

المحاضرة الخامسة: رخصة التجزئة

تختص رخصة التجزئة بالعقار غير المبني، وتعد آلية قبلية للرقابة للملكية العقارية الخاصة، وتهدف للمحافظة على العمران ومجالاته وتحسين الوجه الجمالي للمدن والتجمعات السكانية الحضرية، وكذا مكافحة البناء الفوضوي وما يصاحبه من أخطار على البيئة.

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

ورد تعريف رخصة البناء في مضمون المادة (57) من القانون 90-29 السالف الذكر، المعدل والمتمم، وكذا المادة (07) 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 احدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتنشيد بناية " .

ويتضح من هذا النص أنه بالنسبة للمشرع 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 وتستهمل هذه القطع الناتجة لتنشيد بناية.

وكما عرف القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات 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 تشكل الملكية العقارية المراد تجزئتها في 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 .
- وجوبية تعلق رخصة التجزئة بقطعة أرض ولا يكون موضوعها عقار مبني، حيث هذا الأخير عند قسمته يخضع لقرار شهادة التقسيم.

ثانياً: اجراءات استصدار رخصة التجزئة

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

ومع هذا فإن المشرع الجزائري 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.

1-صفة طالب رخصة التجزئة

هناك فئات معينة خصتها المادة الثامنة من المرسوم 15-19 يحق لها تقديم طلب رخصة التجزئة منها صاحب الملكية أو موكله بطلب وفقا للنموذج التنظيمي ويوقع عليه، كما يجب عليه أن يدعم طلبه إما بنسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل، أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

2-الملف محل طلب رخصة التجزئة

يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق التالية:

- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية، التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل 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 والحريق وصرف المياه المستعملة، وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة، مساحات الارتفاقات الخاصة، موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

- وكذا يحتوي مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرّة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة، والضارة بالصحة العمومية.

كذلك تشتمل على قائمة القطع الأرضية المجزأة، ومساحة كل قطعة منها نوع مختلف أشكال شغل الأرض، مع توضيح عدد المساكن، مناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين، طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة، دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء، دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد، وهي أهم إجراء استحدثه المرسوم 19/15 بهدف دوما إدراج البعد البيئي في المجال العمراني، وحماية المالك والغير من المخاطر التكنولوجية والطبيعية.

وتتميز رخصة التجزئة بوجود وجود دفتر شروط يحدد الالتزامات الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنايات، يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

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 للذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

3-الجهة المختصة بدراسة الملف

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، ويدرس على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حالة اختصاص رئيس المجلس البلدي باستصدارها، وإلى الشباك الوحيد بالولاية إذا كانت من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وفي حالة غياب مخطط شغل الأراضي بالمنطقة، وتتم دراسة الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء كما سبق شرحه سابقا.

4-الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة

عدلت المادة (22) من المرسوم 15-19 بالمادة (02) من المرسوم 20-342 وأصبحت تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، 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 بالعمارة على مستوى الولاية والمقاطعة الإدارية مرفقا 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 بأرشفيف الولاية أو بأرشفيف المقاطعة الإدارية، وتحفظ نسخة أخيرة مؤشر عليها لدى السلطة المختصة التي سلمت الرخصة، وينشر قرار رخصة التجزئة مرفقا بدفتر الشروط لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ثالثا: آثار رخصة التجزئة

يمكن أن ينتج عن رخصة التجزئة ثلاث حالات:

(1) قبول تسليم الرخصة: تفرض هذه الحالة إصدار رخصة التجزئة وتبليغها حسب الأشكال المبينة أعلاه، ولكن يشترط أن تتضمن رخصة التجزئة انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي 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 وميادين 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 مباني موجودة في الأراضي المجزأة المقرر إحداثها، ومن ثمة تهدف شهادة قابلية الاستغلال إلى اثبات مطابقة الأشغال المنجزة بموجب رخصة التجزئة للمخططات المصادق عليها.

(2) حالة رفض تسليم رخصة التجزئة: يمكن لصاحب طلب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه 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 يوما، 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.