

المحاضرة 13-14-15: رخصة التجزئة

تختص رخصة التجزئة بالعقار غير المبني، وتعد آلية قبلية للرقابة على الملكية العقارية الخاصة، وتهدف للمحافظة على العمران و مجالاته، وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي.

وعليه، لابد من التطرق لتعريف رخصة التجزئة (أولاً)، إجراءات تسليمها (ثانياً)، آثارها (ثالثاً)

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

ورد تعريف رخصة التجزئة في مضمون المادة (57) من القانون 90-29 السالف الذكر، المعديل والمتتم، وكذا المادة (7) من المرسوم التنفيذي 15-19 ما يلي:

"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 أحدي القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية".

ويتبين من هذا النص أنه بالنسبة للمشروع الجزائري، 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.

وكما عرف القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام انجازها 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.

ولا بد من مراعاة المعايير التالية في رخصة التجزئة:

- وجوب تشكيل الملكية العقارية المراد تجزئتها في وحدة عقارية محددة إما بطرق عامة أو ملكيات للغير، ويستوي أن تكون ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات، ويشرط في هذه الأخيرة أن تكون متلاصقة وتشكل وحدة واحدة.

- تجزئة الأرض تكون من أجل إنشاء بناية وليس لغرض آخر.

- وجوبية تعلق رخصة التجزئة بقطعة أرض ولا يكون موضوعها عقار مبني، حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم.

ثانياً: إجراءات إعداد رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة آلية لازمة في كل تقسيم لملكية عقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إذا كان يجب استعمال أحدي القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية، وعليه فيمكن الترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريده تقسيمها إلى أجزاء بغض إقامة بنايات عليها.

ومع هذا فإن المشروع الجزائري وحماية للمصلحة العامة العقارية، فرض عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصدق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

1- صفة طالب رخصة التجزئة

حصريت المادة الثامنة من المرسوم 15-19 الأشخاص الذين يحق لهم تقديم طلب رخصة التجزئة، وهو مالك العقار أو موكله بطلب وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه، كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيلا، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكلا شخصا معنويا، وهنا يظهر أن المشرع الجزائري ضيق من نطاق الأشخاص الذين لديهم الحق في طلب رخصة التجزئة عكس رخصة البناء، وهو ما يعكس أهمية رخصة التجزئة لأن فيها تجزئة العقار الأصلي وإنشاء وحدات عقارية جديدة التي تثبت ملكيتها للمالك نفسه أو موكله. كما لا يمكن لأي مالك أن يقوم بأي تصرف رسمي أمام المؤمن إلا بعد عملية تسجيل وإشهار رخصة التجزئة.

2- دراسة ملف رخصة التجزئة

نصت المادة التاسعة من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم على أن يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

أ- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

ب- التصميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، وتشمل الوثائق التالية:

مخطط يثبت حدود القطعة الأرضية ومساحتها، منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحرير وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، مساحات الارتفاعات الخاصة، موقع البنيات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العثماني، بما في ذلك البنيات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

ج- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة، والضارة بالصحة العمومية، و طرق المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية، تحديد مستوى الضجيج وابتعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة للاستعمال الصناعي.

د- مذكرة تشمل على البيانات الآتية:

قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها، طبيعة الارتفاعات والأضرار المحتملة، دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء، دراسة جيوفكنية، يدها مخبر معتمد.

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

و- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة وكذا الشروط التي تتجزء بموجبها البناء.

ويمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حده.

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 نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

ويرسل ملف رخصة التجزئة في خمسة نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى، ويدرس على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي باستصدارها، وإلى الشباك الوحيد بالولاية إذا كانت من اختصاص الوالي أو وزير المكلف بالتعمير وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي بالمنطقة.

وتقوم المصلحة كجهة مختصة بالرقابة التقنية بالتأكد من مدى مطابقة مشروع الأرضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأرضي، وفي حالة غياب ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب أدوات التهيئة والتعمير. كما يتناول التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجزء عن الأرضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحها وحماية الموضع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجزء عن حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة للبلدية.

ولزيادة فعالية وتشديد الرقابة تستشير المصلحة المختصة وجوباً مجموعة من المصالح التقنية المختصة حول الطلب، والتي تبدي رأيها خلال شهر من تاريخ استلام الملف إلا عد سكتها موافقة ضمنية مع إعادة الملف للمصلحة في كل الحالات، وقد قلصت هذه المدة المخولة للجهات أو المصالح لإبداء رأيها خلال الخمسة عشر يوماً ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي إلا اعتبروا موافقين، غير أن المشرع لم يحدد الإجراءات الإدارية لدراسة ملف رخصة التجزئة والمصالح التي يجب استشارتها، ولكنه أشار على أنها هي نفسها الإجراءات المخصصة لرخصة البناء.

3- الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة

تحتفل الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة التجزئة حسب الحالة، إما رئيس م ش ب، الوالي، الوالي المنتدب، الوزير المكلف بالتعمير :

أ- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة

عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأرضي المصدق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وتنتمي دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي نسخة من ملف

الطلب إلى المصالح المستشارية المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في الطلب في أجل الخمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

بـ- اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة

يختص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التي تكون فيها على درجة من الأهمية والمتمثلة حسب نص المادة 66 من القانون 90-29 فيما يلي:

- البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الإستراتيجية.
- البناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 من القانون رقم 90-29 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، والمتمثلة في الساحل والأقاليم ذات المورد الفلاحي العالي والجيد.

ويعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

ـ المشاريع ذات الأهمية المحلية، المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليها.

جـ- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، ويبلغ قرار رخصة التجزئة إلى المعنى في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى.

دـ- اختصاص الوالي المنتدب:

لقد عدلت المادة (22) من المرسوم 19-342 وأصبحت تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً، حسب الحالة، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، يكون تسليم الرخصة بقرار من الوالي المنتدب.

ويبلغ القرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمان على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية مرفقاً بنسخة من الملف، وتوضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية أو بأرشيف المقاطعة الإدارية، وتحفظ نسخة أخيرة مؤشر عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة، وينشر قرار رخصة التجزئة مرفقاً بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

ثالثاً: آثار رخصة التجزئة

يمكن أن ينتج عن رخصة التجزئة ثلاثة حالات:

1- قبول تسليم الرخصة: تفرض هذه الحالة إصدار رخصة التجزئة وتبلغها حسب الأشكال المبينة أعلاه، ولكن يتشرط أن تتضمن رخصة التجزئة انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأرضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي:

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

ولهذا أخضع المشرع الجزائري كل عملية عقارية على قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي المجزأة إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال أثناء كل عملية عقارية على القطع الأرضية التي تشتمل على مبني موجودة في الأرضي المجزأة المقرر إحداثها، ومن ثمة تهدف شهادة قابلية الاستغلال إلى إثبات مطابقة الأشغال المنجزة بموجب رخصة التجزئة للمخططات المصدق عليها.

2- حالة رفض تسليم رخصة التجزئة: يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبلغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لديها، وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر يوماً، كما يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهات القضائية الإدارية المختصة.

3- حالة تأجيل طلب رخصة التجزئة: يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل حتى يتم الفصل فيه، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة.