنظر كل من :

- ديرم عائدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، باتنة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، 2011 ص84 و الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة ، المرجع السابق ، ص 192.

24 - وحتى يتسنى للجنة اتخاذ الموقف الصحيح من الملف ، يجوز لها الإستعانة برأي كل إدارة أو هيئة أخرى ذات الصلة بالمشروع ، وكذا الاستماع إلى المهندس المعماري المكلف بوضع تصور للمشروع الاستثماري المعروض عليها ، وذلك للحصول على أي معلومات أو تفاصيل تكميلية عند الإقتضاء. كما نرى في استدعاء المهندس المعماري مصمم المشروع لحضور أشغال لجنة دراسة ملف التجزئة هو إجراء يظفي طابع الشفافية على أعمال اللجنة، وذلك حتى يكون المهندس على بينة من التعديلات الواجب القيام بها ، إن اقتضى الحال بذلك ، وكذلك لتقديم جميع الشروحات التي قد يطلبها أعضاء اللجنة. وفي هذا السياق تنص المادة 58 من المرسوم 15-19 « يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله .»

25 - غير أن المرسوم 15-19 لم يبين كيفية إتخاذ لجنة الشباك الوحيد لقراراتها : هل بالإجماع أم بالأغلبية ؟

26 - حالة تعارض بين القواعد العامة للتعمير وقواعد مخططات التعمير المحلية ، فإن الغلبة تكون فيها للقاعدة أكثر تشددا لصالح المصلحة العامة للتعمير. لكن ، مبدئيا ، لا يتم المصادقة على مخططات التعمير إلا إذا جاءت غير مخالفة في محتواها لقواعد العامة للتعمير .وللمزيد من المعلومات حول وثائق التعمير المحلية وما فوق المحلية راجع

Djillali Adja et BernandDrobenko, op.cit.p57-68

27 - بحسب م 65 من 90-29 فإنه تمنح رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للبلدية في حالة تواجد أرضية التجزئة ضمن مساحة المنطقة التي يحكمها تنظيم مخطط pos وتمنح على أساس الصفة كممثل للدولة في حالة غياب المخطط pos وللمزيد راجع الزين عزري، المرجع السابق، ص 50 وأيضا عايدة ديرم ، المرجع السابق ،ص 85 .

28 - تنص المادة 62/2 من القانون 29-90 « وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا «.

29 - الحاج شكرة 11، المرجع السابق ، ص 186

30 - المادة 18 من القانون 15-19.

31 - فعامل الزمن يعتبر عنصرا أساسيا في مجال الاستثمار في السكن. أنظر محمد بونبات، ، قوانين التحفيظ والتسجيل والتجزئة العقارية ، سلسلة منشورات كلية الحقوق بمراكش ، السنة 1996- 1997 ، ص 56.