

الترخيص بالتجزئة الصناعية في القانون الجزائري

غنية سطوطح

كلية الحقوق

جامعة المدية

stoutahg@gmail.com

Résumé

Cette étude est pour objet de démontrer le rôle du permis de lotissement industriel dans l'institution des unités foncières aménagées sur le foncier industriel relevant du domaine privé de l'Etat, de sorte qu'il soit exploitable selon l'objectif auquel il est destiné, suivant les instruments d'aménagement et d'urbanisme, et ce en faisant connaître ce permis, et aussi en déterminant le champ de son application, les modalités de son obtention et en exécutant des obligations d'aménagement qu'il exige suivant le dossier juridique et technique qui y est annexé.

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تبيان دور رخصة التجزئة الصناعية في إحداث وحدات عقارية مهيأة على العقار الصناعي التابع للأمولاك الخاصة للدولة، بشكل يجعله قابلاً للاستغلال وفقاً للغرض المخصص له، طبقاً لأدوات التهيئة والتعمير، وذلك من خلال التعريف بهذه الرخصة وتحديد نطاق تطبيقها، وكيفية الحصول عليها وتنفيذ التزامات التهيئة المفروضة من خلالها وفقاً للملف القانوني والتقني المرفق بها.

مقدمة:

يمثل العقار الصناعي حصة الأسد من العقار الإقتصادي الذي تعول عليه الدولة في تطبيق سياستها التنموية في مجال الإستثمار، سواء كان الإستثمار وطنياً أو أجنبياً. وجاذبية هذا العقار للإستثمار تكمن في مدى تهيئته بوجه يجعله قابلاً للاستغلال تجسيدا للدراسة النظرية التي تجريها الهيئات المتخصصة في إطار توطيد النشاطات الصناعية.

تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار مهامها تهيئة العقار الصناعي لحساب الدولة مالكة العقار، وذلك بإحداثها لتجزئات عقارية صناعية على الوعاء العقاري المخصص للاستغلال بعد حصولها على الترخيص المسبق بذلك، تحقيقاً لمبادئ وأهداف تهيئة الإقليم سواء على المستوى الوطني أو الجهوي أو المحلي.

نتناول في هذا المقال رخصة التجزئة الصناعية، والتي تعد تطبيقاً من

تطبيقات التجزئة في إطار قانون التعمير باعتبار هذه الرخصة آلية قانونية تفرض من خلالها الإدارة تهيئة قبلية للوعاء العقاري الموجه لاستعاب أنشطة صناعية وذلك من خلال ما تفرضه على صاحبها من ضرورة تجهيزه بمختلف الشبكات الحيوية التي تجعل العقار قابلاً للاستغلال بما يتوافق والحفاظ على البيئة.

تتمحور إشكالية هذا البحث فيما يلي: ما المقصود برخصة التجزئة

الصناعية وماهي مظاهر تنظيم العقار الصناعي من خلالها؟

دراسة هذا الموضوع تمت بتقسيمه إلى مبحثين، يتضمن المبحث الأول مفهوم رخصة التجزئة الصناعية ، ويتضمن المبحث الثاني إجراءات إعداد رخصة التجزئة الصناعية وتنفيذ الأشغال المتعلقة بها .

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة الصناعية

تعتبر رخصة التجزئة الصناعية تطبيقاً للآليات القانونية للتعجير الفردي المنصوص عليها في قانون التعجير الجزائري في إطار التنظيم العمراني ومكافحة البناءات الفوضوية، وحفاظاً على النظام العام والمصلحة العامة العمرانية وحماية البيئة ، إلا أن ما يميز هذه الرخصة عما هو موجود في القواعد العامة للتعجير هو نطاق تطبيقها الذي يتحدد أساساً من خلال أدوات

التهيئة والتعجير .

المطلب الأول: مفهوم رخصة التجزئة

في إطار تنظيم استعمال الأراضي لاسيما المعدة للبناء منها أخضع المشرع الجزائري جميع عمليات التعجير لضرورة الحصول على الإذن المسبق من الإدارة¹، وهذا ما يتجسد من خلال فرضه لضرورة الحصول على الترخيص بالتجزئة عند تقسيم الأرض من خلال القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعجير² والمرسوم التنفيذي له رقم 91-176 المتعلق بتحديد كفايات تحضير شهادة التعجير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك³ وكذا القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁴، والمراسيم التطبيقية له. لدراسة هذا المطلب تم تقسيمه إلى فرعين، يتضمن الفرع الأول المقصود بالتجزئة ويتضمن الفرع الثاني المقصود برخصة التجزئة.

الفرع الأول: المقصود بالتجزئة

تنص المادة 01/57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعجير على مايلي: "تتسرى رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها... " وتنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المتعلق بتحضير شهادات ورخص التعجير وتسليمها على مايلي: "في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه، تتسرى رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، اذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية "

وتنص المادة 08/02 من القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها 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 التعجير "

نلاحظ أن المشرع أعاد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176

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 08/02 من القانون رقم 08-15 هدفاً 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 للاستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم"

الفرع الثاني: المقصود برخصة التجزئة

لم يعرف قانون التعمير الجزائري رخصة التجزئة بل عرف عملية التجزئة ذاتها من خلال المادة 57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي له 91-176 والمادة 08/02 من القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

رخصة التجزئة مصطلح مركب من لفظين، (رخصة) و(تجزئة) سبق وأن عرفنا التجزئة في العنصر السابق أما الرخصة فهي: "الإذن الصادر من الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين لا يجوز ممارسته بغير هذا الإذن"⁵. وتصدر رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن جهات إدارية مختصة ومحددة قانوناً تتمثل إما في رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير⁶، وانطلاقاً من هذا يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها "القرار الإداري الذي تأذن من خلاله الإدارة المختصة قانوناً لصاحب ملكية أرض داخل المحيط العمراني بتقسيم أرضه إلى قطعتين أو أكثر للاستعمال الذاتي أو للتصرف في الأجزاء الناتجة عن هذا التقسيم".

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية

لقد اشترط القانون رخصة التجزئة على كل مالك أو وكيله سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، عاماً أو خاصاً، صاحب ملكية خاصة، وقفية أو وطنية عندما يريد تقسيم أرضه إلى أجزاء سواء لبنائها أو بيعها أو تأجيرها، لكن إذا تعلق الأمر بتجزئة عقار صناعي فإن لرخصة التجزئة نطاقاً معيناً. هذا ما نتناوله من خلال فرعين، يتضمن الفرع الأول نطاق تطبيق الرخصة من حيث الأشخاص والموضوع، ويتضمن الفرع الثاني نطاق تطبيق الرخصة من حيث المكان والزمان.

الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث الأشخاص والموضوع

تفرض رخصة التجزئة على كل مالك عند تقسيمه لأرضه أو على وكيله المعين بموجب تفويض طبقاً للقانون المدني، لتستعمل الوحدات العقارية الناتجة عن هذا التقسيم في تشييد بناية، أو للتصرف فيها بالبيع أو الإيجار، لكن إذا تعلق الأمر بتجزئة عقار صناعي فعلى من تفرض هذه الرخصة وماهي التصرفات التي تشترط لها؟

أولاً- نطاق تطبيق الرخصة من حيث الأشخاص: بالرغم من أن الدولة هي مالكة الوعاء العقاري محل التجزئة الصناعية إلا أنها لا تباشر إجراءات التجزئة بذاتها وإنما توكل هذه المهام إلى الهيئات المتخصصة.

أوكلت مهام تسيير وتهيئة الأملاك العقارية المخصصة للنشاط الصناعي إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المعدل والمتمم، باعتبارها مؤسسة

عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتوزع اختصاصاتها عبر التراب الوطني، مركزها في الجزائر العاصمة ويمكن أن توجد فروع لها على المستوى

المحلي، وتخضع هذه الوكالة في علاقتها مع الدولة إلى القواعد المطبقة على الإدارة، وإلى قواعد القانون التجاري في علاقتها مع الغير، وفي هذا الإطار يسند تسيير حافظة العقار الصناعي إلى الوكالة، ويتم هذا التسيير من طرف الهيئات المحلية للوكالة على مستوى الولاية المعنية على أساس إتفاقية تبرم بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليمياً والهيئة المحلية المسيرة المعنية التي تعمل لحساب الوكالة الوطنية.

تتمتع الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري في إطار مهامها بصفة المرقى العقاري، وبذلك فهي مؤهلة لتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق النشاطات و كل فضاء آخر مخصص للنشاط الإقتصادي، وتنفيذاً لذلك فإن الحصول على رخصة التجزئة باعتبارها وسيلة قانونية للتهيئة العقارية، إلزام يقع على عاتق الوكالة، وتباشره عنها الهيئات المحلية التابعة لها⁷.

أما فيما يتعلق بمناطق النشاطات المنجزة لحساب البلديات فتتولى مهام تجزئتها الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين المختصة إقليمياً كما يمكنها إنجاز مناطق نشاطات لحسابها، وكل ذلك بموجب الصلاحيات الموكلة لها تنفيذاً لقانون التوجيه العقاري وبصفتها مرق عقاري⁸.

ثانياً- نطاق تطبيق الرخصة من حيث الموضوع: بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 90-29

المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والمادة 08/02 من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها نجد أن موضوع رخصة التجزئة هو التقسيم من أجل البناء أو البيع أو الإيجار، أما فيما يتعلق بالتجزئة الصناعية فإن الرخصة مشروطة عند منح القطع الأرضية للإستغلال بموجب عقود إمتياز. في ظل الأمر رقم 06-11 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة و الصناعي للإستغلال الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، كان القانون يجيز بيع الأراضي الموجهة

للمستثمرين، كما يجيز منح الإمتياز عليها مع قابلية تحويل هذا الإمتياز إلى تنازل⁹، وفي هذا الإطار لا يمكن بيع أو منح هذه القطع الأرضية إلا بعد إحداث تجزئة قانونية، وبمصدر الأمر رقم 08-04 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ألغى المشرع التنازل و أبقى على منح الإمتياز فقط¹⁰، حيث يعرف طبقاً لدفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-152 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية¹¹ وكذا دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153¹² المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها: "منح الإمتياز هو الإتفاق الذي تحول من خلاله الدولة لمدة معينة الانتفاع من أرضية متوفرة تابعة لأحكامها الخاصة لفائدة شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، قصد إنجاز مشروع استثماري".

بالرغم من أن قوانين التعمير لم تنص على رخصة التجزئة من أجل

منح الإمتياز، إلا أنه يمكن قياس هذا العقد على عقد الإيجار باعتبار أن محل كل منهما، الإنتفاع وليس الملكية.

الفرع الثاني- نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان والزمان:

يتحدد نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية من حيث المكان والزمان

أساسا من خلال القوانين المتعلقة بالتعمير .

أولا - نطاق تطبيق الرخصة من حيث المكان: لا يمكن استغلال العقار الصناعي إلا بعد تهيئته من أجل استيعاب المشاريع الإستثمارية و بذلك فهو وجه من أوجه تخصيص الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير التي اشتملها القوام التقني للأملاك العقارية¹³، والتي تتحدد بموجب أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، هذه الأدوات التي تسهر على إقامة التوازن بين مختلف وظائف الأراضي وأنماط البناء و الأنشطة المتنوعة ، على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية لتهيئة الإقليم¹⁴.

تحدد أدوات التهيئة و التعمير الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي وكذا شروط تهيئتها وبنائها، وينحصر نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية أكثر من خلال المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152 السالف الذكر، والتي تنص على أن الأوعية العقارية التي تكون محل حق إمتياز يجب أن تكون تابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة وليست في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة لتلبية حاجياتها، وتكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير باستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها. وتتمثل الأملاك الخاصة للدولة المسيرة من طرف الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري والخاضعة لرخصة التجزئة الصناعية في العقارات غير المبنية المخصصة لإنشاء المناطق الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الصناعي وكذلك الأصول المتبقية غير المبنية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية المسترجعة من طرف الدولة والواقعة خارج المناطق المعمرة¹⁵، ضف الى ذلك مناطق النشاطات المنجزة لحساب البلديات أو لحساب الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين.

ثانيا- نطاق تطبيق الرخصة من حيث الزمان:

حدد القانون المدة

القصوى لصلاحية رخصة التجزئة بثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي لقرارات التجزئة، فتعتبر هذه الرخصة لاغية إذا لم يشرع صاحب التجزئة في أشغال التهيئة خلال أجل ثلاث سنوات من تاريخ التبليغ الشخصي بها. كما تعتبر الرخصة لاغية إذا بدأ صاحب التجزئة في أشغال التهيئة ولم تكتمل هذه الأشغال في الأجل المحدد في الرخصة والذي يجب ألا يتجاوز ثلاث سنوات غير أنه في حالة الترخيص بالتجزئة على مراحل يجوز تمديد مدة الصلاحية إلى ثلاث سنوات أخرى لإستكمال أشغال المراحل الأخرى¹⁶ ليكون بذلك الحد الأقصى هو ست سنوات، ويترتب على الإلغاء الضمني للرخصة إعتبار كل أشغال التهيئة المنجزة بعد ذلك من قبيل الأعمال غير المرخصة والمعاقب

عليها قانونا¹⁷.

المبحث الثاني: إجراءات إعداد رخصة التجزئة الصناعية وتنفيذ الأشغال المتعلقة بها

إذا كانت رخصة التجزئة تشترط عند كل عملية تقسيم لملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع فإن الوجود الفعلي لهذه الأجزاء لا يتحقق إلا بتنفيذ أشغال التهيئة وفقا لما تقتضيه رخصة التجزئة والوثائق التقنية المرفقة بها، والحصول على شهادة تثبت ذلك. ندرس هذا المبحث بتقسيمه إلى مطلبين، يتضمن المطلب الأول إجراءات إعداد رخصة التجزئة الصناعية، ويتضمن المطلب الثاني تنفيذ الأشغال المتعلقة بهذه الرخصة.

المطلب الأول: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة الصناعية

حتى يستفيد مالك الأرض من ترخيص بالتجزئة لابد من إتباع إجراءات حددها قانون التعمير والتي تعتبر من النظام العام يترتب على إغفالها تعريض قرار الرخصة إلى الإلغاء.

نتناول في هذا المطلب دراسة مرحلة إيداع طلب التجزئة والتحقق فيه، ومرحلة إصدار وإشهار قرار التجزئة، وذلك من خلال الفرعين الموالين.

الفرع الأول: إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية والتحقق فيه

مرحلة إيداع الطلب والتحقق فيه هي المرحلة السابقة على وجود القرار المتضمن رخصة التجزئة.

أولاً- مرحلة إيداع الطلب: تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري صاحبة الطلب المتعلق برخصة التجزئة الصناعية وكيلا عن الدولة المالكة في إطار الصلاحيات المسندة إليها، بصفتها صاحب مشروع منتدب وفي إطار مهامها المتعلقة بالترقية العقارية¹⁸، وتختص الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين بتقديم الطلب عند تجزئة مناطق النشاطات المنجزة لحساب البلدية أو لحسابها.

يقدم طالب الترخيص ملفا للطلب في خمس نسخ يتكون من شقين، الشق الأول يتكون من الوثائق الإدارية، والشق الثاني يتكون من الوثائق التقنية.

تتكون الوثائق الإدارية من الطلب والوثائق المدعمة له، حيث يقدم صاحب الطلب، طلبا موقعا وفق نموذج تعده الإدارة مسبقا يتضمن موضوعه مشروع تجزئة أرض سواء كلها أو جزء منها، ويبين خصائص الوحدة العقارية، العدد الأقصى للأجزاء وكذا تخصيصها، الحد الأقصى للمساحة المراد بناؤها...إخ، كما يدعم صاحب الطلب، طلبه بعقد الملكية والوثائق التي تثبت صفته تجاه الجهة المالكة¹⁹. أما الوثائق التقنية المرفقة بالطلب والتي تتجزأ مكاتب دراسات جزائرية أو جزائرية أجنبية بعد دراسة معمقة فتتكون ممايلي:

1- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة والهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض .

2- التصاميم الترشيدية: المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق، وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب، والحريق وصرف المياه القذرة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بمايلي:
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرّة بالصحة العمومية والزراعية والمحيط.
- طرق المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرّة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للإستعمال الصناعي.
- 4- مذكرة تشتمل على البيانات التالية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب العمل والعدد الاجمالي للسكان المقيمين،
- الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،
- دراسة مدى التأثير على المحيط، عند الإقتضاء²⁰،
- 5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها، وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الإقتضاء.
- 6- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البناءات، ويحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك، تنظيم الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة²¹.
- 7- وإذا كانت أشغال النفع سوف تتم وفق تكتلات مختلفة للبنايات، يلتزم صاحب التجزئة في هذه الحالة بأن يقدم بالنسبة لكل تكتل للبنايات، الوثائق البيانية والمكتوبة المتعلقة به²² ونص القانون على هذه الوثائق في المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بعد تعديلها، وكان يستحسن إضافتها للمادة 09 منه التي نصت على مختلف الوثائق التقنية والمكتوبة لمشروع التجزئة.
- يشمل ملف التجزئة إضافة إلى المخططات على جداول المقاييس الكمية والتقديرية المتعلقة بكل شبكة على حدة مثل شبكة الطرق وشبكة التمرين بالمياه الصالحة للشرب وغيرها من الشبكات²³.
- من خلال الوثائق التقنية الواجب توفيرها في ملف طلب الترخيص نجد أن المشرع لم يعتبر التجزئة مجرد عملية تقسيم للأرض بل هي مشروع بناء، تفرض على المستفيد من الرخصة إحترام أحكام البناء²⁴ المنصوص عليها قانونا. كما نلاحظ أن حماية القانون للبيئة من خلال هذه الرخصة خاصة إذا كانت التجزئة صناعية، يتضح جليا من خلال ما حرص على توفيره من ضمان تزويد الأجزاء الناتجة عن التجزئة بجميع المرافق الأساسية للحياة التي تضمن توفر الأمن، الصحة والسكينة العمومية²⁵.

ثانيا- التحقيق في الطلب: يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بفحص الطلب كما تكلف بمهمة فحص الطلب والتحقيق فيه مصالح ذات صلة بنشاط التعمير، وتتمثل في مصالح التعمير على مستوى البلدية، ومصالح التعمير على مستوى الولاية، إضافة إلى مصالح إستشارية أخرى أهمها مصالح الحماية المدنية، مصالح الري، مصالح البيئة و مصالح الأشغال العمومية وكل مصلحة يكون رأيها مفيدا للإدارة، ويكون للمصالح الإستشارية رأيا، تعزز به السلطة المختصة رأيها في منح أو عدم منح الترخيص²⁶.

تكلف الجهات المختصة بفحص ملف الطلب و التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال إنعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير على

النحو الذي يحدده التنظيم الجاري به العمل، كما يتناول الفحص كذلك الأخذ بعين الاعتبار الإنعكاسات التي يمكن أن تجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، وحماية الإنعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية، وللمصلحة المكلفة بدراسة الطلب أن تقترح على السلطة المختصة كيفية مساهمة صاحب المشروع في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية المفروضة عليه²⁷. و يكون للشخصيات العمومية والمصالح التي تتم إستشارتها أجل شهر واحد للرد وهذا ما تضمنته

المادة 02/12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

نلاحظ من خلال هذه المادة أن القانون رتب على عدم رد المصالح المعنية على الطلب في أجل شهر، إعتبار رأيها قبولا، وكان من الأخرى لو اعتبر القانون هذه الإستشارة إلزامية، لما تنير به رأي السلطة المختصة بإصدار القرار و تعزز تسببها في قبول أو رفض منح الترخيص، لما لهذه الرخصة من أهمية باعتبارها أداة لتهيئة الوعاء العقاري المعد للبناء.

تسليم رخصة التجزئة الصناعية من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الأحوال وعليه تبلغ آجال التحقيق في طلبها أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب الذي يتم اثباته من خلال التاريخ المحدد على الوصل الذي يسلم فور قبول إيداع الملف، إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المذكور

سابقا، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات²⁸.

الفرع الثاني: إصدار وإشهار قرار التجزئة الصناعية

تعتبر مرحلة إصدار وإشهار القرار المرحلة اللاحقة على وجود القرار وتنقسم بدورها إلى مرحلتين، مرحلة إصدار القرار المتعلقة برخصة التجزئة الصناعية، و مرحلة إشهار القرار، هذا ما ندرسه من خلال العنصرين المواليين.

أولا- إصدار قرار التجزئة الصناعية: يصدر قرار التجزئة عن جهات إدارية مختصة تتمثل إما في الوالي أو في الوزير المكلف بالتعمير.

يكون إصدار قرار التجزئة من اختصاص الوالي إذا كانت التجزئات تنجز من أجل تشييد البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة، أو لإقامة منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية. ويكون إصدار القرار من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للتجزئات المنجزة لإقامة المشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

يتضمن القرار من حيث رأي الإدارة :

- إما منح الرخصة في الآجال المحددة إذا تحققت الجهة المختصة من مدى مطابقة مشروع التجزئة الصناعية لقواعد التهيئة والتعمير وحماية البيئة المفروضة في المنطقة، سواء من الناحية القانونية أو التقنية، و في هذه الحالة يبلغ القرار مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع مجموعة

ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ مجموعة رابعة بأرشفيف الولاية وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة بإصدار الترخيص، وتكون هذه الرخصة محل شهر بالمحافظة العقارية²⁹ كما يمكن للإدارة أن تصدر قرارا بالتحفظ وفي هذه الحالة يجب عليها تعليل قرارها³⁰.

- وإما أن يرفض الترخيص إذا تأكدت الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار التجزئة من عدم مطابقة مشروع التجزئة الصناعية لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير³¹، أو إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات ولم يسع صاحب الطلب لذلك خلال الأجل الممنوح للإدارة لإصدار القرار، في هذه الحالة تصدر الإدارة قرارها برفض الترخيص وحسب المادة 62 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإنه يشترط أن يكون القرار معللا قانونا ولأسباب مستخلصة من قانون التهيئة والتعمير نفسه³²، والسؤال المطروح في هذه الحالة ماذا لو كان قرار الرفض مستندا إلى أسباب مستخلصة من قوانين أخرى ولها علاقة بالتهيئة والتعمير؟

- وإما أن يؤجل البت في الترخيص حسب المادة 64 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، يمكن أن يؤجل البت في الترخيص بالتجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، ويصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتخصير ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة³³.

كما يتضمن القرار من حيث الإلتزامات :

- إلزام صاحب التجزئة بوجوب إنجاز الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث الشبكات والتهيئات التي تضمنتها الوثائق المرفقة بملف الطلب،
- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة لفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة،
- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة³⁴.
- كما يتضمن القرار إلزام المستفيد من الرخصة ضرورة إحترام الآجال المحددة فيها طبقا للمادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث يصبح

القرار لاغيا بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ تسليمها.

ثانيا- إشهار قرار التجزئة الصناعية: تخضع رخصة التجزئة بهدف إعلام الغير بها وبآثارها إلى إجراءات إشهار نص عليها القانون، فتكون محل إشهار إداري كما تكون محل شهر على مستوى المحافظة العقارية.

ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض المجزأة في دائرة إختصاصه ويوضع تحت تصرف الجمهور ليكون بذلك الحق لكل متضرر منه اللجوء إلى القضاء والمطالبة بإلغائه³⁵. كما يلتزم المستفيد من الرخصة وقبل البدء في أشغال التهيئة أن ينشر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة في الميدان، أين توجد الأرض محل التجزئة طوال فترة الورشة³⁶.

كما تشهر رخصة التجزئة مرفقة بدفتر الشروط في المحافظة العقارية بعد إفراغها في عقد، يسمى عقد إيداع رخصة التجزئة، بعد سعي صاحب التجزئة إلى الموثق.

المطلب الثاني: تنفيذ أشغال التجزئة الصناعية

بعد حصول الهيئات المختصة على رخصة التجزئة الصناعية يقع عليها إلزام بتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في الرخصة والوثائق المرفقة بها، ولا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن هذه العملية وجود قانوني بالرغم من شهر الرخصة في المحافظة العقارية إلا بعد إتمام أشغال التهيئة في الآجال المحددة في الرخصة وتسليم شهادة تثبت مدى تنفيذ هذه الأشغال. ندرس من خلال هذا المطلب أشغال تجهيز الأرض ومراقبتها في الفرع الأول، وآثار تنفيذ الأشغال في الفرع الثاني.

الفرع الأول: أشغال تجهيز الأرض ومراقبتها

يقع على عاتق صاحب التجزئة إلزام بتنفيذ أشغال تجهيز الأرض وفق ما تقرضه قواعد التعمير السارية في المنطقة، والمجسدة في رخصة التجزئة، وكذا دفترالشروط الذي يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة وفي إطار المخططات المرفقة بهما تحت رقابة جهات مؤهلة لذلك.

أولاً- أشغال تجهيز الأرض: تتولى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري بصفتها مرق عقاري و صاحب مشروع منتدب أشغال تجهيز الأرض محل التجزئة الصناعية، وفي هذه الحالة تتعاقد وجوبا مع مقاول لتنفيذ الأشغال³⁷، وذلك بعد أن يكون مشروع التهيئة موضوع مناقصة تتم في إطار قانون الصفقات العمومية، وتتمثل هذه الأشغال في ربط الأرض المجزأة بمختلف الشبكات و التجهيزات العمومية وتشتمل هذه الشبكات خصوصا على ماييلي:

- **شبكة الطرق ومواقف السيارات:** يجب أن يكون لكل قطعة أرضية منفذ على

الطريق العمومي ويقوم صاحب المشروع بإنجاز أعمال شبكة الطرق المنصوص عليها في مخطط التهيئة.

- **شبكة التطهير:** يكون التطهير داخل محيط التجزئة وفقا للطريقة المحددة في الدراسة ويتحمل صاحب التجزئة إنجاز شبكة التطهير بالنسبة للمياه المستعملة وتصريف مياه الأمطار، حيث تحتوي شبكة التطهير على قنوات جامعة للمياه القذرة والمياه المستعملة ومياه الأمطار، مع الأخذ بعين الاعتبار إيجاد شبكة البلوعات تتلقى المياه الراسبية الصناعية قبل وصلها بالشبكة العمومية للتطهير في حالة التجزئة الصناعية، وينفذ كل ذلك في إطار المخططات البيانية المتعلقة بالتطهير.

- **الماء الصالح للإستغلال:** ينجز صاحب التجزئة القنوات الرئيسية لتوزيع المياه بما في ذلك خزان الماء، ويكون ذلك مطابقا للمخطط المتعلق بالمياه الصالحة للشرب والمرفق بالملف .

- **جهاز مكافحة الحرائق:** يجهز صاحب التجزئة الأرض المجزأة بجهاز لمكافحة الحرائق.

- **الإضاءة العمومية:** يتحمل صاحب التجزئة إنارة كل طرق التجزئة وهذا وفقا

لمخطط الإنارة العمومية المرفق في الملف.

- **الكهرباء والغاز:** يخصص صاحب التجزئة في عين المكان ممرات الإرتفاق بالنسبة للخطوط الكهربائية وقنوات الغاز لضمان تزويد كل قطعة بطاقة الكهرباء والغاز .
- **المواصلات السلكية:** يخصص صاحب التجزئة وفق مخطط التهيئة ممرات الإرتفاق لمرور خطوط الهاتف والتلكس، كما تتولى مصلحة البريد بطلب من المستعملين دراسة وإنجاز شبكة المواصلات اللاسلكية.
- **المساحات الخضراء:** من الضروري تزويد التجزئات الصناعية بقدر كاف من الحدائق والمساحات الخضراء³⁸. حيث يقوم صاحب التجزئة بالأعمال الضرورية لتهيئة المساحات الخضراء بما في ذلك عملية الغرس والتشجير للفراغات المشتركة غير المخصصة للبناء. نظرا للدور الكبير الذي تلعبه النباتات في تنقية الهواء من الغازات والعوائق الضارة والتزويد بالأكسجين اللازم للتنفس المريح. وتحدد أجال تنفيذ الأشغال بمدة صلاحية الرخصة والمحددة بثلاث سنوات قابلة للتمديد لمدة مماثلة، و يقع تمويل الأشغال والتجهيزات على عاتق الدولة نظرا للدور المهم للعقار الصناعي، وفي هذا الإطار يفتح في ميزانية الدولة حساب تخصيص ضمن قوانين المالية، للنفقات المتعلقة بعمليات الدولة من بينها نفقات الدراسات وإنجاز المناطق الصناعية ومناطق النشاطات .

ثانيا- مراقبة تنفيذ الأشغال: لضمان تهيئة الأرض المجزأة تهيئة تتوافق مع قواعد التعمير، لابد من خضوع الأشغال لرقابة من طرف أشخاص مخولين لذلك قانونا.

تتمثل فرق المراقبة في ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية³⁹ المعدل والمتمم المنصوص عليهم في المادتين 15 و 19 منه، حيث تنص المادة 15 على مايلي: "يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

- 1) رؤساء المجالس الشعبية البلدية،
- 2) ضباط الدرك الوطني،
- 3) محافظو الشرطة،
- 4) ضباط الشرطة،
- 5) ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة.
- 6) مفتشوا الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع والداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.
- 7) ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل"

وتنص المادة 19 على مايلي: "يعد من أعوان الضبط القضائي موظفوا مصالح الشرطة وذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك ومستخدموا مصالح

الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية".

هؤلاء الأشخاص المذكورون في المادتين 15 و19 من قانون الاجراءات الجزائية لهم ولاية البحث ومعاينة مخالفات التعمير لاسيما المتعلقة بالتجزئة فضلا عن الجرائم المنصوص عليها في قانون العقوبات والقوانين الخاصة الأخرى.

1- الأعوان المنصوص عليهم في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 حيث تنص المادة 76 مكرراً على مايلي: "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

2- مفتشي التعمير

3- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير

4- موظفي ادارة التعمير والهندسة المعمارية"

وتفصيلا لذلك نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 على مايلي: "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90/29 المؤرخ في 14 جمادى الاولى عام 1411 والموافق أول ديسمبر 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91/225 المؤرخ في 2 محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لادارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية والذين يعينون من بين:

3- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).

4- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.

5- المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية).

6- المهندسين التطبيقيين في البناء الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.

7- التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير"

تتمثل مهام هؤلاء الأعوان طبقا للمادة 62 من القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها و المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السابق الذكر فيما يلي:

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات،
- القيام بالفحص والتحقيقات،
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها،
- غلق الورشات غير القانونية ،
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة"

الفرع الثاني: آثار تنفيذ الأشغال

لا يكون للأجزاء الناتجة عن التجزئة وجود قانوني إلا إذا تمت أشغال

التهيئة وسلمت شهادة تنفيذ الأشغال المنصوص عليها قانوناً من طرف نفس السلطة التي أصدرت رخصة التجزئة.

أولاً- الحصول على شهادة النفع والتهيئة: تشترط شهادة النفع والتهيئة عند إتمام أشغال التهيئة المفروضة في رخصة التجزئة، وبالرغم من أن هذه الشهادة مستقلة عن رخصة التجزئة إلا أن آثار هذه الأخيرة من حيث الوجود القانوني للأجزاء الناتجة عن التجزئة وإمكانية التصرف فيها وبنائها مرهون بوجود شهادة النفع والتهيئة.

نصت على هذه الشهادة المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر والتي نصت في فقرتها الأولى على مايلي: "إن بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة أو كراءها، مرهون بتسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، شهادة تبين مدى تنفيذ الأشغال والتوجيهات التي يقضي بها القرار المتضمن رخصة التجزئة..."

عدل المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 حيث نص في المادة 23 مكرر منه على مايلي: "يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة، عند اتمام أشغال النفع والتهيئة التي على نفقته، أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليمه شهادة تثبت مطابقة هذه الأشغال واتمامها" فبعد التعديل أصبحت شهادة تنفيذ الأشغال تعرف بشهادة

النفع والتهيئة، ويمكن تعريفها كما يلي: "شهادة النفع والتهيئة هي قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة تثبت مدى إتمام أشغال التهيئة ومطابقتها لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة".

وتجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت أشغال التهيئة تتم على مراحل فيمكن المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال المرحلة الأولى الحصول على شهادة النفع والتهيئة فيما تم تنفيذه من أشغال للمرحلة الأولى، وعندما تصبح رخصة التجزئة لاغية بسبب عدم إكمال أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد فإنه لا يمكن تسليم شهادة النفع والتهيئة إلا فيما يخص المراحل التي استكملت فيها أشغال التهيئة الخاصة بها⁴⁰.

يحضر صاحب التجزئة ملفاً يتضمن طلباً مكتوباً على نموذج تعدده الوزارة المكلفة بالتعمير مسبقاً، موضوعه الحصول على شهادة تثبت إتمامه للأشغال المفروضة عليه بموجب رخصة التجزئة، ويكون هذا الطلب مرفقاً بنسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة، كما يرفق بالتصاميم المعدة من طرف المهندس والمتمثلة في تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 ويشتمل على الوجهة، والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض، وتصاميم الجرد، تعد على سلم 1/200 أو 1/500، للأشغال كما هي منجزة مع إظهار، إذا إقتضى الأمر، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

يودع هذا الملف في جميع الحالات في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تقع الأرض محل التجزئة في دائرة إختصاصه مقابل وصل يسلم من طرفه تسجل فيه بشكل مفصل الوثائق المودعة وكذا تاريخ إيداع الطلب، ليكون هذا الوصل دليلاً على تاريخ إيداع ملف الطلب واحتساب الآجال القانونية لمنح الشهادة المطلوبة.

تكلف لجان خاصة بإجراء زيارة ميدانية ومعاينة الأشغال المنجزة ومدى توافيقها مع الرخصة المسلمة وتحرر محضراً بذلك يشهد على حسن التنفيذ.

يدرس هذا الملف من طرف مصلحة التعمير على مستوى البلدية ومن طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية. كما يكون هذا الملف محل إستشارة من مختلف الأشخاص العموميين والمصالح على مستوى الولاية والتي

يكون لها أجل شهر لإبداء رأيها، وفي حالة عدم الرد يعتبر سكوتها موافقة، وفي كل الأحوال يجب عليها إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في نفس الآجال⁴¹. يحضر القرار المتضمن شهادة النفع والتهيئة ويبلغ للطالب خلال ثلاثة أشهر التي تلي إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإذا استلزم الأمر تكملة ملف الطلب بوثائق أو استعلامات، يجب على الطالب تقديمها، يتوقف الأجل ويستأنف ابتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو الاستعلامات.

ثانيا: آثار شهادة النفع والتهيئة:

بناء الوحدات العقارية الناتجة عن التجزئة الصناعية مرتبط بوجود شهادة النفع والتهيئة حيث يشترط تقديم هذه الشهادة ضمن ملف طلب رخصة البناء، سواء كان إنشاء البنايات من طرف الجهة المالكة أو من طرف

المستثمرين الحاصلين على هذه القطع بموجب عقود امتياز، وحتى وإن لم يبين

القانون مدى صحة هذه العقود عند انعدام شهادة النفع والتهيئة، إلا أنه يمكن قياس ذلك على عقد الإيجار باعتباره محل كل منهما يقع على الإنتفاع، ضف إلى ذلك أن المستفيد من عقد الامتياز يقع عليه إلزام احترام قواعد التهيئة والتعمير حسب المادة 03 من الأمر رقم 04-08، السابق الذكر، ومن هذه القواعد ما يتعلق بالتجزئة وهذا ماجاء في المادة 03/02 من القانون رقم 08-15 بنصها على مايلي: "...يمنع أيضا تشييد كل بناية في أي تجزئة غير مرخصة" وتتص المادة 04 من نفس القانون على ما يلي: "يمنع تشييد كل بناية في تجزئة أنشئت وفقا لأحكام أدوات التعمير، إذا لم تنته بها أشغال الشبكات والتهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

يمكن تحديد انجاز أشغال الربط بشبكات خاصة بأجزاء متباعدة في رخصة التجزئة بطلب من صاحب التجزئة.

يجب أن يرفق ملف طلب رخصة البناء بشهادة الربط بالشبكات والتهيئة، تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وتثبت إتمام هذه الأشغال". وتتص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم على مايلي: "يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق التالية:

1-.....

2-...شهادة النفع والتهيئة مسلمة طبقا للأحكام المذكورة أعلاه...

خاتمة:

التجزئة الصناعية هي صورة من صور التجزئات العمرانية ويخضع إحداثها إلى رخصة مسبقة طبقا لقانون التهيئة والتعمير وفي ظل توجيهات أدوات التهيئة والتعمير المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

وتعتبر رخصة التجزئة عموما ورخصة التجزئة الصناعية خصوصا فضلا عن أنها وسيلة لتقسيم الأرض إلى قطعتين أو أكثر، وسيلة قانونية لتهيئة العقار محل التجزئة من خلال ما تتطلبه من تنفيذ لأشغال تجهيز القطع الأرضية بمختلف الشبكات والإرتقاكات التي تجعل من العقار صالحا للإستغلال وفقا لما خصص له، وتخضع هذه الرخصة لإجراءات الشهر العقاري، هذا الإجراء الذي يعتبر بمثابة شهر لحقوق الإرتفاق الناتجة عن الرخصة مما يحقق قابلية الإحتجاج بهذه الحقوق بين المنتفعين من القطع الأرضية و في مواجهة الغير.

يتوج إنتهاء أشغال التجزئة بمنح شهادة النفع والتهيئة والتي يتوقف على وجودها إبرام عقود الإمتياز للإستغلال الصناعي، وقبول ملفات طلب رخص بناء المنشآت الصناعية مما يزيل - من حيث قانون التعمير - فرض وجود عرض للعقار الصناعي خارج المناطق المهيأة.

الهوامش

¹ الدكتور: عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2005، ص 09 و 10.

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 02/12/1990.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن تحديد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 01/06/1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006، الجريدة الرسمية العدد 01 المؤرخة في 08/01/2006 وكذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 27/09/2009، الجريدة الرسمية العدد 55 المؤرخة في 27/09/2009.

⁴ - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 2008.

⁵ - أنظر الدكتور: ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء التشريعة، منشأة المعارف، دون طبعة، مصر، 2007، ص 138.

⁶ - أنظر المواد 14، 15، 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر.

⁷ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23/04/2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري ويحدد قانونها الأساسي، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 25/04/2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19/03/2012، الجريدة الرسمية العدد 17 المؤرخة في 25/03/2012.

⁸ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المتضمن تحديد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، وتنظيم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 56 المؤرخة في 26/12/1990، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 05/11/2003 المتضمن قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك الجريدة الرسمية العدد 68 المؤرخة في 09/11/2003

⁹ - أنظر الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30/08/2006 المتضمن تحديد شروط وكفايات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

¹⁰ - أنظر الأمر رقم 08-04 المؤرخ في 01/09/2008 المتضمن تحديد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 03/09/2008.

¹¹ - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المتضمن تحديد شروط وكفايات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأحكام الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية المؤرخ في 02/05/2009 الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06/05/2009.

¹² - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المتضمن تحديد شروط وكفايات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، المؤرخ في 02/05/2009، الجريدة الرسمية العدد 27 المؤرخة في 06/05/2009.

¹³ - أنظر المادة 03 من القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/11/1990.

- 14- أنظر المادة 01 و 10 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر .
- 15 -أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المتضمن تحديد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة وغير المستقلة المحلة والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها، السابق الذكر .
- 16 -أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر .
- 17- أنظر المواد من 74 إلى 77 من القانون رقم 08-15 المتضمن تحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها ،السابق الذكر .
- 18 -أنظر المادة 10 مكرراً من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، السابق الذكر .
- 19- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر .
- 20- أنظر المواد 15، 16، 23 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 43 المؤرخة في 20/07/2003، وتطبيقاً لهذه المواد صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-144 المؤرخ في 19/05/2007 المتضمن تحديد قائمة المنشآت المصنفة لحماية البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 22/05/2007، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 19/05/2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة، الجريدة الرسمية العدد 34 المؤرخة في 22/05/2007. وتخضع لدراسة التأثير على البيئة كل الأعمال وبرامج البناء والتهيئة التي تؤثر بصفة مباشرة أو غير مباشرة فوراً وأولاً على البيئة.
- 21 أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 السابق الذكر .
- 22 أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09/307 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91/176، السابق الذكر .
- 23 للتفصيل أكثر أنظر غنية سطوطح، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة المدية 2011-2012 (تتضمن المذكرة مجموعة من الملاحق توضح الوثائق التقنية لملف التجزئة).
- 24 أنظر الدكتور: عزري الزين ،المرجع السابق ،ص 46 .
- 25 أنظر الدكتور: ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص من 417 إلى 423.
- 26 أنظر المادة 12 والمادة 02/15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ،السابق الذكر .
- 27 أنظر المواد 04 و 11 و 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176، نفس المرسوم .
- 28 أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 ، السابق الذكر .
- 29 أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176، السابق الذكر .
- 30 أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 ، السابق الذكر .
- 31 Voir Pr/Pierre Soler-couteaux , Droit de l'urbanisme ,3^e édition, Dalloz, France , 2000, p 399,400.
- 32 أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29 ،السابق الذكر .
- 33 أنظر المادة 64 من القانون رقم 90-29 ،السابق الذكر والمادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر .
- 34 أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، السابق الذكر .
- 35 أنظر المادة 04/23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ،السابق الذكر .

³⁶ Voir Pr/Pierre Soler-Couteau, op-cit, p4.

- ³⁷ أنظر المادة 16 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/01 المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.
- ³⁸ أنظر المادة 02 من القانون رقم 07-06 المؤرخ في 13 ماي 2007 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها و تتميتها، الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.
- ³⁹ الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08/06/1955 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 48 المؤرخة في 10/06/1966، المعدل والمتمم.
- ⁴⁰ أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176، السابق الذكر.
- ⁴¹ أنظر المواد 05، 06، 07، 08 و 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176، السابق الذكر.