حرية الملكية العقارية والقيود القانونية على التجزئة في التشريع الجزائري

Freedom of Real Estate Ownership and Legal Restrictions on Property Subdivision under Algerian Legislation

حجاج مبروك[1]، خالد رامول[2]

[1] جامعة لونيسي علي، hadjadjmabrouk85@gmail.com

[2] جامعة لونيسي علي ، k.ramoul@univ-blida2.dz

تاريخ الإرسال: 04 / 10 /2026 تاريخ القبول: 01 / 11 /2026 تاريخ النشر: 17 / 11 /2026

ملخص:

تتناول هذه الدراسة حدود حرية المالك في تجزئة عقاره في التشريع الجزائري، انطلاقا من التوفيق بين ضمان الملكية الخاصة وبين مقتضيات التهيئة والتعمير وحماية العقار من الاستعمالات التي قد تضر بالمصلحة العامة، ويقوم الإطار القانوني أساسا على المادة 52 من دستور 2020، والمادة 674 من القانون المدني، والقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، فضلا عن القانون90-25 المتضمن التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي الفلاحية، والقانون 08-15 في مجال المخالفات العمرانية ومطابقة البنايات/ وتخلص الدراسة إلى أن المشرع لم ينزع عن الملكية الخاصة صفتها الحرة، وإنما جعل ممارسة سلطات المالك، ومن بينها التجزئة، محكومة بحدود موضوعية وإجرائية تبررها وظيفة العقار وعلاقته بالنظام العمراني والبيئي والمصلحة العامة، غير أن فعالية هذه الحماية لا تتوقف على كثرة القيود، بل تتطلب وضوح القواعد، توحيد الإجراءات، تحسين الرقابة، وضمان فعالية الطعن القضائي.

كلمات مفتاحية: الملكية العقارية، تجزئة الملكية، الحفاظ على الملكية، وظيفة العقار

Abstract:

This study examines the limits of the owner's freedom to subdivide his or her property under Algerian legislation, based on the need to reconcile the protection of private property with the requirements of land-use planning and urban development, as well as the protection of real estate from uses that may harm the public interest.

The legal framework is primarily based on Article 52 of the 2020 Constitution, Article 674 of the Civil Code, Law No. 90-29 relating to land-use planning and urban development, as amended and supplemented, Executive Decree No. 15-19, as amended and supplemented, in addition to Law No. 90-25 on land orientation with regard to agricultural land, and Law No. 08-15 concerning urban planning violations and the compliance of buildings with legal requirements.

The study concludes that the legislator has not deprived private property of its essential character as a free right. Rather, the exercise of the owner's powers, including the power to subdivide the property, is subject to substantive and procedural limitations justified by the function of real estate and its relationship with the urban and environmental order and the public interest.

However, the effectiveness of this legal protection does not depend merely on the multiplication of restrictions; rather, it requires clear rules, harmonized procedures, improved administrative oversight, and effective judicial review.

Keywords: Real Estate Property ; Property Subdivision ; Preservation of Property ; The Function of Real Estate.

1- المؤلف المرسل: الاسم الكامل، **الإيميل:** authora.s@mail.com

مقدمة :

تمثل الملكية العقارية أحد أهم الحقوق المالية التي تحظى بحماية دستورية ومدنية في النظام القانوني الجزائري، غير أن هذه الحماية لا تعني إطلاق يد المالك في كل صور الاستعمال والتصرف، لأن العقار، بخلاف كثير من الأموال، يرتبط ارتباطا مباشرا بالتنظيم المكاني للمجتمع وبشبكات الطرق والمياه والتطهير والتجهيزات العمومية، كما أن طريقة استغلاله قد تؤثر في البيئة وفي التوازن العمراني وفي حقوق الجوار.

وتظهر هذه الخصوصية بصورة واضحة في التجزئة العقارية، إذ ينتقل المالك من مجرد استعمال ملكيته إلى إعادة تشكيل بنيتها المادية والقانونية بما قد يترتب عليه إنشاء وحدات عقارية جديدة معدة للبناء، ولهذا أخضع المشرع هذه العملية لنظام من الرخص والمخططات والدفاتر التقنية، وجعل الإدارة طرفا في التحقق من مدى مطابقة المشروع لوثائق التعمير.

وتنبع أهمية الموضوع من كون التجزئة تقف في منطقة وسطى بين القانون الخاص والقانون العام، فهي من جهة مظهر من مظاهر سلطة المالك في التصرف في ملكه، ومن جهة أخرى عملية عمرانية لا يمكن أن تترك لإرادة الأفراد وحدها.

ومما سبق يمكننا طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في التوفيق بين حرية المالك في التصرف في عقاره وبين القيود القانونية الرامية إلى الحد من تجزئته وحماية العقار؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية نعتمد المنهج التحليلي للنصوص القانونية والتنظيمية، مع الاستفادة من المنهج الوصفي في تحديد المفاهيم.

المبحث الأول : الإطار القانوني لتجزئة العقار في التشريع الجزائري

يستلزم البحث في موضوع تجزئة العقار الوقوف أولاً عند الإطار المفاهيمي والقانوني الذي يحكم هذه العملية، من خلال تحديد ماهيتها وتمييزها عما يشتبه بها من تصرفات عقارية أخرى، وبيان الأساس القانوني الذي استند إليه المشرّع في تنظيمها، قبل الانتقال إلى دراسة الشروط الموضوعية والإجراءات الإدارية الواجب استيفاؤها لممارسة هذا الحق.

المطلب الأول: مفهوم التجزئة العقارية وأساسها القانوني

تُعدّ التجزئة العقارية من التصرفات التي تترتب عليها آثار قانونية وعمرانية مهمة، باعتبارها تؤدي إلى تقسيم ملكية عقارية إلى قطع مستقلة وفق شروط وضوابط محددة، وقد أحاطها المشرّع الجزائري بتنظيم قانوني خاص يوازن بين حرية المالك في التصرف في ملكيته وبين متطلبات التهيئة والتعمير وحماية المصلحة العامة.

الفرع الأول: تعريف التجزئة العقارية وتمييزها عن التصرفات العقارية المشابهة

لقد تعددت التعريفات الفقهية بخصوص التجربة العقارية ، واختلفت تبعا لاختلاف وجهة نظر كل باحث والزاوية التي ينظر منها إلى الموضوع ، لكن هذا الاختلاف لا يعني الجوهر ، حيث نجد غالبية التعريفات تتفق على خصوصية التجزئة العقارية القائمة على عنصر التفاعل مع المعطيات الاقتصادية والاجتماعية

فالاقتصادي يرى أن التجزئة العقارية هي"عبارة عن عملية مضاربة لبيع قطع أرضية بالتجزئة وهي معالجة على السلم الضريبي لنظام بائعي الأملاك".

أما الاجتماعي فيعتقد بأنها: "فضاء منظم من أجل حياة اجتماعية وهي عبارة عن طريقة للتعمير الفردي على كل شخص أن يحترم مجموعة من

الضوابط والتوصيات ذات طابع عمراني منصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتجزئة، من أجل ضمان خصوصية كل أسرة وتوطيد العلاقات الاجتماعية".[1]

أما من الناحية القانونية لا يقدم القانون المدني تعريفا خاصا للتجزئة العقارية، وإنما ينظم الملكية من حيث مضمونها العام، فقد قرر أن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، ومن ثم فإن الأصل هو حرية المالك في الانتفاع بعقاره والتصرف فيه، لكن هذه الحرية مقرونة منذ تعريفها التشريعي ذاته بقيد قانوني عام.[2]

تنص المادة 57/01 من القانون رقم 90-29 على مايلي: "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها..." وتنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: "في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29 ... [3] تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية". وتنص المادة 02/08 من القانون رقم 08-15 على ما 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 "

نلاحظ أن المشرع أعاد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نفس التعريف المذكور في المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير مع إضافة الهدف من التقسيم والذي هو تشييد بناية، وأضاف في المادة 02/08 من القانون رقم 08-15 هدفا آخر من التقسيم وهو البيع أو الإيجار. من خلال هذه النصوص يمكن تعريف التجزئة على أنها: "عملية

تقسيم ملكية أرض داخل المحيط العمراني إلى قطعتين أو أكثر سواء للإستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم".[4]

والتجزئة بهذا المعنى ليست مرادفة للقسمة، فالقسمة قد تكون وسيلة لإنهاء الشيوع بين الشركاء أو لإفراز الأنصبة دون أن يكون مقصدها إنشاء مشروع عمراني جديد، أما التجزئة العمرانية فتتجه إلى إنشاء قطع أرضية جديدة في إطار مشروع يخضع لقواعد التعمير والتهيئة، ويرتبط عادة بأشغال التهيئة والربط بالشبكات وبشروط البناء والتنازل عن القطع.

كما ينبغي تمييز التجزئة عن شهادة التقسيم بالنسبة للعقار المبني، إذ إن القانون يميز بين رخصة التجزئة الموجهة إلى عملية عمرانية وبين الشهادة التي تثبت إمكانية تقسيم ملكية مبنية في الحالات المحددة قانونا، ومن هنا لا يصح إخضاع كل عملية مادية لتقسيم العقار للنظام نفسه، بل يجب تحديد الغاية وطبيعة العقار ووضعه العمراني.[5]

الفرع الثاني: الأساس القانوني لتنظيم التجزئة العقارية

يستند تنظيم التجزئة إلى مجموعة مترابطة من النصوص، حيث أكد الدستور الجزائري لسنة 2020 في مادته 52 على ضمان الملكية الخاصة[6]، في حين قيدت المادة 674 من القانون المدني ممارسة حق الملكية بعدم مخالفة القوانين والأنظمة[7]، ليقرر القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نظام رخصة التجزئة، بينما يتولى المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[8]

ويضاف إلى ذلك القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[9]، الذي يفرض قيودا خاصة على المعاملات المتعلقة بالأراضي الفلاحية، بحيث لا يجوز أن تؤدي المعاملة إلى الإضرار بقابلية الاستغلال الزراعي أو تغيير الوجهة الفلاحية أو إنشاء استغلاليات تخالف المقاييس والبرامج المعتمدة، ولذلك

فإن حرية التجزئة لا تقاس فقط بوضعية الملكية الخاصة، بل أيضا بطبيعة العقار والوظيفة القانونية المقررة له.

والنتيجة أن سند التقييد ليس واحدا، بل يتدرج من حماية دستورية للملكية إلى تنظيم مدني عام، ثم إلى ضوابط عمرانية خاصة، فضلا عن أنظمة قطاعية مرتبطة بالفلاحة والبيئة والتراث والمناطق ذات الخصوصية.[10]

المطلب الثاني: شروط وضوابط التجزئة العقارية

تخضع التجزئة العقارية في التشريع الجزائري لجملة من الشروط والضوابط القانونية والعمرانية، بما يضمن توافقها مع مقتضيات التهيئة والتعمير وحماية المصلحة العامة.

ولا تقتصر هذه الضوابط على الشروط الموضوعية المتعلقة بالعقار وموقعه ومساحته، وإنما تمتد إلى ضرورة احترام المخططات والوثائق العمرانية المعمول بها.

الفرع الأول: الشروط الموضوعية والقانونية لتجزئة العقار

وتتحدد مشروعية التجزئة أولا بمدى انسجامها مع وثائق التعمير، فلا يكفي أن يكون الطالب مالكا للعقار، بل يجب أن يكون المشروع قابلا للاندماج في البنية العمرانية القائمة أو المقررة، ويعني ذلك فحص موقع الأرض، حدودها ومساحتها، شبكة الطرق، شبكات الماء والتطهير والطاقة والهاتف والإنارة، ومواقع مواقف السيارات والمساحات الحرة والارتفاقات، فضلا عن طبيعة البنايات المبرمجة.

ويظهر من تنظيم الملف أن المشرع لا ينظر إلى القطعة الأرضية باعتبارها وحدة منعزلة، وإنما باعتبارها جزءا من نسيج عمراني، ولذلك يشترط دفتر الشروط تحديد أشغال التجهيز والتهيئة، والالتزامات المتعلقة بالشبكات والطرق، وشروط البناء، بما يسمح بتقدير الآثار الجماعية للمشروع.

ولا يوجد في التشريع العمراني رقم واحد موحد يصلح باعتباره حدا أدنى وطنيا لكل قطعة ناتجة عن التجزئة في جميع الحالات، إذ ترتبط قابلية البناء بالوثائق العمرانية المعمول بها وبطبيعة المنطقة واستعمال الأرض وشروطها التقنية، ومن ثم يجب تجنب اختزال الضابط في مساحة ثابتة دون الرجوع إلى وثيقة التعمير المختصة.

وبالنسبة للأراضي الفلاحية، تكون القيود أشد، لأن المشرع يربط التصرف فيها بالمحافظة على قابلية الاستغلال وعلى وجهتها الفلاحية، وبالتالي قد تكون العملية صحيحة من منظور الملكية الخاصة لكنها غير جائزة من منظور التوجيه العقاري.

الفرع الثاني: الإجراءات والرقابة الإدارية على التجزئة

تبدأ الإجراءات بطلب يقدمه صاحب الملكية أو موكله، مرفقا بالملف الإداري والتقني الذي يحدده المرسوم التنفيذي 15-19، ويشتمل الملف، على تصميم الموقع، والتصاميم التوجيهية، والبيانات الخاصة بالقطعة وشبكة الطرق والمياه والتطهير والطاقة والإنارة، فضلا عن مذكرة تتعلق بالتدابير التقنية والبيئية عند الاقتضاء.

وتتولى السلطة المختصة دراسة مدى مطابقة المشروع لوثائق التعمير والآثار التي قد يترتب عليها في مجالات النظافة والصحة والمرور والتجهيزات والمرافق العامة والمالية المحلية، وهذا يكشف أن الرخصة ليست مجرد إجراء شكلي، بل وسيلة للرقابة الوقائية.

كما نظم المشرع حق التظلم من قرارات عقود التعمير، وأقر آليات للطعن الإداري، إلى جانب إمكانية اللجوء إلى القضاء، وفي هذا الإطار لا يجوز للإدارة أن تجعل الرخصة مجالا لتقدير مطلق، بل يجب أن تستند قراراتها إلى الأسباب والقواعد القانونية ذات الصلة.

وقد أدخل المرسوم التنفيذي 24-247 المعدل والمتمم للمؤسوم التنفيذي 15-19[11]، بعدا رقميا على مسار عقود التعمير، من خلال إتاحة إيداع الملفات ورقيا أو عبر المنصة الرقمية لعقود التعمير، وهو اتجاه يمكن أن يساهم في تقليل الآجال وتحسين قابلية تتبع الملف إذا اقترن بتوحيد الممارسات الإدارية.

ولا تقف الرقابة الإدارية عند حدود المرحلة السابقة لمنح الرخصة، بل تمتد لتشمل رقابة لاحقة على تنفيذ أشغال التجزئة، تتوج عادة بتسليم شهادة مطابقة تثبت إنجاز الأشغال وفقاً لما تضمنته الرخصة الممنوحة. وتكتسي هذه الرقابة اللاحقة أهمية بالغة، إذ إن غياب المتابعة الميدانية الفعلية قد يفتح المجال أمام انحراف أصحاب المشاريع عن مضمون الرخصة الأصلية، سواء من حيث عدد القطع أو مساحاتها أو الوجهة المخصصة لها، الأمر الذي يستدعي تفعيل آليات الرقابة السابقة واللاحقة معاً لضمان الانضباط الفعلي لعملية التجزئة مع الإطار القانوني الذي يحكمها.

المبحث الثاني: حدود حرية الملكية العقارية في مواجهة حماية العقار من التجزئة

إذا كان المبحث الأول قد بيّن الإطار القانوني الذي ينظم عملية التجزئة العقارية من حيث مفهومها وشروطها وإجراءاتها، فإن الأمر يستدعي في هذا المبحث الوقوف على القيود الفعلية التي ترد على حرية المالك في تجزئة عقاره، وبيان الآثار القانونية المترتبة على مخالفة هذه الضوابط، قبل الانتقال إلى تقييم لمدى فعالية آليات الحماية القانونية المقررة، ومحاولة استشراف سبل تحقيق التوازن المنشود بين حرية الملكية ومقتضيات حماية العقار.

المطلب الأول: القيود الواردة على حرية المالك في تجزئة عقاره

أحاط المشرّع الجزائري عملية التجزئة بجملة من الضوابط التي تحد من سلطة المالك في تقسيم عقاره، بما يضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير وحماية العقار.

الفرع الأول: القيود المستمدة من قواعد التهيئة والتعمير

فرض المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمراسيم التنفيذية اللاحقة جملة من القيود على تجزئة الأراضي، فأي تجزئة للأراضي يجب أن تخضع وتستجيب لمجموعة من المقاييس والقواعد التقنية المحددة مسبقا من قبل المشرع والمضبوطة بقواعد تنظيمية؛ بحيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملفات ومخططات قانونية وتقنية. ويمنح الترخيص بالتجزئة من جهات إدارية مختصة وذلك للمحافظة على العمران ومجالاته وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار.[12]

إن أهم قيد يرد على حرية المالك يتمثل في اشتراط الترخيص المسبق، فالقانون 90-29 يجعل رخصة التجزئة شرطا قانونيا للعملية في الحالات التي يحددها، كما يحظر القانون 08-15 إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون الحصول مسبقا على الرخصة.

ولا تتوقف القيود عند الحصول على الرخصة، بل تمتد إلى تنفيذ أشغال التهيئة وإتمامها واحترام المخططات والالتزامات الواردة في دفتر الشروط.

وبذلك يتحول الترخيص إلى إطار قانوني متكامل يحدد ليس فقط إمكانية التقسيم، وإنما أيضا كيفية تحويل الأرض إلى وحدات قابلة للاستغلال.

وتتصل هذه القيود بفكرة الوظيفة الاجتماعية للعقار، فالمشرع لا يتعامل مع الأرض كمال خاص منفصل عن المجال العام، بل كعنصر في شبكة من المصالح المتداخلة، ولهذا قد يمنع مشروع تجزئة يبدو مفيدا للمالك إذا كان من شأنه خلق ضغط غير مبرر على الطرق أو الشبكات أو التجهيزات أو مخالفة وثائق التعمير.

كما تتأكد هذه الفكرة في الأراضي الفلاحية، حيث يمنع القانون 90-25 التصرفات التي تضر بقابلية الاستغلال أو تغير الوجهة الزراعية، فالحماية هنا

لا تتعلق بجمال المدينة فقط، بل بالأمن العقاري والغذائي وبحماية المورد الأرضي.

مما سبق ذكره نستنتج أن هذا التقييد لا يقتصر على مجرد اشتراط الحصول على رخصة، بل يمتد ليشمل تحديد مضمون هذه الرخصة ذاتها بما يتماشى مع مقتضيات الاستعمال العقلاني للأرض، فالمشرّع، من خلال إلزام كل تجزئة بمراعاة أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي، إنما يسعى إلى حماية التوازن العام للنسيج العمراني من التشتت والعشوائية التي قد تنجم عن ترك حرية التجزئة لمحض تقدير الملاك الأفراد، بعيداً عن أي رؤية شمولية للتخطيط العمراني والمحافظة على الأراضي، لا سيما ذات الطابع الفلاحي أو ذات القيمة البيئية والطبيعية.

الفرع الثاني: آثار مخالفة ضوابط التجزئة العقارية

رتب المشرع على إنشاء التجزئة دون رخصة آثارا جزائية وإدارية، فوفقا للمادة 74 من القانون 08-15، يعاقب من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرامة من مائة ألف إلى مليون دينار، وتضاعف العقوبة في حالة العود.

كما يعاقب من يشيد بناية داخل تجزئة لم تتحصل على رخصة تجزئة بغرامة من مائة ألف إلى مليون دينار وفقا للمادة 75 من القانون نفسه، مع مضاعفة الغرامة في حالة العود، ويعاقب كذلك بيع القطع في التجزئات غير المرخصة أو قبل استلام شبكات التهيئة وفقا للأحكام ذات الصلة.[13]

ومن الناحية المدنية، فإن التجزئة غير المرخصة تنعكس سلباً على قابلية التصرف القانوني في القطع الناتجة عنها، إذ تمتنع مصالح التوثيق عن تحرير عقود البيع الواردة على قطع أرضية ناتجة عن تجزئة غير مرخصة، كما تمتنع المحافظة العقارية عن إجراء عمليات الشهر المتعلقة بها، الأمر الذي يجعل من رخصة التجزئة شرطاً عملياً لا غنى عنه لضمان الأمن العقاري

للمتعاملين، ويكشف في الوقت ذاته عن مدى الترابط بين النظام الإداري لرخصة التجزئة والنظام المدني لنقل الملكية العقارية والشهر العقاري.

وتكشف هذه الجزاءات عن أن المشرع لم يكتف بالرقابة السابقة، بل أقام رقابة لاحقة ذات طابع ردعي، غير أن فعالية الردع لا تقاس بشدة العقوبة وحدها، إذ تظل مرتبطة بسرعة اكتشاف المخالفة، وفعالية المحاضر، وقدرة الجهات المختصة على تنفيذ الأحكام والأوامر المتعلقة بإعادة الحال أو الهدم عند الاقتضاء.

كما أنشأ القانون 08-15 آليات للمعاينة والمتابعة، ومنها فرق مختصة بمتابعة إنشاء التجزئات ومجموعات السكن وورش البناء، وهو ما يؤكد تكامل الرقابة الإدارية مع الجزاء القضائي.

المطلب الثاني: حدود الحماية القانونية للعقار وآفاق تحقيق التوازن

تسعى الحماية القانونية للعقار إلى تحقيق التوازن بين ضمان حق الملكية وصون العقار من التجزئة والاستعمالات التي قد تتعارض مع مقتضيات المصلحة العامة، غير أن فعالية هذه الحماية تظل مرتبطة بمدى كفاية الآليات القانونية والرقابية، بما يسمح بتحقيق توافق عملي بين حرية المالك ومتطلبات التهيئة والتعمير وحماية العقار.

الفرع الأول: مدى فعالية الآليات القانونية في الحد من التجزئة غير المشروعة

يظهر من خلال المنظومة القانونية الجزائرية أن المشرع وضع سلسلة متكاملة نسبيا رخصة قبلية، دراسة تقنية، دفتر شروط، مراقبة للأشغال، شهادة أو وثيقة تثبت الوضعية، ثم جزاءات عند المخالفة، مع فتح مسالك للطعن، وهذا البناء يسمح نظريا بالانتقال من منطق الترخيص المنفرد إلى منطق الرقابة المستمرة.

لكن التطبيق العملي قد يواجه عدة صعوبات، منها تعدد المتدخلين، تفاوت الإمكانات التقنية للبلديات، تعقيد بعض الملفات، وضعف التنسيق بين مصالح التعمير والمسح والحفظ العقاري، فضلا عن وجود تقسيمات واقعية تتم خارج الإطار الرسمي، كما أن تأخر تحيين وثائق التعمير أو غموض بعض الأحكام قد يرفع من كلفة المعالجة الإدارية ويخلق نزاعات.

ومن زاوية القضاء، فإن أهمية الرقابة القضائية تتمثل في حماية مبدأ المشروعية ومنع الإدارة من تحويل سلطة الترخيص إلى سلطة تقديرية مطلقة، وقد أكدت النصوص ذاتها أن رفض الرخصة يجب أن يكون مؤسسا على أسباب قانونية، وأن للمعني حق الطعن الإداري والقضائي.[14]

كما أن القضاء لا يحل محل الإدارة في إعداد المشروع العمراني، لكنه يراقب مدى احترامها للاختصاص والإجراءات والسبب القانوني وعدم الانحراف بالسلطة، ومن ثم فإن فعالية النظام لا ترتبط فقط بالنصوص، وإنما أيضا بوضوح القرارات الإدارية وقابليتها للرقابة القضائية.

الفرع الثاني: التوفيق بين حرية الملكية ومتطلبات حماية العقار

يستند التوفيق بين حرية المالك في التصرف بعقاره ومقتضيات حماية العقار من التجزئة غير المنضبطة إلى مبدأ قانوني عام، هو مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، الذي وإن لم يرد النص عليه صراحة في مجال التجزئة العقارية، فإنه يستخلص من القواعد العامة للمسؤولية المدنية التي تقضي بأن كل عمل يسبب ضرراً للغير يستوجب التعويض، وقد استقر الفقه والقضاء على الاستناد إلى هذه القاعدة لتقرير أن ممارسة الحق يجب أن تبقى في الحدود التي تحقق المصلحة المشروعة لصاحبه دون مجاوزتها إلى الإضرار بالمصلحة العامة .

وتأسيساً على ذلك، فإن تقييد حرية المالك في تجزئة عقاره لا يُعد مساساً بجوهر حق الملكية بقدر ما هو تنظيم لممارسته بما يحقق التوازن

الضروري بين المصلحة الخاصة للمالك والمصلحة العمرانية والعامة للمجتمع، غير أن تحقيق هذا التوازن على أرض الواقع يستلزم جملة من الإصلاحات العملية، لعل أبرزها تبسيط الإجراءات الإدارية المتعلقة بمنح رخصة التجزئة وتقليص آجال دراسة الطلبات، وتعزيز الرقمنة في تسيير ملفات التعمير بما يضمن الشفافية ويحد من الممارسات غير القانونية، فضلاً عن ضرورة تعزيز قدرات المصالح البلدية بشرياً ومادياً لتمكينها من ممارسة رقابة فعلية ومستمرة، دون إغفال أهمية تكثيف برامج التحسيس والتوعية بأهمية احترام الأطر القانونية للتجزئة العقارية باعتبارها ضمانة للأمن العقاري ذاته الذي يسعى المالك إلى حمايته.

وأخيرا، ينبغي التمييز بوضوح بين التجزئة العمرانية، والقسمة المدنية، وشهادة التقسيم، حتى لا تتحول الفروق الفنية إلى مصدر لنزاعات قانونية، كما يتعين الحفاظ على خصوصية الأراضي الفلاحية وعدم التعامل معها بالمنطق نفسه المطبق على الأراضي الموجهة للبناء.

الخاتمة:

يتضح من خلال هذه الدراسة أن حرية الملكية العقارية في الجزائر ليست حرية منفصلة عن القانون، بل حرية تمارس داخل منظومة من القيود التي تستمد مشروعيتها من حماية النظام العمراني والمصلحة العامة وحقوق الغير والمحافظة على الموارد العقارية، وتبرز التجزئة بوصفها من أكثر العمليات العقارية اتصالا بالتعمير، لأنها تؤدي إلى إعادة تشكيل المجال وإنتاج وحدات عقارية جديدة.

وقد بينت الدراسة أن المشرع اعتمد نظاما متعدد المستويات، ضمان دستوري للملكية الخاصة، وقاعدة مدنية تقرر مضمون الملكية وتربطه بعدم مخالفة القوانين والأنظمة، ثم نظام عمراني يفرض الرخصة والمخططات

والوثائق التقنية، فضلا عن نظام خاص للأراضي الفلاحية، وأحكام جزائية للحد من التجزئات غير المشروعة.

ومع ذلك، فإن قوة المنظومة لا تقاس بكثرة النصوص، بل بوضوحها واستقرارها وفعالية تنفيذها، ولذلك فإن تطوير الحماية القانونية للعقار يقتضي تعزيز الرقمنة، وتبسيط الإجراءات، وتوحيد المعايير التقنية، وتقوية الرقابة الميدانية، وتحسين التنسيق بين الإدارة العمرانية والمصالح العقارية، مع ضمان فعالية الطعن الإداري والقضائي.

وعليه، يمكن القول إن التوازن المطلوب لا يقوم على تغليب حق المالك أو سلطة الإدارة، وإنما على جعل ممارسة الملكية متوافقة مع الوظيفة العمرانية والاجتماعية للعقار، في إطار قيود قانونية واضحة ومتناسبة وقابلة للرقابة.

النتائج والاقتراحات:

1- الملكية الخاصة مضمونة دستوريا، لكنها تمارس في إطار القوانين والأنظمة، وهو ما يفتح المجال لقيود عمرانية مشروعة.

2- التجزئة العمرانية تختلف عن القسمة المدنية من حيث الغاية والآثار وارتباطها بوثائق التعمير وأشغال التهيئة.

3- لا توجد مساحة دنيا وطنية واحدة تنطبق على جميع القطع الناتجة عن التجزئة، وإنما تتحدد قابلية البناء وفق وثائق التعمير وطبيعة المنطقة والقيود التقنية.

4- الأراضي الفلاحية تخضع لقيود إضافية ترمي إلى حماية قابليتها للاستغلال والمحافظة على وجهتها.

5- الرقابة السابقة واللاحقة تشكلان معا منظومة الحماية، لكن فعاليتها العملية تتوقف على الإمكانات والتنسيق وسرعة التدخل.

6- تبسيط إجراءات الرخص، وتوحيد الأدلة التقنية، وتعزيز الرقمنة، وإتاحة المعلومات العمرانية للعموم، وتطوير التنسيق بين مصالح التعمير والمسح والحفظ العقاري، مع تقوية الرقابة الميدانية المبكرة.

التهميش و الإحالات :

1-مكي حشمة، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نجلة المفكر، العدد 15، ص 379.

2-المادة 674 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.

3- المادتان 57 و59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج ر العدد 52، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، (ج ر العدد 51، الصادرة بتاريخ 15 أوت). 2004

4-غنية سطوطح، رخصة التجزئة كأداة للتهية العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسيايسة، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 273 و274.

5- كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 9، العدد 01، 2016، ص 424.

6- المادة 52 من الدستور الجزائري لسنة 2020 ، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، (ج ر العدد 82، الصادرة في 30 ديسمبر 2020).

7-المادة 674 من القانون المدني الجزائري، الصادار بموجب الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، (ج ر العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975)، المعدل والمتمم.

8- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر العدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015)، المعدل والمتمم.

9-القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، (ج ر العدد 49، الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1990).

10- عايدة مصطفاوي ، محمد بودة، إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحي»، مجلة الدراسات والأبحاث، المجلد 13، العدد 4، 2021، ص 641.

11-ا المرسوم التنفيذي رقم 24-247 المؤرخ في 23 يوليو 2024، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج ر العدد 51، 4 أوت 2024).

12- محمد بلفضل، أحكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 8، العدد 14، 2020، ص42.

13-المادتان 74 و 75 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، (ج ر العدد 44، الصادرة في 3 أوت 2008).

14- المادتان 62 و63، من القانون 90-29 ، المعدل والمتمم.

قائمة المراجع:

- **المقالات**: الاسم الأخير، ثم الاسم الأول للمؤلف(ة)، (سنة النشر)، عنوان المقال، اسم المجلة، المجلد، العدد، االصفحات؛

1- بلفضل محمد ، أ(2020)، حكام رخصة التجزئة في القانون الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 8، العدد 14، ، ص42.

2- مصطفاوي عايدة ، بودة محمد ،(2021)، إشكالات تجزئة الأراضي الفلاحي، مجلة الدراسات والأبحاث، المجلد 13، العدد 4، 2021، ص 641.

3- سطوطح غنية ، (2017)ررخصة التجزئة كأداة للتهية العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسيايسة، العدد 03، سبتمبر 2017، ص 273 و274.

4- تكواشت كمال ، (2016)، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 9، العدد 01، ص 424.

5- حشمة مكي ، الضوابط القانونية المحدثة للتجزئة العقارية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نجلة المفكر، العدد 15، ص 379.