

المطلب الثالث: رخصة التجزئة

تسهر اغلب الدول على وضع مقاييس وقواعد تستجيب لها البنايات، لغرض إظهارها بمظهر ونسق جمالي، فكلما كانت الدول متطورة كان مستوى العمران فيها راقيا، والعكس في حالة الدولة المتخلفة، فتخلفها ينعكس سلبا على بناءاتها ومجالها العمراني، والجزائر كغيرها من الدول لا تخرج عن هذا الإطار، فمنذ الاستقلال أصدرت عدة نصوص قانونية وتنظيمية، فرضت مجموعة من القيود على تجزئة الأراضي، فأى تجزئة في المحيط العمراني يجب أن تخضع وتستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع ومضبوطة بقواعد تنظيمية، بحيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملفات ومخططات قانونية وتقنية ، ويمنح الترخيص بالتجزئة من جهات ادارية مختصة وذلك للمحافظة على العمران ومجالاته وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار.

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

رخصة التجزئة هي ثاني القرارات المتعلقة بعقود التعمير، ودورها لا يقل أهمية عن دور رخصة البناء في المحافظة على النسق والنسيج العمراني وكذا محاربة البناء الفوضوي.

أولا: تعريف رخصة التجزئة

عرفها المشرع الجزائري في المادة 24 من القانون 02/82 الملغى بموجب القانون 90،29 (تعد تجزئة الاراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري او عدة املاك عقارية الى

قطعتين او اكثر لغرض اقامة بناية أيا كان تخصيصها) اما مضمون المادة 57 من القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19. فقد نصتا على مايلي (تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية)

يتضح من هذا النص أنه ليست كل عملية تقسيم تعتبر تجزئة بل هناك معايير تضبط العملية حتى تكون خاضعة للرخصة فلا بد من تقسيم ملكية عقارية واحدة تشكل وحدة عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع وتستعمل هذه القطع الناتجة لتشييد بناية.

كما أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، في المادة 02 فقرة 08 عرفها بمايلي (التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير).

ومن خلال المواد اعلاه يمكن تعريفها بانها وثيقة ادارية تسلم في شكل قرار اداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض يريد القيام بعملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات الى اثنين او اكثر من اجل اقامة بنايات سكنية وهذا مهما يكن موقعها

ثانيا: خصائص رخصة التجزئة

- تصدر هذه الرخصة في شكل قرار إداري ومنه فإنه يعتريها ما يعتري القرار الإداري بوجه

عام من النشر والتعديل والإلغاء

- تصدر عن جهات إدارية محددة قانونا بعدما تتحقق من مدى مطابقة مشروع التجزئة مع قواعد التعمير التنظيمي ومخالفة ذلك تؤدي إلى قابلية الرخصة للإلغاء.
- هي وثيقة متعلقة بذات الأرض وليس طالبها.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام فلا يجوز للإدارة مخالفته وحتى نكون بصدد التجزئة لا بد من مراعاة المعايير التالية:
- لا بد أن تكون الملكية العقارية المراد تجزئتها تشكل وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات ويشترط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة.
- تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس لغرض آخر.
- رخصة التجزئة تتعلق بقطعة أرض لا يكون موضوعها تقسيم عقار مبني حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم.

الفرع الثاني: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

يشترط للحصول على رخصة التجزئة اتباع الإجراءات التالية:

أولاً: تقديم الطلب والوثائق المطلوبة

رخصة التجزئة هي لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وعليه فيمكن

الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بغرض إقامة بنايات عليها. ومع هذا فإن المشرع، وحماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

وحسب المادة 08 من المرسوم 19/15 يقدم طلب رخصة التجزئة من المالك أو موكله هو صاحب الملكية أو موكله وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه.

كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية ، أو بتوكيل رسمي طبقا للمادة 324 من القانون المدني ، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

1: الوثائق المطلوبة في ملف طلب رخصة التجزئة

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

- أ. تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- ب. التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل على البيانات الآتية:

-حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

-منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل

شبكة الطرق المختلفة.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة

للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف
و الإنارة العمومية،

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الارتفاقات الخاصة،
- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

ج. مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي
المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي .

د. مذكرة تشتمل على البيانات التالية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها، ونوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفاءات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة.

-دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء.

-دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

هـ. برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك، عند الاقتضاء.

و. دفتر شروط يحدد الالتزامات 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.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

2:الجهة المختصة بتسلم طلب رخصة التجزئة

حسب المادة 10 من المرسوم 19/15 (يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم اقامة المشروع فيها ، ويودع مقابل وصل ايداع يتم تسليمه في نفس اليوم).

ثانيا : جهات التحقيق في طلب رخصة التجزئة

يتناول التحقيق في طلب رخصة التجزئة مدى مطابقة مشروع تجزئة الارض لتوجيهات مخطط

شغل الاراضي او تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير او التعليمات المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غياب ادوات التهيئة والتعمير وهو مانصت عليه المادة 11 من المرسوم 19/15 وحسب المادة 12 من نفس المرسوم تقوم المصلحة المختصة المكلفة بتخضير طلب رخصة التجزئة بجمع الآراء و الموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها ،كما يعتبر الاشخاص العموميين والمصالح المستشارة الذين لم يصدروا ردا في اجل 15 يوما من تاريخ استلام الطلب كأنهم اصدروا رأيا بالموافقة .

ويمكن للمصلحة المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة ان تقوم بالتحقيق العمومي كما هو الحال بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية تطبيقا للمادة 12 من نفس المرسوم.

ثالثا: اصدار القرار في الطلب

نصت المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 (تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي او الوالي المختص اقليميا ، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها ، يكون تسليم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن الوالي المنتدب)

كما حددت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 الحالات التي يختص فيها الوالي بتسليم رخصة التجزئة والحالات التي يتم فيها تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وحسب المادة 31 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم

التنفيذي 342/20 يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة او شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها فان ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر ب 15 يوم ، وبعدها يمكن للمعني رفع دعوى امام الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به،

المطلب الرابع: شهادة التقسيم

الفرع الاول: تعريف شهادة التقسيم

تعرف شهادة التقسيم بأنها: "وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء، وهي تخوّل المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية ، كما تعرف بأنها رخصة رسمية من اجل تقسيم عقار مبني إلى وحدتين أو إلى عدّة وحدات عقارية.

كما عرفتها المادة 19/15 بمايلي (تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام)

فشهادة التقسيم لا تغيّر في حجم العقار المبني نفسه، وإنّما تقسّمه إلى جزئين أو عدة أجزاء، فهي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك -فهي تعد إجراءا شكليا- وإنّما تغيّر في البناء فقط.

الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم

اولا: طلب شهادة التقسيم

حسب المادة 34 من المرسوم اعلاه يشترط ان يتقدم مالك العقار المبني أو موكله بطلب موقع عليه للحصول على شهادة التقسيم ، و يدعم المعني طلبه بنسخة من عقد الملكية إذا كان مالكا، أو توكيلا في حالة ما إذا كان موكلا، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا

ويجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشمل على الوثائق الآتية المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والمتمثلة فيما يأتي:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها

- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

وحسب المادة 36 من نفس الرسوم يرسل طلب شهادة التقسيم و الوثائق المرفقة به في خمسة (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض المراد تقسيمها،

ويسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التأكد والتحقق من أن الوثائق المقدمة مطابقة لتشكيل الملف حسب أحكام القانون

ثانيا : التحقيق في طلب شهادة التقسيم

حسب المادة 37 من نفس المرسوم يتم تحضير طلب تحضير شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء .

ثالثا : اصدار القرار

نصت المادة 38 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 على وجوب تبليغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم في اجل شهر ابتداء من تاريخ ايداع الطلب، وحددت المادة 39 من المرسوم 19/15 مدة صلاحيتها بثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها .

وحسب المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 342/20 يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ، وفي الولايات التي تم احداث المقاطعات الادارية فيها فان ايداع الطعن يكون لدى هاته الاخيرة، وفي هذه الحالة يحدد اجل الرد المبرر ب 15 يوم ، وبعدها يمكن للمعني رفع دعوى امام الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به .