

جامعة سعد دحلب البليدة
كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

مذكرة الماجستير

التخصص : القانون العقاري و الزراعي

النظام القانوني لرخصة تجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري

من طرف

حجوج كلثوم

أمام اللجنة المشكلة من :

رئيسا
مشرفا مقرر
عضوا
عضوا

أستاذ محاضر، جامعة البليدة
أستاذ التعليم العالي، جامعة البليدة
أستاذ محاضر، جامعة البليدة
أستاذ محاضر، جامعة البليدة

د/ بن رقية بن يوسف
أ.د/ بن شويخ الرشيد
د/ محمودي عبد العزيز
د/ رامول خالد

البليدة ، جوان 2010

المخلص

تزخر الجزائر بثروة عظيمة تتمثل في العقار نظرا لأهميته الكبيرة ، فهو أساس التعامل بين الناس وللعقار أنواع فهناك عقار ريفي الذي يتمثل في العقار الفلاحي والعقار الغابي الذان يعانيان من تعرضهما لعملية البناء ، أما الصنف الثاني يتمثل في العقار الحضري والذي بدوره يتمثل في العقار الحضري يتمثل في العقار المبني لغرض الإسكان والعقار الصناعي ، أما الصنف الأخير يتمثل في العقار السياحي. و لكل صنف من أصناف العقار السابقة الذكر نظامه القانوني الخاص.

وقد يتعرض كل صنف إلى عملية البناء وذلك بوجود رقابة مباشرة على المباني يكون عن طريق التعمير الفردي والذي يتمثل في رخص وشهادات ومن بين هذه الرخص والتي نحن بصدد دراستها في بحثنا هذا و هي رخصة التجزئة وشهادة التقسيم لمالها من أهمية كبيرة مثلها مثل رخصة البناء.

فرخصة التجزئة هي وسيلة لتوفير السكن وقد نصت قوانين التعمير على إجراءات وشروط تسليمها سواء في العقار الريفي أو الحضري أو السياحي .

أما شهادة التقسيم فهي وثيقة هامة تسلم في حالة إذا كان العقار مبني على عكس رخصة التجزئة التي تسلم إذا كان العقار غير مبني ، ولكن الشيء الملاحظ أن القوانين الخاصة بالعقار السياحي لم تنص على إجراءات تسليم رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ، إن عملية التجزئة والتقسيم عنصران هامان من عناصر التعمير فقد وضع المشرع الجزائري مجموعة من القوانين من أجل ضبط وإحكام سيطرته في مجال التهيئة والتعمير. كما جاء بقوانين يعاقب فيها كل مخالف لقواعد التعمير، خاصة إذا وجدت تجزئات دون وجود لرخصة التجزئة لمالها من أهمية فهي وسيلة لحماية الوسط الطبيعي ، كذلك بالنسبة لشهادة التقسيم. و هذا ما لمسناه من خلال دراسة و تحليل موضوع المذكرة .

الشكر

أشكر وأحمد الله العظيم الذي يسر لي السبل وسخر لي الأسباب حتى أستطيع إتمام هذا العمل البسيط بعونه جل شأنه.

أتقدم بالشكر الجزيل إلى كل من قدم الي يد العون والمساعدة لإنجاز هذا العمل المتواضع من أساتذة وزملاء.

كما أقدم شكرا خاصا للأستاذ المشرف الدكتور بن شويخ الرشيد لقبوله الإشراف على هذا العمل.

الفهرس

الملخص	
الشكر	
05	مقدمة
09	1. ماهية العقار
10	1.1. تحديد مفهوم العقار
10	1.1.1. تعريف العقار و أنواعه
10	1.1.1.1. تعريف العقار
10	2.1.1.1. أنواع العقار
11	2.1.1. تمميز العقار عن المنقول
12	2.1. أصناف العقارات
12	1.2.1. العقار الريفي
13	1.1.2.1. العقار الفلاحي
16	2.1.2.1. العقار الغابي
19	2.2.1. العقار الحضري
20	1.2.2.1. العقار المبني لغرض الإسكان
27	2.2.2.1. العقار الصناعي
32	3.2.1. العقار السياحي
33	1.3.2.1. المساحات و المواقع المحمية
37	2.3.2.1. المناطق السياحية
41	2. القواعد المنظمة لرخصة تجزئة العقار في التشريع الجزائري
42	1.2. ماهية رخصة التجزئة
42	1.1.2. تحديد مفهوم رخصة التجزئة
42	1.1.1.2. تعريف رخصة التجزئة و خصائصها
44	2.1.1.2. الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة
45	3.1.1.2. علاقة رخصة التجزئة برخص التعمير الأخرى
50	2.1.2. الشروط و إجراءات الواجبة لمنح رخصة التجزئة
50	1.2.1.2. الشروط المتعلقة بالطلب
51	2.2.1.2. إجراءات إيداع الطلب
56	3.2.1.2. البت في طلب رخصة التجزئة
59	4.2.1.2. إعداد شهادة المطابقة بعد إتمام عملية التجزئة
60	2.2. تحديد الوعاءات العقارية التي تنصب عليها رخصة التجزئة
60	1.2.2. رخصة التجزئة بالنسبة للعقار الريفي
60	1.1.2.2. العقار الفلاحي
65	2.1.2.2. العقار الغابي
66	2.2.2. رخصة التجزئة بالنسبة للعقار الحضري
66	1.2.2.2. العقار المبني لغرض الإسكان

68	.....2.2.2.2 العقار الصناعي.
70	.....3.2.2.2 رخصة التجزئة بالنسبة للعقار السياحي.
75	.....3. القواعد المنظمة لإجراءات تقسيم العقار في التشريع الجزائري.
76	.....1.3 ماهية شهادة التقسيم.
76	.....1.1.3 تحديد مفهوم شهادة التقسيم.
76	.....1.1.1.3 تعريف شهادة التقسيم.
76	.....2.1.1.3 خصائص شهادة التقسيم.
77	.....3.1.1.3 علاقة شهادة التقسيم بالرخص التعمير الأخرى.
79	.....2.1.3 شروط و إجراءات تسليم شهادة التقسيم.
79	.....1.2.1.3 الشروط القانونية لطلب شهادة التقسيم.
80	.....2.2.1.3 الإجراءات القانونية المتبعة لتسليم شهادة التقسيم.
82	.....3.2.1.3 إعداد شهادة المطابقة بعد إنتهاء أعمال التقسيم.
82	.....4.2.1.3 الوعاءات العقارية التي تنصب عليها شهادة التقسيم.
84	.....2.3 تمييز شهادة التقسيم عن بعض المصطلحات القانونية المشابهة لها
85	.....1.2.3 تمييز شهادة التقسيم عن قسمة العقار المشاع.
85	.....1.1.2.3 تحديد مفهوم قسمة العقار المشاع و بيان أنواعه
93	.....2.1.2.3 نقاط الإختلاف بين شهادة التقسيم و قسمة العقار المشاع
93	.....2.2.3 تمييز شهادة التقسيم عن الجدول الوصفي لتقسيم
93	.....1.2.2.3 الملكية المشتركة
99	.....2.2.2.3 نقاط الإختلاف الجوهرية بين شهادة التقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم.
102	.....4. تسوية المنازعات المتعلقة بالتجزئة و تقسيم العقار
103	.....1.4 الجهات المكلفة بمراقبة التعمير
104	.....1.1.4 الجهات المكلفة بضبط المخالفات
104	.....1.1.1.4 الأعران المحددين في قانون التهيئة و التعمير.
107	.....2.1.1.4 الأعران المحددون في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة
109	.....2.1.4 كيفية ضبط المخالفات
110	.....1.2.1.4 إعداد محاضر للمخالفة
114	.....2.2.1.4 التدابير الوقائية في مجال التعمير.
115	.....2.4 تسوية المنازعات المتعلقة بالتجزئة و تقسيم العقار
115	.....1.2.4 المنازعات المتعلقة بجزئة العقار
116	.....1.1.2.4 المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري
127	.....2.1.2.4 المنازعات التي يختص بها القاضي العادي في منح رخصة التجزئة
130	.....2.2.4 المنازعات المتعلقة بتقسيم العقار
130	.....1.2.2.4 المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم.
132	.....2.2.2.4 المنازعات المتعلقة بالعقار المشاع.
132	.....3.2.2.4 المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة
134	.....الخاتمة
135	.....الملاحق
137	.....المراجع

مقدمة

للعقار أهمية كبيرة فهو مرتبط أساسا بالجانب الإجتماعي و الإقتصادي للبشر، فكلما أحسن تنظيمه وإستغلاله كلما ساهم في الإزدهار والتقدم، فهو أساس الإستقرار و التعامل و التصرف بين الإنسانية ، وهو مصدر رزق لكل إنسان ، كما أنه مصدر الصراعات البشرية التي مازالت قائمة ومستمرة.

و قد إهتم المشرع الجزائري إهتماما كبيرا بالعقار، و يظهر ذلك من خلال إصداره العديد من القوانين التي تهدف إلى تنظيمه، فكل صنف من العقار له نظامه القانوني سواء كان عقارا ريفيا أو حضريا أو سياحيا، و إهتم به خاصة بعد الانفجار العمراني الذي عرفته المدن الجزائرية منذ الإستقلال إلى يومنا هذا لأن قطاع التعمير يعد من المجالات الحيوية التي تتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء من الجانب الإجتماعي أو الإقتصادي أو التقني أو القانوني، فالتعمير هو عملية إعداد التراب وتهيئة المجال بشكل دقيق، تشمل متطلبات السكنية و حاجياتها على صعيد إعداد البنايات السكنية و كل ما يتعلق بالمرافق الخدماتية و الإدارية و الرياضية و الثقافية وإنشاء المساحات الخضراء ، و كذلك ما يتعلق بالبنية التحتية الحيوية من طرق و شبكات التطهير و ربط الكهرباء و الماء، فالتعمير يشكل إحدى السياسات العمومية التي تقوم بإعدادها الدولة و تشرف على إنجازها مختلف الأجهزة الإدارية، و أمام التطور الديمغرافي السريع جعل هذا من الدولة أن تبذل مجهودات كبيرة قصد معالجة هذه الظاهرة عن طريق تدخلها المباشر بسن نصوص قانونية، و قد عملت الجزائر من خلال جهازها التشريعي والتنظيمي على إصدار مجموعة من القوانين بهدف ضبط و توجيه المجال العمراني بها بداية بالإحتلال الفرنسي للجزائر، فكانت الجزائر تخضع لقوانين فرنسية منها المتعلقة بالتعمير حيث صدر أول قانون خاص بالتعمير في 1884/04/04 ثم صدر قانون آخر في 1902/02/15 الذي إشترط رخصة مسبقة لعملية البناء و هي رخصة البناء، ثم جاء قانون 1914/03/14 يتعلق بمخططات التعمير و التوسع الذي إشترط ضرورة حصول على رخصة البناء، و في سنة 1922 كان العمل جاري بأحكام المرسوم 1922/01/05 المتعلق بتهيئة و تحسين المدن، ثم جاء مرسوم 1937/07/25 المتعلق بمشاريع العمران الجهوية، و هذه التشريعات الفرنسية امتد العمل بها إلى غاية سنة 1975 إلا أن صدر الأمر 67-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي لأجل البناء، ثم ألغي بصدور قانون 02-82 المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء و صدر بعد ذلك الأمر 01-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي

يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها إلى غاية صدور قانون 03-87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية ، وبالرغم من إصدار قوانين في فترة الثمانينات إلا أن ما يلاحظ هو غزارة القوانين المنظمة لمجال التعمير خلال عهد التسعينات حيث صدر قانون 29-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي ألغى القانون رقم 02-82 في المادة 80 منه، أصبح قانون 29-90 المصدر التشريعي الأساسي لقواعد العمران على الرغم من أن المشرع عاد مرة أخرى و أصدر المرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 1994/05/18 و المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى العمل بالمادتين 76 و 78 من قانون 29-90 كما عدل المرسوم 07-94 بالقانون رقم 06-04 المؤرخ في 2004/08/14 .

إن قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير جاء بقواعد عامة لتنظيم العقار سواء كان عقار مبني أو غير مبني، جاء بالتعمير التنظيمي و التعمير الفردي ، يتمثل الأول في مخططات التعمير " مخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي " أما التعمير الفردي يتمثل في رخص و شهادات التعمير التي جاء بها قانون 29-90 بصفة عامة ، إلى أن جاءت مراسيم تنظيمية لهذا القانون و المتمثلة في المرسوم التنفيذي 176-91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ في 2006/01/07.

فمن خلال فرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران و المتمثلة في قرارات الفردية المتعلقة بالبناء أو الهدم أو التجزئة أو غيرها [1] ص 5، فمن حق الأفراد الحصول على هذه القرارات و الإدارة ملزمة بأن تحترم الإجراءات و المواعيد الخاصة بإصدار قرارات وفق للقوانين التعمير، فمن بين هذه الرخص التي تتمحور دراستنا حولها هي رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، فرخصة التجزئة يضع المشرع الجزائي قواعد عامة لمنح رخصة التجزئة و ذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له و التي تخضع لها جميع تجزئات لغرض البناء سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، إلا أنه حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب رخصة التجزئة و كذا الشروط الخاصة بالعقار محل التجزئة، كما حدد كفيات إيداع الطلب و البث فيه و الإجراءات الخاصة بذلك، إلا أنه في حالة التجزئة الواقعة داخل مناطق خاصة لا بد من الحصول و كشرط مسبق على ترخيص بتجزئة لغرض البناء من جهة المختصة بذلك قانونا، و تتمثل هذه المناطق الخاصة في المناطق المحمية و المناطق السياحية.

فالهدف من التجزئة هو إنشاء بنايات [2] ص145، يلجأ لها الخواص و كذلك البلديات وهذا لإنشاء سكنات فردية أو عمارات و بعض المشاريع فالهدف من مشروع التجزئة [3] ص 57:

- لها طابع إجتماعي يتضمن الأخذ بعناصر السوق العقارية و يتمثل في منح القطع الارضية.
- لها طابع جمالي في حماية الوسط الطبيعي من التثوه.
- لها غرض إقتصادي حيث تخضع الأرض لشروط المنافسة و لكن دون تمييز.
- كما لها دور في تركيب العناصر الإقتصادية و الإجتماعية و السياسية و المالية إذ يجب أن تخضع لتجهيزات البنية التحتية. و كذلك الهدف الرئيسي للتجزئة هو الحد من المضاربة في المعاملات العقارية بين الخواص نتيجة ريوعها.

إن النظام القانوني لرخصة التجزئة يضمن حماية المصلحة الفردية و الجماعية للمستفيدين و كذا تأطير العملية الكلية التي تخص التهيئة و التعمير، أما شهادة التقسيم فهي وثيقة عمرانية مهمة جدا مثلها مثل رخصة التجزئة و البناء، و يترتب في حالة الإخلال بالقواعد المنظمة لرخصة تجزئة و شهادة تقسيم مخالقات و عقوبات زجرية و مدنية تبطل تصرف مخالف لقوانين التعمير، و لأجل ذلك خص المشرع الجهاز الإداري والقضائي، يتمثل الأول في شرطة التعمير التي تعمل على مراقبة التعمير أما القضائي فيتجسد في مراقبة تنفيذ قانون التعمير و قيوده و ما يترتب عنه من جزاءات و عقوبات سالبة للحرية.

لهذه الأسباب فقد أصبح من المهم بماكان القيام بدراسة أحكام القانون المتعلق بموضوع تجزئة و تقسيم العقار لما له من آثار على صعيدين العملي و العلمي، فعلى الصعيد العملي تظهر أهمية الدراسة هو نقص الوعي القانوني لدى المواطن و هذا نتيجة لعدم درايته بالقوانين المتعلقة بالتعمير و كذلك تظهر الأهمية في كيفية التمييز بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، أما على الصعيد العلمي تبرز أهمية الدراسة في أنها تعد بادرة متواضعة لمحاولة إثراء المكتبة ببحث قانوني و بالتالي يكون مرجع للدارسين و الباحثين.

إن الغرض من إختيارنا لموضوع النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار هو أن موضوع التعمير و البناء من المواضيع التي لم تحضى بالإهتمام و الدراسة من الناحية القانونية رغم أنها تعتبر من أهم المواضيع التي أصبحت تفرض وجودها خاصة مع بداية التسعينات و إقرار الإصلاحات التي مست جانب التعمير و البناء في الجزائر، كذلك لا بد من الوقوف إلى معالجة اللبس

الواقع بين تجزئة العقار غير مبني الذي يستدعي رخصة التجزئة وتقسيم العقار المبني سواء بناء كلياً أو جزئياً يستدعي شهادة التقسيم وكذلك معرفة شروط وإجراءات تسليم كل من رخصة التجزئة وشهادة التقسيم في جميع أصناف العقارات.

و من خلال ذلك إن هذا الموضوع يثير عدة إشكالات:

ما مدى أهمية التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة تقسيم العقار؟ وماهي إجراءات وشروط تسليمها في المناطق الخاصة؟.

و منه وتأسيساً على كل ما سلف الإشارة إليه، و من حيث التنظيم المنهجي فقد قسم هذا البحث إلى أربع فصول:

نحاول من خلال الفصل الأول و كتمهيد للبحث التعرف على العقار و أصنافه، أما في الفصل الثاني نوضح الشروط و إجراءات تسليم رخصة التجزئة الواقعة على جميع أصناف العقار، وفي الفصل الثالث نوضح شروط و إجراءات تسليم شهادة تقسيم الواقعة على العقار المبني و تمييز هذه الشهادة عن عقد القسمة في العقار المشاع و تمييزها عن الجدول الوصفي للتقسيم و في الفصل الرابع نحاول أن نبين المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة و شهادة التقسيم .

الفصل 1

ماهية العقار

العقار هو مجموعة من العلاقات الإجتماعية أساسها الأرض أو المجالات الترابية، و هو العنصر الأساسي لتنظيم المساحات و تحقيق التماسك الإجتماعي و الإنتعاش الإقتصادي و التنمية البشرية، ونظرا لأهميته فقد اهتم المشرع الجزائري به لماله من أهمية اقتصادية وإجتماعية و ذلك من خلال جملة النصوص القانونية التي تنظم العقار بأشكاله سواء العقار الريفي أو الحضري أو السياحي، و لتوضيح أكثر حول ماهية العقار نحاول أن نعرف العقار مع ذكر أنواعه و تمييزه عن المنقول و في الأخير نتطرق إلى أصناف العقار و التي تتمثل في العقار الريفي و الحضري والسياحي .

1.1. تحديد مفهوم العقار

لتحديد مفهوم العقار لا بد أن نتطرق إلى تعريفه و ذكر أنواعه، كما لا بد أن نميزه عن المنقول ، و لتوضيح ذلك نقسم هذا المبحث إلى مطلبين ، نتحدث في المطلب الأول عن تعريفه و أنواعه و في المطلب الثاني نميز العقار عن المنقول.

1.1.1. تعريف العقار و أنواعه

1.1.1.1. تعريف العقار

يمكن تعريف العقار بالإستناد إلى النصوص القانونية الواردة في هذا الشأن في القانون المدني و قانون التوجيه العقاري ، عرفه القانون المدني في المادة 683 من القانون المدني على أنه " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول... "

غير أن المنقول الذي يصنعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار و استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص. " و تنص المادة 2 من قانون التوجيه العقاري على أنه " الأملاك العقارية في مفهوم هذا القانون هي كل الأراضي أو الثروات العقارية غير مبنية " فهذا التعريف ينصرف إلى الأراضي و المباني و الأشجار و الطرق و المناجم ، كما ينصرف إلى المنقولات بطبيعتها و التي رسدت خدمة للعقار، فالجزر بالنسبة للأرض و الأبواب و النوافذ بالنسبة للمنزل [4] ص 18، كما عرف العقار على أنه الشيء الثابت غير قابل للنقل من مكانه [5] ص 199.

2.1.1.1. أنواع العقار

العقارات ثلاثة أنواع ، العقارات بطبيعتها، العقارات تبعا لموضوعها و في الأخير العقارات بالتخصيص. [6] ص 06.

Immeuble par nature

1.2.1.1.1. العقارات بطبيعتها

يعتبر عقار بطبيعته كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف، كالأراضي و المباني [7] ص 134.

كما أن البناء يعتبر ثابتا و لو كان من خشب مادام مستقرا و ثابتا في الأرض ، حتى و لو كان لمدة مؤقتة ، أما عن المباني المتنقلة الموضوعة على الأرض فإنها تعتبر منقولا [8] ص 47. كما أن

النباتات التي تتصل بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها، و لكن لا بد أن تمتد جذورها في الأرض فإذا انفصلت عن الأرض اعتبرت منقولا.

2.2.1.1.1. العقارات تبعا لموضوعها Immeuble par objet

نصت المادة 684 من القانون المدني أنه " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية و كذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار. " ومن خلال نص هذه المادة فإن كل الحقوق العينية التي ينصب موضوعها على عقار يعتبر مالا عقاريا سواء كانت حقوق عينية أصلية كحق الملكية أو حقوق عينية تبعية كالرهن الرسمي و حقوق الإمتياز.

3.2.1.1.1. العقارات بالتخصيص

هي منقولات في الأصل و لكنها خصصت لخدمة العقار أو استغلاله، كالمواشي و الآلات و المفروشات من المنقولات التي تخصص لخدمة العقار، حيث يهدف المشرع من اعتبار بعض المنقولات عقارا بالتخصيص إلى ضمان استغلال العقارات استغلالا جيدا فلا يجوز الحجز على هذه المنقولات بصفة مستقلة عن العقار، حيث يلاحق العقار بالتخصيص العقار الضمني من حيث التصرف فيه و رهنه. [7] ص124.

2.1.1. تمييز العقار عن المنقول

لتمييز العقار عن المنقول لا بد من تعريف المنقول و الذي نعني به كل ما يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف [9] م 683 ، و هو نوعين : منقولات بطبيعتها و منقولات بحسب المأل، و يمكن تمييز المنقول عن العقار من عدة اتجاهات منها:

- من حيث الاختصاص:

إن قانون الإجراءات المدنية 66-154 الملغى يميز بين العقار و المنقول في المادة 08 منه، و ذلك من حيث الجهة المختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بها ، فالمحكمة المختصة في النزاعات العقارية تكون في دائرة إختصاص موقع العقار و نصت على ذلك المادة 518 من قانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أما المنازعات المتعلقة بالمنقولات يكون في المحكمة التابعة للموطن المدعى عليه.

- من حيث طبيعة الشيء:

فالعقار هو الشيء الثابت المستقر بحيزه بحيث لا يمكن نقله من مكان إلى مكان آخر، أما المنقول هو كل شيء يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف. [10] ص 14.

- من حيث نقل الملكية:

إذا كان المنقول معين بذاته فإن الملكية تنتقل بالعقد، أما إذا كان معين بنوعه فالملكية تكون بعد الإفراز، أما بالنسبة للعقار فلا ينتقل إلا بالشهره في المحافظة العقارية.

- من حيث دعاوى الحيازة:

تكون دعاوى الحيازة خاصة فقط بالعقارات دون المنقولات، و تتمثل هذه الدعوى في دعوى منع التعرض، دعوى وقف الأعمال الجديدة، ودعوى الإسترداد.

- من حيث الحماية:

إن المشرع يقيد و يحمي التصرفات الواردة على العقارات أكثر من المنقولات.

2.1. أصناف العقار

يعد العقار فضاء حيويًا لنشر الإنتاج المادي و غير المادي و منشط للحياة الإقتصادية و الإجتماعية ، فكلما أحسن تنظيمه و استغلاله كلما ساهمت في الإزدهار و التقدم و نظرا لأهميته ستبقى الملكية العقارية من الإهتمامات الأساسية لنشاط الإنسان.

باعتبار أن للملكية العقارية أصناف قانونية فإن للعقار أصناف كذلك، فهناك العقار الريفي الذي يتمثل في العقار الفلاحي و العقار الغابي، و العقار الحضري الذي يتمثل في العقار المبني لغرض الإسكان و العقار الصناعي وأخيرا العقار السياحي المتمثل في المساحات و المواقع المحمية و المناطق السياحية، و لتوضيح أكثر لهذه الأصناف نتطرق إلى المطالب التالية:

نتناول في المطالب الأول العقار الريفي و المطالب الثاني العقار الحضري أما المطالب الثالث العقار السياحي.

1.2.1. العقار الريفي

يعد العقار الريفي و المتمثل في العقار الفلاحي و العقار الغابي، الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الإقتصادية و الإجتماعية للإنسان، و لتوضيح أكثر حول معرفة كل من العقار الفلاحي و الغابي و أهمية كل منهما نتحدث عنهما في الفرعين التاليين:

1.1.2.1. العقار الفلاحي

إن الأرض هي محور صراع مبرير ضد المستعمر الفرنسي، فقد جعلت الجزائر غداة الإستقلال هذه الأرض في صلب اهتماماتها لأنها محور كل تنمية، حيث كانت الأراضي الفلاحية ضمن أولى الأولويات، فقد ظهر في البداية أسلوب التسيير الذاتي كطريقة عفوية [11] ص 29 للأملك الشاغرة التي تركها المعمرون، يتولى هذه المهمة عمال المزارع بشكل تلقائي، و قد اعترفت الدولة اعتراف مؤقت لهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم 62-102 المؤرخ في 22/10/1962، حيث منح لهؤلاء العمال حق في استعمال واستغلال العقار الفلاحي، و في حالة إسقاط هذا الحق يكون أمام اللجان الخاصة، و بعد ذلك أصدرت الدولة مرسوم 62-103 في تاريخ 23/10/1962، حيث منع بيع الأملاك الشاغرة و اعتبر جميع المعاملات العقارية التي تتم من تاريخ استقلال إلى يوم صدوره باطلة حتى لا تشغل العقارات في عملية المضاربة، و بعد 1962 صدر مرسوم لضبط قواعد تسيير الذاتي و ذلك بشكل قانوني أكثر تنظيماً، و نظراً لفشل هذا النظام صدر قانون الثورة الزراعية 71-73 الذي نص في المادة الأولى منه "الأرض لمن يخدمها" حيث جاء هذا القانون لتحديث الفلاحة و القضاء على البرجوازية و عدم استغلال الإنسان لأخيه الإنسان و عن طريق هذا القانون تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية بموجب نفس الأمر 71-73 و الذي تدمج فيه الأرض الفلاحية التابعة للأملك الوطنية و كذا مسألة تأميم لإدماج أجزاء معينة من الملكيات الخاصة، لأن مبدأ الأرض لمن يخدمها مرتبط باستغلال الشخصي المباشر للعقار الفلاحي و هذا لا يعني أن تركيز الثورة الزراعية على محاربة الملكيات الخاصة الكبرى و غير المستغلة بصفة شخصية ميلها إلى فكرة إلغاء الملكية الخاصة للعقار الفلاحي بل تهدف هذه الثورة إلى تطهير هذه الملكية من أعراض استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، و ضبط كفاءات إستغلالها بما يتلاءم و متطلبات التنمية الوطنية [11] ص 73. أما الأراضي التي كانت تابعة للصندوق الوطني للثورة الزراعية المنصوص عليها في المادة 19 منه [12] م 19 أن هذه الأراضي هي ملك للدولة فهي غير قابلة للتصرف أو اكتسابها بالتقادم، و لا يجوز التنازل عنها أو حجزها وهذا ما نصت عليها المادة 688 من القانون المدني.

نستنتج من خلال هذا أن هناك إزدواجية في استغلال الأراضي الفلاحية، و ذلك من خلال نظام التسيير الذاتي و الأراضي الفلاحية التابعة لقانون الثورة الزراعية. حيث كان نظام التسيير الذاتي يطبق على الأراضي التابعة للمعمرين و ينتهي حق الإنتفاع بوفاء المستغل و كذلك طبق على الأراضي التابعة للباشاوات و الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة، إلا أن صدر قانون 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية المؤرخ في 08/12/1987 جاء بأحكام

جديدة أول حكم جاء به أنه ألغى الأمر 68-653 المؤرخ في 30 ديسمبر 1968 المتعلق بالتسيير الذاتي في الفلاحة بل ألغى المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني أما المادة 47 منه ألغت جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون فهو أحل محل التسيير الذاتي و لم يلغى قانون الثورة الزراعية، و جاء هذا القانون ليبين كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و ذلك في إطار قانون رقم 84-16 المتعلق بالأملاك الوطنية الساري المفعول آنذاك وفي ظل دستور 1976 كذلك.

بعد فشل قانون الثورة الزراعية في الوصول إلى ترقية القطاع الفلاحي لجأت الدولة إلى التفكير في إعادة الإعتبار للقطاع الخاص و حماية الملكية الخاصة و التي جاءت بقانون 83-18 المؤرخ في 13/08/1983 الذي أتاح لكل شخص جزائري جنسية أن يمتلك أرضا تابعة للأملاك العامة إذا قام باستغلالها.

و لتوضيح كيفية تطبيق هذا القانون جاء مرسوم رقم 83-724 المؤرخ في 10/12/1983 و الذي يبين كيفية منح الأرض المستصلحة. و رغم كل ذلك إلا أننا نسجل قصور قانون 83/18 من حيث آليات الرقابة و كذلك فتح المجال لتحويل الأراضي الفلاحية عن مقصدها إلى أرض للبناء غير القانوني، و على إثر هذا قانون جاء القانون 87-19 بتاريخ 08/12/1987 و المتعلق بالمستثمرات الفلاحية الذي يحتوي على: [13] ص4.

- مقاومة المضاربة: عدم جواز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة أو بعد فوات خمسة سنوات من تاريخ تكوين المستثمرة و هذا ما نصت عليه المادة 23 من قانون 87-19.

- تجنب التقطيع: تستغل الأراضي جماعيا و على الشيوع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء الجماعة حسب ما نصت عليه المادة 09 من نفس القانون.

- تجنب القسومات الوراثية: في حالة تعدد الورثة لا بد أن يختار واحد منهم ليمثلهم في الحقوق و الواجبات المادة 26 من نفس القانون.

- ضمان الإستغلال الجماعي: استغلال المستثمرة ضمن إطار جماعي أو فردي و بكيفية شخصية يعد التزاما بالإستغلال المباشر المادة 21 من قانون 87-19 ، كما جاء هذا القانون ليفصل بين حق الملكية الرقبة الذي يبقى للدولة و حق الإنتفاع الدائم الذي يرجع للفلاح أو المنتج حيث يتميز حق الانتفاع الدائم المنصوص عليه في قانون 87-19 أنه حق غير قابل للتنازل و النقل و الحجز عليه ، و يمنح لأعضاء المستثمرة على الشيوع حسب المادة 23 من قانون 87-19، و يمكن أن يمنح هذا الحق بصفة فردية على الأراضي و التي يتعذر تصنيفها كمستثمرة و هذا ما نصت عليه المادة 37 منه و يكون حق الإنتفاع الدائم بمقابل و تتمثل في الآتوة التي يحدد و عاؤها في قانون المالية، و قد صدرت عدة

مراسيم تنفيذية لقانون المستثمرات الفلاحية منها المرسوم التنفيذي رقم 89-51 المؤرخ في 18/04/1989 الذي يحدد كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و كذلك المرسوم 90-51 المؤرخ في 06/02/1990 الذي بين أسباب إسقاط حق الإنتفاع، لاسيما تخصيص مباني الإستعمال الفلاحي بالمستثمرة لأغراض لا صلة لها بالفلاحة و تحويل الأرض عن وجهتها الفلاحية، حيث عرفت الأراضي الفلاحية ضغطا في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة مما جعل المشرع الجزائري أن يجد نظام المراقبة الصارم فيما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها و هذا عن طريق إشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال لها صلة للميدان الفلاحي عندما يتعلق الأمر بالمستثمرات الفلاحية [14] ص 27، ثم صدر قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 يتضمن التوجيه العقاري الذي يحدد القوام التقني و النظام القانوني للأملاك العقارية و أدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية و الهيئات العمومية و هذا حسب المادة 01 من قانون 90-25 ، و عند اطلعنا لنص يفيد بأن الباعث من مجيء هذا النص هو تسوية وضعية الأراضي الفلاحية سواء منها المؤممة أو التي حازت عليها الدولة بأي شكل من أشكال القانون. و قد اهتم المشرع الجزائري بالأراضي الفلاحية من حيث المحافظة عليها و كيفية استغلالها خاصة في قانون 90-25. نلاحظ ذلك من خلال نص مواده.

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في نص المادة 04 من قانون 90-25 على أنها " كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات، إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله " كما صنفنا المادة 04 منه الأراضي الفلاحية إلى أراضي خصبة جدا وأراضي خصبة و متوسطة الخصب تبعا لضوابط علم التربة و الإنحدار و المناخ و السقي، كما عرفت المادة 06 من قانون 90-25 الأراضي الخصبة جدا التي طاقتها الإنتاجية عالية، هي الأراضي العميقة الحسنة التربة المسقية أو القابلة للسقي. و عرفت كذلك المادة 07 من نفس القانون الأراضي الخصبة هي الأراضي المتوسطة العمق المسقية أو القابلة للسقي، أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية الواقعة في المناطق الرطبة أو شبه رطبة و لا تحتوي على عائق طوبوغرافي. كما نص هذا القانون على ضرورة المحافظة و استغلال العقار الفلاحي حيث ذهب المشرع الجزائري إلى أبعد من ذلك عندما ألزم مالك العقار الفلاحي على عدم الإضرار بقابلية الأرض للإستثمار و عدم تغيير وجهتها الفلاحية. [15] م 55 و كذلك عدم تجزئتها بحيث تتعارض مع مقاييس محددة للمساحة المرجعية الدنيا طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

و في الأخير نستطيع القول أن هناك ثلاث أصناف للأراضي الفلاحية، و ذلك حسب الأصناف القانونية للملكية منها:

- الأراضي الفلاحية مصنفة ضمن الملكية الخاصة و التي تخضع للقانون المدني و قانون التوجيه العقاري و المراسيم المطبقة له.

- الأراضي الفلاحية المتعلقة بالأراضي الوقفية التي تخضع للقانون المدني و قانون الأوقاف و قانون التوجيه العقاري.

- الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية التي نص عليها قانون الأملاك الوطنية على أنها ملك للدولة و هي جزء من الأملاك الوطنية الخاصة و تستغل طبقا لما نص عليه قانون رقم 87-19 و قانون التوجيه العقاري و المراسيم المطبقة له. [16] ص 19 ص 29.

إلا أننا نلاحظ أن العقار الفلاحي لقد عانى دائما بصفة دائمة من عجز سواء في الإستراتيجية أو في التوسع الحضري على حساب الأراضي الفلاحية، فينبغي على السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية أن تزيل هذا التوسع الحضري للأراضي الخصبة و ذلك من خلال التحكم في نمو المدن و توجيه العمران نحو مواقع غير مضرّة بالأمالك الزراعية. [17] ص 21.

2.1.2.1. العقار الغابي

نظرا للأهمية البالغة للعقار الغابي أولاه المشرع الجزائري اهتمامه و ذلك نظرا للوظيفة الإقتصادية و البيئة للغابة و دورها في التوازن الإيكولوجي للمحيط. و لهذا لا بد أن نعرف العقار الغابي و الذي يتمثل في " الغابات و الأراضي ذات الطابع الغابي و التكوينات الغابية. "

1.2.1.2.1. مفهوم الغابة

هناك تعريف اقتصادي و تشريعي

1.1.2.1.2.1. التعريف الإقتصادي للغابات:

الغابة ثروة طبيعية و اقتصادية هامة و هي فوق ذلك وطنية و قومية، و منطلق ذلك واجب احترام الشجرة على كل مواطن و هذا ما نصت عليه المادة 02 من القانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات الصادر في 1984/06/23. [18] م 02

إن الثروة الغابية تشكل الأساس في التنمية الإقتصادية و الإجتماعية للأمة، حيث تدرج هذه الثروات في إطار التخطيط الوطني و تنسيق التكامل الإقتصادي و الإجتماعي. [18] م 03

2.1.2.1.2.1 التعريف التشريعي للغابات

للغابة مفهوم خاص في القانون الجزائري، فليس كل غطاء نباتي غابة ولا تشكل كل الأشجار غابة. [19] ص 06 .

و منه فقد عرفها المشرع الجزائري و لم يستقر على نص واحد بل هناك عدة نصوص في قوانين مختلفة منها قانون 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 يتعلق بالنظام العام للغابات.

1.2.1.2.1.1-1 وفقا للقانون 84-12:

طبقا للقانون 84-12 في المادة 07 منه نص على ما يلي " تخضع للنظام العام للغابات كل من: الغابات - الأراضي ذات الطابع الغابي - التكوينات الغابية الأخرى " والمادة 08 و 09 اللذان اعتمدا على معيارين العددي و الجغرافي و هذا واضح في نص المادة 08 و 09 من القانون نفسه، و قانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و كذلك المرسوم التنفيذي 2000-115، حيث تنص المادة 08 من قانون 84-12 على مايلي " يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية "

" و يقصد بالتجمعات الغابية في حالة عادية كل تجمع يحتوي على الأقل:

- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الجافة و شبه الجافة.

- ثلاث مائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة و شبه الرطبة. "

أما المادة 10 عرفت الأراضي ذات الطابع الغابي " جميع الأراضي المغطاة بالمشاجر و أنواع غابية ناتجة عن تدهور الغابة، و التي لا تستجيب للشروط المحددة في المادتين 08 و 09 من نفس القانون. "

أما المادة 11 عرفت التكوينات الغابية بأنها النباتات على شكل أشجار المكونة لتجمعات أشجار و شرائط و مصدات للرياح و حواجز مهما كانت حالتها، و لكن طرح إشكال حول المعيار العددي فماذا يعتبر التجمع الذي يحتوي على ما دون الأعداد المذكورة؟ و كيف يمكن لنا أن نقوم بالتعداد؟ للإجابة على الإشكالات جاء قانون التوجيه العقاري.

2.2.1.2.1.2.1.2.1 وفقا لقانون التوجيه العقاري رقم 90-25:

أدخل المشرع الجزائري الأراضي الغابية ضمن القوام التقني للأملاك العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 03 من القانون 90-25 [15] م 03، و عرفها بالمادة 13 منه على أنها " كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد في المنطقة الرطبة و شبه الرطبة

و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة". [19]ص21 .

اعتمد المشرع كذلك على معياري العدد و الموقع الجغرافي المناخي إلا أنه أضاف شرط آخر و هو الإمتداد إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة " D'un Seul Tenant " نعني بها التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق عشرة هكتارات متصلة و تشمل على الأقل ما يلي:

- مائة (100) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المنطقة القاحلة و شبه القاحلة.
- ثلاث مائة (300) شجرة في الهكتار الواحد في حالة نضج في المناطق الرطبة و شبه الرطبة.

3.2.1.2.1.2.1. طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 2000-115:

عرف المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 الغابة في المادة 04 منه " كل أرض تغطيها أحراج تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية إما بفعل و قد جاء هذا التعريف بأشياء جديدة على عكس القانونين السابقين حيث جاء بلفظ الغابة و هذا بصيغة الفرد وليس الجمع وكذلك جاء بتعبير أحراج."

و في الأخير يمكن إعطاء تعريف للغابة على ضوء ما سبق: [19]ص21. " الغابة هي كل أرض مغطاة بتجمعات نباتية مشجرة متكونة من نوع أو أنواع غابية سواء في حالة طبيعية و إثر عملية التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق عشر هكتارات متصلة... "

2.2.1.2.1. الطبيعة القانونية للأراضي الغابية

لقد صنف الدستور و قانون الأملاك الوطنية الأراضي الغابية و كل الثروات الطبيعية ضمن الأملاك الوطنية العمومية التابعة للدولة دون سواها و أحال على القوانين الخاصة بها من حيث استغلالها و حمايتها القانون 84-12 المؤرخ في 23 جوان 1984 معدل و متمم و المراسيم المطبقة له. [16]ص21

إن المادة 17 من دستور 1996 ضمت الغابات إلى الملكية العمومية التي تعود إلى المجموعة الوطنية. و هذا ما أكدته المادة 12 من القانون 90-30 المعدل و المتمم المتعلق بالأملاك الوطنية حيث تم إدماج الغابات ضمن الأملاك العمومية بحكم طبيعتها، و إعتبرها المشرع كذلك بهدف المحافظة عليها و عدم تمكين الخواص من تملك أرض تحتوي ثروة غابية، و تعد الأملاك الغابية الوطنية جزء من الأملاك الاقتصادية التابعة للدولة أو المجموعات المحلية [18] م 12 .

فالأملك الغائبة الوطنية غير قابلة للتصرف و التقادم و الحجز وهذا ما نصت عليه المادة 14 من قانون الغابات 12-84.

3.2.1.2.1. نظام المنازعات المتعلقة بالأملك الغائبة

تعتبر الغابة ملكية عمومية تخضع للقانون العام، ولكن إنتمائها إلى الملكية العمومية الإقتصادية قد يجعلها تخضع إلى قواعد خاصة. فالقاعدة العامة أن الأملك العمومية تخضع لإختصاص القاضي الإداري أما الأملك الوطنية الخاصة فإنها تخضع للقانون الخاص، إن هذا الطرح غير صحيح في القانون الجزائري حيث تخضع الأملك الوطنية الخاصة للقاضي الإداري لأن المعيار الذي يسيطر على نظام المنازعات في القانون الجزائري هو المعيار العضوي "Le critère organique" طبقاً لنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية. [19] ص33 ص34.

و باعتبار أن الثروات الطبيعية هي جزء من الأملك الوطنية العمومية بحكم الدستور أخضعها المشرع لأحكام قوانين خاصة من حيث طرق تسييرها و إستغلالها حسب المادة 17 من الدستور، تشكل في الواقع ثروات اقتصادية لا يمكن إخضاعها لأحكام القانون الإداري. [16] ص21 ص22.

2.2.1. العقار الحضري.

إن العلاقة بين الأرض و الإنسان هي علاقة روحية أبدية تتفاعل باستمرار فهي بهذا أسمى من أن تكون مجرد قيمة مالية، فالملكية و لا سيما الملكية العقارية ستبقى من الإهتمامات الأساسية لنشاط الإنسان ذلك بسبب الأمن النفسي و المادي و الروحي و الحضاري الذي توفره للإنسان. [20].

فالأرض أي العقار كان يستعمل خاصة في الزراعة ، وأصبح يستعمل فيما بعد كأساس لبناء ملجأ يأوي الأفراد والأسر أي استعماله لبناء مسكن، فأصبح المسكن بمختلف أنواعه سواء كان ريفيا أو حضاريا من الحاجات الأساسية للأفراد و المجموعات و مع تزايد النمو الديموغرافي و اتساع رقعة المدن و إرتفاع مستوى المعيشة أصبحت الحاجة للأراضي الصالحة للبناء في تزايد أكثر فأكثر. بالإضافة إلى كل الإستعمالات أصبح الطلب كذلك على ما يسمى بالعقار لأغراض صناعية وتجارية في إرتفاع مستمر، باعتبار أن الأرض مرتبطة بالجانب الإجتماعي للسكان و المتمثل في العقار المبني لغرض الإسكان و مرتبط بالجانب الإقتصادي للسكان كذلك و المتمثل في العقار الصناعي.

و لتوضيح ذلك نقسم المطلب إلى فرعين: نتحدث في الفرع الأول عن العقار المبني لغرض الإسكان و في الفرع الثاني نتطرق إلى العقار الصناعي.

1.2.2.1. العقار المبني لغرض الإسكان

لقد كانت الإستراتيجية المتبعة في الجزائر بعد الإستقلال توجه الإستثمارات الوطنية نحو القطاع الإنتاجي و هذا الإختيار يفسر ضعف الحصة المخصصة لقطاع البناء على المستوى الوطني و الذي لم يعط له إهتماما كافيا و لم يعد من بين الإنشغالات الأولية للدولة و الجماعات المحلية و السبب هو وجود أماكن شاغرة في المدن عبر التراب الوطني بعد مغادرتها من طرف المستعمرين الفرنسيين عند إستقلال الجزائر و بقي الوضع إلى غاية 1970، و نتيجة لتزايد النمو الديموغرافي في الجزائر نتج عنه توجه المواطنين من الأرياف نحو المدن بحثا عن العمل في المناطق الحضرية الكبرى، هذا الأمر دفع بالكثير إلى أمس الحاجة للسكن العائلي و توجيه طلباتهم إلى السلطات العمومية، و من هنا بدأت المضاربة في المعاملات العقارية بين الخواص نتيجة إرتفاع ريوعتها و كذلك عجز البلديات الإستجابة لهذا الطلب فحسب بل لشلل الذي أصابها في تجسيد برامجها و مشاريعها الإقتصادية و الإجتماعية و الثقافية نتيجة استحواذ الدولة على كل الأراضي في إطار الثورة الزراعية [12]، و باقي الأملاك الشاغرة التابعة لها بعد الإستقلال و أمام هذا الوضع تظن المشرع الجزائري بالمبادرة بصدور أمر رقم 74-26 بتاريخ 1974/02/20 يتضمن إنشاء احتياطات عقارية لصالح البلديات و السماح لكل مواطن ذي دخل أن يحصل على قطعة أرض لبناء سكن العائلي عن طريق إعادة البيع و دون أي مضاربة في البيع.

و نظرا للأسباب المذكورة آنفا لجأت السلطات العمومية إلى سياسة الإحتياطات العقارية لحل هذه المشكلة، إن هذه الأخيرة لا تعتبر غاية في حد ذاتها بل وسيلة للتنمية الإقتصادية و الإجتماعية و هي تخدم التنمية العمرانية للبلدية، فأصبحت البلدية هي العون القانوني و رئيسي لإنتاج الفضاء الحضري و هذا بموجب الأمر رقم 74-26 و حسب نص المادة 02 من الأمر فإن البلدية تدرج أراضي الخواص الواقعة داخل المحيط العمراني بشرط أن تسد حاجات العائلية للمالكين فيما يخص البناء أما باقي المساحات الزائدة فهي تدرج ضمن الإحتياطات العقارية للبلدية، ثم تقوم البلدية بتجزئة للمساحات إلى قطع أراضي و تجهيزها ثم تعيد بيعها إلى المواطنين لبناء سكن عن طريق البناء الذاتي.

جاء هذا الأمر للقضاء على المضاربة العقارية و الذي مكن البلديات عن طريق سياسة الإحتياطات العقارية أن تراقب السوق العقارية لغرض الترقية، فإنتاج البناء المخطط للحصول على سكن ناتج عن ضغوطات قطاع المضاربة كما يعتمد هذا الأمر 74-26 من بين صيغ الحصول على

سكن إدماج بعض الأراضي ضمن مساحات التعمير البلدية في شكل المناطق حضرية جديدة مناطق سكنية و تجهيزية قبل صدور قانون 90-25 الذي تم إتخاذ بشأنها إجراء من الإجراءات القانونية منها:

- مداولة المجلس الشعبي موافقا عليها قانونا و تتمثل هذه المداولة في:

● مداولة طلب إدماج قطع أراض في احتياطاتها.

● مداولات توزيع الأراضي.

● مداولات طلب حيازة قطع أراضي لفائدتها من أجل إنشاء تجزئة ترقيوية التي تهدف إلى خلق مناطق

السكن الحضري، أو إنشاء تجزئة اجتماعية تهدف إلى بناء سكنات اجتماعية.

- كانت محل تسليم بناء أو رخصة تجزئة، و تحول البلدية تلك القطع الأرضية إلى هيئات عمومية

و هي الوكالات المحلية لتسيير والتنظيم العقاري.

رغم ذلك برزت عدة ظواهر في النسيج العمراني نتيجة إنحرافات عن الأهداف المرجوة و منها

البناءات الفوضوية على الأراضي الفلاحية، و لمواجهة هذا الوضع المتمثل في هذه التجاوزات

و المخالفات لقواعد قانون التعمير والبناء، صدرت عدة قوانين و أنظمة خاصة، منها الأمر رقم

85-01 المؤرخ في 15 أوت 1985 يحدد بصفة انتقالية قواعد شغل الأرض ثم لحقته نصوصا

تطبيقية، و في سنة 1990 صدر أمر رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري،

ثم تلاه الأمر رقم 90-29 بنفس التاريخ و المتعلق بالتهيئة و التعمير كإمتداد لأحكام قانون 1985، إن

هذه القوانين لم تجد أدوات فعالة لها لتسوية المشكل القائم حتى صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07

بتاريخ 18/05/1994 لسد الفراغ القانوني و المتعلق بإنتاج الهندسة المعمارية و ممارسة مهنة

المهندس المعماري وتجسيد و وظيفة الشرطة العمرانية و التي سنتطرق إليها لاحقا.

و قبل التطرق إلى القوانين السابقة الذكر فإن الأمر 74-26 المتضمن إنشاء الإحتياطات العقارية،

نجمت عنه منازعات عقارية، حيث كان يحول للبلديات الإحتكار على الأراضي العمومية و الخاصة

الواقعة محيطاتها في مناطق العمرانية، و من وجهة النظر العملية فالعديد من المشاكل قد أثّرت من

بينها:

- منحت البلديات أراض على ملكية الدولة إلى الخواص أو إلى المؤسسات دون أن تدفع المقابل

للخزينة العامة.

- كان للمستفيدين من القطع عقود إدارية دون أية قيمة قانونية، فإدارة الدومين ترفض أن تسلم سندات

الملكية.

- استولت البلديات على الأراضي التابعة للخواص دون مآل واضح.

و لحل هذه النزاعات ألغى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري أحكام الأمر رقم 74-26 [13] ص5 و من خلال ذلك ظهرت آليات أخرى للحصول على سكن من بينها الترقية العقارية حيث أصدر المشرع الجزائري في تاريخ 04/03/1986 القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية و ضبط القواعد الخاصة بعملياتها من الإكتتاب إلى شراء القطع الأرضية بعقد إداري و إنجاز البناءات و شروط التمويل و إعادة بيع السكنات المنجزة بعقود توثيقية للمشتري ، و قد أعقب هذا القانون صدور خمس مراسيم تنفيذية ابتداء من المرسوم 86-38 إلى المرسوم 86-42، فكان قانون 86-07 يعني حصرا إنجاز السكنات بقصد البيع واضعا في المقام الثاني السوق الإيجارية، غير أن هذا الإجراء لم يأتي بالآثار المنتظرة و هذا لسببين و هما: كلفة السكن التي لم تكن في متناول المواطنين و تحويل أراضي الوعاء لأغراض أخرى إلا أن جاء في 01/03/1993 المرسوم التشريعي 93-03 برفع إحتكار الدولة في مجال إنجاز السكن و الإستفادة من قدرات القطاع الخاص للإسراع في وتيرة إنجاز المساكن الإجتماعية اللائقة، و يخفف في وطأة البناء غير القانوني و قد عرف هذا المرسوم الترقية العقارية بأنها مجموعة الأنشطة التي يقوم بها كل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية التجارية قصد إنجاز أو تجديد الأملاك عقارية مخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. فوظيفة المرقي العقاري تكمن في إنجاز المباني المعدة للسكن بالدرجة الأولى و بالتبعية إنجاز المحلات التي تمارس فيها النشاطات الحرفية و الصناعية و التجارية [21] م02 ، حيث يقوم هذا الأخير بإبرام جميع العقود بداية بالتهيئة الأراضي و نهاية بتسليم البناء إلى المستفيد جاهزا، و لقيام بإنجاز هذه المباني عليه أن يلتزم بأحكام القوانين المنظمة للتعمرير و على رأسها قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمرير و كذلك لا بد أن يلتزم بمقتضيات التخطيط العمراني [22] .

كما تكمن أهمية التخطيط العمراني في تحقيق مستوى أفضل في أداء المرقي العقاري عند تعمرير مدينة جديدة أو تعمرير مدينة من المدن القائمة أو تطويرها و رفع مستوى العمران فيها. و من خلال قانون رقم 90-29 فإن المشرع الجزائري حدد الوسائل التي من خلالها يتجسد التخطيط العمراني في الجزائر و المتمثل في كل من: مخططات التوجيه للتهيئة و التعمرير و مخططات شغل الأراضي أو ما يعرف بأدوات " التهيئة و التعمرير." وهي قيود ترد على البناء بحكم قانون التهيئة و التعمرير، والتي تعتبر من القيود المتعلقة بالتعمرير التنظيمي. [23] م10.

و هو مجموعة من القواعد المفروضة على الجماعات المحلية، فماذا نعني بهذه المخططات؟

1.1.2.2.1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " PDAU "

تحدث المشرع الجزائري عن " المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير " بصفة عامة في القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم باعتباره القانون المتضمن المبادئ العامة للتعمير في الجزائر وعلى وجه التحديد في " القسم الثاني " من " الفصل الثالث " الذي جاء بعنوان " أدوات التعمير " و هذا في نص المادة 16 حتى المادة 30 ، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 177-91 المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه المعدل و المتمم بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 317-05 المؤرخ في 10-09-2005.[24].

نحاول أن نعرف هذا المخطط مع بيان أهداف التي يرمي إلى تحقيقها ؟

2.1.1.2.2.1. تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و تحديد أهدافه

هو عبارة عن أداة لتخطيط و تنظيم الأراضي الفضاء مع تسير النسيج العمراني على ضوء مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير [25] ص 30 ، فهو عبارة عن وثيقة ذات طابع تقني نهائي و ثابت هدفه الأساسي تطوير التعمير [26] ص 78 ، حيث يتعين و جوبا أن يتم تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير بناء على مبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس البلدية إذا كان هذا المخطط يغطي أكثر من بلدية، ومن خلال هذا التعريف فإن هذا المخطط يقسم المنطقة التي يتناولها إلى أربعة قطاعات محددة حسب المادة 19 من القانون 29-90 وهي:

- القطاع المعمر.
- القطاع المبرمج للتعمير.
- القطاعات التعمير المستقبلية.
- القطاعات غير القابلة للتعمير.
- بالنسبة للقطاع المعمر: نصت المادة 20 من القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم فإن هذا القطاع يشمل كل من البنايات متجمعة و المساحات الفاصلة بين هذه البنايات كالمساحات الخضراء و الحدائق والغابات الحضرية.
- أما بالنسبة للقطاع المبرمج للتعمير: و هو القطاع القابل للتعمير نصت عليه المادة 20 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير يشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في أفق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات.

- أما بخصوص قطاعات التعمير المستقبلية: المادة 22 من قانون نفسه يشمل هذا القطاع الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة.
- بالنسبة للقطاعات غير القابلة للتعمير: فحسب المادة 23 من قانون 90-29 يشمل الأراضي غير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق للبناء بشرط أن تكون محددة بدقة و بنسب تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق و مثال ذلك الأراضي الغابية و حتى المناطق التي تزخر بالتراث الثقافي و التاريخي.

1.2.2.1.3.1.1.2.2.1 أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يهدف إلى:

- تحديد المناطق التي يمكن تعميمها حسب ما يقتضيه النسيج العمراني.
- يهدف كذلك إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها و مثال ذلك الأراضي الفلاحية.
- يهدف إلى حماية الأراضي الغابية باعتبارها ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها و احترام الشجرة واجب على الجميع. [25] ص 30.
- كما يهدف إلى حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي، كالحفريات و الآثار التاريخية فهي جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.
- و يهدف أيضا إلى حماية البيئة و الموارد الطبيعية.

1.2.2.1.2.1.1.2.2.1 مخطط شغل الأراضي " POS "

يعتبر هذا المخطط أداة هامة من أدوات التعمير و هو يغطي في الغالب تراب البلدية كاملة ، كما يمكن أن يشمل كذلك تراب عدة بلديات، كذلك نص المشرع الجزائري عن مخطط شغل الأراضي في قانون رقم 90-29 و على وجه التحديد في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي جاء بعنوان " أدوات التعمير " و هذا من المادة 31 في المادة 38، أما التفصيل فقد جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 08-05-1991 لضبط كيفية إعداد هذا المخطط و المصادقة عليه و تم تعديل ذلك و تنميته بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005. [27]

1.2.2.1.1.2.2.1 تعريف مخطط شغل الأراضي

تعرفه المادة 31 من القانون رقم 90-29 على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام

الأراضي

و البناء عليها ، وفقا لإطار التوجيهات المحددة و المنظم من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

و المقصود بما ورد في هذا التعريف هو أن مخطط شغل الأراضي عبارة عن أداة يمكن من خلالها تحديد الشكل الحضري لكل منطقة، فمن خلال تنظيم حقوق البناء على الأراضي و كذا بيان كيفية إستعمالها لاسيما فيما يتعلق بنوع المباني المرخص بها.

2.1.2.1.1.2.2.1. أهداف مخطط شغل الأراضي:

من خلال الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم نكتشف بأن أهداف هذا المخطط هي كما يلي:

- تحديد أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبناءات.

- تعيين الكمية القصوى و الدنيا من البناء المسموح به، و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو بالمتر المكعب من الأحجام ضرورة تحديد المساحات الخضراء، و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات طرق المرور و مميزاتها.

- تحديد الإتفاقات و الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع، و المناطق الواجب حمايتها و تجسيدها وإصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

كما أن هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من خلال المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه المعدل و المتمم بحيث يمكن تحديد هذه الأهداف فيما يلي:

- تبين المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها.

- تحديد ارتفاع المباني و مظهرهم الخارجي.

- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها، و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- تحديد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقاييس مخطط شغل الأراضي.

- هذا المخطط إذا كان واضحا فإنه يعبر عن مدى اهتمام المشرع للتحكم في إنتاج العقار الحضري نظرا للتعقيدات التي تتمخض في الميدان العملي و هذا ما يتطلب إرادة فعلية و المتابعة المستمرة ليس

فقط من قبل السلطات العمومية فحسب بل لدى المواطن الذي لا بد عليه أن يتحلى بتصرفات حضارية لإحترام هذه القواعد القانونية كما تجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت الترقية العقارية تخص منطقة لم يتم فيها إعداد أدوات التهيئة و التعمير بعد فهنا البديل يكمن في الأخذ بالأحكام التي تفرضها " القواعد العامة للتهيئة و التعمير " [23] م03.

المنصوص عليها بصفة عامة في القانون رقم 90-29 ، و المفصلة في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

فمن خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ظهرت تقنية البيع على التصاميم و ذلك في إطار تشجيع الإستثمار في مجال الترقية العقارية، موازاة مع الإصلاحات الاقتصادية التي انتهجتها الدولة الجزائرية بغرض جلب المستثمرين الوطنيين و الأجانب وحثهم على الإستثمار في المجال العقاري، إذ أن المستثمر في هذا النشاط يستفيد بوصفه مرقى عقاري بعدة مزايا تحفيزية، هذا من جهة و من جهة أخرى جاءت هذه التقنية كوسيلة للتخفيف من حدة أزمة السكن أمام عجز القطاع العام عن تلبية حاجات الأفراد [28] ص99 بصيغة السكن الاجتماعي.

و قد عرف المرسوم التنفيذي 94-58 [29] البيع على التصاميم بالعقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بيع بناية قبل تشييدها ، نقصد بالمرقى العقاري بالبنائ العقار على التصاميم فهو مالكا للوعاء العقاري الذي يلتزم بتقديم عقد الملكية عند جميع مراحل العملية و استخراج شهادات التعمير و الإكتساب لدى جهة الضمان والتأمين و تحرير العقد التوثيقي. أما المشتري فيلتزم بدفع أقساط لهذا المرقى العقاري يعتبر هذا " العقد البيع على التصاميم " [21] م 12 ، من نوع خاص له أحكام خاصة به من أجل تحقيق أهداف للتعامل في الترقية العقارية وهذا من أجل بناء سكنات في وقت قصير و تمويل هذا المشروع بأموال المشترين. ولكن المشرع كفل حماية خاصة للمشتري و يظهر ذلك واضحا في النصوص المرسوم 93-03 المعدل بالقانون 07-05 والمرسوم 94-58. كما كرس الضمانات في عدة مسائل قانونية و دعم الإلتزامات التعاقدية في عدة مواطن.

و من خلال ما ذكر سابقا نلاحظ أن المشرع الجزائري إهتم بالعقار المبني لغرض الإسكان باعتبار أن المسكن من بين أهم الضروريات للإنسان لأن هناك نسبة كبيرة من الأشخاص لم تعد تستطيع الحصول عليه في الكثير من بلدان العالم الثالث، حيث يشكل هذا الأمر أزمة حقيقية لهذه الطبقة من المواطنين.

إلا أن المرسوم التشريعي 93-03 لم يكن أكثر حفا من أغلب النصوص الجزائرية التي تعاني من عدم الفعالية والجمود في التطبيق لأسباب هي غموضها و تأخر النصوص التنفيذية لها، مما يجعل المخاطبين بها يحجمون عنها، ففي الوقت الذي كان من المنتظر من هذا المرسوم أن يعطي دفعا لنشاط الترقية العقارية إذ به يزيد ركودا.

يتمثل المشكل الأساسي الذي يمس تقنية البيع على التصاميم و يمس أغلب النشاط العقاري في عدم تسوية وضعية العقار و تقاوم فضائح العقار التي نسمع عنها هنا و هناك.

2.2.2.1. العقار الصناعي

العقار هو الفاعل الأساسي لتحريك الدورة الاقتصادية فهو العنصر الأساسي في ترقية الإستثمار و التنمية المستدامة للبلاد [30] ، و بصفة خاصة فإن مسألة العقار الصناعي هو الوسيلة المثلى للإستثمار، لأن المستثمر أصبح يهتم أكثر بعنصر الإستغلال كأحدى عناصر الملكية فنشأت مناطق صناعية و مناطق للإستثمار، و يطلق عليه مصطلح العقار الإقتصادي باعتباره العنصر الضروري و المهم للإستثمار و التطور الإقتصادي.

و لتدعيم فكرة الإستثمار من الناحية القانونية يتطلب بصفة خاصة تطرق لمسألة العقار الصناعي؟ و كيفية استغلاله؟

1.2.2.2.1. الإطار التنظيمي للعقار الصناعي

أول عملية تنظيم لهذا النوع من العقار كان في بداية السبعينات و التي ظهرت فكرة تقسيمه إلى مناطق، مثل المناطق الصناعية منشأة عام 1973 لكن المشكل كان يتمثل في عقد الملكية لهذه المناطق. إن أول تحديد للعقار الصناعي كان في إطار القانون رقم 73-45 المؤرخ في 18 فيفري 1973 المتعلق بإنشاء لجنة استشارية لإنشاء ما يسمى بالمناطق الصناعية، و كذا المراسيم التنفيذية اللاحقة له حيث تضمن تهيئة و إدارة و تسيير المناطق الصناعية، ثم برزت مسألة العقار الصناعي بمفهوم الأصول العقارية المتبقية في إطار قانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، إلى غاية صدور قانون 93-12 المؤرخ في 05/10/1993 المتعلق بالترقية الإستثمار، والذي ألغي فيما بعد و استمر الوضع على هذا الحال في إستثمار الصناعي إلى غاية صدور قانون 01-16 المؤرخ في 21/10/2001 و المصادق للأمر 01-03 المتعلق بالتطور الإستثمار و الأمر 01-04 الذي عدل بموجب الأمر 08-01 المؤرخ في 28/02/2008 المتعلق بتنظيم المؤسسة العمومية الاقتصادية و سيرها و خصصتها.

1.1.2.2.2.1. المناطق الصناعية

و فقا للقانون رقم 73/45 سابق ذكر حدد من خلاله شروط إيجاد 77 منطقة صناعية على

مستوى إقليم

البلديات و الولايات عبر كامل التراب الوطني حيث تم تحديد شروط إدارتها عن طريق المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 1984/02/03 و وفقا لهذا المرسوم يبين إدارة و تسيير هذه المناطق، حيث يتم إدارتها عن طريق تهيئتها ثم إدارتها. فالإدارة تعني تهيئة و تسيير معا هذا من الناحية القانونية و تكون التهيئة عن طريق أجهزة و مؤسسات مختلفة، تقوم هذه الأجهزة بضرورة المحافظة على: [31] ص10ص15.

- عملية التهيئة: التي تقوم بها مؤسسات عمومية اقتصادية.

- عملية التسيير: التي تقوم بها مؤسسات عمومية صناعية تجارية و التي تتلقى العقارات قانونيا.

أما مسألة التسيير فقد أولى المشرع مهمة تسيير المناطق الصناعية إلى المؤسسات الاقتصادية و هذا حسب المرسوم 84-56.

و لكن وفقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 73-45 عهدت مهمة تسييرها إلى أجهزة متخصصة.

- المركز الوطني للدراسات و الأبحاث العمرانية. C.N.E.R.U.

- مؤسسة تسيير المناطق الصناعية. E.G.Z.I.

و لكن رغم صدور عدة قوانين و مراسيم التي نظمت إدارة هذه المناطق إلا أن الوضعية الحالية للعقار الصناعي في هذه المناطق بقيت تمتاز بصعوبة و هذا ناتج عن تداخل صلاحيات و الإختصاصات بين الأجهزة و أسباب عدة. هذا بالنسبة للمناطق الصناعية أما المناطق الخاصة.

2.1.2.2.2.1 المناطق الخاصة " ZONES SPECI FIQUES "

إن أول ظهور لهذه المناطق كان في ظل قانون 93-12 المتعلق بترقية الاستثمار و قد نظم المشرع العقار الصناعي في هذه المناطق على شكل نوعين رئيسيين من المناطق هما:

- مناطق مطلوب ترقيتها " Z.A.P. " ZONES à PROMOUNOIR

- مناطق التوسع الاقتصادي " Z.E.E. " ZONES D'PANSION

و قد منحت في هذه المناطق امتيازات و هذا في إطار استثمار صناعيا. [32] م22 يتم تنظيمها من قبل المشرع في المرسوم التنفيذي 94-321 المؤرخ في 17-10-1994.

فبالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها تتكون من البلديات التي تحدد قائمتها و تراجع عند الإقتضاء بقرار مشترك من السلطة المكلفة بالتهيئة العمرانية و السلطة المكلفة بالجماعات المحلية و المالية، و بعد استشارة حيث يحدد شروط المناطق الخاصة و ضبط حدودها في إطار تطبيق القوانين و التنظيمات المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير، وهذا واضح في قانون رقم 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

وتقوم على أساس المقاييس منها الديمغرافية و المادية المتعلقة بالموقع الجغرافي و كذلك المميزات الإجتماعية والاقتصادية و المالية [33].

أما مناطق التوسع الإقتصادي تتكون من فضاءات أو أراضي الجيو اقتصادية و التي تتميز بخصائص مشتركة و التي تزخر بالموارد الطبيعية و البشرية و هذا تسهلا لإقامة الأنشطة الاقتصادية لإنتاج السلع و الخدمات وتطويرها و هذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المتعلق بتحديد شروط تعيين المناطق الخاصة و ضبط حدودها و لكن هناك صعوبات من طرف الإدارة لتحديد هذه المناطق و هذا لصعوبة تكريس هذه المعايير، و حسب السياسة الوطنية في مجال التهيئة العمرانية إستثنى من المناطق التوسع الاقتصادي كل من:

- المناطق المطلوب ترقيتها حسب نص المادة 51 من قانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- الأقطاب الصناعية في الحواضر و التجمعات السكانية الكبرى حسب قانون 90-25
- مواقع المركبات السياحية و الإستجمامية الكبرى و هذا حسب المادة من المرسوم التنفيذي رقم 94-321 السابق الذكر.

أما **المناطق الحرة** هي مناطق مساحتها مضبوطة تمثل الأملاك الوطنية العمومية للدولة، و التي تمارس فيها أنشطة صناعية و خدماتية و تجارية و هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 94-321. و قد جاءت هذه المنطقة الحرة في إطار قانون 93-12 المتعلق بالترقية الإستثمار. و التي تحدث بموجب مرسوم صادر عن رئيس الحكومة و بناء على اقتراح من الوزير المالية، يتم ضبط حدودها عن طريق اللجنة الوطنية للمناطق الحرة تحت رئاسة وزير الداخلية و جميع الوزارات المعنية، و قد تم إلغاء هذه المنطقة بموجب الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار.

أما **المناطق التي يتطلب تنميتها مساهمة خاصة من الدولة** والتي تم استحداثها بموجب قانون 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار، فهي نظام إستثنائي للإستثمار و يتم تحديدها عن طريق المجلس الوطني للإستثمار. و هذا ما نصت عليه المادة 10 الفقرة الثالثة من الأمر 01-03، و قد ألغى الأمر 01-03 جميع المناطق المذكورة في قانون 93-12 و هذا حسب نص المادة 35 منه.

2.2.2.2.1. كيفية إستغلال العقار الصناعي

إن فكرة إستغلال العقار الصناعي مرتبط بالإستثمار و الذي يركز على فكرة الإستغلال دون تملك مع تحقيق الربح، هذا و يكون الإستثمار عن طريق عقود و التي تسمى عقود الإستغلال العقار الصناعي و التي تمنح فيها الأراضي في شكل " تنازل إيجار حق امتياز ". تتنوع بإختلاف المناطق العقار الصناعي.

1.2.2.2.2.1.التنازل

فبالنسبة للمناطق الصناعية التي أنشأت بموجب مرسوم رقم 45-73 و التي تقوم إدارة أملاك الدولة بتحويل ملكية العقارات التابعة لها لفائدة مؤسسات التهيئة و يكون ذلك بموجب عقود تنازل إدارية مشهورة. ثم تقوم هذه الأجهزة بإعادة التنازل RETOCESSION أو البيع لفائدة المستثمرين. بواسطة عقود توثيقية و مشهرلدى المحافظ العقاري. [31] ص62.

- كما توجد أراضي ملك للخواص موجودة في مناطق الصناعية فإن هذه المؤسسات تقوم بشرائها. ثم تعيد بيعها ولكن إذا اكتسبت هذه الأجهزة المكلفة بإدارة المناطق الصناعية فإنها تقوم بتجزئتها و الحصول على رخصة التجزئة و التي تقوم بتهيئتها من ناحية التعمير قبل أن تقوم بالتنازل لصالح المستثمرين.

أما بالنسبة للمناطق المطلوب ترقيتها فإن عقد التنازل، في هذه المناطق عرفه قانون 14-08 المؤرخ في 20 جوان 2008 الذي يعدل و يتمم قانون 30-90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. [34] م26 .

و طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 454-91 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة و العمومية التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك، حيث و طبقا لهذا المرسوم فإن عملية التنازل عن الأملاك الوطنية الخاصة للدولة يكون عن طريق:

1.1.2.2.2.2.1.المزاد العلني

و التي نصت عليه المادة 10 من المرسوم رقم 454-91 و وفقا لهذه المادة فإن عملية البيع بالمزاد العلني للعقارات التابعة للأملاك الوطنية الخاصة يكون عن طريق قرار إداري صادر عن الوالي. [35] م10.

و قد تكون عملية التنازل على الأملاك العقارية الخاصة للدولة إستثناءا.

2.1.2.2.2.2.1.بالتراضي

نصت عليه المادة 11 و المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454-91. فكل الإجراءات المتعلقة بعملية البيع بالمزاد العلني أو بالتراضي جاءت في المرسوم السابق الذكر 454-91 و كذلك قانون المالية 25-91 المؤرخ في 18-12-1991 و التي نصت على إنشاء التنازل بالتراضي، إن المستفيد و المستثمر عادة لما تمنح له أراضي في إطار عملية الإستثمار يفضل دائما

التنازل و هذا الضمان إستثماره كما قد يكون شكل التنازل مشروطا و في حالة الإختيار التنازل فيجب أن يكون موثقا في صيغتين:

- بعقد إداري إذا كان الأمر يتعلق بقطعة أرض تابعة لأمالك الدولة.

- بعقد محرر عند موثق في الحالات الأخرى.[36].

2.2.2.2.1. عقد الإمتياز

إن أول ظهور لهذا العقد كان في ظل القانون رقم 93-12 المتعلق بترقية الإستثمار و الذي ألغيت جميع أحكامه المخالفة للأمر 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار.

عقد الامتياز ترخص به إدارة أملاك الدولة بالشروع في الإنتفاع بالقطعة الأرضية بمجرد إبلاغه من الوكالة المعنية [37]م10. أي الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار الذي نصت على مهامها المادة 07 من الأمر 01-03.

فالإمتياز هو عقد إداري يتم عن طريق مدير الأملاك الوطنية و التي تصدر عقد يحدد فيه الإمتياز. و يكون ذلك حسب الشروط و الكيفيات المحددة في دفتر الشروط النموذجي كما يجب أن يتضمن عقد الإمتياز شروط منع التنازل أو الإيجار من الباطن للإمتياز قبل إتمام المشروع و إلا وقع تحت طائلة البطلان.

و يتم إجراء شهره بالمحافظة العقارية [38]م17.

و لكن في ظل صدور القانون رقم 01-16 المصادق على الأمر 01-03 المتعلق بتطوير الإستثمار نص على الإمتياز فقط دون إمكانية تحويله إلى التنازل، كما تنص المادة 30 من الأمر 01-03 على " يمكن أن تكون الإستثمارات التي تستفيد من المزايا المنصوص عليها في هذا الأمر موضوع نقل للملكية أو تنازل يلتزم المالك الجديد لدى الوكالة بالوفاء بكل الالتزامات التي تعهد بها المستثمر الأول و التي سمحت بمنح تلك المزايا، و إلا ألغيت تلك المزايا " من خلال نص المادة نلاحظ أن إمكانية نقل الملكية أو التنازل تكون لصالح المستثمر الآخر و ليس للمستثمر الأول بشرط أن يتعهد المستثمر الثاني بالوفاء بكل الالتزامات التي تعهد بها المستثمر الأول.

إن مصلحة تسيير أملاك الدولة تعطى للمستثمر حق الامتياز على قطعة أرض لمدة 33 سنة قابلة للتجديد وأقصاها 99 سنة [37] م4. و التي تستثنى في هذه الحالة الأراضي الفلاحية فالإمتياز هو نمط إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة إلا أن تحدد بموجب نص قانوني خاص و هذا ما نصت عليه المادة 7 من الأمر 08-04، كما تستثنى كذلك القطع الأرضية الواقعة داخل المساحات المحمية و كذلك الموجهة لترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة، و كذلك الأراضي

المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية نصت على ذلك المادة 2 من الأمر 04-08. و تبقى سلطة التصرف لمصلحة الدولة، و بعد الإنتهاء من إنجاز المشروع الإستثماري يتصل المستثمر بـ :
 La Duch للتقييم و بعد الإنتهاء منها تسلم له شهادة مطابقة على أن يرجع بها لمصلحة الأملاك الدولة لكي تقوم بمنحه التنازل عن ملكية الأرض و يتم الدفع إما بيعا أو إيجارا ، و من أجل تسجيل عقد الملكية بدفع المستثمر 02 % من حق إشهار العقد و 06 % لتسجيله بالإضافة إلى مصاريف الوثوق التي يتكفل بها المستثمر [36] ص 07 ، وهذا كان في ظل الأمر 11-06 الملغى بموجب الأمر 04-08. كما يمكن أن يمنح الإمتياز على الأراضي الخاصة التابعة للدولة إما عن طريق المزاد العلني أو عن طريق التراضي، بالنسبة للمزاد العلني يدفع مبلغ الإتاوة السنوية التي يمثل ناتج عملية المزاد العلني ، أما إذا تم بالتراضي فإن مبلغ الإتاوة السنوية يمثل 5 % من قيمة الحقيقية كما هو محدد من إدارة أملاك الدولة [38] م 15.

و لكن الملاحظ أن إستفادة من العقار الصناعي تصطدم بعدة مشاكل، منها التلوث البيئي لأن العقار الصناعي هو أخطر عنصر على البيئة مما دفع إلى ضرورة تقييد إنشاءه بإجراءات صارمة، لأن هناك العديد من الصناعات الخطيرة داخل التجمعات السكنية مما نتج عنه العديد من المشاكل البيئية، أهمها التلوث والأضرار بالصحة العمومية و الإزعاج ، فكان لا بد من إجراء دراسة تحليلية للأسباب الرئيسية للتلوث الصناعي من جهة و إقتراح حلول عاجلة من جهة أخرى. و لكن ضعف المخطط الوطني للتهيئة العمرانية بصفة خاصة و القوانين العقارية بصفة عامة أدت إلى ظهور مشاكل بيئية عويصة مما أدى إلى ضرورة تنظيم العقار الصناعي و تحسين تسييره و هذا ما دفع للمشرع إلى إدماجه ضمن المنشآت المصنفة بموجب قانون 03-83 المتعلق بحماية البيئة، و لقد كرس قانون 10-03 من قانون حماية البيئة المنشآت المصنفة [39] م 18 ، و في إطار المعالجة الحديثة لتلوث العقار الصناعي والذي اصطلح عليه حاليا في قانون حماية البيئة بتلوث المواقع أن أفضل نظام لإسترداد العقار الملوث هو إقرار نظام إعادة الحال إلى ما كان عليه، نظرا لحدثة الإعتراف التشريعي في الجزائر بإقرار نظام إعادة الحال إلى ما كان عليه كبديل للتعويض النقدي عن الأضرار الإيكولوجية الخالصة، و تم تكريس هذا النظام ضمن قانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة.

3.2.1. العقار السياحي

لقد أصبحت السياحة في أواخر القرن الحالي واحدة من النشاطات الإقتصادية التي توليها الدول عناية كبرى على إعتبار أن الترقية بكل إشكالية أصبح مطلبا بشريا عالميا ، و من ثم فقد أصبحت الدول تتنافس من أجل تلبية هذا المطلب ، فاعتنت بمآثرها الثقافية و التاريخية. (40) ص 194

كما تعتبر السياحة قاطرة التنمية الاقتصادية في العصر الحديث لما لها من أهمية اقتصادية و سياسية وثقافية وإجتماعية وذلك لتأثيرها الكبير في تحقيق التفاهم و التجاوب و التقارب بين الشعوب الدول المختلفة [41] ص07. فهي تساهم في تدعيم الوحدة الإنسانية بين مختلف الحضارة و تراث و عراقة و أصالة كل مجتمع إذ أنها ترتبط ارتباطا تقليديا بالتراث الحضاري و الإنساني و التاريخي للبشرية، كما تلعب دورا كبيرا في المجال الثقافي خاصة في مجال التعرف على الحضارات القديمة و زيارة المناطق الأثرية.

من خلال ما سبق نستطيع القول أن السياحة لا تكون إلا بتوفر العقار السياحي الذي يتشكل من الأراضي القابلة للبناء في مخطط التهيئة السياحية، و يضم كذلك الأراضي التابعة للأمالك الوطنية العمومية و الخاصة و تلك التابعة للخواص [42] م20.

و الجزائر تمتاز بجاذبية السياحة لما لها من مناظر طبيعية خلابة ذات قيمة عالمية ، وبناءات مشيدة يعترف لها بأهمية تاريخية أو فنية أو ثقافية ، و التي تسمى بالممتلكات الثقافية العقارية، فالسياحة تلعب دورا كبيرا في الإقتصاد الجزائري ، لذلك سعت الجزائر إلى سن العديد من النصوص القانونية من أجل حماية وضبط و تسيير العقار السياحي ، و لمعرفة أكثر للعقار السياحي، نقسم هذا المطلب إلى فرعين نتحدث في الفرع الأول عن المساحات و المواقع المحمية، و في الفرع الثاني عن المناطق السياحية.

1.3.2.1. المساحات والمواقع المحمية

نظرا للأهمية التاريخية و الحضارية التي تتمتع بها الأماكن التاريخية و الطبيعية ذات القيمة العالمية، أصدر بشأنها المشرع الجزائري عدة تشريعات تتعلق بالمناطق المحمية، حيث تعددت النصوص القانونية المنظمة لهذه المناطق و قد تعددت تسميتها من نص إلى آخر، فكان أول قانون نظمها هو الأمر رقم 67-281 المؤرخ في 20 ديسمبر 1967 المتعلق بالحفريات و حماية الآثار و الأماكن التاريخية و الطبيعية و الذي أطلق عليها الأماكن الطبيعية تعددت تسميات لها بتعدد القوانين المنظمة لها، فمثلا القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 أطلق عليها تسمية المساحات و المواقع المحمية أما القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير أطلق على هذه المناطق تسمية الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة، ثم جاء القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جوان 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة بالمجالات المحمية، فالمجالات المحمية هي جزء من منطقة التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء و يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية، فهي عبارة عن مناطق خاضعة إلى أنظمة خاصة لحماية

المواقع و الأرض و النبات و الحيوان و الأنظمة البيئية، و بصفة عامة تلك المتعلقة بحماية البيئة. [39] م29

نتعرف أولا عن الأماكن الطبيعية ثم الأماكن التاريخية أو الثقافية.

1.1.3.2.1. الأماكن الطبيعية

إن القانون السابق المتعلق بحماية البيئة و هو قانون رقم 83-03 اكتفى بتقسيم المناطق الطبيعية إلى محميات طبيعية و حظائر وطنية دون الأخرى إلا أن جاء قانون رقم 03-10 و الذي نص في المادة 31 منه " تتكون المجالات المحمية من:

- المحمية الطبيعية التامة.

- الحدائق الوطنية.

- المعالم الطبيعية.

- مجالات تسير المواضع والسلالات.

- المناظر الأرضية و البحرية المحمية.

- المجالات المحمية للمصادر الطبيعية المسيرة. "

من خلال نص المادة فإن قانون 83-03 أهمل المعالم الطبيعية و التي نص عليها القانون 03-10، و قد أخضع هذا القانون بعض المناطق التي تمتاز ببعض الميزات الطبيعية و البيئية إلى حماية خاصة نظرا لما تحتويه من أنواع بيولوجية من حيث النباتات و الحيوانات، أو بغرض تسخيرها لفائدة الأبحاث العلمية، فمثلا المحمية الطبيعية التامة نجدها تضم بعض الأجزاء الغابية و هذا من خلال نص المادة 90 من قانون 84-12 المتعلق بالغابات على أنه " يجوز تحويل بعض أجزاء من الشروة الغابية قصد إنشاء حظائر وطنية أو محميات طبيعية و تخضع في هذه الحالة إلى القوانين المنظمة للبيئة. " نلاحظ من نص المادة أن المحميات الطبيعية تقترب كثيرا في مفهومها إلى الحظائر الوطنية، و إن كانت تمتاز ببعض الميزات في كونها أقاليم واسعة، فالمشرع الجزائري أنشأ 08 الحظائر الوطنية من صدور قانون رقم 83-03 بغض النظر عن التاسيلي و الأهقار لما تتمتع به الجزائر من أراضي شاسعة، و التي انشأ بعد تصنيفها عن طريق مرسوم يصدر بناء على تقرير الوزير المكلف بحماية الطبيعة بعد اتخاذ إجراءات يستلزمها القانون بداية من فتح دعوى التصنيف و إعداد الدراسات التمهيدية و إجراء تحقيق عمومي في مشروع التصنيف. [43] ص12 ص13 .

كما تجدر ملاحظة أن آثار تصنيف الحظيرة تسري على الأرض المصنفة أيا كان طرف الذي تؤول له الملكية و يتعين على كل من يبيع أو يتنازل أو يؤجر أن يعلم المتعاقد الآخر بوجود التصنيف لأنه لا

يمكن إدخال أي تغيير بعد التصنيف على حالة الأماكن أو مظاهرها دون ترخيص خاص من الوزير المكلف بحماية البيئة [19] ص 106 مهما كان المالك.

يمكن إنشاء مساحات محمية حول المناطق العمرانية و الأراضي الزراعية و المغروسة و المواقع التاريخية الجيولوجية و الأثرية و مصادر المياه و الأماكن الخاصة للعبادة و المقابر. [44] م 58 فإذا تم إنشاء هذه المساحات التي يصدر بشأنها قرار من الوالي المختص إقليميا تصبح هذه المساحات محمية من كل أنواع الإستغلال و يجب أخذ الرأي المسبق للوكالة الوطنية للجيولوجيا و المراقبة المنجمية قبل أي شغل للأراضي الواقعة في هذه المناطق. [44] م 179 .

2.1.3.2.1. الأماكن الثقافية

إن للسياحة دور كبير في عدة مجالات ، خاصة في مجال التنمية الثقافية في التعرف على الحضارات القديمة و زيارة المناطق الأثرية ذات الماضي و التاريخ القديم [41] ص 28 تسمى بالأماكن ثقافية، جاء المشروع الجزائري بقانون خاص ينظم هذه الأماكن على غرار الأماكن الطبيعية التي تحدث عنها قانون البيئة و قانون التهيئة التعمير، حيث أصدر قانون 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي الذي يحكم التراث الثقافي نص على الأملاك الثقافية العقارية في المادة 08 من قانون 04-98 و التي تنص على ما يلي:

" تشمل الممتلكات الثقافية العقارية ما يأتي:

- المعالم التاريخية.

- المواقع الأثرية.

- المجموعات الحضرية أو الريفية... "

من خلال نص المادة نلاحظ أن الأملاك العقارية الثقافية جاءت على سبيل الحصر و هي:

1.2.1.3.2.1. المعالم التاريخية

هي عبارة عن إنشاء هندسي معماري سواء منفرد أو مجموع يمثل شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية، مثلا المنجزات المعمارية الكبرى أو المباني أو المجمعات المعلمية الفخمة، أو الكهوف..... الخ [45] م 17.

2.2.1.3.2.1. المواقع الأثرية

هي عبارة عن مساحات مبنية أو غير مبنية لها وظيفة نشطة تشهد بأعمال الإنسان أو تفاعله مع الطبيعة ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية، فهي عبارة عن محميات الأثرية و الحظائر الثقافية. [45]م28.

3.2.1.3.2.1. القطاعات المحفوظة

هي عبارة عن مجموعات عقارية حضرية أو ريفية مثل القصبات و المدن و القصور و القرى، لها أهمية تاريخية و معمارية و فنية نصت عليها المادة 41 من قانون 04-98، حث هذا القانون على تصنيفها في المادة 16 منه على أن التصنيف هو أحد إجراءات الحماية النهائية، و يخضع هذا التصنيف بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب إستشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، و يمتد هذا القرار إلى العقارات المبنية و غير المبنية الواقعة في هذه المناطق.

كما نص المشرع الجزائري على الممتلكات الثقافية غير المادية في المواد من 67 إلى المادة 69 ، هي عبارة عن مجموعة معارف أو تصورات إجتماعية أو معرفة أو مهارة أو كفاءات أو تقنيات قائمة على التقاليد في مختلف ميادين التراث الثقافي و ذلك في ميادين متعددة منها علم الموسيقى، الأناشيد، الألحان، المسرح .. الخ

كما تخزن هذه الممتلكات بمبادرة من الوزير المكلف بالثقافة أو الهيئات متخصصة في بنك وطني للمعطيات الذي ينشئه الوزير المكلف بالثقافة و هذا ما نصت عليه المادة 69 من قانون 04-98. لحماية كل من الأماكن الطبيعية و الثقافية من الأشغال التي تقام على هذه المساحات و المواقع المحمية لابد من وجود وسيلة لتنظيم هذه الأشغال و التي تتمثل في أدوات التهيئة و التعمير التي نص عليها المشرع الجزائري في قانون 29-90 في الفصل الثالث منه و كذلك جاء بمرسوم 05-317 و المرسوم 05-318

من خلال القانون 04-98 فإن السلطات المكلفة بإعداد مخططات التوجيه للتهيئة و التعمير و مخططات شغل الأراضي في مستوى كل بلدية على المواقع المحمية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي أو المصنفة نصت على ذلك المادة 36 منه.

توجد كذلك مخططات الحماية و التهيئة و التسيير خاصة بالمساحات و المواقع المحمية لها قيمة تنظيمية و قوة إلزامية و التي تتضمن على العموم توجيهات للتسيير و أنظمة الحماية المختلفة مع تقسيم المساحات إلى عدة مناطق، حيث تبين لكل منطقة المهام التي يجب على السلطة المختصة إتخاذها، لاسيما تحديد أو منع بعض الأنشطة حسب كل منطقة و هي تستعين بالوثائق الأخرى الخاصة

بالتخطيط لاسيما مخطط شغل الأراضي و مخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فهناك مخططات تختلف من منطقة إلى أخرى منها مخططات التسيير و التهيئة و المخطط الدائم للحماية والإستصلاح. [43] ص68ص69.

2.3.2.1. المناطق السياحية

يتطلب العقار السياحي نشاط فيه موارد كبيرة لإنشاء المرافق السياحية الأساسية تتمثل في فنادق و مراكز سياحية و غيرها فنجد فيه عدة تلاعبات و عمليات مضاربة نتيجة وجود ثغرات قانونية و هذا ما جعل السلطات المعنية تقوم بإعادة تحديد مفهوم مناطق و مواقع التوسع السياحي في القانون رقم 03-03 [42] المتعلق بالمناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية و تتمثل فيما يلي:

1.2.3.2.1. مناطق التوسع السياحي

هي كل منطقة أو إمتداد من الإقليم يتميز بصفات أو بخصوصيات طبيعية و ثقافية و بشرية و إبداعية مناسبة للسياحة مؤهلة لإقامة أو تنمية منشأة سياحية، و يمكن إستغلالها في تنمية نمط أو أكثر من السياحة ذات المردودية. [46] م03.

2.2.3.2.1. الموقع السياحي

هو كل منظر أو موقع يتميز بجاذبية سياحية بسبب مظهره الخلاب، أو ربما يحتوي عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه من عجائب أو خصائص طبيعية أو بنايات مشيدة عليه، يعترف له بأهمية تاريخية أو فنية أو أسطورية أو ثقافية و الذي يجب تثمين أصالته و المحافظة عليه من التلف أو الإندثار بفعل الطبيعة أو الإنسان. [42] م03 .

3.2.3.2.1. منطقة محمية

هي جزء من التوسع أو موقع سياحي غير قابل للبناء و يستدعي حماية خاصة قصد المحافظة على مؤهلاته الطبيعية أو الأثرية أو الثقافية، و كذلك نجد ضمن مناطق التوسع السياحي المناطق الساحلية و الأثرية والغابية والفلاحية.

4.2.3.2.1. بالنسبة للمناطق الساحلية

إن الساحل و نظرا للقيمة الاقتصادية و الطبيعية التي يمتاز بها، فله وظيفتين تتمثل أولا أنه ضمن مناطق التوسع السياحي و بالتالي أي بناء منشأة سياحية ضمن هذه المناطق يكون طبقا للقوانين التي تحكمها و منها قانون 03-03 وقانون 01-99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة [47]. أما الوظيفة الثانية تتمثل في الوظيفة الاقتصادية باعتباره نشاط إقتصادي.

كما تخضع قواعد البناء فيه لقانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تميمه [48]، عرف الساحل على أنه :

- **الساحل**: عرفه قانون 02-02 في المادة 7 على أنه يشمل الساحل في مفهوم هذا القانون جميع الجزر و الجزيرات، و الجرف القاري، و كذا شريطا ترابيا بعرض أقله ثمانمائة 800 متر على طول البحر و يظم:

- سفوح الروابي و الجبال المرئية من البحر، و غير المفصولة عن الشاطئ بشريط الساحلي.
- السهول الساحلية التي يقل عمقها عن ثلاثة كيلومترات 3 كلم ابتداء من أعلى نقطة تصل إليه مياه البحر.

- كامل الأجمات الغابية.

- الأراضي ذات الوجهة الفلاحية.

- كامل المناطق الرطبة و شواطئها التي يقع جزء منها في الساحل ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر كما هو معرف أعلاه.

- المواقع التي تضم مناظر طبيعية أو تحمل طابعها ثقافيا أو تاريخيا.

من خلال نص المادة نجد أن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف دقيق للساحل بل اكتفى فقط بمكوناته الطبيعية و ذلك من خلال ذكره لفظ " يضم "، كما أن الساحل هو موضوع تدابير حماية و تميمين الذي يشمل منطقة نوعية موضوع هذه تدابير و التي تتمثل في المنطقة الشاطئية و الشاطئ الطبيعي و الجزر و الجزيرات و المياه البحرية الداخلية و سطح البحر الإقليمي و باطنه. [49].

هذا ما يوضح أن هذه المنطقة ذات نشاط اقتصادي و الترحيب على الدولة أن تتخذ التدابير التنظيمية من أجل إستغلال الموارد الساحلية بصورة مستدامة مع الحفاظ على الوسط البيئي.

- إن القانون 02-02 جاء ليقيد البناء في المناطق التي صنفها كمناطق سياحية و ذلك بشكل يضمن إستغلال عقلائي للعقار السياحي الموجه للإستثمار و يحافظ على التوازن البيئي و الذي فرض قيود صارمة تتعلق بالنشاطات المسموح بممارستها في هذه المناطق و كيفية البناء فيها، ثم جاء قانون 01-03 و قانون 02-03 في نفس التاريخ 17-02-2003 الأول يتعلق بالتنمية السياحية المستدامة أما

الثاني يحدد القواعد العامة للإستعمال و الإستغلال السياحيين للشواطئ الذي وضع قيود تضبط فيها دفتر الشروط التي يلتزم بها كل من يشغل جزء من الشاطئ أو القيام بنشاط معين.

- أما بالنسبة للفنادق المقامة على مناطق التوسع السياحي و المناطق السياحية التي تعتبر منشأة سياحية فإنها تخضع لقانون 01-99 المؤرخ في 05-01-1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.

الفصل 2

القواعد المنظمة لرخصة تجزئة العقار في التشريع الجزائري

تحدث المشرع الجزائري عن وسائل التعمير من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في التعمير التنظيمي و التعمير الفردي، حيث يتمثل التعمير الفردي أصلا في رخص التعمير والتي جاءت حصرا في القانون و هي: رخصة البناء و رخصة الهدم و شهادة التعمير و شهادة المطابقة و شهادة التقسيم و رخصة التجزئة التي تعتبر أداة تجسد أسلوب تدخل غير مباشر للدولة و الجماعات المحلية، أو أسلوب و قائي كون أن التدخل يقتصر على مراقبة مدى إحترام الملاك الخواص للسياسة العقارية التي أرسى قواعدها المشرع الجزائري خاصة لما فتح الباب أمام السوق العقاري الحر.

و من أجل حماية الأراضي العمرانية من المضاربة بها و من الإستغلال العشوائي التي تتعرض له قيد المشرع الجزائري مسألة تجزئة هذه الأراضي بوجوب الحصول علي رخصة تسلم وفق إجراءات، و تتمثل هذه الرخصة في رخصة التجزئة، فماذا نعني بها؟ و هل تسلم بنفس الإجراءات و الشروط في العقار الريفي و الحضري والسياحي؟.

1.2. ماهية رخصة التجزئة

لم يكتفي المشرع الجزائري بتنظيم أحكام رخصة البناء فحسب بل تعرض إلى رخص أخرى تساهم في تنظيم حركة العمران، و إن كانت ليست أقل أهمية من رخصة البناء إلا أن إشتراطها أمر ضروري، و من بين هذه الرخص رخصة التجزئة التي تمكن الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة أجزاء ، و بالتالي فإن أغلب أحكام رخصة البناء تنطبق عليها، مع وجود بعض مميزات أو خصوصيات خاصة برخصة التجزئة ، و التي سنحاول التعرف عليها من خلال هذا المبحث الذي ينقسم إلى ثلاث مطالب، نتطرق إلى تحديد مفهوم رخصة التجزئة في المطلب الأول ثم إلى تحديد شروط و إجراءات منح هذه الرخصة في المطلب الثاني.

1.1.2. تحديد مفهوم رخصة التجزئة

اهتم المشرع الجزائري برخصة التجزئة إهتماما كبيرا، و لعل أول تنظيم لرخصة التجزئة كان من خلال القانون 02-82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخص البناء و التجزئة، ليأتي التنظيم الثاني من خلال الأمر 01-85 المؤرخ في 03 أوت 1985 المتعلق بحماية الأراضي و المحافظة عليها ، ثم بعد ذلك آخر تنظيم وهو القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الذي تحدث عن رخصة التجزئة في الفصل الخامس وبالتحديد في القسم الثالث المواد من 57 إلى 59. و جاء قانون رقم 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل ويتم القانون رقم 29-90 ، و كذلك المراسيم التنفيذية للتهيئة العمرانية والتي تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 176-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ في 07 يناير 2006. بإضافة إلى تعديل آخر للمرسوم التنفيذي 176-91 و هو المرسوم رقم 307-09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009. تعرض المرسوم التنفيذي رقم 176-91 لأحكام رخصة التجزئة بادئا بمجال تطبيقها دون تحديد مفهومها فيجب أن نقف إلى تعريف هذه الرخصة لتوضيحها أكثر.

1.1.1.2. تعريف رخصة التجزئة و خصائصها

1.1.1.1.2. تعريف رخصة التجزئة

إن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف دقيق لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 176-91 و لكن عرفها في القانون 02-82 الملغى بموجب القانون 29-90 الذي ألغى جميع أحكامه

و كان واضحا في ذلك وهذا من خلال المادة 24 من قانون 82-02 التي تنص على أنه " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها. "

من خلال نص المادة فإن التجزئة لا تكون إلا لغرض واحد و هو البناء، على أن يقسم مالك العقار ملكه إلى عدة أقسام لغرض إنشاء بناية، كذلك جاء في نص المادة 57 من القانون 90-29 " أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " وإستنادا لهذا النص أورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91-176 توضح أكثر حيث إشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية و هذا ما جاء في قانون 82-02 الملغى.

كما يمكن أن نعرفها بأنها رخصة رسمية لتجزئة أرض أو أكثر غير مبنية إلى حصة أو عدة حصص [52]ص01 . ففكرة التجزئة تعود إلى المهندس المعماري الإنجليزي Rymond تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن.

كما أن الفقه الفرنسي عرف التجزئة دون الإشارة إلى رخصة التجزئة، لأنها اعتبرت منذ زمن طويل أنها عملية ذات طابع خاص يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة و هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية المنصوص عليها في القانون المدني غير أنه في بداية القرن العاشر اعتبرت التجزئة أنها عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية لذلك صدر قانون 14 مارس 1919 يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل عملية تجزئة [01] ص43.

و بما أن عملية التجزئة هي عبارة عن ترخيص إداري فإنها تكون بمثابة قرار إداري لأن هذا الأخير ما هو إلا عمل قانوني يصدر عن الإدارة لما لها من سلطة عامة [50] ص15 يحدث أثرا قانونيا معين. و من خلال ذلك فإنه لا يعتبر ترخيصا بعملية التجزئة إلا إذا اتخذ التصرف القانوني صورة قرار إداري حتى تخرج بذلك جميع التصرفات القانونية الأخرى.

2.1.1.1.2. خصائص رخصة التجزئة

تطلب رخصة التجزئة عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العقارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية [51] ص102 .

- كما يجب أن تشهر رخصة التجزئة permis de lotir في المحافظة العقارية [06] ص91 لما لها من أثر قانوني لأنها تحول وحدة عقارية واحدة إلى وحدتين أو أكثر و هذا طبقا لما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 23 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم، و لكن ما يمكن

ملاحظته هنا أن شهر هذه الوثيقة لا تكون بمفردها كإجراء بل يكون بطريقة غير مباشرة عند التصرف في الملكية المجزأة إذا تم التصرف في الجزء الناتج عن التجزئة، فإن المحافظ العقاري هنا يطلب من محرري العقد تبين السند القانوني لهذه التجزئة.

- رخصة التجزئة ضرورية لكل عملية تقسيم الملكية العقارية الواحدة أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد بمعنى إمتلاك الأرض محل التجزئة ملكية موحدة، فالمالك لقطعة أرضية مستقلة عن بعضها البعض أي مختلفة ومتباينة بإمكانه أن يتصرف فيها دون الحصول على رخصة التجزئة أما إذا كانت الملكية ملك موحد لا يمكن لصاحبها التصرف في جزء منها إلا بعد الحصول على رخصة التجزئة.

- أن يكون الهدف من رخصة التجزئة هو إنشاء بنايات جديدة على الأراضي المجزأة.

- كما يجب كذلك أن تكون رخصة التجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله في حالة غيابه. [52] م 18 .

- رخصة التجزئة تعتبر من النظام العام أي لا يجوز للإدارة مخالفته و ليست لها سلطة تقديرية، و يعد قرارها الصادر بالموافقة أي منح رخصة بقرار معييا يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون غير أنه يمكنها أن تقدر عدم منح الترخيص لتجزئة في البلديات التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تقوم مقامه إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير [01] ص 44 .

- و لتجزئة صور مختلفة فمثلا إذا كان مالك لقطعتين أرضيتين يتوسطهما طريق عمومي فهنا تخص ملكية موحدة تتوسطها ملكية ثانية فإذا أراد المالك أن يقسم القطعة الأرضية الأولى عليه أن يحصل على رخصة التجزئة، أما إذا كانت قطعة أرضية لمالك يعبرها مجرى مائي أو معبر فهنا ملكية موحدة، فهنا المالك لا يمكنه تجزئة جزء من أرضه بل عليه أن يجزئها بإعتبارها قطعة واحدة، أما إذا كان هذا المجرى المائي أو المعبر ملك عمومي فعلى المالك أن يحصل على رخصة التجزئة بالنسبة لكل قسم.

2.1.1.2. الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة

بإعتبار أن ترخيص بعملية التجزئة يتخذ صورة ترخيص إداري، فإن رخصة التجزئة تكون بمثابة قرارا إداريا يصدر من السلطة المختصة بإعتبار أن القرار الإداري هو كل إفصاح من جانب الإدارة تصدره صراحة أو ضمنا أثناء قيامها بأداء وظائفها المقررة لها قانونا.

و من هنا نستطيع القول أن رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري و هذا القرار الإداري لا بد أن يكون نهائيا أي تنفيذيا محدثا للأثر القانوني معين يتمثل هذا الأثر القانوني في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية.

كما يجب أن يصدر القرار من سلطة إدارية مختصة تتمثل في:

- إما رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى صفتين ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة و هذا مانصت عليه المادتين 15 و 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 معدل والمتمم.

- أو يكون الإختصاص من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات حددها القانون و هذا مانصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، حصرالمشرع إختصاص تسليم القرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة إلى جهات المذكورة سابقا فجاءت على سبيل الحصر. و لكن هناك غموض في نص المادة 23 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و التي جاء فيها " تسليم رخصة التجزئة في جميع الحالات في شكل قرار من الوالي المختص إقليميا أو من الوزير المكلف بالتعمير " يفهم من ذلك أن القرار المتعلق برخصة التجزئة يكون فقط من إختصاص الوالي و الوزير المكلف بالتعمير و لم يذكر رئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا ما يدفعنا بالقول أن هناك تعارض بين نص المادة 23 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 91-176 و المادتين 14 و 15 من نفس المرسوم، لكن تدارك المشرع ذلك التناقض في المرسوم التنفيذي 09-307 في المادة 03 الفقرة 01 منه .

- إن القرار الإداري هو أخطر وسيلة تستخدمها الإدارة في نشاطها حيث يشكل عسبا رئيسيا في أدائها للخدمة العمومية، و لهذا نجد أن المشرع ألزم على الإدارة أن تصدره في شكل معين و إجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد و احتراماً لمبدأ المشروعية. لأن القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران هي واحدة من هذه القرارات والتي تصدر بنفس القيود التي تصدر بها القرارات الإدارية الفردية بوجه عام مع بعض الخصوصيات تتعلق بالشكل أو المواعيد [01] ص70 . لذلك يجب إصدارها في شكل الذي يقرره القانون فإذا خرجت الإدارة عن ذلك أصبح قرارها غير مشروع.

3.1.1.2. علاقة رخصة التجزئة برخص التعمير الأخرى

لتحديد العلاقة التي تربط رخصة التجزئة برخص التعمير الأخرى و بالتحديد رخصة البناء و شهادة المطابقة لا بد أن نتعرف و لو بشكل وجزئ عن هذه العقود.

1.3.1.1.2. علاقة رخصة التجزئة برخصة البناء

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء إلا أننا نستقر على أن رخصة البناء هي "عبارة عن القرار الإداري صادر من سلطة مختصة قانوناً، تمنح بمقتضاه حق للشخص (طبيعياً أو معنوياً) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران" [53] ص 135، تتعلق هذه الرخصة بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله أو غيرها و إلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء وهو 82-02 حدد أعمال البناء التي هي موضوع ترخيص إداري و التي أوردها في المادة الثانية منه، لكن جاء قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي ألغى قانون 82-02، كما حدد القانون 08-15 الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في المادة 52 منه.

من خلال ذلك نستنتج أن رخصة البناء تعتبر في الحقيقة من أكثر الوسائل الفنية فعالة لتنظيم البناء، حيث قيد المشرع الجزائري حق البناء على الأراضي العمرانية بوجود الحصول على رخصة إدارية مسبقة و صريحة تسلم وفقاً لشروط و إجراءات معينة نص عليها المشرع الجزائري في القانون 90-29 المواد من 52 إلى 56 منه، إلا أنه جاءت المادة 5 من قانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 يعدل و يتمم القانون رقم 90-29 التي تعدل المادة 55 منه [54] م 05. و نص كذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-176 عن إجراءات و شروط تسليم رخصة البناء المواد من 33 إلى 53 ولكن نشير أن المواد منه عدلت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006.

كما يمنع الشروع في أشغال البناء دون الحصول رخصة البناء أو إنجاز البناء دون أن يحترم المخططات البنائية التي سمحت للحصول على هذه الرخصة [54] م 07، لأن رخصة البناء هي وسيلة استحدثها المشرع ليسطر رقابة الإدارة على المجال العمراني و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بالبناء أو التعلية أو إعادة البناء... الخ، أن يتحصل من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك، و الغرض من هذه الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء لما ينص عليه القانون أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني و عليه تقوم مخالفة تشييد بناية دون رخصة بناء في حالة مخالفة هذا الإلتزام [04] ص 105، فإذا أقيم بناء دون ترخيص مكتوب، يحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى إستصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية، إذ اللجوء إلى القضاء و الحالة هذه لا يكون إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء [51] ص 101.

من خلال تعرفنا و لو بشكل و جيز عن رخصة البناء نستطيع أن نقول أن هناك علاقة بين رخصة التجزئة و رخصة البناء، حيث تطلب رخصة التجزئة لغرض إقامة بناء هدفها الأساسي هو

إنشاء بناية أو عدة بنايات لأي غرض كان و لإقامة هذا البناء لابد من وجود رخصة و هي رخصة البناء و التي تكون مبنية على وجود رخصة تجزئة سابقة محددة لحدود العقار المراد بناء عليه. و في حالة إذا كانت البنائيات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر التي تستدعي رخصة التجزئة فإن المستندات المتعلقة برخصة التجزئة يقدمها صاحب طلب رخصة البناء [52] م34.

كما أنه في حالة مستثمرة فلاحية و أراد صاحبها إقامة بناء على جزء من هذه الأرض الفلاحية فيجب عليه طلب رخصة تجزئة قبل طلب رخصة البناء شرط أن لا تغير هذه التجزئة من الوجهة الفلاحية للأرض و الأخذ بعين الإعتبار المساحة المرجعية التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 1997/12/20 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية.

2.3.1.1.2. علاقة رخصة التجزئة بشهادة المطابقة

إن قانون 90-29 نص على الوسائل الرقابة البعدية و هي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقة هذه الأشغال لتصاميم و بنود رخصة البناء، فالمشروع الجزائري نص على شهادة المطابقة في المواد 56 و 75 من القانون 90-29 تنص المادة 56 منه على ما يلي:

" يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة "

كما تنص المادة 75 منه على أنه " يتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. "

تعرض المرسوم التنفيذي 91-176 لشهادة المطابقة في المواد من 54 إلى 56 و من خلال نص المادة 54 فإن الحصول على شهادة المطابقة هو أمرا وجوبيا [52] م54 ، فهي وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكامها، كما جاء قانون 08-15 المؤرخ في 20 جوان 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام انجازها، نص هذا القانون على تحقيق في مطابقة البنائيات و ذلك عن طريق شهادة المطابقة. [55] م 09 .

حيث وضع حد لظاهرة عدم إستكمال البنائيات بعد البدء في بنائها و جعل البنائيات المنجزة أو التي هي قيد الإنجاز مطابقة للمعايير، و تقرر كذلك في القانون 08-15 إلزامية التوفر على رخصة التجزئة و رخصة بناء قبل الشروع في تجزئة أرض للبناء أو إنجاز بناية، و كذا إلزامية الإنتهاء من أشغال البناء خلال آجال صلاحية رخصة البناء المسلمة برسم الإستكمال أو المطابقة من أجل الإستكمال [56] ، و الشيء الجديد الذي جاء به هذا القانون على تسليم شهادة المطابقة في حالة إذا كان صاحب البناية

المتمة و حاصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الرخصة أن يستفيد من شهادة المطابقة [55] م20 على سبيل التسوية.

لقد استقرت نصوص المواد المتعلقة بشهادة المطابقة على وجود حالتين لإجراء المراقبة و هذا في حالة التصريح بانتهاء الأشغال من طرف صاحب رخصة البناء و حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال.

- في حالة التصريح بإنهاء الأشغال يودع المستفيد من رخصة البناء عند الإنتهاء من الأشغال تصريح خلال ثلاثين يوم من تاريخ إنتهاء الأشغال يعد تصريحا من نسختين يشهد على إنتهاء هذه الأشغال و ذلك بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء و يسلم له وصل [52] م57 ، كما ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، و إذا لم يودع تصريحا تتم عملية المطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن مصالح مثل الحماية المدنية وهذا في حالة عدم التصريح بإنهاء الأشغال.

- تجتمع بعد ذلك اللجنة مراقبة المطابقة في أجل ثلاث أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، كما يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعار للمستفيد بمرور اللجنة لإجراء المراقبة قبل 8 أيام على الأقل بعد ذلك يعد محضر جرد بعد عملية مراقبة المطابقة و يذكر فيه الملاحظات و رأي اللجنة حول مدى

المطابقة التي تمت معاينتها ثم يوقع على المحضر أعضاء اللجنة. [52] م58 م59 . ثم ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفق بإقتراحاتها إلى السلطة المختصة لتسليم شهادة المطابقة، أما إذا برز محضر عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها طبقا لأحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة لعدم التطابق و تمهله مدة ثلاثة أشهر لقيام بإجراء المطابقة، و بعد انقضاء هذا الأجل إن قام بما يجب عليه القيام به سلمت له شهادة المطابقة إن كان عكس ذلك شرعت السلطات المعنية برفع دعوى قضائية عليه. و إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمدا أو سهوا يمكن لطالب شهادة المطابقة أن يرفع تظلم سلمي إما إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و السلطة لا بد أن تبلغ قرارها خلال شهر وفي حالة السكوت يعد رضی [57] م60 .

و لكن جاء القانون 08-15 و بين كليات تحقيق مطابقة البناء نص في المادة 23 منه يلزم فيها مالكو وأصحاب المشاريع بتقديم طلب لتحقيق في مطابقة البناء، حيث تخضع البناءات المذكورة في

المواد 19 و 20 و 21 و 22 من قانون 15-08 التي جاءت على سبيل الحصر لتحقيق في المطابقة و بالتالي تسلم لهم شهادة المطابقة و تخضع هذه البنائيات لتصريح يقدم إلى رئيس المجلس شعبي البلدي المختص إقليميا و يعد التصريح في خمس (5) نسخ هذا حسب نص المادة 24 منه، و يرسل التصريح المرفق بالملف المذكور في المادة 25، بإضافة إلى تكوين ملف أخريخص كل بناية نصت عليه المادة 4 من المرسوم التنفيذي 154-09 [58] ، و رأي معلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال خمسة عشر 15 يوما الموالية لإيداعه إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ثم يقوم مصالح الدولة بجمع آراء الإدارات و مصالح و الهيئات المؤهلة و تبدي رأيها خلال 15 يوم من تاريخ إخطارها، ثم يودع الملف لكل تصريح لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البنائيات حيث تتم معالجة التصريح بتحقيق المطابقة من لجنة الدائرة [58] في أجل شهر من تاريخ إخطار مصالح الدولة المكلفة بالتعمير، و يجب أن تبت لجنة الدائرة في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في قابلية الحق في تحقيق المطابقة، ثم ترسل قرارات لجنة الدائرة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لصاحب التصريح شهادة المطابقة [52] م 32 م 33 م 43 .

و لكن قبل ذلك تصدر قرارات اللجنة بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشرط في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في أسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح [55] م 45 ، أما في حالة رفض قرار الصادر في اللجنة يمكن للمصرح أن يودع طعنا مكتوبا لدى لجنة الطعن في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغه القرار الرفض، ثم تبت لجنة الطعن في ذلك التي نظمها المرسوم التنفيذي 155-09 [59] في أجل 30 يوم من تاريخ إستلام قرار لجنة الدائرة و هذا مانصت عليه المادة 49 من قانون 15-08 و على أساس قرار هذه الأخيرة تفصل لجنة الدائرة في طلب تحقيق المطابقة حيث ترسل لجنة الطعن عند نهاية أشغال دراسة الطعون المعلومات و الوثائق المقدمة و القرارات التي تم إتخاذها إلى لجنة الدائرة في أجل 30 يوم من تاريخ إستلامها الطعن و التي تبت نهائيا في تحقيق المطابقة موضوع الطلب [59] م 19 الفقرة 2.

كما نص القانون كذلك عن رخصة إتمام إنجاز البناية التي يلزم فيها صاحب المشروع أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ المحدد في الرخصة حسب نص المادة 61 منه.

و من خلال تعرفنا لشهادة المطابقة نستطيع القول أن لها علاقة مع رخصة التجزئة حيث وصفت هذه الشهادة بأنها عمل قانوني فهي ليست قرار إداري بالمعنى الفني للقرار الإداري، كما أن أهميتها أقل بالمقارنة مع قرارات أخرى رخصة البناء، الهدم، التجزئة، إلا أن هذه الشهادة أي شهادة المطابقة لها علاقة مع رخصة التجزئة حيث تطلب هذه الشهادة مباشرة بعد الإنتهاء الأعمال المتعلقة بالتجزئة الأرض فنقول أنها تكمل رخصة التجزئة أو تابعة لها، وشهادة المطابقة هي من صلاحيات رئيس البلدية للشهادات المقدمة من طرف البلدية ومن طرف الوالي بالنسبة للحالات محددة، فشهادة المطابقة توازي رخصة التجزئة وكل عقد شراء وكراء قطع الأرضية المجزأة تجب عليها حمل مرجع هذه الشهادة، تقديم الشهادة المطابقة لا تعطي للمستفيد برخصة التجزئة المسؤولة إزاء الملاك قطع الأراضي لاسيما فيما يخص نوعية إنجاز الأعمال، فلا يسمح لأي بيع أو كراء للأراضي المجزأة قبل الحصول على شهادة المطابقة. [60] ص 23..

2.1.2. الشروط و الإجراءات الواجبة لمنح رخصة التجزئة

إن التجزئة كعملية عقارية لا تتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة مختصة، بناء على طلب المالك أو موكله الذي عليه أن يرفق طلبه بملف كامل يتضمن جملة من الوثائق الثبوتية أو التوضيحية تتعلق بالقطعة المجزأة و مشروع التجزئة و الجوانب التقنية له لتباشر الجهة المختصة دراسة هذا الملف و التحقيق فيه لتصدر قرارها في النهاية يمنح الرخصة أو رفض منحها. فكيف تتم هذه الإجراءات؟

2.1.2.1. الشروط المتعلقة بالطلب

الأصل أن طلب التجزئة يقدم من المالك أو وكيله مرفقا بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري 90-25 طلبها باعتبار أن شهادة الحيازة تخول لصالحها حق في طلب رخصة التجزئة [15] م 43 ، لكن من خلال المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم في المادة 8 منه ذكر المشرع صاحب الملكية وموكله الحق في طلب رخصة التجزئة، و ما يمكن قوله هنا أن مشرع حصر طلب رخصة تجزئة في المالك أو موكله فقط دون المستأجر لديه أو هيئة المستفيد من قطعة الأرض و هنا يطرح السؤال لماذا المشرع الجزائي لم يذكر المستأجر أو الهيئة العامة في طلب الحصول على رخصة التجزئة؟ .

إذ يمكن للجهة التي استفادت من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أن تطلب رخصة التجزئة [01] ص 45 كذلك بالنسبة لصاحب حق الإمتياز لم يتطرق إليها قانون التهيئة و التعمير و لا المرسوم

التنفيذي 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم 06-03 سابق الذكر، نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 و لكن هذا القانون نص على أن صاحب حق الإمتياز حق للمستفيد في تسليم رخصة البناء و لم يتحدث عن رخصة التجزئة و لكن بما أن رخصة البناء مرتبطة برخصة التجزئة خاصة أن هذه الأخيرة مطلوبة في ملف طلب رخصة البناء، ومن خلال ذلك يمكن أن نقول أن لصاحب حق الإمتياز له حق في طلب رخصة التجزئة. [61] م51.

كما يجب أن يكون طالب رخصة شخص مؤهل قانونا أي بالغ سن الرشد ومتمتعاً بقواه العقلية [09] م40، أما المستفيد من الوعد بالبيع لا يمكنه طلب الترخيص بالبناء أو التجزئة لأن طلبه يعد مرفوضاً بإعتباره حق شخصي و ليس عيني و بالتالي فهو لا يشهر لدى المحافظة العقارية رغم أنه يسجل لدى مصلحة التسجيل [06] ص47 لكن في 2005 أصبح الوعد بالبيع يشهر في المحافظة العقارية .

2.2.1.2. إجراءات إيداع الطلب

تمر إجراءات إيداع طلب رخصة التجزئة بمرحلتين: مرحلة تقديم الطلب ثم مرحلة دراسته و تحضيره.

1.2.2.1.2. مرحلة تقديم الطلب

يقدم الطلب من قبل المالك الأصلي أو وكيله سواء كان شخص طبيعي أو معنوي كما سبق أن بينه في الفرع الأول، و عليه يجب أن يكون طلب الترخيص مصحوباً إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل كما يجب أن يكون طلب رخصة التجزئة مصحوباً بملف نصت على ذلك المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

و الذي لا بد أن يحتوي على ما يلي:

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

- التصاميم الترشيدية المعدة على السلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

* حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

* منحنيات المستوى و سطح التسوية مع مواصفاتها التقنية و الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق

المختلفة.

* تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التمرين بالمياه الصالحة للشرب

والحريق، و صرف المياه، القدرة، و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية.

* تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الخدمات الخاصة.

* موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها و هيكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

* طرق معالجة تنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و المحيط.

* طرق معالجة تصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد المضرة بالصحة العمومية.

* تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزئة

للإستعمال

الصناعي و هذه المذكرة خاصة بالعقار الصناعي.

- مذكرة تشمل على البيانات التالية:

* قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.

* نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب العمل و العدد الإجمالي لسكان

المقيمين.

* الإيضاحات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفايات تلبيتها.

* دراسة مدى التأثير على المحيط ، عند الإقتضاد.

- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها، مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الإنجاز و الأجل ذلك عند الإقتضاء.

- دفتر الشروط يعد حسب النموذج الذي يقرره الوزير المكلف بالتعمير، يحدد الالتزامات و الاتفاقات

الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأرض المجزأة و كذا شروط التي تنجز بموجبها

البناءات فهو الوثيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة. [02] ص156.

و يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك تنظيم الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة

و ما يمكن ملاحظته أن ملف رخصة التجزئة يحتوي على ملف طويل مثل رخصة البناء إلا أنه يغلب

عليه طابع تقني، مما يصعب على طالب رخصة التجزئة تكوين الملف و استغراق وقت طويل

لإعداده، فكان على المشرع أن يقلص من محتويات الملف حتى يسهل ذلك على طالب الرخصة، لأنه

شدد من الوثائق و جعلها إلزامية كلها.

2.2.2.1.2. دراسة وتحضير الطلب

نقصد بتحضير الطلب التأكد من مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة غيابه نعتمد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و إذا لم يوجد مخطط شغل و لا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يتبع تعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

غير أن مسألة التحضير تأتي بعد الدراسة التي تتم بإتباع إجراءات معينة نص عليها المرسوم التنفيذي 91 - 176 المواد من 11 حتى 20 على التوالي من القسم الأول تحت عنوان " التحضير و التسليم. " من الفصل الثاني تحت عنوان رخصة التجزئة.

و ما يمكن ملاحظته هو ذات الإجراءات المتبقية في دراسة طلب رخصة البناء على الأراضي العمرانية الفرق الوحيد بين رخصة البناء و رخصة التجزئة هو إجراء تحقيق عمومي من أجل المنفعة العامة.

إذا استكمل المالك أو موكله ملف طلب رخصة التجزئة عليه أن يرسله في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك بعد تحقيق من الوثائق المطلوبة في الملف و يكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للطالب رخصة عند إرسال طلبه، و ما يمكن ملاحظته أن المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91 - 176 حصر إرسال الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات و لم يذكر الوالي و الوزير المكلف بالتهيئة و التعمير في حين نجد المشرع ذكرهما في المادة 16 منه فكان على المشرع أن يعدل نص المادة 10 من المرسوم .

كذلك يتناول تحضير الطلب في التحقيق على طريق دراسة الإنعكاسات التي يمكن أن تنجز عند إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها، و حماية الإنعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية [52]م11، ثم تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب الآراء و الإتفاقات الشخصية العمومية و المصالح التي تتم استشارتها و هذه الأخيرة عليها أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي و في حاله إذا لم ترد خلال شهر تعد موافقة المادة 08 من المرسوم 09-307 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-176، كما يجب على هذه الهيئات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك، و للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، إن المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176 في فقرتها الرابعة تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة و هذا ما يفيد أن مشروع التجزئة مشروع هام و خطير في نفس الوقت يمس بالمصلحة

العامّة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول تجزئة أمر ضروري لأنّ المشرع جعل إجراءات التحقيق هي نفسها الإجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامّة المنصوص عليها في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامّة بموجب القانون 91-11 [62].

التحقيق تقوم به لجنة مختصة و يكون قرار فتح التحقيق و تعيين لجنة مختصة موضوع إشهار بالبلدية المعينة، كما يجب أن يتضمن القرار إجراءات عمل اللجنة تاريخ فتح التحقيق و تاريخ إنهائه، و كذا بياناً توضيحياً يحدد الهدف من العملية و مخطط الوضعية لتحديد طبيعة و مكان الأشغال المراد إنجازها، ثم يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور و تخول لجنة التحقيق سماع أي شخص و الحصول على معلومات ثم تقدم لجنة، التحقيق للسلطة الإدارية المختصة، في أجل 15 يوم من إنهاء تاريخ التحقيق [62]. و بعد الإنتهاء من كل الإجراءات تصدر الهيئة المختصة القرار المتعلق برخصة التجزئة، لكن السؤال الذي يطرح متى يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية و ممثلاً للدولة؟

يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للبلدية إذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، أما إذا كان العقار في قطاع لا يغطيه مخطط شغل الأراضي يسلم الترخيص من طرف رئيس البلدية بصفته ممثلاً للدولة بعد الإطلاع على رأي الوالي، كما يمكنها أن تقترح على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 91-176، وفي حالة إذا كان قرار رخصة التجزئة يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل الأيام الثمانية من تاريخ إيداع الملف، و يكون تحضير الملف هنا من قبل المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية، و لكن إذا كان قرار رخصة التجزئة يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للدولة يرسل ملف الطلب في 4 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة في أجل 8 أيام موابه لتاريخ إيداع الملف و يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يتبع الملف المرسل برأيه حول الإنعكاسات التي يمكن أن تنجز على الأراضي المجزأة و ذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف، و هنا مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة تحضير الملف لها أجل مدته شهران لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها من تاريخ استلام هذا الملف، وهذا مانصت عليه المادتين 15 و 14 من المرسوم التنفيذي 91-176. و لكن نلاحظ في نص المادة 14 أن المشرع لم يحدد دور مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، في الوقت الذي جعل المصلحة المختصة بالتعمير على مستوى البلدية هي المختصة بتحضير الملف.

كذلك المادة 15 الفقرة 1 لم نفهم سبب إلزام المشرع مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإبداء رأيها بالموافقة، ألا يمكنها أن ترى رأي مخالف و هذا ما تجنبه المشرع في الفقرة الثالثة من المادة 15 لم يحدد هذه المصلحة و عليه نرى أنه لا معنى لإلزام المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية رأياً بالموافقة في هذه الحالة. [01] ص50ص51.

أما في حالة إذا كان الإختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة فإن تحضير الطلب يتم بنفس الأشكال سابقة الذكر، حيث ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية في هذه الحالة عقب تحضير الملف حسب شروط والآجال المنصوص عليها في المادة 14 أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة برأيها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة و هذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 91-176.

و قد حصر المشرع إختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هيكلها عمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل و توزيع الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المذكورة في المادة 45 و 46 و 48 و 49 من قانون 90-29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

أما حالات إختصاص الوزير المكلف بالتعمير حددتها المادة 67 من القانون 90-29 بالنسبة للمشاريع المهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين. لكن لو قارنا بين قانون 90-29 و القانون الملغى رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، جعل قانون 82-02 إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي محصور في حدود مساحة الأرض التي تقل مساحتها عن عشرة (10) هكتارات داخل النطاق الحضري، أما إختصاص الوالي يكون في أرض تقل مساحتها بين 10 و 25 هكتارا داخل النطاق الحضري، أما إختصاص الوزير المكلف بالتعمير يكون بالنسبة لكل تجزئة مهما كانت مساحتها توسع أو نشأ خارج النطاق الحضري، أما إذا كان داخل نطاق الحضري يكون إختصاصه في حدود الأرض التي تتجاوز مساحتها 25 هكتارا، هذا ما جاء في المواد 29 و 30 و 31 من قانون الملغى 82-02 المؤرخ في 6 فيفري 1982.

لكن القانون 90-29 لم يذكر حدود الأرض التي يتدخل فيها إختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير بل حدد البنايات أو المنشآت أو المشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و لم يذكر حدود أو مساحة الأرض.

بعد إستقاء جميع إجراءات التحضير و دراسة طلب رخصة التجزئة يتعين على الجهة المختصة إصدار الترخيص الفصل في الطلب خلال المدة المحددة قانونا.

3.2.1.2. البت في طلب رخصة التجزئة

يختلف إصدار قرار التجزئة بحسب إختصاص كل جهة بذلك، فإذا كان تسليم قرار التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية يبلغ قرار إلى صاحب الطلب خلال الثلاثة أشهر مواليه لتاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان إختصاصه بإعتباره ممثلا للدولة أو كان إختصاص للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تسليم القرار يكون خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب. [52] م17. غير أن هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي فيتوقف الأجل المحدد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو تلك المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

كما يمنع على الجهات المختصة بترخيص بتجزئة إذا كانت الأرض المجزأة ليست موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو ليست مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محله كما يمنع الترخيص بالتجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير [52] م18 .

لكن في حالة عدم مشروعية مخطط شغل الأراضي POS ما هي الآثار المترتبة عن ذلك؟ نلاحظ أولاً أن إلغاء POS من طرف القاضي الإداري يحدث فراغا قانونيا و على صعيد آخر هل يمكن أن تؤيد الرأي الذي يرى أنه في حال إلغاء POS من طرف القاضي الإداري ينتج عنه إلغاء القرارات الفردية المتمثلة في رخصة البناء أو التجزئة الممنوحة بناء على مخطط POS الملغى. من الصعب الإجابة بدقة عن هذا التساؤل بالنظر إلى القانون الوضعي الجزائري أو النصوص محل هذه الدراسة، إضافة إلى انعدام الإجتهد القاضي الجزائري في هذا المجال، و من ثم علينا أن نلجأ إلى القاضي الفرنسي حيث اعتبر مجلس الدولة في المرحلة الأولى بأن هذه الرخص هي من قبيل معايير تنفيذ و تطبيق المخطط و في المرحلة الثانية مجلس الدولة الفرنسي عدل في اجتهاده و أكد بأن رخص البناء أو التجزئة لا تعتبر مقاييس للتطبيق أنظمة التعمير المحتواة في مخطط شغل الأرض.

"Si le permis de construire ne peut être délivré que pour un projet de construction respectant la réglementation d'urbanisme applicable, il ne constitue pas un acte d'application de cette réglementation." [26] p80 p81.

يمكن القول في الأخير أن العمل القاضي هو وحده الكفيل بإرساء قواعد تكميلية لسد أي فراغ. كما قد يصدر قرار إداري بتأجيل الفصل في طلب الترخيص يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار التأجيل و ذلك في حال عدم إكمال أدوات التهيئة و التعمير على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة.

و القول بإمكانية تأجيل البث في الطلب يعني أنه من الممكن أيضا الفصل في الطلب بالقبول على الرغم من عدم إكمال هذه الأدوات و ذلك وفقا لدفتر الشروط معين، إلا أنه ممكن تعديل مضمون هذا الدفتر لاحقا متى تم المصادقة على المخطط، و ذلك بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي و إجراءات تحقيق عمومي. أما إذا سكتت الإدارة عن الرد يفسر على أنه قرار ضمني يرخص منح رخصة التجزئة لا قبولا ضمنا لها و هذا على غرار ما هو معمول به في العمل الإداري. [63] ص66.

و لكن قد تكون الإدارة و المصالح المعنية بتسليم رخصة التجزئة في بعض الأحيان ملزمة بوضع شروط معينة حتى تتسلم الرخصة و هذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة و مساهمة من الطالب للتجزئة في إعداد هذه التجزئة، حيث يمكن للإدارة أن تشترط ما يلي:

- تخصيص بعض المواقع المهيئة لبناء التجهيزات العمومية للبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية أي في النهاية خلق نشاطات داخل الأراضي المجزئة و هذا تعطي لهذه التجزئات و تزودها بما هو لازم من تجهيزات قصد تسهيل الحياة فيها و حتى لا تكون هذه التجزئات عبارة عن مرآد جماعية.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف التنفيذ لبعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة.

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة [52] م21 . كما تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن رخصة التجزئة تتضمن وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث ما يلي:

- شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف.

- مساحات توقيف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه.

كما أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل. و بموجب نص المادة 23 فإن قرار الصادر من الوالي المختص إقليمياً أو من الوزير المكلف بالتعمير يحدد فيه التوجيهات التي يجب على صاحب الطلب أن يتكفل بها، حيث يضبط الإجراءات و اتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة. كما تحدد آجال لإنجاز أشغال التهيئة المقررة في أجل محدد ثلاث سنوات و إلا سقطت التجزئة إذا لم تنجز هذه الأشغال، و لكن في حالة إذا كان الترخيص بتنفيذ الأشغال بمراحل فإن الآجال الممنوحة و المقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى تضاف إلى هذه الآجال ثلاث سنوات إضافية قصد إنجاز أشغال المراحل الأخرى [52] م24، ثم يبلغ القرار الذي يرفق بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب و إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، ثم يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، و يحفظ بنسخة من القرار في أرشيف الولاية كما تحفظ كذلك نسخة من القرار لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة، كما أن هذه الرخصة يتعين إشهارها خلال شهر الذي يلي إبلاغه لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا طبقاً للمادة 03 من المرسوم التنفيذي 307-09 الذي يعدل المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و طبقاً للقاعدة العامة للشهر العقاري، إن رخصة التجزئة لها أثر قانوني، يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية و إنشاء وحدات عقارية جديدة.

و في هذا الصدد يجب الإشارة إلى المادة 25 من المرسوم 91-176 تعلق عمليات البيع أو إيجار القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة على تسليم السلطة المصدرة لرخصة التجزئة شهادة تصريح بتنفيذ الأشغال و التعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة فلا تكون قطع الأرضية الناتجة عن التجزئة قابلة للتصرف إلا بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط [64] ص69، إذ تنص الفقرة الثالثة من المادة 25 على ذكر مراجع شهادة تنفيذ الأشغال التي يسلمها رئيس البلدية ضمن عقد بيع قطع التجزئة كما يتعين على المحافظ العقاري قبل إجراء إشهار كل العقود المتضمنة تنازل عن جزء مفرز يفصل من قطعة أكبر مساحة، أن يشترط تقديم رخصة التجزئة و مراجع تنفيذ الأشغال، و على مستوى بلدية ممسوحة يتوقف إشهار الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر مساحة، و هذا مانصت عليه المادة 78 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتقديم وثيقة القياس الممثلة لمخطط التجزئة، فيمنح لكل قطعة منها رقم مساحي بمجرد نقل ملكية أو قطعة أرض و عندما يتم إعداد وثيقة القياس، بمناسبة هذا النقل للملكية فإنه تعين تعيين قسمة الحصة كلها للتجزئة التي تم تنفيذ أشغال التهيئة بها [06] ص92 ص93.

كما يجب على صاحب الطلب الذي يقوم بأشغال التهيئة أن يضع لافتة قانونية بمدخل ورشة العمل ويجب أن توضع هذه اللافتة خلال المدة الإجمالية للأشغال المقامة بالتجزئة، كما يجب أن تكون مرئية من الخارج لتبين ما يلي:

- مراجع رخصة التجزئة.
- تاريخ إفتتاح ورشة الأشغال.
- مكتب الدراسات أو المهندس المعماري في حالة وجودهم.
- المؤسسة المنفذة للأشغال.

عند الإنتهاء من أشغال التهيئة فعلى المستفيد من رخصة التجزئة أن يطلب شهادة النفع و التهيئة و هذا طبقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-307 التي تنص على مايلي: " تدرج ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 و المذكور أعلاه المادة 23 مكرر 1 تحرر كما يأتي:

المادة 23 مكرر 1 : يرفق طلب شهادة النفع و التهيئة بملف يحتوي على الوثائق التالية :

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 و يشمل على الوجهة ، و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها للقرار المتضمن رخصة التجزئة .
- تصاميم الجرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال كماهي منجزة مع إظهار ، إذا اقتضى الأمر، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها."
- و على صاحب الطلب أن يرسل 5 نسخ لطلب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و على هذا الأخير أن يبلغ قرار المتضمن شهادة التهيئة خلال 3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب [66] م06 م09 .

4.2.1.2. إعداد شهادة المطابقة بعد إتمام عملية التجزئة

على صاحب الرخصة التجزئة بعد الإنتهاء أشغال التجزئة أن يقدم طلبا إداريا خلال 30 يوم من تاريخ الإنتهاء الأشغال الحصول على شهادة المطابقة التي تسلم من طرف البلدية و مصالح التعمير. فعلى صاحب الرخصة أن يقدم تصريح معد في نسختين يشهد على إنتهاء هذه الأعمال و ذلك في مقر المجلس

الشعبي البلدي و يسلم له وصل إيداع، حيث يرسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و في حالة عدم قيامه بهذا الإجراء يقوم رئيس البلدية أو الوالي باستدعاء المعني و إلزامه بالحصول على شهادة المطابقة [65] ص48 و التي تسلم بعدة خطوات تم ذكرها في

الفرع الثالث من المطلب الأول. كما أن شهادة التهيئة تسلم في حالة إذا تم مطابقة أشغال النفع والتهيئة لأحكام الوثائق المكتوبة و البيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة [66]م07 .
ويمكن للشخص المتضرر من قرارات اللجنة المراقبة أن يطعن بشأن هذه القرارات عن طريق تظلم سلمي وهذا مانصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي 91-176 إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة أو إلى الوالي إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص.
و على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي و إلا اعتبرت شهادة المطابقة بمثابة شهادة ممنوحة في حالة سكوتها.

2.2. تحديد الوعاءات العقارية التي تنصب عليها رخصة التجزئة

تتمثل الوعاءات العقارية كما سبق ذكرها في العقار الريفي و العقار الحضري و العقار السياحي. نتطرق إلى رخصة التجزئة في كل من العقارات السابقة الذكر، بداية بالعقار الريفي و المتمثل في العقار الفلاحي و العقار الغابي ثم العقار الحضري الذي يتمثل في العقار المبني لغرض الإسكان و العقار الصناعي وفي الأخير نتطرق إلى العقار السياحي و الذي يتمثل في المساحات و المواقع المحمية و المناطق السياحية.

1.2.2. رخصة التجزئة في العقار الريفي

1.1.2.2. العقار الفلاحي

للعقار الفلاحي أهمية كبيرة و لكنه عرف ضغطا متزايدا في طلبات قطاع التعمير، رغم أن المشرع اعتنق مبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد بعض الاستثناءات في قانون 90 - 25 من قانون التوجيه العقاري و ذلك في نص المادة 33 منه على أن يساهم كل نشاط أو تقنية أو انجاز في إرتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية، بصرف النظر عن الصنف القانوني التي تنتمي إليه الثروات العقارية المعنية.

فطبقا لنص المادة 34 منه نستنتج أنه لا بد من الحصول على رخصة تسلم وفق الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء في حالة إنجاز أي منشأة أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في الأرض الخصبة جدا أو خصبة [15]م34، كما تنص المادة 48 من قانون 90-29 على أنه " تنحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات ذات المنفعة العمومية، و يجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في المخطط شغل

الأراضي. " يتضح من خلال ذلك أن إقامة أي بناء أو منشأة أساسية تهدف إلى الإستغلال الزراعي أو استعمال السكني المرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية و أن تكون هذه المنشآت ضرورية لإستغلال الفلاحي .

من خلال ما ذكرناه فإن الأراضي الفلاحية يمكن البناء عليها في حالة إذا كانت لها أهمية في إستغلال العقار الفلاحي و ذلك بإرتفاع الطاقة الإنتاجية حيث نجد في نص المادة 48 من قانون 90 - 29 تمنح رخصة في هذه الحالة طبقا للقواعد المنصوص عليها في POS للبلديات التي يتواجد بدائرتها العقار الفلاحي و التي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما في حالة عدم وجود POS نصت المادة 49 من قانون نفسه على ما يلي:

" يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليه، و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب :

- البنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.

- البنايات و المنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

- التعديلات في البنايات الموجودة. "

و منه فإن إنجاز أي منشأة ضمن الحالات الثلاث يتطلب ترخيص مسبق من وزارة الفلاحة و هذا في حالة البناء على أرض فلاحية من أجل إستغلال الفلاحي، أما في حالة إذا تم تحويل الأراضي الخصبة إلى أراضي قابلة للتعمير هنا يتطلب أن يصدر نص تشريعي [15] م 36 م 37. و لكي يتم تحويل الأراضي و البناء عليها لا بد أن تنظمها تراخيص، و من بين هذه الرخص هي رخصة تقسيم الأرض الفلاحية **AUTORISATION DE MORCELLEMENT** من خلال المرسوم التنفيذي رقم 97- 490 المؤرخ في 20-12-1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية نلاحظ من خلال المرسوم أن المشرع الجزائري ذكر لفظ تجزئة بدلا من تقسيم كان من الأحسن إستبدالها و هذا تمييزا عن رخصة التجزئة.

إن العقار الفلاحي يمكن تحويله إلى أراضي بناء من أجل إستغلال القطاع الفلاحي، و بالتالي تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية فيمنع كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية التي تؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من حدود الدنيا التي يحددها مخطط التوجيه الفلاحي [67] م 23 ، فيجب احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية لأن المرسوم التنفيذي رقم 97-490 حدد في المادة 3 منه المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار معتمدا في ذلك على المنطقة و نوعية الأراضي و نوعية المزروعات كما هو في الجدول التالي:

المساحة المرجعية بالهكتار	نظام المزروعات	الصيغ	نوع الأراضي	المناطق
1.5 4	- خضر - خضر وزراعة أشجار	1 2	مسقية	أ + الأراضي المسقية في المناطق الأخرى أ-ب - ج-د-و-م
7	- زراعة أشجار	3		
8	- خضر/ زراعات كبرى	1	غير مسقية	
7	- زراعات كبرى/ أعلاف	2		
10	- زراعات صناعية/ زراعات كبرى	3		
20	- زراعات كبرى / أعلاف - بقول جافة	1	غير مسقية	ب
18	- زراعات كبرى/ أعلاف بور - بقول جافة / زراعات - كبرى بور	1 2	غير مسقية	ج
10	- زراعات كبرى/ خضر	1	غير مسقية	د
3 1	- زراعات كبرى - زراعات النخيل المكثفة	1 2	مسقية	و
3.5	- زراعات النخيل/ زراعات كبرى	3		
10	- زراعات كبرى/ أعلاف	1	غير مسقية	م
11	- زراعات الأشجار غير المسقية	2		

هذا بالنسبة للقسم أو تجزئة ما بين المستثمرين المستفيدين من المستثمرات الجماعية في إطار القانون 19-87 بإضافة إلى هذا الشرط المتمثل في المساحة المرجعية، هناك شرط آخر يتمثل في الحد الأدنى للشركاء أن لا يكون أقل من ثلاث.

كما أخضع المشرع الجزائري مسألة تقسيم الأراضي الفلاحية إلى وجوب الحصول على رخصة إدارية مسبقة من أجل حماية هذا النوع من الأراضي، ضف إلى ذلك وجود العديد من الأشغال و أعمال تهيئة المنشآت الكبرى و التي يمكن أن تسبب ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة البشرية أو بالبيئة

الطبيعية و هنا نخص بالذكر العقار الفلاحي التي تخضع إلى إجراء قبلي خاص بدراسة التأثير على البيئة، و عليه طبقا للمرسوم التنفيذي 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية فعلى المالك الذي يريد تجزئة أرضه أن يقوم بتقديم طلب رخصة تقسيم العقار الفلاحي [63] ص 35 ، فما هي إجراءات تقديم الطلب ؟

1.1.1.2.2. طلب ترخيص تجزئة الأرض الفلاحية

تطلب هذه الرخصة في كل معاملة عقارية ترمي إلى نقل ملكية الأرض الفلاحية سواء كان ذلك بمقابل أو بدونه كالعلاقات قسمة التركة، فإذا كان التعامل في ملكية عقارية تقل مساحتها المرجعية على ما هو محدد في الجدول المذكور سابقا يكون التعامل ممنوعا بقوة القانون [68] ص 188. إلا أن هذا الفرض لوحده غير كاف، بل هناك فرضيات أخرى يمكن تصورها كالآتي:

• في حالة إذا كانت المعاملة تنصب على نقل ملكية أرض فلاحية مساحتها أقل من مساحة المرجعية فيجب على الإدارة أن تعترض على المعاملة مستعينة في حقها في الشفعة و لكن المشكل أن حق الشفعة غير إلزامي.

• أما في حالة إذا خصص جزء من الأرض من أجل تأجيرها تقل مساحته على مساحة المرجعية يجب هنا رفض الترخيص بالتقسيم لعدم مطابقة مساحة الأرض مع مساحة المرجعية.

• أما إذا كان إجراء القسمة تركة فهنا العبرة بالمساحة أصغر حصة إذا كانت مساحتها دون المساحة المرجعية و يجب رفض الطلب و هذا نفس الشيء بالنسبة لقسمة الشركاء الأرض المشاعة.

و على الموثق المكلف من قبل الأطراف تجديد عقد رسمي لتحرير مضمون المعاملة مع معرفة طبيعة و نوع النشاط الممارس: " خضر، حبوب،... " فعليه أولا الإتصال بالمصالح الفلاحية بالولاية التي توجد فيها الأرض الفلاحية عن طريق إرسال الموصي عليه حيث يتضمن الطلب المعلومات التالية :

- تعريف هوية المالك.

- تحديد العقار موضوع التقسيم: مساحته ، موقعه ، مخطط يحدد حدودها.

- عدد القطع المراد إنشاؤها و مساحة كل منها.

- طبيعة سند الملكية.

- سبب التقسيم " قسمة تركة، خروج من الشيوخ، بيع هبة... "

2.1.1.2.2. دراسة الطلب

تبين المادة 3 من المرسوم 97-490 المساحة المرجعية لتقسيم أو تجزئة الأراضي الفلاحية و أساس التقسيم يتمثل في:

• المنطقة.

• نوع الأراضي المسقية، أم غير مسقية.

• طبيعة الزراعة الممارسة.

و هنا يتم مطابقة المساحة الملكية العقارية الفلاحية المراد التعامل فيها مع المساحة المرجعية القانونية، و على الإدارة أن ترد في طلب الترخيص بالتجزئة و هناك حالتان:

1.2.1.1.2.2. حالة الرد بالقبول

يقوم مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية التي تقع بإقليمها الأرض موضوع تجزئة بتحرير ترخيص بقسمة هذه الأرض و على هذه الأخيرة أن ترد على طلب في غضون أربع شهور من تاريخ إيداع الطلب وفي حالة سكوتها يعتبر هنا قبول، فيقوم الموثق بتحرير عقد رسمي في هذه الحالة بعد مواصلة الإجراءات وتحرير العقد النهائي.

2.2.1.1.2.2. حالة الرد بالرفض

يكون ذلك في حال إذا كانت المعاملة لا تحترم المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية و هنا يبلغ مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية الرفض في شكل قرار إداري مسبب قابل للطعن القضائي [68]ص191.

إن تجزئة الأراضي الفلاحية تخضع لترخيص يدعى رخصة تقسيم العقار الفلاحي الذي يقوم على أساس القياسات المرجعية و التي تحدد أمام موثق بعد استشارة و موافقة مصالح الفلاحة بعد مرور أربع أشهر من تاريخ إيداع الطلب لكن الإشكال الذي يطرح عن مسألة تقدير قابلية العقار للقسمة و توزيع الحصص بين الشركاء هل هي مسألة واقع أم قانون؟

لقد تحدث عن ذلك **دكتور يدوي حنا** أن مسألة تقدير قابلية العقار للقسمة و توزيع الحصص بين الشركاء على شياخ هي مسألة واقع يعود تقديرها لقاضي الموضوع إذا لم يثر بشأنها عنصر قانوني. أما إذا تم تحديد المساحة المرجعية الواجب احترامها عند تقسيم الأرض الفلاحية فإن مسألة التقدير هنا هي مسألة قانون لا واقع.

كما تحدث الأستاذ أحمد رحمانى أنه يمكن للشركاء على الشياح في الشهادة الجماعية أن يطلب الخروج من حالة الشيوخ بعد الحصول على رخصة التجزئة أو شهادة التجزئة حسب الحال و التي تخضع إلى شكليات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية، في هذه الحالة إذا كانت أرض فلاحية على شيوخ فهل يطلب رخصة تقسيم أم رخصة تجزئة؟

لابد من تميز ذلك ، في هذه الحالة لابد من الإحترام المساحة المرجعية و هنا تقدم رخصة تقسيم و ليس رخصة تجزئة، لذلك كان على المشرع أن يستعمل مصطلح تقسيم بدلا من تجزئة. و لكن إذا حولت أرض فلاحية إلى أرض بناء هنا نلجأ لرخصة التجزئة .

يمكن القول أن رخصة التجزئة لا تطلب في العقار الفلاحي كما يمنع تجزئة الأراضي الفلاحية في حالة إذا صعب استغلالها استغلالا رشيدا بسبب تشتت القطع و بالتالي فإن التجميع عملية عقارية ترمي إلى تحسين بنية المستثمرات الفلاحية و ذلك عن طريق إنشاء ملكيات فلاحية منسجمة و قابلة للإستثمار غير متقطعة. [67] م24 . فيستحسن عدم تجزئة الأراضي الفلاحية.

2.1.2.2. العقار الغابي

أخضع المشرع الجزائري الأراضي الغابية من حيث منح الترخيص بالبناء إلى نظام العام للغابات طبقا للقانون رقم 84-12، فإن أي نشاط ممارس داخل المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية إذا تعلق الأمر بالبناء لابد من الحصول على رخصة من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة، فتنظيم التجزئة مكمل بالتنظيم المتعلق بالبناء و هذا ما أكده قانون 90-29 الذي أخضع كل عملية تجزئة ملكية العقارية مهما كان حجمها إلى رخصة التجزئة *le permis de lotir* و هي وسيلة التي تسمح للجماعات المحلية احترام مخطط شغل الأراضي و التي تسمح لهم كذلك تجنب الأخطار التي تلحق بالطبيعة و الغطاء النباتي لأن رخصة التجزئة يمكن رفضها إذا كانت مخالفة لقواعد الحماية و هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم 06-03، و لكن هناك حالات يمنع فيها الترخيص بالبناء إلا برخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات طبقا للمادة 27 من قانون 84-12 " لا يجوز إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مرمم أو مخزن لتجارة الخشب أو المنتجات المشتتة منه داخل الأملاك الغابية الوطنية، أو على بعد يقل من 500 متر منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات. "

- كما لا يجوز إقامة أي خيمة أو خص أو كوخ داخل الأملاك الغابية على بعد أقل من 500 متر بدون رخصة من رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة إدارة الغابات [18] م29، و لكن في هذه الحالة يمكن القول أن الرخصة هنا مؤقتة ولا يمكن اعتبارها رخصة بناء. و لكن في حالة البناء المتعلق بإقامة بنايات للسكن و نقصد هنا بالبناءات المقامة فوق الأراضي الغابية لغرض خدمة الإحتياجات الخاصة

بالثروة الغابية، و على سبيل المثال البناءات المخصصة للإدارات التي تحمي الغابة أو لبعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة وبالتالي يتم البناء و الأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات [18] م31 في هذه الحالة يتم منح الرخصة طبقا للمرسوم التنفيذي 91-176 سواء بالنسبة لرخصة البناء أو رخصة التجزئة، لأنه لا يمكن الإستغناء على رخصة التجزئة و رخصة البناء، فهي وسائل هامة في حماية الطبيعة عموما والغابات خصوصا لاسيما عندما تكون مشاريع البناء ذات حجم هام [19] ص186.

و لكن الإشكال المطروح هو تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات تعتبر مركزية فهنا صعوبة المنال من الأفضل أن تمنح من قبل الوالي الذي تساعده المصالح التقنية الولائية للغابات، و بهذه الكيفية نضمن سرعة و نجاعة في البث و الفصل بالإضافة إلى مراعاة أهداف أخرى تكون أشمل و أعم [19] ص63. و بالتالي فإن منح رخصة البناء أو التجزئة في العقار الغابي تسلم وفق إجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 91-176 ولكن لابد من إستشارة إدارة الغابات و التي لابد أن تبدي رأيها في حالة تجزئة أو بناء في الأراضي الغابية.

إن الغرض من التجزئة بصفة عامة هو إقامة بناء و هذا الأخير الذي نقصده في الأراضي الغابية هو خدمة الإحتياجات الخاصة بالثروة الغابية و ليس البناء الحضري و هذا للمحافظة على الثروة الغابية.

و في الأخير يمكن القول أن البناء داخل الأملاك الغابية الوطنية أو قرب منها يكون برخصة تسلمها الوزارة المكلفة بالغابات، و هذا حماية للغطاء النباتي أما في حالة إذا كان بعض الأجزاء الغابية ضمن المحمية الطبيعية تامة فإنه لا يمكن القيام بإنجاز أي ورشات دون الحصول على ترخيص مسبق من إدارة البيئة.

2.2.2. رخصة التجزئة في العقار الحضري

1.2.2.2. العقار المبني لغرض الإسكان

إن مشروع التجزئة متبني من طرف البلدية يعني أن البلدية هي صاحبة مشروع التجزئة وفقا لإحتياجاتها العقارية قصد مواكبة الطلب على السكن و هذا هو الغالب ذلك أن البلدية تقوم بتوزيع القطع الأرضية المجزئة على المواطنين لبناء سكناتهم الفردية و ذلك عن طريق البيع أو الكراء حيث تقوم البلدية ببيع هذه القطع الناتجة عن عملية التجزئة للمواطنين، فالتجزئة هي وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي

المنظم و المنسجم والتي تقوم البلديات و وكالاتها العقارية بتهيئتها و الإشراف على إنجازها من أجل توفير السكن الفردي في إطار البناء الأفقي المعروف بالبناء الفردي أو الذاتي [69] ص73، حيث أوكلت الجماعات المحلية مهمة الحيازة جميع العقارات المخصصة للتعمير إلى وكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين [70] م03 والتي أستبدلت بالوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين مع وجود فروع لها على مستوى الدوائر و البلديات في الولاية نفسها. كذلك من بين الوسائل القانونية التي تعمل على إنجاز سكنات وفقا للمرسوم التنفيذي 94 - 58 المؤرخ في 07 / 03 / 1994 المتعلق بتحديد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم المطبق في الترقية العقارية قد أورد رخصة التجزئة في حالة البناية الفردية و التي تعتبر وثيقة مرجعية مرفقة بهذا العقد و لكن هل تسلم رخصة التجزئة إلا في حالة البناية الفردية دون الجماعية؟

من خلال نص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن التقسيم يستعمل في تشييد البناية دون تحديد لنوع البناية فردية أم جماعية و هذا خلاف للمرسوم التنفيذي 94 - 58 و بالتالي نظام رخصة التجزئة لا ينطبق إلا على بنايات الفردية و إنما جاء ليهتم بكل البنايات و المنشآت حتى التي تخص المجال الصناعي والتجاري مع إستبعاد الهياكل القاعدية التي تحمي سرية الدفاع الوطني و التي تنظمها أحكام خاصة.

و في مجال الترقية العقارية فإن المرقى العقاري (البائع) يملك الوعاء العقاري و يريد تجزئته إلى أجزاء لكي يشيد بناء على جزء و يترك الآخر فضاء في مثل هذه الحالة رخصة التجزئة إجبارية بالنسبة لكل قسمة لقطعتين أو أكثر هذا وفقا للمادة 57 من قانون التهيئة و التعمير المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 حيث يقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة إلى مصلحة التعمير بالبلدية مرفقا بعقد الملكية و مخطط التجزئة و المواصفات الهندسية للقطعة و كذا حدود و مساحة و المخطط المستقبلي للقطعة بعد التجزئة [71] ص123 . فيجب على المرقى العقاري أن يبرم جميع العقود بداية بتهيئة الأراضي و نهاية بتسليم البناء إلى المستفيد جاهزا، فعلى المرقى العقاري و أثناء قيامه بإنجاز المباني عليه أن يلتزم بأحكام القوانين المنظمة للتعمير و وعلى رأسها قانون 90-29 [22] ص01 . و على المرقى أن يحترم القواعد العامة للتهيئة و التعمير في إنجاز سكنات حيث يجب أن تزود التجزئات و المجموعات السكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب و بشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه [72] م14 .

و هناك العديد من القواعد لا بد على المرقى العقاري احترامها التي ذكرها المشرع الجزائري في المرسوم 91-175 المعدل و المتمم و يتم تسليم رخصة التجزئة للمرقى العقاري بصفته صاحب الملكية أو موكله وفقا للإجراءات تسليمها التي نص عليها المرسوم رقم 91-176 المعدل و المتمم

بالمرسوم 03-06 و التي سبق ذكره في المطلب الثاني من الفصل الثاني تسلم بنفس الكيفية، و في حالة إذا كانت البلدية هي مالكة لقطع الأرضية مجزئة و هي صاحبة المشروع مثلا مشروع قامت به البلدية يتمثل في تجزئة قطعة أرضية إلى قطع لبناء مدرسة و عمارات سكنية مع وجود روضة، في هذه الحالة هل تكون رخصة التجزئة هنا مطلوبة في هذه الحالة؟ باعتبار أن رئيس البلدية هو مانح لرخصة التجزئة فهل تصدر لنفسها هذه الرخصة؟

إن المرسوم 405-90 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين المعدل والمتمم. ومن خلال هذا المرسوم تم تحويل صلاحيات البلدية فيما يخص التسيير العقاري إلى الوكالات العقارية المحلية المختصة في تسيير المحافظة العقارية للبلدية و التي تسمى بالوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تساهم هذه الأخيرة في مساعدة الجماعات المحلية في تحضير وسائل التعمير و التهيئة و إعدادها و تنفيذها و ذلك في إطار مهمتها العامة و في حدود الإمكانيات المتاحة لها، حيث تنص المادة 03 من المرسوم " تتمثل المهمة العامة للوكالة في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية و تقوم بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية... " حيث تقوم هذه المؤسسة ببيع أراضي قابلة لتعمير إلى الخواص عن طريق القيام بعملية التجزئة ، كان هذا في ظل المرسوم التنفيذي 405-90 و لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 408-03 الذي يعدل المرسوم 405-90 أصبحت الوكالة الولائية للتسيير و تنظيم العقاريين الحضريين مؤسسة تتكلف بتسيير سندات العقارية الحضرية للجماعات المحلية مع إنشاء فروع لهذه الوكالة على مستوى البلديات و الدوائر في داخل الولاية نفسها حسب نص المادة 02 من المرسوم 408-03 و يتم حل الوكالات المحلية بإتخاذ إجراءات من قبل مجلس الشعبي البلدي و الولائية و تحول كل الأموال العقارية و المنقولة التابعة للوكالة المحلية إلى وكالة الولائية للتسيير و تنظيم العقاريين الحضريين [73].

2.2.2.2. العقار الصناعي

سبق الإشارة عند دراستنا للمناطق الصناعية أنه توجد مؤسستين للإدارة و تسيير العقار الصناعي، حيث تتكفل إحداها بتهيئة العقار عن طريق القيام بأعمال التجزئة و ذلك بعد القيام بإجراءات إكتساب العقار بصفة قانونية ثم تقوم بأشغال التهيئة. كما تطرقنا كذلك إلى الشروط القانونية للإستغلال العقار الصناعي، نتطرق إلى الشروط الإدارية للإستغلاله فهو مرتبط أساسا بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS اللذان يتوليان مسؤولية تنظيم إستغلال العقار الصناعي و هذا تحقيقا للمنفعة العامة و الإستغلال الدائم و الحسن للعقار الصناعي، فقد

اشترط المشرع بعض الشروط المتعلقة بالتهيئة و التعمير في حالة إنجاز البناءات للإستعمال الصناعي و التجاري. و لكن الإشكال المطروح هل تمنح رخص التعمير للمستفيد من الإمتياز في حال إستثمار الأملاك الوطنية الخاصة؟

تنص المادة 11 من الأمر رقم 08 - 04 " يخول منح الامتياز للمستفيد منه الحق في الحصول على رخصة البناء... " نلاحظ من خلال استقرائنا لنص المادة 11 أن صاحب الإمتياز له حق في استخراج رخص التعمير، فالمشرع الجزائري خرج عن القاعدة العامة في منح رخصة البناء التي تتمثل في ضرورة وجود عقد لملكية عقار حيث سمح للإدارة أن تمنح هذه الرخصة رغم عدم حيازة المستثمر لعقود الملكية، و ما ينطبق على رخصة البناء ينطبق كذلك على رخصة التجزئة فإنها تحتوي على شروط لا بد توافرها و التي سبق ذكرها في حالة تجزئة العقار الصناعي و من بين هذه الشروط:

- تحديد مستوى الضجيج المنبعث و الإنبعاثات الكهرومغناطيسية بالنسبة لقطع الأراضي المجزأة، و يتم هذا الإجراء بعد أن يقوم الوالي بتحقيق عمومي في إطار صلاحيات الضبط الإداري [31] ص 54 .

كما تتوقف رخصة التجزئة في بناء مؤسسات صناعية على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسية الصناعية المعالجة من قبل و تؤدي بها إما إلى الشبكة العمومية للتطهير و إما منشأة مشتركة للتصفية و الصب في الوسط الطبيعي [72] م 17 فقرة 3، كما لا يتم الحصول على قرار إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة إلا بعد أن تقوم الإدارة بتحقيق مهم يتمثل في دراسة مدى التأثير على البيئة، فقد حدد المشرع الجزائري جملة من الأعمال التي تخضع لإجراءات طلب تسليم دراسة التأثير في البيئة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 90-78 ذكر المجالات التي تخضع لدراسة منها جميع عمليات تجزئة الأراضي ولكن لا يعني أنها تستبعد من تطبيق قواعد حماية البيئة بل هي خاضعة لتراخيص و تصريحات منظمة التي ذكرها القانون 03-10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة. [39] م 15 ولكن في حالة إذا تم إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة التي يصدر بشأنها قرار من الوالي لترخيص بالبناء مؤسسات صناعية و تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة [52] م 35، فلا بد من دراسة مدى تأثيرها على البيئة، و قد حدد المشرع الجزائري الجهة التي تقوم بإعداد دراسة التأثير و حصرها حيث تتمثل في مكاتب دراسات، مكاتب خيرات أو مكاتب استشارات معتمدة من الوزارة المكلفة بالبيئة و التي تنجزها على نفقة صاحب المشروع.

كما بين المرسوم التنفيذي 90-78 كيفية تقديم الوثيقة الخاصة بدراسة التأثير، حيث يودع صاحب المشروع ثلاث نسخ لدى الوالي المختص إقليميا الذي يرسلها إلى الوزير المكلف بالبيئة، و هذا الأخير

إما يصدر قرار بالموافقة أو الرفض، و في حالة الرفض لابد أن يسبب القرار، و على الوزير المكلف بالبيئة أن يطلب دراسات أو معلومات تكميلية قبل أن يتخذ قراره نصت على ذلك المادة 14 من المرسوم التنفيذي 78-90.

و في حالة موافقة الوزير المكلف بالبيئة يبلغ الوالي القرار إلى صاحب المشروع، و على أي شخص طبيعي أو معنوي أن يطلع في مقر الولاية المختصة إقليميا على دراسة التأثير بمجرد ما يبلغ الوزير الوالي قراره بأخذ الدراسة بعين الإعتبار.

كما يجب إشهار دراسة التأثير في البيئة عن طريق نشرها في جريدتين يوميتين وطنيتين على الأقل [74] ص37. تنص المادة 11 من المرسوم 78-90 على أن الوالي يعين محافظ يتولى مهمة تسجيل ملاحظات الجمهور المتعلقة بالأشغال أو أعمال التهيئة أو المنشآت في سجل خاص، و يقفل السجل في نهاية شهرين من تاريخ فتحه ثم يحرر المحافظ تقريرا يرسله إلى الوالي و هذا الأخير يرسله إلى الوزير المكلف بالبيئة.

رغم كل هذه الإجراءات إلا أن الإشكال يبقى مطروح في كيفية الإستغلال في مجال التعمير و ترقية النشاطات الإقتصادية فيما يخص العقار الصناعي لبحث على تشجيع مساهمة الخواص، و يكشف أنه توجد 70 منطقة صناعية على المستوى الوطني بمساحة تقدر حوالي 11 ألف هكتار إن وضعية هذه المناطق تشير إلى 4 منها لا تملك رخص التجزئة و من بين 6609 قطعة 746 لم توزع و من بين 5863 قطعة موزعة 2809 لا تملك عقودا قانونية بسبب عدم تسوية الملكية، غياب رخص التجزئة، غياب التهيئة حيث حوالي 50 بالمائة من هذه القطع لا تستغل، إن مسألة منح رخص التعمير مرتبطة بعملية مهمة جدا وهي عملية المسح و التي لم تمس سوى 520 بلدية و 149 قيد الإنجاز لتصل المساحة الإجمالية المسوحة إلى 7 ملايين هكتار من مجموع 11.6 مليون هكتار من الأراضي الواجب مسحها [56].

3.2.2.2. رخصة التجزئة في العقار السياحي

1.3.2.2.2. المساحات والمواقع المحمية

تتميز الجزائر بشساعة مساحتها و تنوع ثرواتها الطبيعية و الثقافية و خاصة العمرانية حيث خلفت الحضارات القديمة بالبلاد تراثا عمرانيا متميزا مثل المدن القديمة بقسنطينة و تلمسان، القصبة بالعاصمة، المدن الأثرية القديمة كتمقاد و جميلة [75] ص37 .

إهتم المشرع الجزائري بمسألة حماية التراث و المناطق المحمية حيث قام بوضع عدة نصوص قانونية تعمل على حماية الإرث التاريخي و ترميمه و يظهر هذا الإهتمام بشكل جلي في القوانين التي

صدرها المشرع الجزائري الذي وضع قواعد عامة لمنح رخصة التجزئة وذلك طبقا لقانون التهيئة و التعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له و التي تخضع لها جميع التجزيئات سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، إذ حدد الشروط التي يجب توفرها في كل طالب التجزئة من أجل البناء و كذا الشروط الخاصة بال عقار محل التجزئة، كما حدد كفاءات إيداع الطلب و البث فيه و الإجراءات الخاصة بذلك، إلا أنه كاستثناء فإن أي تجزئة أو بناء فوق المناطق الخاصة لا بد من الحصول و كشرط مسبق على ترخيص بالتجزئة أو البناء من الجهة المختصة بذلك قانونا، لقد نصت المادة 23 من قانون 04-98 على أنه إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تطبيقه أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة المحمية الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، تعد هذه الموافقة ممنوحة ما لم يصدر رد خلال مهلة أقصاها شهران عقب إرسال طلب رخصة البناء أو تجزئة الأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته ويفهم من نص المادة أن كل عقار يستند إلى معلم تاريخي يقع ضمن المناطق المحمية يشترط فيه ترخيص مسبق من قبل الإدارة المكلفة بالثقافة هي الإدارة المكلفة بالإستشارة المسبقة في حالة طلب رخصة التجزئة، كما حددت المادة 31 من قانون 04-98 إجراءات طلب الإستشارة و البث فيها حيث يسلم ترخيص المسبق في أجل شهرين من تاريخ تسلم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة التجزئة وإذا إنقضت المدة و لم يرد يعتبر موافقة، هذا بالنسبة لمشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها.

و لكن تكون طلبات رخص البناء و التجزئة أو الهدم بالنسبة للعقارات التي تقع داخل المنطقة المحمية محل تأجيل من السلطات المحلية المعنية خلال الفترة الممتدة ما بين نشر القرار الوالي المتضمن مشروع مخطط حماية المواقع الأثرية و إستصلاحها و قرار الوزير المكلف بالثقافة [76] م 19 و المتضمن الموافقة على مخطط حماية المواقع الأثرية. [76] م 02.

و إذا وجدت هذه المعالم و المواقع الأثرية ضمن مناطق التوسع السياحي فيجب أخذ رأي الإدارة السياحية و كذا إدارة الثقافة [77] م 02، لكن المرسوم 04-421 نص على رخصة البناء دون رخصة التجزئة فهل يمكن قياس ذلك على رخصة التجزئة؟ و لماذا لم ينص عليها المشرع صراحة في نصوصه التشريعية؟

تجدر الإشارة إلى أن تسليم رخصة التجزئة يكون من قبل الوالي بالنسبة للتجزئات المقرر غرضها على الأراضي الواقعة على الساحل على الأراضي ذات صفة الطبيعية و الثقافية الحادة، و على الأراضي الفلاحية ذات المرود الكبير أو المعتبر و غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي. [60] ص 18 .

2.3.2.2.2. المناطق السياحية

لم يخصص المشرع الجزائري أحكام خاصة بإجراءات تسليم رخصة التجزئة في المناطق الخاصة لا من حيث إجراءات طلبها، و لا من حيث محتوى ملف الطلب ففي هذه الحالة اللجوء إلى قانون 90-29 و المراسيم المنظمة له إلا أن جاء المرسوم 04-421 الذي تحدث عن استشارة مسبقة للهيئات خاصة في تسليم رخصة البناء و التي حددت آجال استشارتها شهرين من تاريخ استلام الطلب و التي تباشر بتحريات و الدراسات الضرورية [77] م06 . لاسيما فيما يتعلق إحترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط ، و لم يتحدث عن رخصة التجزئة، فكيف يتم الترخيص بالبناء أو التجزئة في المناطق السياحية؟

إن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر إجراء جوهريا للمطالبة برخص لدى الجهات المبنية في المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم ، و خضع تسليم هذا الترخيص بالبناء أو التجزئة إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة فالمخطط التهيئة سياحية يعادل رخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء الذي يحدد مناطق قابلة للتعمير و البناء [42] م3 الفقرة2. لأن مخطط التهيئة السياحية يهدف إلى إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك حيث يشتمل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية الذي يقسم أراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية و الخاصة تلك التابعة للخواص ، و نص على مخطط التهيئة السياحية القانون 03-03 الذي يعالج إشكالية تهيئة مناطق التوسع السياحي يرمي إلى تحديد العقار السياحي و قواعد تهيئته و تسييره و هذا من أجل إستغلال العقار السياحي و تتم تهيئة مناطق التوسع السياحي وفق أدوات التهيئة الإقليم [78] .

أما بالنسبة لحماية الساحل و تنميته و الذي قيد حقوق البناء عليه و فرض بعض الإرتفاقات على أجزاء منه فإن أي بناء ضمن مناطق الساحلية ممنوع إلا في حدود ما يسمح به القانون نصت المادة 12 من قانون 02-02 على أنه " يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي، وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود و البناءات الجديدة كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي".

و ما يمكن إستنتاجه من نص المادة فإن أي بناء يتعلق بسكنات أو منشآت لا تتطابق مع مخططات تهيئة الإقليم و لا تخدم الفضاءات المحمية أو إقامة أي نشاط صناعي دون ترخيص مسبق تعتبر مخالفة للقانون.

نستخلص من كل ذلك أن رخصة التجزئة لم ينص عليها المشرع صراحة في كيفية تسليمها بالنسبة للعقار السياحي، و كذلك بالنسبة للمساحات و المواقع المحمية بل اكتفى في كيفية استشارة الهيئات الخاصة في طلب رخصة التجزئة، و يكون تسليم رخصة التجزئة من قبل الوالي بالنسبة للتجزئات المقرر غرزها على الأراضي الواقعة على الساحل و الأراضي ذات صفة طبيعية و الثقافية.

[52] م 39 .

الفصل 3

القواعد المنظمة لإجراءات تقسيم العقار في التشريع الجزائري

من خلال هذا الفصل نتطرق إلى تقسيم العقار خلافا لما سبق ذكره في الفصل الثاني بالنسبة لتجزئة العقار غير المبني و التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة بإعتبارها إجراء جوهري في إستعمال الحق أما الشهادات فهي إجراءات شكلية لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك.

إن المشرع الجزائري ضبط العمليات العمرانية أكثر، حيث جعل للمالكي العقار القائمين على العمليات العمرانية إمكانية الحصول على شهادات خاصة بالتعمير منها شهادة التقسيم في البناءات القائمة، و يزعم مالكوها على تقسيمها إلى قسمين أو أكثر و في الأخير عليهم الحصول على شهادة المطابقة بعد الإنتهاء من أعمال التقسيم و للحصول على شهادة التقسيم لابد من شروط و إجراءات لتسليمها.

كما يوجد تشابه بين عدة مصطلحات قانونية متعلقة بمصطلح التقسيم في حد ذاته، منها شهادة التقسيم و عقد القسمة في العقار المشاع، و كذلك الجدول الوصفي لتقسيم العقار المتعلق بالملكية القانونية المشتركة و نوضح ذلك في مايلي :

1.3. ماهية شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة أقرها المشرع الجزائري لحماية و تنظيم نسيج العمراني سنوضح أكثر هذه الوثيقة من خلال تحديد مفهومها في المطلب الأول ثم ننتقل إلى الإجراءات و شروط تسليمها في المطلب الثاني.

1.1.3. تحديد مفهوم شهادة التقسيم

نحاول من خلال هذا المطلب أن نعرف شهادة تقسيم مع ذكر خصائصها و علاقتها مع رخص التعمير الأخرى.

1.1.1.3. تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تبين الشروط و الإمكانيات تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو أكثر [60] ص 25 التي تبين شروط و الإمكانيات القانونية لتقسيم العقار المبنى بشرط أن لا يكون على شكل طبقات [49] ص 01 ، من خلال ذلك نستنتج أن شهادة التقسيم تسلم في حالة التي يكون فيها العقار مبنيا و هذا ما يختلف تماما مع رخصة التجزئة.

أشار القانون 90-29 إلى هذه الوثيقة في المادة 59 منه ، و لكن نلاحظ أن المشرع الجزائري أدرج شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة في القسم الثالث من الفصل الخامس من القانون 90-29 مع العلم أنهما يختلفان تماما فكان على المشرع أن يستبعد نص المادة 59 من هذا القسم.

كما وضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها بأنها وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم العقار المبنى إلى قسمين أو عدة أقسام.

2.1.1.3. خصائص شهادة التقسيم

من خلال التعاريف السابقة الذكر الخاصة بشهادة التقسيم يمكن أن نستخلص جملة من خصائص التي تمتاز بها هذه الشهادة و التي من خلالها يمكن أن نميزها عن باقي الشهادات و الرخص التعمير الأخرى تتمثل هذه الخصائص فيما يلي :

- تعتبر شهادة التقسيم و وثيقة إدارية تسلمها السلطات الإدارية فهي كاشفة للحق و ليست منشئة له لأنها لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لأن العقار أساسا مبني.
- تمنح شهادة التقسيم لصاحب الحق في حالة تقسيم العقار المبنى إلى قسمين أو عدة أقسام. [52] م 26
- كما تعتبر شهادة التقسيم سندا إسميا.

- تخضع شهادة التقسيم إلى إجراءات الشهر العقاري تشهر في المحافظة العقارية، و هذا الإشهار له أثار قانوني يخفي وحدة عقارية و إنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة. [06] ص 94.

- إن أهم ميزة لشهادة التقسيم هو إنشاء حصص مبنية أو غير مبنية على خلاف رخصة التجزئة التي تهدف إلى إنشاء حصص مبنية فالغرض منها إقامة مباني فردية أو جماعية، هذا ما يمكن استنباطه في قانون التهيئة و التعمير 90-29 و المراسيم المنظمة له.

لكن لو قارنا ذلك بين القانون المصري نجد أنه يعتبر تقسيم " تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين و هذا لإقامة أكثر من مبنى واحد " [79] ص 317 ، حيث استعمل مشروع المصري مصطلح قرار تقسيم بدلا من رخصة التجزئة، على خلاف المشروع الجزائري لم يستقر على ضبط مصطلحات بشكل دقيق و يتجلى ذلك خاصة في العقار الفلاحي.

3.1.1.3. علاقة شهادة التقسيم بالرخص التعمير الأخرى

نحدد من خلال هذا الفرع العلاقة التي تربط شهادة التقسيم برخص التعمير الأخرى و بالتحديد رخصة البناء و رخصة الهدم و شهادة المطابقة.

1.3.1.1.3. علاقة شهادة التقسيم برخصة البناء

من خلال التعريف السابقة لرخصة البناء يمكن أن نستنبط العلاقة التي تربط رخصة البناء و شهادة التقسيم.

فشهادة التقسيم تطلب من أجل تغيير في العقار المبني سواء كان الأمر متعلق بتعديل أو إعادة بناء أو ترميم، وحتى يتم ذلك لا بد من وجود رخصة بناء سابقة حتى يتمكن مالك من طلب شهادة التقسيم لقسمه عقاره المبني، كما أن البيانات الواردة في ملف الطلب رخصة البناء يجب أن يكون مطابقا لملف شهادة التقسيم من حيث البيانات المتعلقة بهوية المالك و حدود العقار و موقعه.

و من خلال ذلك يمكن القول أن شهادة التقسيم لا تمنح إلا إذا وجدت رخصة البناء و بالتالي توجد علاقة تكامل فيما بينهما.

2.3.1.1.3. علاقة شهادة التقسيم برخصة الهدم

قبل أن نحدد العلاقة بين رخصة الهدم و شهادة التقسيم لا بد أن نعرف و لو بشكل و جيز على رخصة الهدم.

إهتم المشرع الجزائري بتنظيم أحكام القرارات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم و غيرها من الرخص الأخرى حيث نظم المشرع الجزائري هذه الرخصة في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير من المواد 60 إلى 63 منه تحدث عنها بصفة عامة و وجيزة إلا أن جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 جاء بإجراءات تسليم رخصة الهدم، و رغم ذلك لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم و إنما إكتفت بعض التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم و إجراءات منحها إلا أنه يمكن أن نعرفها بأنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف [01] ص 57 من خلال هذا التعريف الذي جاء مطلقاً أو مستنبط من نص المادة 60 من قانون رقم 90-29 تكلم عن نطاق تطبيقها حيث إقتصر عملية الهدم على المناطق محددة فالأصل حرية الأفراد في هدم بناياتهم مطلقاً دون الحاجة إلى ترخيص و إنما جاء إستثناءاً ألزم الحصول على رخصة الهدم في الأماكن التاريخية أو السياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، و كذلك إذا كانت البناية آيلة لهدم.

أما من حيث إجراءات منح القرار المتعلق برخصة الهدم فهي لا تختلف عن إجراءات رخصة البناء أو التجزئة، و هذا في المواد من 61 إلى 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، كما جعل المشرع الإختصاص في منح رخصة الهدم يكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي [23] م 68، و إذا بلغ صاحب الطلب رخصة الهدم بقرار الموافقة لا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين يوماً من تاريخ الحصول على رخصة الهدم و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، و يمكن أن يصبح الهدم لاغياً في الحالات نصت عليها المادة 74 من المرسوم التنفيذي 91-176:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات من تبليغ القرار.
 - إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاث الموالية للشروع فيها.
 - إذا ألغيت رخصة الهدم صراحة بموجب قرار من العدالة [60] ص 25 .
- نستخلص من خلال ما سبق أن طلب شهادة التقسيم يتطلب رخصة الهدم للجزء المراد تهديمه و ذلك في حالات التي تتطلب رخصة الهدم التي ذكرها المشرع الجزائري على سبيل الحصر في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم بالمرسوم 06-03.

3.3.1.1.3. علاقة شهادة التقسيم بشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة و ثيقة ضرورية في كل عملية خاصة بالتعمير، فهي تطلب بعد الإنتهاء من الأعمال المتعلقة بالبناء أو التجزئة، كما تطلب كذلك بعد الإنتهاء من أعمال التقسيم فهي تابعة لشهادة التقسيم و هذا لتحقيق مدى مطابقة أعمال التقسيم لشهادة المطابقة.

2.1.3. شروط و إجراءات تسليم شهادة التقسيم

إن أي تقسيم لعقار مبني يستوجب الحصول على شهادة تدعى شهادة التقسيم فهي تسلم كباقي الرخص و الشهادات التي أقرها قانون 90-29 و التي تخضع لشروط و إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتم بالمرسوم 06-03.

1.2.1.3. الشروط القانونية لطلب شهادة التقسيم

لقد نص المشرع الجزائري على شروط القانونية لطلب شهادة التقسيم في المرسوم التنفيذي 91-176 فهناك شروط متعلقة بصاحب الطلب و شروط متعلقة بالعقار محل القسمة.

1.1.2.1.3. الشروط المتعلقة بصاحب الطلب

يجب أن يكون صاحب الطلب شخصا مؤهلا قانونا أي بالغ السن القانوني 19 سنة حسب نص المادة 40 من القانون المدني، كما يجب أن تكون الملكية مثبتة بسند رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية و يتمثل هذا السند في عقد الملكية أو شهادة الحيازة حيث يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة في طلب شهادة من شهادات التعمير [01] ص 63، أو العقد الإداري إذا كان المالك أصلي، أو عقد الوكالة إذا كان صاحب الطلب موكل قانونا ، كما يمكن تقديم الطلب و إمضائه من طرف الأجير المخول قانونا أو من طرف الهيئة أو المصلحة المسلمة لقطعة الأرض أو البناية [80] ص 165 .

2.1.2.1.3. الشروط المتعلقة بالعقار

نص المرسوم 91-176 عن الشروط المتعلقة بالعقار في نص المادة 28 منه و لكن الشرط الأساسي والمهم أن يكون العقار مبني ليس في شكل طبقات لأن العقار المبني في شكل طبقات يطلب الجدول الوصفي للتقسيم و ليس شهادة التقسيم، كذلك من شروط المتعلقة بالعقار و التي حددتها المادة 28 هي كالآتي [52] م 28:

- تصميم الموقع المعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة شبكات الخدمات مع بيان تسميتها

و نقط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

- تصميم كتلة البناءات المتواجدة فوق الأرضية المعد على سلم 1/200 أو 1/500 و تشتمل على ما يلي:

* حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

* مخطط كتلة البناءات المتواجدة فوق الأرضية.

* المساحة الإجمالية للأرضية المبنية و المساحة المبنية فوق الأرض.

* تحديد مختلف الشبكات الموصلة بالأرضية مع الخصائص التقنية الرئيسية.

* اقتراح تقسيم قطعة الأرض مع تحديد استعمال القطع المقسمة مقترحة.

و ما يلاحظ من نص المادة أن الشروط المتعلقة بالعمار هي شروط تقنية جدا لا بد منها للحصول على شهادة التقسيم و هذا يمثل عبئ كبير على صاحب الطلب و قد يتطلب منه وقت لإعداد ذلك مثلها مثل رخصة التجزئة.

2.2.1.3. الإجراءات القانونية المتبعة لتسليم شهادة التقسيم

تتم إجراءات إيداع الطلب شهادة التقسيم بمرحلتين:

مرحلة تقديم الطلب ثم مرحلة دراسته و تحضيره .

1.2.2.1.3. مرحلة تقديم الطلب

يقدم الطلب من قبل المالك الأصلي أو وكيله كما سبق أن بينه في الفرع الأول، و عليه يجب أن يكون طلب مصحوبا إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل كما يجب أن يكون طلب مصحوبا بملف [52] م27م28 نصت على ذلك المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 و يتضمن الملف ما سبق ذكره في الفرع الأول من المطلب الثاني لهذا الفصل، نلاحظ أن شهادة التقسيم تحتوي على ملف طويل و يغلب عليه كذلك طابع تقني مثل رخصة التجزئة إلا أنها تختلف عن شهادة التقسيم في غياب دفتر الشروط.

2.2.2.1.3. مرحلة الدراسة و تحضير الطلب

يودع الطلب بعد أن يوقعه طالب شهادة التقسيم المرفق بالبيانات السابقة الذكر، يودعه لدى مصلحة البلدية مقر وجود البناية موضوع القسمة في خمس نسخ معد و ممضي من طرف مهندس معماري معتمد [60] ص25 يسلمه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك بعد تحقيق من الوثائق المطلوبة في الملف ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للطالب شهادة التقسيم عند إرسال طلبه [52] م29. كذلك يتناول التحضير في التحقيق عن طريق دراسة إنعكاسات التي تنتج عن عملية التقسيم، ثم تجمع المصلحة المكلفة با لتحضير طلب الأراء و الإتفاقات الشخصيات العمومية و المصالح التي تتم استشارتها و هذه الأخيرة عليها أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم إستلام طلب إبداء الرأي و في حالة إذا لم ترد خلال شهر تعد موافقة كما يجب على هذه الهيئات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسها سواء ردت بالموافقة أم غير ذلك و هذا حسب نص المادة 30 من المرسوم 91-176 تنص على مايلي " **يحضر طلب شهادة التقسيم و تسلم بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة التجزئة.** "، فهي نفس الإجراءات المنصوص عليها في رخصة التجزئة.

و في حالة إذا كان تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف، و يكون تحضير الملف إذا كان رئيس البلدية ممثلا للبلدية أما إذا كان من قبل المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية "such" ممثلا للدولة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة في أجل 8 أيام موائية لتاريخ إيداع الملف، و في حالة إذا كان الإختصاص الوالي في تسليم شهادة التقسيم إذا كان الأمر يتعلق بالبنائيات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة، الولاية و هيكلها العمومية و كذلك إذا تعلق الأمر بمنشآت النقل و التوزيع و الطاقة و الموارد الإستراتيجية أو البنائيات الواقعة في المناطق الساحلية، أما إذا تعلق الأمر بالمشاريع الهيكلية و القاعدية ذات المصلحة الوطنية، فإن تسليم الشهادة يكون من إختصاص الوزير المكلف با لتعمير و هذا حسب نص المادة 30 من المرسوم 91-176 و مهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب [52] م31 .

و تبعا لأحكام المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإن شهادة التقسيم عند إيداعها قصد إشهارها و تستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم سنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها [52] م32. بالمحافظة العقارية يجب أن تكون مرفقة بمخطط معد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يمثل جل الملكية العقارية المبنية موضوع التقسيم و مشيرا إلى الحدود و المساحات للحصص الناجمة على هذه القسمة،

يجب أن تدرج سواء في نفس شهادة التقسيم أو على مذكرة ملحقة بفقرة تتضمن قائمة الحصص تكون معينة بمراجعتها الموجودة في مخطط التقسيم مع ذكر مساحة كل واحد منها و في هذه الحالة لا يوجد أي الزام قانوني لإعداد دفتر الشروط [06] ص 94.

3.2.1.3. إعداد شهادة المطابقة بعد الإنتهاء من أعمال التقسيم

على صاحب شهادة التقسيم بعد الإنتهاء من أشغال التقسيم أن يقدم طلب إداري خلال 30 يوم من تاريخ الإنتهاء للأشغال لحصول على شهادة المطابقة التي تسلم من طرف البلدية و المصالح التعمير، فعلى صاحب الشهادة أن يقدم تصريح معد في نسختين يشهد على إنتهاء هذه الأعمال و ذلك في مقر المجلس الشعبي البلدي و يسلم له وصل إيداع حيث يرسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و في حالة عدم قيامه بهذا الإجراء يقوم رئيس البلدية أو الوالي بإستدعاء المعني و إلزامه بالحصول على شهادة المطابقة [52] م 75، لأن هناك لجنة مراقبة المطابقة فعند اللزوم يمكن اجتماع اللجنة مراقبة بإستدعاء من رئيس البلدية بعد مراجعة مصالح التعمير و البناء للولاية يبلغ المستفيد بشهادة التقسيم بإشعار المرور للجنة عن تاريخ القيام بمراقبة المطابقة ، كما يجب إرسال هذا الإشعار قبل 8 أيام من طرف رئيس البلدية. تحرر اللجنة محضر خلال الجلسة المنعقدة تتبعه مراقبة المطابقة يذكر من خلالها كل الملاحظات الموضوعية و يبين رأي اللجنة على نسبة المطابقة [60] ص 23 ، يمضى من طرف أعضاء اللجنة و يبعث من طرف مصلحة التعمير و البناء للولاية مع الإقتراحات إلى رئيس البلدية أو الوالي من أجل تحرير شهادة المطابقة، ثم تحرر شهادة المطابقة بعد مرور 3 أشهر من إيداع الطلب و يمكن للشخص المتضرر من قرارات لجنة المراقبة الطعن عن طريق التظلم السلمي.

4.2.1.3. الوعاءات العقارية التي تنصب عليها شهادة التقسيم

1.4.2.1.3 العقار الريفي

بداية بالعقار الريفي و الذي يتمثل في العقار الفلاحي و الغابي، با لنسبة للعقار الفلاحي فإن المشرع الجزائري نص على كيفية تجزئة الأراضي الفلاحية وفقا للمرسوم 97-490 و الذي كان من المستحسن أن يستعمل مصطلح التقسيم بدلا من تجزئة كما سبق ذكره، أما بالنسبة للبناءات الواقعة على العقار الفلاحي من أجل إستغلال الأحسن للعقار الفلاحي يعتبر إستثناء و وفقا لمبدأ إعتنقه المشرع عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية حسب نص المادة 33 من قانون 90-25 لم ينص المشرع عن

كيفية طلب رخص التعمير أو شهادات منها شهادة القسمة، بل تحدث عن رخصة البناء و هذا لإنشاء أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الإستغلال الزراعي أو الإستعمال السكني المرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية و زيادة نشاطها و هذا في المادة 34 و 35 من قانون 90-25 و التي أحالت شروط منح رخصة البناء وفقا للقواعد المتعلقة بالتعمير، حسب للمادتين 48 و 49 من القانون 90-29 تنص المادة 49 على أنه " يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليه، و ذلك بعد إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص ب :

1- البنايات و المنشآت اللازمة للري و الإستغلال الفلاحي .

2- البنايات و المنشآت ذات المصلحة أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.

3- التعديلات في البنايات الموجودة ."

بالنسبة لهذه البنايات قبل أن تسلم رخصة البناء لابد من إستشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة و هذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، و لكن نلاحظ في الفقرة الثالثة من المادة 49 بالنسبة للتعديلات في البنايات الموجودة في العقار الفلاحي ماذا يقصد المشرع بالتعديلات؟ قد تكون من بين هذه التعديلات هو تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر فتطلب شهادة التقسيم التي تسلم إلا في حالة العقار المبني لأن الغرض منها إنشاء حصة مبنية أو غير مبنية، هذا ما يمكن إستنباطه من نص المادة، لكن لو دققنا أكثر نلاحظ أن المشرع لم ينص على ذلك صراحة عن شهادة التقسيم كما أنه لم يخص هذه المناطق بأحكام خاصة لا من حيث إجراءات طلبها و لا من حيث محتوى الطلب.

أما بالنسبة للعقار الغابي فإن البناء في هذا العقار لا نقصد به البناء الحضري و إنما البنايات المقامة لهدف خدمة الإحتياجات الخاصة بالثروة الغابية، فإنه و فقا للمادة 31 من قانون 84-12 " يتم البناء و الأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات ."

لم ينص كذلك المشرع عن التعديلات التي قد تقع على العقار المبني في الأراضي الغابية حيث تحدث عن رخصة البناء و لم يتحدث عن رخص الأخرى و شهادة التقسيم نلجأ إلى القواعد المنصوص عليها في القواعد العامة، و لكن سؤال يبقى المطروح هل يتم إستشارة الوزارة المكلفة بالغابات في حالة طلب شهادة التقسيم؟

2.4.2.1.3. العقار الحضري

بالنسبة للعقار الحضري و الذي يتمثل في العقار المبني لغرض الإسكان و الصناعي فإن شهادة التقسيم تمنح وفقا لإجراءات المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير و المراسيم المنظمة له.

3.4.2.1.3. العقار السياحي

يتمثل العقار السياحي في المساحات و المواقع المحمية و المناطق السياحية، نلاحظ بالنسبة للعقار السياحي أن المشرع الجزائري تكلم عن كيفية تسليم رخصة البناء في هذا العقار و لم يتحدث عن شهادة التقسيم فهل يمكن قياس ذلك على شهادة التقسيم؟

لكن لو دققنا أكثر في القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي نلاحظ من خلال نص المادة 21 منه [45] م 21 "فإن أي تغيير أو إضافة أو تصليح على المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة"، يفهم من نص المادة 21 على أن أي تغيير للمعلم التاريخي أو العقار الموجود في منطقة المحمية يتطلب ترخيص من وزارة المكلفة بالثقافة مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغيير في العقار المبني، كما تنص المادة 24 منه " يحظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف و تقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية. "

يفهم من ذلك أن المعالم التاريخية و التي قد تكون عبارة عن كهوف أو مباني، فإن هذه المباني لا يتم قسمتها

إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و الشيء الملاحظ أن نص المادة ذكرت تقسيم أو تجزئة فهذا المشرع لم يقصد رخصة التجزئة لأنها تنصب على العقارات غير المبنية بل شهادة التقسيم باعتبار أنها تمنح في حالة العقار المبني. كذلك لم ينص المشرع على إجراءات تسليمها و المدة القانونية لإستشارة الوزارة المكلفة بالثقافة كما فعل في رخصة البناء و التجزئة، فهل يمكن قياس ذلك على شهادة التقسيم؟ يبقى سؤال مطروح لعدم ذكر ذلك في النصوص القانونية.

2.3. تمييز شهادة التقسيم عن بعض المصطلحات القانونية المشابهة لها

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلم من قبل السلطة الإدارية المختصة و هي خاصة بالأراضي العمرانية فهي تخص العقارات المبنية فقط، و تسلم لكل من يريد تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر، و غالبا ما تطلب هذه الشهادة من قبل الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث، هذه

الشهادة كما رأينا سابقا لا تغيير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لأن العقار أساسا مبني، إن الفائدة العملية لهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبني حيث تمكن للبلدية من مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني وإمكانية ذلك. [81] ص 26

إن هذه الشهادة تختلف تماما عن بعض المصطلحات القانونية التي سنتناولها في هذا المبحث و التي من خلالها نحاول تمييزها عن عقد القسمة المتعلق بالعقار المشاع وكذلك الجدول الوصفي للتقسيم و الذي يكون ضمن الملكية المشتركة، و حتى نتمكن من الوصول إلى تمييز بين هذه المصطلحات نحاول أن نتعرف و لو بشكل وجيز عن الملكية الشائعة و الملكية المشتركة و ذلك من خلال المطلبين التاليين:

1.2.3. تمييز شهادة التقسيم عن قسمة العقار المشاع

نحاول من خلال هذا المطلب أن نحدد مفهوم قسمة العقار المشاع وبيان أنواعه في الفرع الأول و في الفرع الثاني نبين قسمة العقار المشاع بين الأفراد، و بين الدولة و الخواص، و في الأخير نبين نقاط الإختلاف الجوهرية بين شهادة التقسيم و قسمة العقار المشاع في الفرع الثالث.

1.1.2.3. تحديد مفهوم قسمة العقار المشاع و بيان أنواعه

من خلال هذا الفرع نحاول أن نتعرف عن الملكية أخرى و هي الملكية العقارية الشائعة، بإعتبار أن الملكية نوعان ملكية مفرزة و ملكية الشائعة، و هذه الأخيرة نص عليها المشرع الجزائري في الكتاب الثالث من الباب الأول في القسم الرابع المواد من 713 إلى 742 من قانون المدني .

1.1.1.2.3. تعريف العقار المشاع

الملكية الشائعة هي ملكية أكثر من شخص لشيء واحد بغير فرز و تعيين نصيب كل منهم في هذا الشيء فالمالك في الشيوع يملك حصة تقدر بنسبة من المال، و لكن هذه النسبة لا يقابلها جزء محدد من الشيء محل الحق فهو يشترك مع باقي الملاك كل بقدر حصته في كل ذرة من ذرات الشيء المملوك لهم شيوعا، فلا يختص أي منهم منفردا بقدر محدد من الشيء [82] ص 6.

فإذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تحدد حصص كل واحد منهم، يقال للمالك أنه شائع و يقال لكل واحد منهم مالك على شيوع أو شريك في الملك [83] هذا ما نصت عليه المادة 713 من قانون المدني ، والملكية الشائعة بهذا المعنى تجمع بين عناصر الملكية الثلاثة: الإستعمال و الإستغلال و التصرف، غاية ما هناك أن الحصة التي يملكها الشريك في الشيوع شائعة في كل المال ولا تتركز

في جانب منه بالذات، و هذا ما يميز الملكية الشائعة عن الملكية المفترزة و الملكية المشتركة أوالجماعية التي يمكن أن ترد على ذات الشيء [84] ص02 ، كما يكون مصدر الشيوخ إما تصرفات قانونية مثل عقد الهبة كأن يهب شخص قطعة أرض إلى شخصين على شياح ، أو الوقائع المادية فهي نفس طرق إكتساب الملكية، و برغم من أن لكل ما لك على شيء حق التمتع قانونا بجميع عناصر الملكية إلا أن الملكية الشائعة لا تزال أمر غير مرغوب فيه و غير مستحب، فهي تعتبر من أهم مصادر المنازعات العقارية لذلك لكل مالك يرغب الخروج من حالة الشيوخ يلجؤون إلى قسمة المال الشائع فهي من أهم الأسباب المهيأة لإنقضاء الملكية الشائعة، فماذا نعني بالقسمة العقار المشاع؟ إن القسمة هي إجراء الغرض منه إخراج المالك من الملك الشائع إلى الملك الخاص ليستغل بما يؤول إليه دون باقي الشركاء [85] ص82، كما قد يتمسك بالقسمة أحد الأطراف بقصد الخروج من الشيوخ مع بقاء باقي الشركاء في الجزء المتبقي فالقسمة هنا هي إفراز الحق و بالتالي فهي كاشفة له و يترتب عنه أثر رجعي بمعنى أن المتقاسم هو المالك للحصة التي آلت إليه منذ أن تملك في الشيوخ [09] م730 ، كما أن الحق في طلب القسمة ليس مطلقا بل ترد عليه بعض القيود إما مصدرها القانون أو اتفاق الشركاء في الشيوخ، و الحق الذي يقيدده القانون في طلب القسمة هو حالة الشيوخ الجبري لعدم قابلية المال الشائع للقسمة، كما قد يتفق الشركاء على بقاء في الشيوخ خلال مدة معينة بشرط أن لا يطلب القسمة قبل انقضاء هذه المدة، حدد القانون حدا أقصى للبقاء في الشيوخ بالإتفاق و هو خمس سنوات [9] م722 ، و للقسمة العقار الشائع هناك نوعان من القسمة تتمثل في:

1.1.1.1.2.3. أنواع القسمة

1.1.1.1.1.2.3. القسمة الإتفاقية:

هي عبارة عن عقد رسمي أطرافه المالكون على الشيوخ ،محله المال الشائع، سببه يجب أن يكون مشروعاً، من ثم تسري عليه القواعد العامة للعقود سواء تعلق الأمر بأركانه بشروط صحته و كذا بعدم الإخلال بالتزاماته [86] ص59 ، فلا بد من توفر أهلية للمتقاسمين [09] م723 أن تكون خالية من العيوب الغلط أوإكراه أو تدليس أو غبن، و يكون العقار محل قسمة مستوفي لجميع الشروط القانونية و الإتفاقية و لشركاء إذا اجتمعوا على قسمة عقار الشائع فلهم أن يختارو الطريقة التي يرونها. - يخضع الإتفاق بين الشركاء على قسمة العقار المشاع لأحكام القواعد العامة بإعتباره عقدا من العقود، فيجوز الطعن بالقسمة الإتفاقية بالبطان إذا تم بين الورثة قبل موت المورث، فهنا تعامل في تركة مستقبلية يجرمها القانون، و قد يكون البطان نسبيا لنقص الأهلية أحد الشركاء.

وقد يقع أحد الشركاء في عيب من عيوب الإرادة إما في الغلط في قيمة أحد العقارات محل القسمة أو تدليس أو إكراه و في هذه الحالة لا بد من نقض القسمة الإتفاقية.

كما قد يلجأ الورثة إلى قسمة ودية للأموال العقارية العائدة لورثة المورث، فيلجؤون إلى خبير عقاري الذي يقوم بمشروع القسمة و مثال ذلك أن هناك أربعة ورثة لقطعة أرض مساحتها 2430 م² ، توجد في القطعة الأرضية بناية متكونة من طابق أرضي و طا بقين علويين حيث تم مشروع القسمة من طرف خبير و الذي إستند مخطط الخبير إلى رخصة التجزئة و تمت القسمة حسب إختيار الأما كن لكل وارث و حسب الإتفاق الذي تم بينهم و قام الخبير بوضع المعالم الحدود لجميع الحصص المفزة كما هو واضح في المخطط مع وجود دفتر الشروط.

و يجوز نقض القسمة الإتفاقية لأن القانون أفرد حكم خاص مضمونه أنه يجوز نقض القسمة الإتفاقية إذا أثبت أحد المتقاسمين أنه قد لحقه غبن يزيد على الخمس من قيمة المال وقت القسمة [09] م723 ، و من خلال ذلك يتبين أن القسمة هنا تخضع لمبدأ عام و هو مبدأ المساواة فلن تتحقق المساواة إذا كان هناك غبن فاحش على أحد المتقاسمين، و على من يدعي الغبن أن يثبت عدم تكافؤ حصته المفزة ففي هذه الحالة يستطيع القاضي التأكد من أن هناك غبن أم لا [86] ص63 ، و يجب شهر دعوى نقض القسمة بإعتبار أنها دعوى عقارية وهذا لإعلام الغير فقط على أن العقار محل نزاع [87] م85 ، كما يجوز نقض القسمة الحاصلة بالتراضي إذا أثبت فيها غبن يزيد على الخمس و يجب رفع الدعوى خلال السنة التالية للقسمة ، فيجب أن ترفع الدعوى خلال سنة التالية للقسمة، فهي من النظام العام لا يجوز مخالفتها و للمدعى عليه أن يوقف سيرها و يمنع القسمة من جديد إذا أكمل للمدعى نقدا أو عيناً ما نقص من حصته و هذا ما جاء في المادة 732 الفقرة الثانية من القانون المدني، فإذا لم ترفع خلال هذه المدة تسقط الدعوى، و من خلال هذه الفقرة نستنتج أن المدعى عليه يستطيع أن يوقف سير دعوى نقض القسمة بسبب الغبن و بالتالي تجنب تقسيم العقار المشاع إذا تمكن المدعى عليه إكمال نقدا أو عيناً ما نقص من حصة المدعى و في حالة إختلاف المتقاسم حول تحديد المتقاسم الذي يتولى الأعمال تتولى المحكمة بتوزيع مقداره و تلزمهم به جميعاً. لكن سؤال الذي يطرح هل يجوز نقض القسمة إذا صدر حكم نهائي بنقض القسمة؟

لتفادي إجراء قسمة جديدة فإنه يجوز للمدعى عليه القيام بذلك في أية حالة كانت عليها الدعوى، ولو أمام محكمة الإستئناف حتى لو بعد صدور حكم نهائي بنقض القسمة [84] ص16.

أما إذا استعصى على الشركاء قسمة مالهم الشائع بالتراضي أو عند رغبة أحد الشركاء في عدم البقاء في حالة شيوع يلجأ إلى طريقة أخرى و هي:

2.1.1.1.1.2.3. القسمة القضائية:

إن القسمة القضائية هي وسيلة لإنهاء الشبوع، و تكون القسمة القضائية في حالة إذا لم يجمع الشركاء على القسمة الودية أو قد يكون بينهم من هو قاصر [88] م 181 ، أو قد ترفض المحكمة التصديق على عقد القسمة و هذا ما نصت عليه المادة 723 من قانون المدني، و بالتالي لا مفر من القسمة القضائية حيث تنص المادة 724 من قانون المدني على أنه " إذا اختلف الشركاء في إقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشبوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء أمام المحكمة " ، فإذا لم يتفق جميع الشركاء على إجراء قسمة إتفاقية فيكون للشريك أن يخرج من الشبوع رفع دعوى القسمة [89] ص 458 ، إن المدعى في القسمة القضائية هو من يريد من الشركاء الخروج من الشبوع أما المدعى عليه فهم سائر الشركاء فلا بد إدخال جميع الشركاء في النزاع، و بالتالي فمن يريد الخروج من الشبوع أن يرفع الدعوى على باقي الشركاء جميعهم يدخلون في الخصام ، و إذا رفعت دعوى القسمة على أحد الشركاء دون الآخرين فعلى المحكمة أن تأمر بإدخالهم من تلقاء نفسها.

من خلال نص المادة 724 من قانون المدني فإن المال الشائع يقسم سواء بالتراضي أو عن طريق القسمة العينية و إذا استحال القسمة العينية يحكم ببيع المال بالمزاد العلني. تتم القسمة القضائية بطريقتين و هما: القسمة العينية والقسمة بطريقة التصفية.

1.2.1.1.1.2.3. القسمة العينية

إن القسمة العينية تجريها المحكمة بنفسها فتكون الحصص و تجري الإقتراع عليها أوتفرز لكل شريك حصته و تصدر حكمها بإختصاص كل شريك بما حصل عليه من حصة مفرزة و هذا ما نصت عليه المادة 727 " تجرى القسمة بطريق الإقتراع و تثبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز."

و لكن الغالب أن المحكمة تنتدب خبيرا أو أكثر للقيام بالقسمة ولا يجوز أن يقسم المال الشائع إذا كان ذلك سيؤدي إلى نقص كبير في قيمته [09] م 728 ، و يتم تقسيم العقار الشائع على أساس أصغر نصيب ثم يتم إجراء القرعة بين الشركاء على هذه الحصص، فإذا كانت الملكية الشائعة لثلاثة من الشركاء أحدهم بالنصف والثاني بالثلث و الثالث بالسدس، قسم العقار المشاع على أساس أصغر نصيب و هو السدس [84] ص 17 ، وتجرى القسمة بتوزيع هذه الحصص على الشركاء كل بنسبة نصيبه في الشبوع عن طريق القرعة و تثبت المحكمة ذلك في محضرها و تصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز و هذا ما نصت عليه المادة 727 من القانون المدني، و إذا تعذرت القسمة العينية

على أساس أصغر نصيب مثلاً في قسمة العقار إذا كانت الحصص فيه غير متساوية أو كان من شأنها إحداث نقص كبير فيه يباع بالمزاد العلني وهذا ما نصت عليه المادة 728 من القانون المدني.

- كما تجدر الإشارة أن ملف دعوى القسمة القضائية إضافة للفريضة أو الشهادة التوثيقية وشهادات ميلاد الأطراف وأصل ملكية العقار محل القسمة القضائية والتكاليف بالحضور للأطراف المعنية والعريضة الإفتتاحية فلا بد أن يتضمن ملف الدعوى رخصة البناء وشهادة المطابقة وكذا شهادة التقسيم. [90] ص 35

- كما لا بد أن يطلب القاضي أو من المستحسن أن يطلب دفتر عقاري حتى يؤمن كل متقاسم من أي مفاجأة ممكنة، فالدفتر العقاري له قوة ثبوتية مطلقة وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها مؤرخ 2000/06/28 الغرفة العقارية المجلة القضائية 2001 العدد 01 سنة 2001 ص 249 [86] ص 67.

وله أن يطلب كذلك رخصة التجزئة، لذا يتعين على القاضي في إطار تجزئة العقار أن يعلق إشهارها بتوفير الوثائق العمرانية حتى يتحصل المتقاسمين على حصص عينية محددة المعالم والمقدار، أما فيما يخص تجزئة الأراضي الفلاحية أن يلتزم بعدم تبديد المساحات الفلاحية كما سبق ذكره في الفصل الثاني. فإذا تعذرت القسمة العينية ولم يتمكن القاضي من تقسيم المال الشائع إلى حصص متساوية فعلى من أسندت له عن طريق القرعة الحصة أكبر دفع مبلغ من النقود يسمى بالمعدل إلى من وقعت لديه أصغر حصة من حيث القيمة يعتبر هنا هذا المبلغ بمثابة تعويض عن النقص الموجود في الحصة المسندة إليه وهذا ما أكدته المادة 725 الفقرة 2 " و إذا تعذرت أن يأخذ أحد الشركاء كامل نصيبه عينا عوض بمعدل عما نقص من نصيبه " ، أما في حالة إذا تبين استحالة القسمة العينية أو أنه ينجم عن القسمة إحداث نقص كبير في قسمة العقار المشاع مراد قسمته، يلجأ القاضي إلى قسمة أخرى وهي:

2.2.1.1.1.2.3. القسمة بالتصفية

يلجأ القاضي إلى هذه الطريقة أي ببيع العقار بالمزاد العلني و قسمة الثمن الناتج عن هذا البيع على الشركاء، كل نسبة حصته و الذي نعني به بيع المال الشائع [91] ص 465، و في حالة إذا استحالة القسمة العينية للمال الشائع أي حالة شيوع إجباري لأن مصدر هذا الأخير إما القانون مثل عدم تجزئة الأراضي الزراعية إلى أقل من هكتار أو حالة الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة، أو قد تكون القطعة الأرضية مرصدة لأداء و وظيفة استثمارية فلا يجوز تجزئتها إلا بعد إنجاز المشروع المخصص للإستثمار و الحصول على شهادة المطابقة، كما قد يحدث نقص كبير في قيمة العقار فيلجأ القاضي إلى بيع العقار بالمزاد العلني، وفقاً للقانون الإجراءات المدنية [09] م 728 ، و هذا ما جاء في

قرار المؤرخ في 1984/11/05 أنه " متى كان من المقرر قانوناً، أن لكل شريك في عقار أن يطالب بقسمة المال المشاع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق كما أن هذا المقرر كذلك إذا ما تعذرت القسمة أو كان من شأنه إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته ووجب بيع هذا المال بالمزاد وفقاً للإجراءات المدنية " [92] ، و لكن عدل قانون إجراءات المدنية و نص قانون رقم 09-08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية يبين كيفية بيع العقار المملوك على الشيوع في المادتين 786 و المادة 787 منه حيث تنص المادة 786 على مايلي:

" إذا تقرر بحكم أو قرار قضائي بيع عقار و/أو الحق العيني العقاري المملوك على الشيوع لعدم إمكان القسمة بغير ضرر أو لتعذر القسمة عيناً، بيع العقار عن طريق المزاد العلني بناء على قائمة شروط البيع يعدها المحضر القضائي، و تودع بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد فيها العقار بناء على طلب من يهيمه التعجيل من المالكين على الشيوع . " كما تنص المادة 787 على مايلي " يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي عن إيداع قائمة شروط البيع، إلى الدائنين أصحاب التأمينات العينية، و جميع المالكين على الشيوع، و لهؤلاء حق طلب إلغاء قائمة شروط البيع بطريق الاعتراض على القائمة، عند الإقتضاء طبقاً لأحكام هذا القانون ". كما يجب أن يتمسك الطاعن ببيع العقار بالمزاد العلني إذا كان لا ينقص من قيمته.

و لكن في حالة إذا لم يلجأ الأطراف إلى الخروج من حالة الشيوع و طلب القسمة فما هي طريقة استعمال المال الشائع و إستغلاله؟ لكل شريك حق في إستعمال العقار المشاع و إستغلاله في حدود حصته وهذا بإعتباره مالك، و لكن يكون مقيد بشرط و هو عدم الإضرار بشركائه، فلا يجوز أن يستعمل شريك حقه في العقار المشاع كله بل محدد بحصته فهناك طريقة يلجؤون إليها للإنتفاع بالعقار المشاع تدعى قسمة مهايأة، و التي نعني بها قسمة إنتفاع لا قسمة ملكية و لذلك فهي لا تؤدي إلى إنهاء الشيوع. [93] ص214

كما أن قسمة المهايأة تخص الإنتفاع فقط مع بقاء ملكية العقار المشاع و بالتالي فإن إجراءات نقل الملكية هنا لا تتم [94] ، و قسمة المهايأة نوعان:

- قسمة المهايأة المكانية: نعني بها اتفاق شركاء على أن يختص كل منهم بمنفعة جزء مفرز يوازي حصته في المال الشائع نازلاً لشركائه في مقابل ذلك عن الإنتفاع لباقي الأجزاء [91] ص05، ولا يصح هذا الإتفاق لمدة تزيد على خمس سنوات فإذا لم يشترط هذه مدة أو انتهت المدة المتفق عليها و لم يحصل على إتفاق جديد كانت مدتها سنة واحدة تتجدد إذا لم يعلم الشريك الشركاء قبل إنتهاء السنة الجارية ثلاث أشهر أنه لا يرغب في التجديد و إذا دامت قسمة خمسة عشر سنة إنقلبت إلى قسمة نها ئية [09] م733.

- **قسمة المهايأة الزمنية:** نقصد بها أن يتفق الشركاء على أن يتناوبوا بالإنشغال بجميع المال المشترك مثل أرض زراعية كل منهم حسب المدة التي تتناسب مع حصته و هذا ما نصت عليه المادة 734 من قانون المدني، و لكن المشرع الجزائري لم يحدد المدة الزمنية للإنشغال بالمال الشائع فيجوز لهم إتفاق على مدة لكن لا يجوز الإتفاق شركاء على بقاء في شيوخ مدة تزيد على خمس سنوات. لكن في حالة إذا كان الشيوخ ناتج عن الإرث في حالة تقسيم العقار المشاع بين الأفراد هنا القضاء يعين الحصص طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية و تتم وفق إجراءات التقسيم من حيث:

- حصر التركة:

و فيها يتم حصر جميع أموال المورث منها المنقولات و العقارات في صيغة عقد رسمي و هذا عادة يكون بأمر من الجهة القضائية بعد دعوى القسمة التركة، إن المشرع سكت عن شكل الجرد و حصر التركة إلا أنه بعض الموثقين بحكم أقدميتهم فرضوا نوع من الشكلية في حصر التركة. [95] ص16.

- الفريضة:

هي عقد يحرر من قبل الموثق و ينظم هذا العقد كل الورثة و كل موصى لهم و تحرر بطلب من كل وارث كان أو بأمر من الجهة القضائية أثناء رفع دعوى القسمة، كما يجب أن يحضر جميع الورثة أثناء تحرير الفريضة.

بعد الإنتهاء من الإجراءات السابقة ذكر، تجرى القسمة، و تتخذ شكلين إما إتفاقية أو قضائية كما سبق ذكره، تكون إتفاقية إذا أخذ وارث حصته دون لجؤ للقضاء أما إذا لم يتفق الورثة فلهم أن يتجهوا للقضاء، فعلى الورثة أن يرفعوا دعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفى [96] م40.

و بعد تقديم القضية أمام المحكمة تعين خبير و موثقاً لتحرير فريضة إذا لم تكن قد حررت من قبل، أما مهنة الخبير تتمثل في إنجاز مشروع قسمة ثم تصادق المحكمة على تقرير الخبير إذا لم يكن هناك ملاحظات هامة أما إذا كان العقار غير قابل للقسمة يعين الخبير قيمته ثم تقرر المحكمة ببيع العقار بالمزاد العلني على أساس المبلغ الذي يعينه الخبير [95] ص22 ، هذا فيما يخص قسمة العقار المشاع بين الأفراد لكن كيف يتم قسمة العقار المشاع بين الدولة و الخواص؟

2.1.1.1.2.3. تقسيم العقار المشاع بين الدولة و الخواص

قد تمتلك الدولة عقار مشاع مع الخواص، فتلجأ إحدهما إلى طلب قسمة هذا العقار و التي تتم إما بطريقة ودية أو قضائية، لكن لا بد أن نميز بين حالتين في حالة إذا كان العقار قابل للقسمة و غير قابلة للقسمة:

1.2.1.1.1.2.3. إذا كان العقار غير قابل للقسمة

يمكن لدولة أن تتنازل عن حقوقها الشائعة في ملكية الشائعة أو تأجيرها لفائدة شركائها في الشيوع إذا كانت عقارات تحوزها الدولة على الشيوع مع أشخاص طبيعيين أو معنويين في حالة إستحالة قسمة العقار، أما إذا رفض أحد الشركاء شراء أو تأجير العقار تباشّر الدولة ببيع حصتها في الشيوع [34] م30، حيث يتم التنازل عن الحصة العائدة للدولة لفائدة الخواص المالكين معها على الشيوع بسعر لا يقل عن القيمة التجارية للعقار بعد إجراء التقسيم من طرف مصالح أملاك الدولة و كذا ترخيص مسبق من طرف الوزير المكلف بالمالية أما في حالة إذا رفض أحد الشركاء شراء العقار المتنازل عنه من الدولة يتم بيعه بالمزاد العلني [09]م728، و هنا تتولى إدارة أملاك دولة تقسيم العقار المشاع و يحدد ثمنه ثم تقوم الأعوان التابعين للإدارة أملاك الدولة بإجراء القسمة و وضع الحصة العائدة للدولة على حدى و إبقاء ما يزيد عن الحصص المكونة ملكا شائعا بين الملاك على شيوع، ثم يبلغ الوالي بالطرق الإدارية نتيجة هذه العملية إلى كل مالك شريك في الشيوع و يمكن كل مالك منهم أن يعترض كتابيا على ذلك في ظرف شهرين من تاريخ التبليغ، و هذا ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي 91-454، و بعد ذلك تحرر مصلحة الأملاك الوطنية بعد الإنتهاء الأجل شهرين محضرا خاصا يقترح توزيع الحصص و تعديله و لأي طرف حق في الاعتراض ثم يصادق الوالي بقرار على محضر توزيع الحصص على الملاك الشركاء ثم يبلغ لهم المحضر، و بعد الموافقة يتم إعداد عقد إداري للتقسيم من طرف مصالح أملاك الدولة [16] ص395.

و في حالة عدم الموافقة على المحضر فعلى مصالح أملاك الدولة اللجوء إلى القاضي المختص إقليميا قصد طلب تقسيم القضائي وفقا لأحكام المادة 724 من قانون المدني، هذا في حالة إذا كان العقار غير قابل للقسمة بشرط أن لا يؤثر هذا التقسيم على البنية المعمارية للعقارات المبنية [97].

2.2.1.1.1.2.3. إذا كان العقار قابل للقسمة

هنا تتم بطريقة ودية أو قضائية، تتمثل الطريقة الودية في هذه الحالة إما تتم المبادرة بالتقسيم من قبل مصالح أملاك الدولة أو من قبل الملاك أي الشركاء في الشيوع ففي حالة إذا تقدم طلب من مصالح أملاك الدولة هنا يتم تقديم طلب التقسيم بناء على عريضة تقدم إلى الوالي المختص إقليميا، أما إذا كان من الملاك أو شركاء على شيوع هنا يقدم طلب التقسيم إلى الوالي إذا كانت قسمة ودية أما إذا كانت قضائية فإن طلب يقدم مباشرة إلى الجهة القضائية كما سبق ذكره [98] م41.

2.1.2.3. نقاط الإختلاف بين شهادة التقسيم و قسمة العقار المشاع

تعتبر شهادة التقسيم و وثيقة إدارية تسلم من قبل سلطات إدارية مختصة وبإجراءات أو شكليات إدارية، أما عقد قسمة العقار المملوك على الشيوع كما سبق ذكره هو عملية للخروج من حالة الشيعاء فهو حق مخول للمالكين على شيوع، و لم يقيدده المشرع بأي إجراءات أو شكليات إدارية معينة فهي لا تحتاج إلى الموافقة مسبقة للجهات إدارية المختصة بالتنظيم العمراني، تتم بطريقة ودية أو قضائية أما شهادة التقسيم فهي من إرادة المالك على قسمة ملكه تطلب شهادة التقسيم إلا في العقارات المبنية أما عقد قسمة العقار المشاع قد يكون مبني أو غير مبني.

و لكن عادة ما تطلب شهادة التقسيم من أحد الورثة إلى قسمة العقار المبني فهم في حالة شيوع تتم الطريقة هنا ودية دليل على طلبهم لشهادة التقسيم.

و أخيرا نستطيع القول أن شهادة التقسيم تختلف تماما عن عقد قسمة العقار المشاع، إلا أنه في حالة إذا تم قسمة العقار المشاع عن طريقة القسمة القضائية لابد أن يتضمن ملف طلب شهادة التقسيم في حالة قسمة العقار المشاع مبني سواء كان بناء كلي أو جزئي، إن شهادة التقسيم تعتبر و وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و هذا لإنشاء حصص مبنية أو غير مبنية.

2.2.3. تمييز شهادة التقسيم عن الجدول الوصفي للتقسيم

حتى نميز شهادة التقسيم عن الجدول الوصفي للتقسيم لابد أن نتعرف و لو بشكل و جيز عن هذا الجدول الذي يوضح بكل وضوح معنى ملكية المشتركة و شروطها، نتطرق أولا إلى تعريف الملكية المشتركة و الجدول الوصفي للتقسيم الذي يعتبر الوسيلة الأساسية لتجسيد الملكية المشتركة، و في الأخير نبين نقاط الإختلاف بين شهادة التقسيم و الجدول الوصفي لتقسيم.

1.2.2.3. الملكية المشتركة و الجدول الوصفي لتقسيم

1.1.2.2.3. الملكية المشتركة

نص المشرع الجزائري على الملكية المشتركة في جملة من نصوصه التشريعية، عرفها القانون المدني في المادة 743 على أنه " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة "، هذا يعني أن الملكية المشتركة هي وسط بين الملكية الفردية و الملكية في الشيوع و هناك أجزاء خاصة لكل مالك بغرض إستعمال الشخصي

و خاص، و هناك أجزاء مشتركة يملكها كافة المالكين المشتركين على الشيوع بالنسبة لنصيب كل واحد منهم.

كما لا يمكن تصور الملكية المشتركة في أرض فضاء بل لابد أن يكون عقار مبني و أن يتعدد المالكون لبناء واحد أو عدة بنايات.

فلابد أن يكون فيها عدة أشخاص مالكين بالإشتراك لعين معينة كالعمارة مثلا تحتوي على أجزاء خاصة و عامة [99] ص 99، وقد نصت المادة 744 من القانون المدني عن الأجزاء الخاصة والتي تنص على مايلي: " تعتبر أجزاء الخاصة، أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي و الخاص، و تعد أجزاء خاصة:

- كل من تبليط الأرض و الأرضية، و التغطية.
 - الأسقف و الأحواش بإستثناء الجدران الأساسية في البناء.
 - الحواجز الداخلية و أبوابها، أبواب المساطح، و النوافذ و الأبواب النافذة و مغلق الشبائيك المصارع أو الستائر و توابعها.
 - قضبان النوافذ و الدرابيز الحديدية للشرفات.
 - الطلاء الداخلي للحيطان، و الحواجز مهما كانت.
 - الأنابيب الداخلية، و منحنيات التوصل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات و اللوازم المتصلة بها.
 - إطار و أعلى المداخن و الخزائن، و الخزائن المموهة.
 - الأدوات الصحية للحمامات و المغسلة و المراض.
 - أدوات المطبخ.
 - الأدوات الخاصة للتدفئة و الماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص.
- و تعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء."
- كما حددت المادة 745 من القانون المدني الأجزاء المشتركة كما يلي " يعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم.
- و تعد أجزاء المشتركة مايلي:
- الأرض و الأفنية، و البساتين، و الجنائن، و المداخل .

- الجدران الأساسية في البناء، و أدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها و التي تمر على المحلات الخاصة.

- الخزائن و غلاف و رؤوس المداخل المعدة للإستعمال المشترك.

- الرواق الخارجي، و الدرابيز و الأسطح و لو خصصت كلها أو بعضها للإستعمال الخاص من طرف شريك واحد.

- المحلات للمصالح المشتركة.

- القاعات الكبرى و ممرات الدخول و الدرج و المصاعد.

و تعد حقوق با لتبعية للأجزاء المشتركة مايلي:

- حق تغطية العمارة المعدة للإستعمال المشترك، أو المحتوية على محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.

- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية و البساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة. "

لابد أن نميز بين الأجزاء الخاصة و المشتركة في المبنى، فالأجزاء المشتركة تكون بين جميع الملاك التي تساهم من الناحية الفنية المعمارية في متانة البناء و تكوين هيكله و من ثم ففا ئدتها تعود على الجميع وتتمثل في الأساسات و الجدران الرئيسية و المصاعد أما الأجزاء الخاصة أو المفردة تتمثل في أجزاء البناء المعدة للإستعمال الإستثنائي للملاك كغطاء الأرضيات و الجدران [100] ص225.

- كما لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم [09] م747 ، هذا ما جاء في قرار رقم 423458 المؤرخ في 2007/11/14 " وعليه و بالرجوع إلى الحكم المستأنف و القرار المطعون فيه يستفاد و أن النزاع منصب حول قسمة الأجزاء التي اعتبرها قاضي درجة الأولى وفق المادة 747 من القانون المدني غير قابلة للتقسيم و من ثم قضى برفض الدعوى بموجب حكمه المستأنف المؤيد بالقرار المطعون فيه و في ذلك تطبيق سليم للقانون." [101] ص249. أما با لنسبة للحقوق و واجبات الشركاء في الملكية المشتركة نصت عليها المواد من 749 إلى 769 من القانون المدني، تتمثل الحقوق و واجبات الشركاء في:

- كل شريك الحق في تمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته و له أن يستعمل و ينتفع بحرية الأجزاء الخاصة و المشتركة بشرط أن لا يمس حقوق الشركاء. [09] م749.

- أما بالنسبة لتسير الأجزاء المشتركة و الترميمات الخاصة بها فإذا كانت ترميمات صغيرة فإن الشاغلين يتولون هذه التكاليف و تتوزع حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين يوفون بها لدى المتصرف حسب ما حددته الجمعية العامة.

- أما إذا كانت ترميمات الكبرى للعقار و صيانتها فإن الشركاء في ملكية و الشاغلين لها يتكفلون الشركاء بتكاليف و يتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل القسمة [09] م750 .

- كما يمكن لكل شريك في الملك أو شاغل له أن يستعمل بحرية أثناء الإنتفاع بالمحلات التي يملكها، والأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين فلا يجوز أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه إستعمالها المألوف [102] م12.

- كما لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد و الغاز و الكهرباء إلا بموافقة الشركاء، حسب نص المادة 13 من المرسوم 83-666.

- و في حالة نقل ملكية إحدى القسمات في هذه الحالة يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، و المستحقة عند تاريخ نقل الملكية و يجب عليه دفعها نقداً.

- و إذا حصل ضرر بسبب قيام بالبناءات التي قد تؤدي إلى نقصان من قيمة أملاك الشركاء أو أدت إلى منعهم بالإنتفاع بأملاكهم ، طلب التعويض و يقع التعويض على جميع الشركاء في الملكية و يوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة [09] م756 مكرر. و في حالة إذا حدث هدم كلي أو جزئي للأجزاء المتكونة منها المبنى فإن للشركاء أن يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبنى أو إصلاح جزء منه إذا لحقه ضرر هذا ما نصت عليه المادة 756 مكرر 1 أما بالنسبة لتحديد الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كيفية الإنتفاع بها و قواعد إدارة هذه الأجزاء و تسييرها أحالت المادة 748 إلى نظام الملكية المشتركة ، و جاء المرسوم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي الملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء و هو مرسوم تنظيمي من النظام العام لا يجوز مخالفته أو الإتفاق على مخالفته و هو إلزامي لا يشهر أي عقد يتضمن تجزئة عقار أو بناء عقار في إيطار الملكية المشتركة إلا إذا تضمن نظام للملكية المشتركة بالإضافة إلى جدول الوصفي للتقسيم [103] ص99 ، و قد أكد المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 على إلزامية نظام الملكية المشتركة [104] م24 و يجوز أن تطرأ على نظام الملكية المشتركة إضافات أو تغييرات من طرف الجمعية العامة للمالكين المشتركين و لكن أن لا تمس كافة بنود هذا التنظيم بل تخص فقط تعديل خاص بإستعمال و إدارة الأجزاء المشتركة و كذلك شروط الإنتفاع بها، كما يمكن للقضاء أن يقوم بها من خلال إعتبار بعض الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة و كأنها لم تكن و ذلك حسب الضرورة.

يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية من أحد المالكين المشتركين على الأقل بصرف النظر لأحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 ، حيث يخول لهذا المالك المشترك المعني ممارسة

صلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة لمحافظة على البناية و تسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة، و تثبت كيفية تسيير الملكية المشتركة بناء على أمر يستند إلى عريضة توقع من قبل رئيس المحكمة المختص إقليميا بطلب من المالك المشترك.

من خلال نظام الملكية المشتركة المذكور أعلاه فإن الجدول الوصفي للتقسيم يوضح معنى الملكية المشتركة فماذا نعني بالجدول الوصفي للتقسيم؟

2.1.2.2.3. الجدول الوصفي لتقسيم

هو وثيقة عامة تقيد فيها جميع المعلومات الخاصة بال عقار المبني، فهي وثيقة تقنية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني المشترك تعينا دقيقا لا يناقض و أصل الملكية، فلا بد من بيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، بإضافة إلى معلومات عامة المتعلقة بالعقار و هي نوعه إسم البلدية، رقم القسم، و رقم القطعة أما المعلومات الخاصة في الجدول الوصفي للتقسيم فهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة، و النسبة في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من المرسوم 63/76. [99] ص 99

و يقوم بتحرير هذا الجدول موثق بعد إيداع وثائق أساسية كما يشمل على تقرير الخبير العقاري المخططات (الموقع، الكتلة، و الجدول المنصوص عليه في القرار الوزاري 1978/03/09 المتضمن تحديد كفاءات إنجاز المخططات التي ترفق بالجدول الوضعية الملكية المشتركة و الأشخاص المؤهلين لوضعها، يعد الموثق هذا الجدول وفقا لنموذج مخصص بذلك [28] ص 102 ، و على المالكين أو ممثلهم أن يسلموا إلى الموثق جميع العقود أو الوثائق الضرورية، حيث يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل جميع المالكين أو الشركاء في ملك عقار فلكل معنى أن يطلب من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزءا من عقار و هذا عندما لا يتم إعداد أو إشهار الجدول الوصفي أو وثيقة مماثلة [87] م 71.

- تتم عملية إعداد الجدول بالنسبة للجانب التقني عن طريق قواعد و التعليمات المحددة في المرسوم 146-76 ثم بعد الإنتهاء من الإجراءات يقوم الموثق بإشهار الجدول الوصفي للتقسيم بما فيه محضر التحفظات إذا كان هناك إعتراض من أحد أو بعض الملاك الشركاء.

- أما في حالة إذا وردت عملية عقارية على حصة متضمنة في بناية فقد خفف المشرع من إلزامية إعداد جدول وصفي للتقسيم معد وفق التقنية الجديدة، هي في الأصل موضوع جدول وصفي للتقسيم القديم ، حيث إكتفى بإشهار مراجع الجدول الوصفي للتقسيم في العقد المبرم [105] ص 30.

- أما بالنسبة لتعديل الجدول الوصفي للتقسيم فإن أي عملية الهدم منها تغيير مادي يرد على العقار المبني المشترك و ينشأ عنها حصص جديدة فهنا لابد أن يعدل بعدها الجدول الوصفي لتقسيم [87] م68 ، فإذا حدث تغيير الكلي للعقار المبني يستوجب تغيير كلي للجدول الوصفي للتقسيم، وإذا كان تغيير جزئي فإنه يكفي بإنجاز جدول وصفي تعديلي و الذي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة، فإذا وقع تعديل في قطعة ما فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للقطع الناشئة، فمثلا عمارة ذات ملكية مشتركة عدد قطعها عشرون و وقع تقسيم القطعة خمسة إلى قطعتين، فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يتغير من عشرون إلى إثنا عشر وعشرون و يختفي رقم القطعة خمسة طبقا للمادة 68 من المرسوم 63-76 التي تنص على مايلي:

" 1 - إن كل تعديل إما للعقار الذي ينطبق عليه الجدول الوصفي و إما لقطع الأرض، تتم معانيته بموجب عقد تعديلي للجدول الوصفي، مصحوب بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي ينبغي إشهارها.

و يجب أن يصح العقد التعديلي، حسب الحالة، تعيين مجموع العقار أو ترقيم قطع الأرض. و إذا كان التعديل يقضي بتقسيم قطعة أرض و حتى إذا كان هذا التقسيم لا ينتج إلا من تعديل حصة الملكية الموجودة في قطعة الأرض، فإن العقد التعديلي يمنح رقما جديدا إلى كل جزء لقطعة الأرض المقسمة الذي يشكل كل واحد منها قطعة أرض متميزة.

و إن اتحاد عدة قطع أرض قصد تكوين قطعة أرض جديدة لا يمكن أن تكون موضوع إحداث قطعة أرض معينة برقم واحد إلا إذا كانت قطع الأرض غير مثقلة عند إشهار العقد التعديلي بحقوق أو تكاليف مختلفة تم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، و إن الأرقام التي تعين قطع الأرض الجديدة تؤخذ بعد الأرقام الموجودة ضمن السلسلة الوحيدة أو السلسلات المتتالية.

2- يلخص الجدول التعديلي لزوما في جدول مماثل للجدول المنصوص عليه في المادة السابقة و لكن في جدول قطع الأرض المعدلة و مع الإشارة فضلا عن ذلك في عمود إضافي.

- في مواجهة كل قطعة أرض جديدة، أرقام قطع الأرض المعدلة التي نتجت عنها قطع الأرض الجديدة

- في مواجهة قطع الأرض المعدلة، أرقام قطع الأرض الجديدة الناتجة من التعديل، و يجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها."

من خلال نص المادة يتعين إشهار هذا العقد و يكون مرفقا بنسخة من المخطط الوصفي للتقسيم [99]ص100.

و نظرا لأهمية الجدول الوصفي للتقسيم ونظام الملكية المشتركة بصفة عامة إلا أنه كثير من المشاكل التي تنجم عن تسير و إستغلال العقارات المملوكة في إطار الملكية المشتركة و التي أدت إلى تدهور المنظومة العقارية و خصوصا الحضرية، حيث أصبحت الكثير من العقارات المملوكة في إطار الملكية المشتركة في حالة إنهيار و تشكل خطرا على المارة و أصبحت غير صالحة للإستعمال بسبب تدهور مرافقها ذات إستعمال المشترك و سبب يعود إلى جهل الملاك لحقوقهم وواجباتهم، و هناك سبب آخر هو عدم نضج الحضري للمالكين المستغلين و كثيرا ما تصدر الإدارات قرارات تتضمن رخصة تجزئة بعض القطع الأرضية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ما بين بعض الشركاء دون الأخذ بعين إعتبار باقي الشركاء، حيث كثيرا ما صدرت أحكاما قضائية نهائية تنصب على قسمة الأجزاء من عقارات و التي هي بمثابة ملك مشترك [103] ص 103 .

فلا بد أن يعلم الجميع أن الأجزاء المشتركة هي ملك للجماعة الشركاء، لذلك هناك نقص الوعي لدى المواطنين و عدم درايتهم بنظام الملكية المشتركة.

من خلال ما ذكر عن تعريف الملكية المشتركة و الجدول الوصفي للتقسيم نستطيع أن نفرق بين شهادة التقسيم و جدول الوصفي لتقسيم.

2.2.2.3. نقاط الإختلاف الجوهرية بين شهادة التقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم

إن شهادة تقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم ينصبان على العقارات المبنية، و لكن الجدول الوصفي للتقسيم يرد على العقارات المبنية في شكل طبقات و بتعدد الملاك، أما شهادة التقسيم ترد على عقار مبني بناء عادي يطلبها المالك.

من خلال ما سبق ذكره عن شهادة التقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم يمكننا إستنتاج أهم الفروق بينهما وهي كما يلي:

إذا نظرنا من ناحية العقارات فإن الجدول الوصفي للتقسيم متعلق بالملكية المشتركة المبنية في شكل طبقات أما شهادة التقسيم فهي متعلقة بالعقار مبني بناء عادي.

- كما أن الجدول الوصفي للتقسيم يعتبر وثيقة تقنية لتقسيم الملك المشترك و يتم إعداده من قبل خبير عقاري الذي يفرغ في قالب رسمي و يحرر من قبل الموثق.

- أما مسألة المواعيد في إعداده فهي غير محدودة على عكس شهادة التقسيم التي تعتبر وثيقة إدارية تسلم للمالك في شكل قرار صادر من جهات إدارية مختصة إما من قبل رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، و التي تسلم بعد شهرين من إيداع الطلب كما سبق ذكره.

- كما أن المالك ملزم بإستخراج شهادة التقسيم لدى قيامه بالتصرف في أي جزء مفرز من عقاره، لأنه بواسطتها يعطى للمشتري عقد ملكية تثبت ملكيته للعقارات المباعة له بمواصفاتها و حدودها أما الجدول الوصفي للتقسيم فهو أحد نتاج الملكية المشتركة، و في حالة إذا كان هناك عقار مبني على شكل طبقات كفيلا مثلا و أراد صاحبها أن يبيع أحد الطوابق فعليه إعداد جدول وصفي للتقسيم أما إذا كان التصرف في طابق واحد مع عقار شاغر فهنا لا بد من إعداد شهادة تقسيم لفرز الحصص بمعالمها و حدودها الجديدة ثم ينجز الجدول الوصفي للتقسيم [49] ص13

الفصل 4

المنازعات المتعلقة بالتجزئة و تقسيم العقار

وضع المشرع الجزائري ترسانة قانونية من أجل ضبط و إحكام سيطرته في مجال التهيئة العمرانية وذلك من خلال إقراره لمجموعة من الضوابط التي يجب إتباعها للحصول على رخص التعمير و شهادات التعمير، كذلك طبقا للقواعد القانونية المعمول بها في هذا المجال و في مقابل ذلك أوجد عقوبة لمن يخالف هذه القواعد و ذلك رغبة من المشرع في تنظيم مجال التهيئة و التعمير بالجزائر، و تتجلى هذه القوانين في قانون 29-90 المعدل بقانون 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير و المراسيم التنفيذية 176-91 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 06-03 و المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم بالمرسوم 09-343، و كذلك جاء قانون 08-15 و المراسيم التنظيمية له و بعض القوانين المتعلقة بالمناطق الخاصة و قانون العقوبات كذلك.

و من خلال هذا الفصل نحاول أن نتعرف عن الجهات المكلفة بمراقبة التعمير ، و نتطرق إلى تسوية المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة و تقسيم العقار كمايلي:

4.1. الجهات المكلفة بمراقبة التعمير

تعد مراقبة العمران من أصعب العمليات التي تقوم بها الدولة و هيئاتها المكلفة و ذلك راجع إلى الحركية والنشاط التي يعرفها ميدان التعمير و البناء، و وضع الرقابة في هذا ميدان أمر ضروري ومحتوم نظرا لتنوع مخالفات التعمير و البناء و نقص الوعي بقواعد و مبادئ البناء و التعمير، نحاول التطرق إلى هذه الجهات المكلفة بضبط المخالفات و كيفية ضبط هذه المخالفات بالنسبة لرخصة التجزئة أما شهادة التقسيم فإن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة الرفض منحها و كذا إشكالية صمت الإدارة و لكن طبقا لنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 91-176 المعدل و المتمم أحوالنا إلى نفس إجراءات تسليم و تحضير رخصة التجزئة و لهذا فإن شهادة التقسيم تعتبر قرار إداري مثلها مثل قرار رخصة التجزئة، فالمشرع الجزائري لم ينص على منازعات التي قد تترتب عن شهادة التقسيم، و لكن بما أننا نعتبرها قرار فردي في مجال العمران فهي تخضع لنفس شروط و طرق الاعتراض بالنسبة لرخصة التجزئة، لا بد أن يكون المشرع الجزائري أكثر وضوحا في هذه المسألة خاصة في حالة النزاع عندما يطرح أمام القاضي.

إلا أننا نجد أن المشرع الجزائري تحدث عن رخص التعمير في قانون 90-29 معدل و متمم بقانون رقم 04-05 خاصة رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم، و لم يتحدث عن شهادات أخرى مثل شهادة التقسيم وحتى القوانين و المراسيم الجديدة الصادرة حاليا لم يتحدث عن شهادة التقسيم فكان على المشرع الجزائري أن يدرك ذلك و ينص عليها في نصوص خاصة يبين كيفية تسليمها في الوعاءات العقارية المختلفة (العقار الريفي و العقار الحضري و العقار السياحي).

نجد كذلك أن المشرع الجزائري نص على الأعوان المؤهلين لضبط مخالفات التعمير في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم " تطبيقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 المذكور أعلاه يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة. " فمن خلال نص المادة نلاحظ أن من بين مخالفات التي تتعلق بالتهيئة و التعمير أي قانون تهيئة و التعمير هو رخص تعمير بصفة عامة و شهادات كذلك منها شهادة التقسيم إلا أن هذه الأخيرة لم يعطي لها المشرع أهمية أكثر مثل رخصة التجزئة، ثم بعد ذلك جاء قانون رقم 08-15 و المراسيم التنظيمية له نص على كيفية ضبط المخالفات التي تنشأ عن رخصة التجزئة.

1.1.4. الجهات المكلفة بمراقبة التعمير في قوانين خاصة

نظرا لأهمية و خطورة و حساسية مجال الرقابة فإن المشرع حاول توسيع دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير و التشريعات المتعلقة بذلك.

1.1.1.4. الأعران المحددين في قانون التهيئة و التعمير

نتعرف عن هذه الجهات عن طريق جملة من القوانين و المراسيم التنفيذية بداية بالقانون 90-29 الذي حصر عملية المراقبة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الجمعيات وفقا للمادتين 73 و 74 منه، إلا أن جاء المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري [106] محاولا تفادي الثغرات التي تضمنها قانون 90-29 ليجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية، حيث نصت المادة 51 من المرسوم

التشريعي 94-07 المعدل و المتمم على أن الهيئات المكلفة بالرقابة زيادة على ضباط الشرطة القضائية هم مايلي:

- مفتشو التعمير.
- المهندسون المعماريون.
- المتصرفون الإداريون.
- التقنيون السامون.
- التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالتعمير أو المصالح الهندسة المعمارية و التعمير في الولاية.
- و جاء كتفصيل لهذه المادة المرسوم 95-318 [107] الذي حدد بكل دقة شروطا يعين الأعران المؤهلين و المكلفين بمهمة الرقابة حيث أوكل هذه المهمة إلى:
- مفتشو التعمير.
- مهندسو الدولة.
- المتصرفون الإداريون الذين لهم خبرة 04 سنوات في ميدان التعمير.
- التقنيون السامون.
- التقنيون الذين لهم خبرة 04 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

هؤلاء الأعوان مكلفون بمراقبة مخالفات التشريع و التنظيمات المتعلقة بالتعمير، و لكن المرسوم التشريعي 07-94 عدل بقانون 06-04 [108] الذي ألغى المواد من 50 إلى 54 من المرسوم التشريعي 07-94 و الذي لم ينص عن الهيئات المكلفة بمراقبة التعمير، كذلك ألغيت أحكام المرسوم 318-95 بموجب مرسوم التنفيذي 06-05 [109].

- ثم جاء قانون 05-04 الذي يعدل و يتم قانون 29-90 نص عن الجهات المكلفة بمراقبة مخالفات التعمير والتي نصت عليه المادة 76 مكرر " علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

- مفتشي التعمير.

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.

- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ... "

إن هذه الأعوان المكلفة بمراقبة كل مخالفات التعمير منها رخصة التجزئة و كذا شهادة التقسيم بإعتبار أن المادة 76 مكرر من قانون 05-04 تنص على ذلك.

نص المرسوم التنفيذي 09-343 [109] الذي يعدل و يتم المرسوم 06-55 على الأعوان المؤهلين بمراقبة المخالفات المتعلقة بالتعمير طبقا للمادة 2 منه تنص على: " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية:

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

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن و العمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يعينون من بين :

* رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية)،

* المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،

* المهندسين المعماريين و المهندسين (في الهندسة المدنية) ،

* المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير ،

* التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان

التعمير."

نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم شدد في عمليات المراقبة بذكر جهات مهمة تتولى مراقبة التعمير، توجد كذلك أجهزة أخرى تتولى مراقبة عقود التعمير المتمثلة في رخصة البناء، التجزئة والهدم، والتي تسمى باللجنة، تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير و الوالي و رئيس مجلس الشعبي البلدي التي تتكفل بالتنسيق في ميدان إجراءات دراسة طلبات عقود التعمير و كذلك الإشراف على الأشغال طبقا لكل رخصة و كذلك تتم متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في تسليم رخصة البناء، التجزئة[55]م79م80.

ثم جاء قانون 08-15 الذي ذكر الأعوان المكلفون بالبحث و معاينة المخالفات التي تقع على مطابقة البناءات و التجزئات الواقعة على العقار ، تتمثل مهمة هؤلاء في مايلي:

- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البناءات.

- القيام بالفحص و التحقيقات.

- إستصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.

- تغلق الورشات غير القانونية.

نص القانون على الأعوان المؤهلون بمراقبة المخالفات التي سبق ذكرهم في المادة 76 مكرر من قانون رقم 90-29 لهم حق زيارة ورشات التجزئات لمراقبة طالبيها في تطبيق ما جاء في رخصة التجزئة و تنفيذ ما جاء في دفتر الشروط، كذلك القيام بالفحوص و التحقيقات و إستصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية و تنفيذ القرارات المتعلقة بغلق الورشة غير نظامية المتخذة من السلطات المختصة و هذا ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي 09-156. كما تنص المادة 68 منه على " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية ، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات. " من خلال نص المادة فإن هناك أعوان أو الفرق مكلفون بمتابعة إنشاء التجزئات حيث تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حضيرة سكنات و لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية و تنسيقها [110] حيث يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين

للأسلاك التالية [110] م7:

- مفتشي التعمير.

- المهندسين المعماريين.

- مهندسي التطبيق في البناء.

- التقنيين السامين في البناء.

- المتصرفين الإداريين.

يعينون بقرار إما من الوزير المكلف بالتعمير بإقتراح من مدير التعمير و البناء أو بقرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي. هناك أعوان آخرون غير المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون 90-29 ينشؤون لدى مصالح البلدية و مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بمراقبة التجزئات.

- و من بين الشروط التي وضعها قانون 08-15 على هؤلاء الأعوان أن لا يؤهل لهم دراسة ملفات التجزئة التي ملكا لأقاربهم في درجة الرابعة [57] م72.

كذلك من بين الأعوان المؤهلون لمراقبة مخالفة التعمير جاء قانون الإجراءات الجزائية في المادة 15 منه "المكلفون بظبط المخالفات، فإنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- ضباط الدرك الوطني.
- محافظو الشرطة.
- ضباط الشرطة.
- ذوو الرتب في الدرك و رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل، و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.
- مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل و عينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الداخلية و الجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.
- ضباط و ضباط الصف التابعين للأمن العسكري، و الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني و وزير العدل."
- أما أعوان الشرطة القضائية نصت المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية "يعد من أعوان الضبط القضائي:
- موظفو مصالح الشرطة.
- ذوو الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك.
- مستخدمو الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضباط الشرطة القضائية."

2.1.1.4. الأعران المحددون في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة

تتمثل هذه القوانين في قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي، وقانون رقم 01-99 المتعلق بالفندقة و قانون 02-02 المتعلق بالمناطق ساحلية و قانون رقم 04-98 المتعلق بالتراث الثقافي و قانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة.

1.2.1.1.4. بالنسبة لمناطق التوسع السياحي

جاء بها قانون رقم 03-03 و المرسوم التنفيذي رقم 421-04 الذي يحدد كفاءات الإستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي، إن هذا المرسوم نص على رخصة البناء و لم ينص على رخصة تجزئة و شهادة التقسيم التي تقع داخل العفار السياحي، أما قانون 03-03 جاء بصفة عامة يحدد أعران المؤهلون بضبط مخالفات التي قد تقع في المناطق الساحلية يتمثل هؤلاء الأعران في مايلي [42] م33

- ضباط و أعران الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة.

إن هؤلاء الأعران مؤهلون بمتابعة من لم يحترم مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة [42] م38.

2.2.1.1.4. بالنسبة لمناطق الساحلية

إن قانون 02-02 المتعلق بالمناطق الساحلية لم ينص على رخصة التجزئة و شهادة التقسيم التي تقع على المناطق الساحلية بل تحدث عن رخصة البناء، كان على المشرع الجزائري أن يدرك ذلك و ينص على رخصة التجزئة فهي كذلك لا تقل أهمية عن رخصة البناء. و قد حدد المشرع في المادة 37 من قانون 02-02 على الأعران المكلفين بمعاينة المخالفات لهذا القانون وهم:

- ضباط الشرطة القضائية و أعرانهم.

- و كذلك أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية.

- مفتشو البيئة .

3.2.1.1.4. بالنسبة للمناطق الأثرية

في حالة مخالفات التي تقع في المناطق الأثرية نصت المادة 31 من قانون رقم 04-98 على أنه " تخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها المبنية أدناه، ضمن حدود الموقع أو منطقتة المحمية لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، و ذلك بمجرد نشر القرار المتضمن فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في الموقع، و إعادة تأهيلها، و إضافة بناء جديد إليها و إصلاحها.

- الأشغال و تنظيم النشاطات المذكورة في المواد 21 ، 22 ، 27 من هذا القانون.

- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها ... " ، في حالة مخالفة قانون 04-98 يؤهل للبحث

عن هذه المخالفات فضلا عن ضباط الشرطة القضائية و أعوانها، أشخاص الآتي بيانهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في تنظيم المعمول به.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

- أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة [45] م92.

أما المناطق ذات ميزة الطبيعية و البيئية فإن قانون 10-03 حدد الأعوان في نص المادة 101.

بالنسبة لمشاريع الفندقية فإن قانون 01-99 نص على الأعوان الذين لهم الإختصاص معاينة

المخالف لقانون 01-99، إن هذا قانون نص على رخصة البناء دون رخصة التجزئة و لكن قد تطلب

رخصة تجزئة أثناء إنجاز مشاريع فندقية، كما أن ملف رخصة البناء يتضمن رخصة التجزئة إذا كان

ذلك في أرض مجزأة، و لكن المشرع لم ينص عليها صراحة في قانون 01-99 و هذا ما يجب على

المشرع أن يتدارك ذلك. ويتمثل هؤلاء الأعوان في :

- مفتشي السياحة.

- أعوان المراقبة الإقتصادية و ضباط و أعوان الشرطة القضائية [47] م69.

فإن أي مخالفة لقانون المتعلق بالفندقة يقوم هؤلاء معاينة ذلك.

و في الأخير نلاحظ أن هناك تعدد الأعوان المكلفون بالبحث في مخالفات التعمير سواء الواقعة

في المناطق الحضرية أو سياحية أو الغابية مما أدى إلى تعدد المتدخلين في مجال التعمير و بالتالي

يصعب تحديد مسؤولية المتدخلين في ذلك.

2.1.4. كيفية ضبط المخالفات

بعد أن تطرقنا إلى مهمة مراقبة إنجاز الأشغال و حصر المخالفات المرتكبة في مجال التعمير إلى الأعران المؤهلون لهذا الغرض و خاصة في مراقبة مدى إحترام ما جاء في رخصة التجزئة و تنفيذ ما جاء في دفتر الشروط ، و كذلك كل الرخص المتعلقة بالتعمير، و لكن شهادة التقسيم لم ينص عليها المشرع صراحة في نصوص التنظيمية رغم أهميتها و لكن بما أن القانون 90-29 المعدل و المتمم نص على شهادة التقسيم في المادة 76 مكرر جاءت بصفة عامة فإن أي مخالفة قد ترتكب بشأن شهادة التقسيم فمهمة البحث و المعاينة تخول للأعران المذكورون في المادة 76 مكرر هذا ما يفهم من نص المادة.

و من خلال هذا المطلب نحاول أن نتعرف على الطرق التي تتم فيها المعاينة المخالفة في الفرع الأول ، ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى التدابير الوقائية التي لا بد منها فعلى الجهات المختصة بتسليم رخصة التجزئة أن تتقيد بهذه التدابير.

1.2.1.4. إعداد محاضر للمخالفة

يتم تعيين المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعران المذكورين سابقا كل حسب إختصاصه، فلا بد أن نتعرف عن هذه المحاضر التي نصت عليها عدة قوانين و مراسيم منظمة متعلقة بالتعمير، نتعرف عنها بداية بالمرسوم التشريعي 94-07. لكن بداية لا بد أن نتعرف عن شكل المحاضر، إن الأعران المذكورين سابقا عند معاينة المخالفات يقوم بتحرير محضر يثبت هذه المخالفة، فالمحضر هو عبارة عن وثيقة تدون بشكل دقيق كل وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف و توقيع كل من العون المؤهل و المخالف على المحضر وفي حالة رفضه التوقيع يسجل في المحضر [54] 76مكرر2 ، كما تحرر على إستمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض ويرقم و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا [108] م15 . نص عن هذه المحاضر المرسوم التشريعي 94-07 في نص مواده من 50 إلى 54 والتي الغيت بقانون 04-06 سابق الذكر فكان إثبات المخالفة في ظل هذا المرسوم 94-07 تتم بواسطة محضر معاينة مع تحديد الغرامة المالية التي يتوجب دفعها من طرف المخالف تدفع لخزينة الولاية في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغ المحضر و إلا تعرض لمتابعة جزائية [51] ص104 ، و يبلغ المحضر لصاحب المشروع و في حالة غيابه يكون تبليغ للمهندس المعماري القائم متابعة المشروع في أجل 07 أيام الموالية لمعاينة المخالفة، و بناء على هذا المحضر يتم تحرير محضر الأمر بتحقيق المطابقة وفي حالة رفض المخالف تحقيق المطابقة في آجال المحددة يحرر المؤهل محضر

الأمر بتوقيف الأشغال، و في حالة إستمرار المخالف في الأشغال رغم توقيفه يحرر محضر معاينة إستئناف الأشغال بعد توقيفها [106] م53 ، و في حالة إذا التزم المخالف تسلم له شهادة تسديد و تحقيق المطابقة.

لكن نلاحظ أن المواد من 50-54 من المرسوم 94-07 قد ألغيت بموجب قانون 04-06، هذا المرسوم دعم وسائل الرقابة بإنشائه لشرطة مختصة في مجال العمران تساهم عن طريق تحرير محاضر في بسط الرقابة الإدارية في مجال العمران [81] ص43.

نحاول أن نقدم نموذج عن المحاضر التي كانت في ظل المرسوم التشريعي 94-07 و المرسوم التنفيذي رقم 95-318 التي يحررها هؤلاء الموظفون المكلفون بالرقابة، حيث أنه بتاريخ 07/12/1997 وتبعاً للمعاينة التي قامت بها الفرقة المختلطة للدار البيضاء بالتنسيق مع المصالح الفلاحية على الأماكن التالية (عبان رمضان بلدية الدار البيضاء) حيث سجل بناء أو قيام مشروع تجزئة بدون رخصة التجزئة و رخصة البناء) بهذا حرر محضر مخالفة و محضر عدم المطابقة رقم 180/97 المؤرخ في 07/12/1997 و قد وجهت إلى المخالفين المعنيين و مختلف الأجهزة المراقبة و مديرية الفلاحة بإعتبار أن البناءات أقيمت على الأراضي الفلاحية، كما أن الفرقة المختلطة للتعمير للدار البيضاء قامت بالزيارة للأماكن (بوسحاقي) الواقع بدائرة الحضرية باب الزوار حيث سجلت حوالي 176 مسكن ضمن التجزئة في إطار الإنجاز حيث بينت أعمال الرقابة و التفحص للوثائق غياب رخص التجزئة و رخص البناء، بصفة نظامية مصادق عليها من طرف المصالح التقنية وفي هذا الإطار تم تحرير المحاضر اللازمة ضد 176 مخالف و هذه المحاضر هي [111] ص118:

- محضر معاينة مخالفة التشريع.
- محضر الأمر بتحقيق المطابقة.
- محضر الأمر بتوقيف الأشغال.
- و جاء المرسوم التنفيذي 06-55 و الذي ألغى المادة 20 منه أحكام المرسوم التنفيذي 95-318 و الذي حدد المحاضر التي يمكن أن يعينها الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات و تتمثل في [107] م4:
- محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية.
- أمر بتحقيق المطابقة.
- أمر بتوقيف الأشغال.
- شهادة التسديد و تحقيق المطابقة.

من خلال المرسوم 06-55 نلاحظ أن المشرع حصر المحاضر التي تحرر بشأن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بمراقبة يطلبوا من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع تقديم الوثائق المتعلقة بـ [108] م6:

- التصريح بفتح ورشة .
 - رخصة البناء .
 - رخصة الهدم .
- يتبين من نص المادة أن رخصة التجزئة لم ينص عليها المشرع و إنما ذكر فقط التصريح بفتح الورشة و هي مطلوبة في رخصة التجزئة، لأن خلال المدة الإجمالية للأشغال المقامة بالتجزئة لا بد من وجود لافئة مرئية من الخارج تبين [60] ص20 :

- مراجع رخصة التجزئة
 - طبيعة أشغال التجزئة .
 - تاريخ إفتتاح ورشة الأشغال.
 - التاريخ المقرر لإنهاء الأشغال.
 - مكتب الدراسات أو المهندس المعماري في حالة وجودهم.
 - المؤسسة المنفذة للأشغال.
 - النموذج اللافتة معين من خلال قرار صادر من طرف الوزير المكلف بالتعمير.
- كما حصر المرسوم 06-55 محاضر المخالفات في ثلاث أصناف فقط حسب نص المادة 16 منه على أنه " محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم. "

نلاحظ من نص المادة أن المشرع الجزائري جاء على سبيل الحصر في تعيين المحاضر تكلم عن رخصة البناء و رخصة الهدم و لم يتحدث عن رخص أخرى و هي رخصة التجزئة و شهادة التقسيم رغم أن رخصة التجزئة ذات أهمية مثلها مثل رخصة البناء، كذلك هناك تناقض نلاحظه من خلال إستقرائنا لنص المادة 2 من المرسوم 09-343 أن الأعوان يؤهلون للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كأن ما جاء في قانون التهيئة و التعمير إلا رخصة البناء و الهدم دون رخص أخرى. و نلاحظ كذلك المرسوم 06-55 عدل في قائمة الأشخاص الذين يمكن لهم الإضطلاع بمهام الضبطية في إطار قانون التهيئة و التعمير، حيث نزع صفة الضبطية عن المتصرفين

الإداريين و منحها للمهندسين في الهندسة المدنية والأعوان بمصلحة التعمير على مستوى البلدية شرط توافرهم على فترة خبرة دنيا على الأقل كما توضح ذلك المادة 2 من المرسوم التنفيذي 55-06 و هذا الأخير لم ينص على رخصة التجزئة، تداركها المشرع في قانون 15-08 والذي نص في مواده عن كيفية معاينة المخالفات حيث خول للأعوان المكلفون بالبحث ومعاينة المخالفات بزيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنايات وكذلك القيام بالفحص و التحقيقات وإستصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها و غلق الورشات غير القانونية[58] م62. و تتم المراقبة عن طريق الزيارات تعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره صاحب الإختصاص في منح رخصة التجزئة و كذلك مدير التعمير و البناء بالنسبة للمفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير[55] م63 .

- كما يجب أن تمسك سجلات متابعة الأشغال من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير المكلف بالتعمير و البناء المختص إقليميا.

و ما يلاحظ على هذا القانون أنه نص على رخصة البناء و رخصة التجزئة بعد أن أدركها في الأخير ولكن شهادة التقسيم لم يتحدث عنها هل هذا دليل على عدم أهميتها أو ماذا؟ رغم أن شهادة التقسيم لها أهمية فهي تسلم بنفس الإجراءات التي تسلم بها رخصة التجزئة.

و وفقا للمادتين 65 و 66 من قانون 15-08 فإن كيفية تحرير محضر عن المخالفة المعاينة و التي يدون فيها الأعوان المؤهلين لذلك كل وقائع المخالفة و التصريحات التي يتلقونها ثم يوقع المحضر من طرفهم ومرتكب المخالفة، و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يبقى المحضر صحيح لأن في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس وفقا لما نصت عليه المادة 76 مكرر 2 من القانون 05-04 المعدل والمتمم لقانون 29-90 كذلك طبقا لنص المادة 38 من قانون 02-02 إن المخالفات أحكام هذا القانون المتعلقة بحماية الساحل تدون عن طريق محاضر التي تبقى حجيتها قائمة إلى أن يتم إثبات خلاف ذلك، تبقى صحيحة إلا أن يطعن فيها بالتزوير.

أما محاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الإختصاص العام المحددين في قانون إجراءات الجزائية فإنها تحوز حجية نسبية و يأخذ بها على سبيل الإستدلال[14]ص53، بعد أن يوقع المحضر يرسل خلال 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة حيث ترسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير المكلف بالتعمير و البناء المختص إقليميا في مدة 7 أيام من تاريخ معاينة مخالفة.

و في حالة إذا عرقلت مهام الأعوان لهم أن يستعينوا بالقوة العمومية لإيقاف الأعمال المتعلقة بالتجزئات الواقعة على العقار، حيث نشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفون بتحري حول إنشاء التجزئات [55] م68.

و في حالة إذا أنجزت أشغال تتعلق بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك العمومية وطنية أو فوق الأملاك الخاصة إذا كانت لم تخصص للبناء وفقا للمخططات التعمير تتوقف هذه الأشغال بموجب أمر من الوالي أو يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و على المخالف أن يعيد الأماكن إلى حالتها الأصلية كما لا يعفى المخالف من المتابعة القضائية.

- أما قانون 01-99 المتعلق بقواعد الفندقية الذي خول الأعوان السياحة و مفتشيها صفة الضبطية القضائية في مراقبة مدى الإلتزام بقواعد البناء الخاصة بالفنادق و تحرير محاضر لذلك فيجب على كل شخص طبيعي أو معنوي قبل تسليمه رخصة البناء أو تعديل أو تهيئة أو تهديم مؤسسة فندقية من طرف السلطات المعنية الحصول على مصادقة على مخططات المشرع من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالسياحة [47] م46، كما يحق في كل وقت لأعوان الإدارة السياحية المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية و التحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها [47] م50.

أما القانون 03-03 الذي يحدد مناطق التوسيع السياحي وسع صفة الضبطية القضائية إلى أعوان حماية البيئة لمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي فيما يتعلق بالبناء كذلك، و لكن في كلا القانونين لم يتحدثوا عن التجزئات التي قد تقع داخل العقار السياحي إلا أنه وفقا لقانون 03-03 في المادة 38 منه التي تنص على أنه " زيادة على المخالفات المذكور في أحكام هذا القانون تعد أيضا مخالفة:

- عدم إحترام مواصفات مخطط التهيئة و السياحية و دفتر الشروط

- عدم إحترام مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة. "

فمن خلال نص المادة نلاحظ أنه من بين وثائق التعمير رخصة التجزئة جاءت ضمنا في نص المادة كذلك بالنسبة لقانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة لم ينص كذلك عن رخصة التجزئة التي يمكن تصورها في إنشاء مدن جديدة فهي ضرورية لإنشاء هذه المدن و بوسطها تتم تجزئة العقار لإنشاء سكنات و بعض المرافق الضرورية لذلك.

وضع المشرع الجزائري تدابير وقائية في مجال التعمير لتقليل من إثبات المخالفات و من بين هذه التدابير نبينها في الفرع الثاني في هذا المطلب .

2.2.1.4. التدابير الوقائية في مجال التعمير

عمل المشرع الجزائري على سن مقتضيات و تدابير إحترازية من أجل ضمان سلامة و أمن المواطنين، الذي نلاحظه من خلال إستقرارنا للمرسوم التنفيذي 91-175 [72] المادة 2 منه على أنه: " إذا كانت البناءات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه شريطة إحترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها. "

أما المادة 3 منه تنص على أنه: " إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الإنجراف و إنخفاض التربة و إنزلاقها و الزلازل و الجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين و التنظيمات المعمول بها. "

و لحماية للبيئة نصت المادة 5 من هذا المرسوم على أنه: " إذا كانت البناءات بفعل أهميتها و موقعها و مآلها أو حجمها، من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة، أو منحها شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة طبقا لأحكام المرسوم رقم 90-78 المتعلق بدراسة التأثير على البيئة. "

و من خلال هذه المواد نلاحظ أنه حفاظا على سلامة و أمن العمومي فعلى مصدر رخصة البناء و التجزئة أن يدرك ذلك قبل أن يسلم هذه الرخص فعليه أن يحترم ما جاء في المرسوم التنفيذي 91-175 و معظم القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير، هذه بعض من التدابير الوقائية التي لا بد أن يتداركها مصدر قرارات التعمير (رخصة التجزئة، رخصة البناء...).

2.4. تسوية المنازعات المتعلقة بالتجزئة و تقسيم العقار

إن الإختصاص البث في المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة و شهادة التقسيم ينعقد للجهات القضائية المختلفة و ذلك حسب طبيعة المخالفات، و لكن بالنسبة لشهادة التقسيم إن المشرع لم ينص على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها و كذا إشكالية صمت الإدارة و مدى تفسير هذا الموقف السلبي لها [01] ص 69 ، فعلى المشرع أن يتدارك ذلك.

إن رخصة التجزئة بإعتبارها القرار الإداري الذي يتضمن الترخيص بالقيام بأعمال التجزئة فإنها ستكون موضوعا لمنازعات تطرح أمام القضاء مثل المنازعات رفض الإدارة تسليم رخصة التجزئة أو حالة تسليمها دون العدول عنها أو سحبها أو بصدور قرار إداري يتضمن توقيف الأشغال المتعلقة بالتجزئة و قد تكون موضوعا لنزاعات ينشأ بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال

المرخص بهما و ما قد ينتج عنها أضرار قد تلحق بالغير، كما تكون كذلك محلا لمخالفات يعاقب عليها القانون لأنها جرائم تمس بالنظام العام العمراني و قواعد و أنظمة التهيئة و التعمير. نتطرق بداية إلى المنازعات المتعلقة بتجزئة العقار في المطلب الأول ثم المنازعات المتعلقة بتقسيم العقار في المطلب الثاني.

1.2.4. المنازعات المتعلقة بتجزئة العقار

من خلال هذا المطلب نحاول أن نتعرف عن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري و هذا في الفرع الأول ثم نتطرق لمنازعات المطروحة أمام القاضي العادي في الفرع الثاني.

1.1.2.4. المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري

سبق و أن عرفنا رخصة التجزئة على أنها " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة " و بما أنها عبارة عن قرار إداري يكون من الطبيعي أن أي نزاع يتعلق برفض منح الرخصة أو منحها بطرق مخالفة للقانون أو معاينة الإدارة لمخالفة الرخصة و ما شابه ذلك، يكون نزاعا إداريا يختص به القاضي الإداري طبقا لقواعد العامة المعروفة و هذا حسب نص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية الملغى بقانون 09-08 فطبقا لنص المادة 800 من قانون 09-08 تنص على أنه " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها. " و بالتالي تصدر الإدارة قرارات تتعلق برخص التعمير منها رخصة التجزئة فهي تظهر بمظهر السلطة و السيادة، و لا تخضع في أعمالها هذه إلا لسلطان القانون أي مبدأ المشروعية الذي فرضه المشرع عليها و الذي بموجبه تخضع لرقابة القاضي فالقاضي الإداري مختص في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها [112] ص 81.

و لكن ما يمكن ملاحظته أن دور القاضي الإداري في ظل القانون 02-82 الملغى المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة من خلال نص المادة 53 منه نصت على جهة القضائية و لم تحددتها بشكل دقيق و بمأن البلدية شخص إداري فإن القضية تطرح أمام قاضي الإداري، أما في ظل قانون 07-94 تراجعت صلاحيات القاضي الإداري لما وسع من صلاحيات الإدارة حيث لقاضي الإداري الإستعجالي أن يتحقق من إحترام الإجراءات و الأشكال المطلوبة في كل محضر يحرره الأعوان أو رخص التعمير التي تسلمها الإدارة، أما في ظل قانون 05-04 قلصت صلاحيات القاضي الإداري خاصة في مسألة قرار الهدم البناء الذي قد يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1.1.1.2.4. شروط الطعن في القرار المتعلق برخصة التجزئة

لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا لصفة و أهلية التقاضي و له مصلحة في ذلك و هذا ما جاء في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية الملغى بقانون 08-09 و لكن حسب نص المادة 13 من قانون 08-09 المتعلق بالقانون إجراءات المدنية و الإدارية لم ينص على الأهلية وكأن أي شخص له أن يرفع دعوى حتى ناقص الأهلية أو عديمها يستطيع رفع الدعوى هذا هو الملاحظ في القانون 08-09 فما هو سبب عدم ذكر المشرع الجزائري الأهلية في رفع الدعوى؟ يبقى سؤال مطروح.

إن هذه الشروط هي من القواعد العامة لقبول الدعوى القضائية لأن القاضي قبل أن يبحث في موضوع الدعوى يبحث في مدى توافر الشروط الشكلية لأنه إذا تخلف شرط يحكم بعدم قبولها، كما لا يكفي الطعن ضد القرار متعلق بالتجزئة أن تتوفر في طاعن شروط هذه ، بل لا بد أن تتوفر للقرار شروط حتى يكون محلا للطعن و تتمثل هذه الشروط في [113] ص 161:

- أن يكون القرار إداريا صادر من سلطة إدارية مختصة.

- أن يكون القرار نهائيا تنفيذيا محدثا لأثر قانوني معين.

و نستخلص هذه الشروط من خلال التعاريف المختلفة للقرار الإداري و من التعاريف التي يحمل هذه الشروط تعريف الدكتور زكريا المصري بأنه " عمل قانوني يصدره عن الإدارة بمالها من سلطة عامة فيحدث مركزا قانونيا جديدا "، و من منطلق ذلك يمكن تفصيل هذه الشروط كمايلي:

1.1.1.1.2.4. أن يكون القرار إداريا صادرا من سلطة إدارية مختصة

من خلال تعريفنا لرخصة التجزئة قلنا بأنها قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح لصاحب الملكية تقسيم أرضه إلى قطعتين أو أكثر و هذا لإنشاء بناية " ، من خلال التعريف يظهر أن القرار الإداري هو ذلك القرار الذي يكون تعبيراً عن إرادة سلطة إدارية منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات التي جاءت على سبيل الحصر حينما منح الإختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي و الوزير المكلف بالتعمير [01] ص 92 ، و تخرج من نطاق هذه القرارات:

- صدور قرار من شخص لا صلة له بالسلطة الإدارية و لا يتمتع بأي صفة ليصدر هذا القرار المتعلق بالنشاط العمراني.

- فلا بد أن يصدر القرار من جهة إدارية، أما الأعمال الإدارية الصادرة من السلطة التشريعية و القضائية ليست بقرارات إدارية و أن كان الأصل أن سلطة التنفيذية تصدر قرارات إدارية و إنما لا يعتد كذلك إلا بقرار صادر من جهات إدارية مثل رئيس المجلس شعبي البلدي و الوالي و الوزير

المكلف بالتعمير. فمجلس الدولة لا يعتد بالقرار الصادر عن ديوان الترقية و التسيير العقاري بشأن منح رخصة البناء لأنه ليس جهة إدارية مختصة وهذا القرار صادر في مجلس الدولة في 2003/01/07 في قضية بلدية عين توتة [01]ص92.

خلاصة ذلك إن القرارات الإدارية المتعلقة بقرار رخصة التجزئة لا بد أن يكون صادر إما من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير و لا يمكن تصور إصدارها من جهات أخرى و هذا واضح في القوانين و اللوائح المنظمة للعمران.

2.1.1.1.2.4. أن يكون القرار نهائيا و محدثا أثرا قانونيا

يقصد بالقرار النهائي أنه إستنفذ جميع مراحل تحضيره بالنسبة لرخصة التجزئة حتى يصدر بشأنها قرار نهائي لا بد على الإدارة أن تدرس الملف بكامل وجه و أن تعرضه إلى جهات مختصة لتبدي رأيها و بعد إستفاء كل الإجراءات السابقة الذكر يصدر بشأنها قرار نهائي متعلق برخصة التجزئة. كما لا بد أن يحدث هذا القرار أثرا قانونيا، فمثلا إذا منح للمستفيد رخصة التجزئة فإن الأثر القانوني الذي يحدثه هذا القرار هو منح المستفيد حق في تقسيم العقار غير مبني إلى قطعتين أو أكثر لإنشاء بناية أو عدة بنايات ، أما الأثر الذي تحدثه شهادة التقسيم هو منح للمستفيد حق في تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر لإنشاء حصص مبنية أو غير مبنية، فإذا كان القرار الإداري غير محدث لأثره القانوني فلا تعد قرارات إدارية فردية قابلة للطعن.

2.1.1.2.4. أسباب إلغاء القرار المتعلق برخصة التجزئة

إذا كان القرار مستوفي جميع أركانه أي صادر من جهة إدارية مختصة و محدث لأثره يكون هنا القرار المتعلق برخصة التجزئة صحيحا إذا شاب عيب من أحد العناصر أصبح القرار غير مشروع فما هي أسباب إلغاء هذا القرار المتعلق برخصة التجزئة ؟
من بين هذه الأسباب هي:

إن أوجه الإلغاء التي تشوب عناصر القرار الإداري وفقا لتقسيمات الفقهية و القضائية هي [50] ص427:

- عيب الشكل و الإجراءات.
- عيب عدم الإختصاص.
- عيب مخالفة القانون.
- عيب السبب.

- عيب الإنحراف السلطة.

1.2.1.1.2.4. عيب الشكل و الإجراءات

الأصل أن القرار الإداري بصفة عامة قد يخضع لأشكال معينة و ذلك إذا إستلزم المشرع تسبب القرار أو نشره، أو أن يمر بخطوات محددة قبل إصداره كإجراء تحقيق أو إستطلاع رأي جهة معينة و بتالي يمكن في حالة إهمال الإدارة إجراء جوهري سابق على عملية إتخاذ القرار رخصة التجزئة كعدم إتخاذ رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة بالنسبة للبناء في مناطق السياحة قانون رقم 03-03 أو في حالة عدم إتخاذ رأي الشخصيات العمومية و المصالح المعنية، و قد يظهر عيب الشكل في حالة إذا لم تسبب الإدارة في قرارها بالرفض أو تأجيل المنح رخصة التجزئة أو عدم مراعاة الإستشارات المسبقة للأشخاص و مؤسسات معينة [113] ص184.

2.2.1.1.2.4. عيب عدم الإختصاص

يتمثل هذا العيب في إعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع و مثال ذلك حالة تسليم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين هي من إختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

3.2.1.1.2.4. عيب مخالفة القانون

إن عيب مخالفة القانون لا يقصد به مجرد مخالفة لنصوص قانونية و إنما يشمل جميع أوجه الإلغاء القرار الإداري أي تجاهل الإدارة للقاعدة القانونية مثلا أن يسلم رئيس مجلس شعبي البلدي رخصة التجزئة وهي غير موافقة لمخطط شغل الاراضي أو غير مطابقة لوثيقة التعمير حسب نص المادة 18 من قانون 91-176.

4.2.1.1.2.4. عيب إنعدام السبب

نقصد بالسبب هو حالة الواقعية أو قانونية التي تسرع تدخل الإدارة لإصدار القرار لإحداث مركز قانوني معين يكون الباعث عليه إبتغاء مصلحة عامة [50] ص446، فالعيب هنا هو إنعدام الحالة أو الواقعة القانونية أو المادية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرار رخصة التجزئة كما في حالة رفض تسليم رخصة التجزئة على أساس أن الأرض المجزاء تقع في أرض لا يغطيها مخطط

شغل الأراضي ثم يثبت إنعدام وجود هذه الأسباب القانونية أي أن الأرض يغطيها مخطط شغل الأراضي.

5.2.1.1.2.4. عيب إنحراف السلطة

عرفها دكتور زكريا المصري " أن عيب الإنحراف و إساءة إستعمال السلطة المبرر لإلغاء القرار الإداري أو التعويض عنه يجب أن يشوب الغاية منه ذاتها بأن تكون الجهة الإدارية قد أصدرته لباعث لا يتعلق بالمصلحة العامة.

كما نعني بهذا العيب " هو أن يستعمل رجل الإدارة سلطة التقدير لتحقيق غرض غير معترف له به "[01]ص114 و يعبر لهذا العيب تعابير مختلفة: التعسف في إستعمال السلطة، إنحراف بالسلطة، إساءة إستعمال سلطة، تجاوز السلطة [114] ص228، و لكن ما يمكن قوله في أن القرارات الإدارية المتعلقة برخص التعمير التي تمنحها الإدارة

أن هذه القرارات الإدارية المتعلقة برخص التعمير التي تمنحها الإدارة هي التي عليها حماية المصلحة العامة العمرانية فكيف لها أن تتجاوز هذه المصلحة في قرارات التي تصدرها للأفراد.

3.1.1.2.4. إجراءات رفع الدعاوى الإدارية أمام القضاء الإداري فيما يخص رخصة

التجزئة

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة التجزئة، إذ يمكن للقاضي إلغاءه و يمكن للمحكوم له عندئذ أن يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة التجزئة كما يمكن أن يرفع دعوى التعويض في حالة الرفض التعسفي عن منح الرخصة بدون مبرر شرعي و مثل ذلك أن هناك غرباء شرعوا في البناء على قطعة الأرضية المخصصة لتعاونية " الآمال " حيث هناك مستفدون يستندون بوالى الجزائر عن رخصتي التجزئة و البناء، طالب المستفيدين من تعاونية عقارية المسماة "تعاونية الآمال" الواقعة بحي شربوني ببئر الخادم بالعاصمة والى ولاية الجزائر برفع الغموض عن ملف التعاونية التي أنشأت في سنة 2000 بعقد مسجل و مشهر، و رغم ذلك منع أصحابها من إنجاز بنائاتهم.

حيث هناك 45 مستفيدا من قطع أرضية في إطار تعاونية العقارية السابقة الذكر عبرو عن تذرهم في مسألة عدم صدور رخصتي التجزئة و البناء و هما الوثيقتان اللتان تعيقان عملية بناء سكناتهم، حيث تساءل هؤلاء عن سررفض مصالح البلدية إطلاعهم على حقيقة الأمور حيث ضيعوا وقتهم في التنقل بين مديريةية التعمير و بلدية بئر خادم طيلة 8 سنوات، وشيء الغامض هنا أن هناك أغراب شرعوا في

البناء في أرض التعاونية أمام مرأى و مسمع الجميع و بإستعمال قرارات إستفادة مزورة، و دليل ذلك أن العدالة أصدرت في حق بعض منهم قرار الطرد و إلغاء قرارات المزورة[115].

إن التعمير من أهم الميادين التي تشغل عليها الإدارات المحلية و المركزية، فأعمال الإدارة تتمثل في إصدار قرارات إدارية في مجال التعمير تكون محل دعوتين قضائين و هما:

1.3.1.1.2.4. دعوى الإلغاء

لا يمكن رفض طلب رخصة التجزئة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير و تستند الإدارة عموما في رفضها تسليم رخصة التجزئة [23] م62 ، إذا كان طلب التجزئة غير موافق لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه و لا لويثقة التعمير و لا حتى لمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، والقواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها في حالة عدم وجود أية أداة من أدوات التعمير و هذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فعلى الإدارة أن تحدد ذلك في قرار رفضها منح رخصة التجزئة، و للإدارة سلطة في منح أو رفض منح رخصة التجزئة بوضع شروط أو تحفظات من بينها:

- إجراء تحقيق عمومي الذي تقترحه السلطة المكلفة بتحضير الملف على السلطة المختصة و هذا ما نصت عليه المادة 12 الفقرة 4 من المرسوم 91-176.

- كما تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة كيفية المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب[52] م12.

- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية للبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي إقامة محلات مهنية داخل الأراضي المجزأة و هذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 91-176، و في هذه الحالات لا يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يرفع دعوى الإلغاء حيث القانون ترك للإدارة تقدير منح رخصة التجزئة طبقا لشروط خاصة و مواصفات معينة، و يكون ذلك في حالة ما إذا كان قرار منح رخصة التجزئة فيه خطر أو تهديد للأماكن الثقافية [116] ص52.

- كما يستبعد رقابة القضاء في حالات معينة فمثلا إذا إعتمدت الإدارة أثناء منحها لرخصة التجزئة على نص قانوني فالقاضي ينظر هنا في حالة إذا كان البناء يحمل ضررا أو خطر على المكان فقط ، كذلك في حالة إذا إعتمدت الإدارة في إصدار قرارها على أسباب مادية فإن القاضي لا يمكن فرض أية

رقابة على قرار الإدارة إلا إذا ثبت خطأ في تطبيق القانون أو أن الأسباب المادية غير دقيقة [116] ص52.

قبل ذلك لابد أن نتطرق إلى إجراءات رفع دعوى الإلغاء في رخصة التجزئة:
تتمثل هذه الإجراءات في مايلي:

- صفة المدعي:

هو كل شخص له صفة و المصلحة في ذلك [96] م13 ترفع الدعوى من قبل طالب رخصة التجزئة المعني الذي قبل طلبه بالرفض الصريح أو الضمني و الذي لحقه ضرر من قبل الإدارة، كما يمكن أن يرفع طعن من قبل المستفيد أو من جمعيات أو الحيران [60] ص22 .

- طبيعة القرار المطعون فيه:

أن يكون القرار موضوع دعوى الإلغاء بإعتبار أن الإدارة ملزمة موقفها بشكل صريح و يبلغ في مواعيد محددة.

- شرط التظلم الإداري المسبق:

إن التظلم الإداري المسبق هو إجراء ضروري يقوم به طاعن قبل رفع الدعوى أمام القضاء. و ما يمكن ملاحظته أنه في ظل قانون 66-154 الملغي التظلم الإداري المسبق في القرار الصادر من جهة الإدارية اللامركزية و عوضه بإجراء الصلح لكن إذا تعلق الأمر بالقرارات الإدارية المركزية فهنا التظلم الإداري وجوبي وفقا لنص المادة 169 مكرر من قانون رقم 90-23 " لا يجوز رفع دعوى إلى المجلس القضائي من أحد الأفراد إلا بتطبيق الطعن في قرار الإداري "، من خلال نص المادة فإن التظلم هو إجراء وجوبي قبل رفع دعوى إلى القضاء، ثم بعد صدور قانون 90-23 حذف شرط التظلم الإداري المسبق الذي نصت عليه المادة 169 مكرر ، و لكن ما يمكن ملاحظته كذلك هو صدور قانون رقم 08-09 المتعلق بقرارات المدنية والإدارية فإن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في دعاوى الإلغاء القرارات الإدارية الصادرة من الولاية و البلدية [96] م801 ، أما مسألة الطعن في قرارات الإدارية نصت المادة 830 من قانون 08-09 " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار " ، وما يفهم من نص المادة أن تقديم التظلم الإداري مسألة جوازية وليس إلزامي فهي مسألة إختيار إما اللجوء إلى طعن أمام الجهة الإدارية مباشرة أو اللجوء إلى القضاء دون رفع تظلم إلى الجهة مصدرة القرار.

- كما أن قانون 90-29 المعدل و المتمم بقانون 04-05 أبقى على نظام التظلم المسبق و جعله جازيا للمعني حيث تنص المادة 63 منه على أنه " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة

سكوت السلطة أو رفضها له " و هو نفس ما جاء في ظل القانون 08-09 المتعلق بإجراءات المدنية والإدارية.

و ما يمكن قوله أنه في ظل قانون 66-154 الملغى في مادته 275 تنص على أن تظلم هو شرط جوهرى من أجل قبول الدعوى القضائية أمام مجلس الدولة و ميعاد رفعه هو شهرين من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه أما التظلم الإداري ضد قرار رخصة التجزئة الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الولائي هو إجراء جوازي في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كل هذا كان قبل التعديل، أما قانون الجديد الذي ألغى قانون الإجراءات المدنية و هو قانون 08-09 سابق الذكر ترك مسألة الإختيار إلى صاحب الطلب، إما يرفع تظلم أمام جهة المصدرة القرار أو يرفع دعوى مباشرة أمام القضاء كما أن هذا القانون لم يفصل كيفية الطعن أمام الجهة المصدرة للقرار رئيس البلدية، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير و بالنسبة للمحاكم الإدارية تحل محل الغرف الإدارية في مجلس القضاء أما مجلس الدولة فإن المحاكم الإدارية إذا أخطرت بأن الطلبات المقدمة لها هي من إختصاص مجلس الدولة يحول إليه الطلب من قبل رئيس المحكمة [96] م813 .

إن ميعاد الطعن ضد الجهة المصدرة للقرار نصت عليه المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث حددت ميعاد تظلم أمام أي جهة إدارية مصدرة القرار بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار، و في حالة إذا سكنت الإدارة المتظلم أمامها عن الرد خلال شهرين يكون ذلك بمثابة رفض و يبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، و في حالة سكوت الجهة الإدارية يستفيد المتظلم في أجل شهرين من تاريخ إنتهاء أجل شهرين الذي لا تبدي فيه الإدارة رأيها في تظلم المرفوع ضدها [96] م830 ، هنا يستطيع طالب رخصة أن يقدم طعنه أمام القضاء.

- ميعاد الطعن القضائي

في حالة إذا إختار صاحب الطلب اللجوء للقضاء مباشرة دون رفع التظلم هنا تحدد المدة بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ الشخصي بالقرار الإداري الفردي و هذا ما نصت عليه المادة 829 من قانون 08-09 " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من قرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي." هذا في ظل قانون 08-09 أما في ظل القانون رقم 90-23 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية ووفقا لمادة 169 مكررفان ميعاد الطعن القضائي في هذه الحالة هو أربعة أشهر تسري من تبليغ القرار برخصة التجزئة، أما إذا صدر القرار من الوزير المكلف بالتعمير فميعاد الطعن القضائي هو شهرين من تاريخ تبليغ قرارالرفض التظلم الإداري أو ثلاثة أشهر من تاريخ توجيه التظلم الإداري في حالة سكوت الوزير.

من خلال ما سبق ذكره نقول أن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تتعلق بدعوى الإلغاء قرار رفض منح رخصة التجزئة حيث تشير الإحصائيات في ولاية البلدية لعام 2008 أن من بين 184 من ملفات طلب رخصة التجزئة منحت الرخصة إلى 63 طالب و رفضت حوالي 121 و يعود السبب إما:

- أن طلب التجزئة غير موافق لمخطط الأراضي المصادق عليها و لا على وثيقة التعمير التي تحل محل هذا الأخيرة و لا حتى المخطط التوجيهي لتهيئة و التعمير أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها في حالة عدم و جود أية أداة من أدوات التعمير و هو سبب هام يجب على الإدارة تحديده بدقة في قرار الرفض ضمانا لحقوق الطالب في مراجعة القضائية للقرار [68] ص 822، فيجب على الإدارة أن تسبب قرار رفضها.

كما تجدر الإشارة أنه في حالة صدور القرار برفض منح رخصة التجزئة و كان ذلك بعد إنتهاء المدة المحددة قانونا لدراسة الملف فإن ذلك يعتبر تجاوزا للسلطة مما يستوجب إبطال قرار الرفض ذلك أن الجهة المختصة بإصدار الترخيص عليها أن تمنح رخصة التجزئة أو ترفض ذلك خلال المهلة المحددة قانونا.

و يمكن لقاضي إلغاء قرار رفض و يستطيع مدعى أن يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة التجزئة كما يمكن أن يرفع دعوى التعويض في حالة الرفض التعسفي في عدم منح رخصة التجزئة بدون مبرر شرعي [23] م 62 فقرة 2.

و ذلك بإعتبار أن قرارات التعمير تتم في شكل قرار إداري تخضع للقواعد العامة التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية.

جدول يوضح وضعية رخصة التجزئة لولاية البليدة

السنوات	عدد الطلبات	عدد الطلبات المقبولة	عدد الطلبات المرفوضة
2002	31	11	11
2003	18	07	11
2004	43	13	32
2005	23	16	24
2006	64	30	34
2007	101	32	73
2008	184	63	121

المصدر مديرية التعمير بالبليدة

نلاحظ من خلال الجدول أن الطلبات المتعلقة برخصة التجزئة تزداد كل سنة سواء من طرف شخص طبيعي أو معنوي و هذا دليل على وجود الأراضي القابلة للبناء بالبليدة ، كذلك نلاحظ من خلال الجدول أن قرارات الرفض متعددة فما هو سبب ؟ هناك أسباب متعددة وعلى الإدارة أن تسبب قرارها و لكن في حالة سكوت الإدارة هل يعتبر قرار رفض ؟

لإجابة عن السؤال لا بد من رجوع إلى قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و الذي من خلاله نلاحظ بأن المشرع الجزائري هنا لم يتطرق لهذه الحالة، فنجد في الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصة البناء و التجزئة من أجل البناء إعتبره بمثابة قرار ضمني بالقبول، أما قانون 82-02 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة كذلك إعتبر سكوت الإدارة بعد فوات الآجال المحددة قرار ضمني بالقبول. أما قانون 90-29 فقد أغفل حالة السكوت عن الرد و بالتالي نستقر على العمل الإداري الذي يعتبر سكوت رفضاً، و لكن طبقاً لنص المادة 63 منه التي تنص على مايلي: " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير مقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له."

نلاحظ من خلال نص المادة أنه أجاب المشرع عن حالة السكوت من قبل سلطة السلمية التي رفع أمامها التظلم يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة، و لكن تجدر ملاحظة أن سكوت الإدارة

تعتبر موافقة و هذا بالنسبة لترخيص المسبق من قبل مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة في حالة طلب رخصة التجزئة في المناطق الخاصة [45] م31.

قد تسبب الإدارة في إحداث ضرر لطرف المضرور من جراء عمل الإدارة على أنها مثلا تمنح رخصة التجزئة ثم تلجأ إلى وقف الأشغال المتعلقة بتجزئة الأرض دون سبب، فهنا يلجأ الطرف المضرور إلى رفع دعوى تدعى:

2.3.1.1.2.4. دعوى التعويض

تعتبر من أهم الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير، و لرفع هذه الدعوى لا بد من شرط المصلحة و الصفة فالدعوى هنا دعوى شخصية فعلى المدعى أن يثبت أن الإدارة مست حقه الذاتي [111] ص143 . إن هذه الدعوى تقوم على مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ، و هذا بمجرد رفض الإدارة ترخيص بالتجزئة أو التأخير في تسليم الرخص، فإن مسؤولية الإدارة يمكن أن تقرر في مجال رخصة التجزئة إذا سبب قرار الإدارة ضررا للمعني أو للغير.

و يمكن إثبات خطأ الإدارة الذي يستوجب التعويض في حالات التالية [117] ص59:

- رفض غير مبرر في منح رخصة التجزئة.
- التأخر في منح رخصة التجزئة.
- إصدار رخصة إتمام الأشغال في تجزئة في حين أن الأشغال لم تنته بعد.
- قرا غير قانوني لوقف الأشغال التهيئة في التجزئة ما.
- سحب غير مشروع لرخصة التجزئة.
- قرار يعتبر أن الأرض معدة للبناء ثم يتبع بعد ذلك بقرار نزع الملكية للمنفعة العامة.
- عدم القيام بالتجهيزات اللازمة في التجزئة و يمكن للغير أن يرفع دعوى المسؤولية على الإدارة إذا سبب له قرار منح رخصة التجزئة ضرر شخصيا و مباشرا و يمكن تصورها في مايلي:
- إهمال الوالي لموضوع المواصفات و الشروط القانونية في التجزئة.
- كما تجدر الملاحظة أن الدعاوى الرامية إلى الحصول على تعويض من جهات الإدارية المختصة في إصدار قرار التجزئة أو رفض رخص التعمير بصفة عامة كما سبق ذكره فإن الإختصاص في ظل قانون إجراءات المدنية الملغى تنص المادة 7 منه " تختص المجالس القضائية بالفصل إبتدائيا بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا، في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولايات أو إحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، طرفا فيها، و ذلك حسب قواعد الإختصاص

(1)- تكون من إختصاص مجلس قضاء الجزائر و وهران و قسنطينة و بشار و ورقلة التي يحدد إختصاصها الإقليمي عن طريق التعويض:

- الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن الولايات.

- الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات و الطعون الخاصة بمدى شرعيتها.

(2)- تكون من إختصاص المجالس القضائية التي تحدد قائمتها و كذا إختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم.

- الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية و عن المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

- الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات و طعون الخاصة بمدى شرعيتها،

- المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة، الولاية، و البلدية و المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية و الرامية لطلب تعويض."

فإن دعوى التعويض من خلال نص المادة تكون من إختصاص الغرفة الإدارية بمجلس القضاء أما قانون 08-09 فإن المحاكم الإدارية هي المختصة و لكن إلى حين تنصيب هذه المحاكم. لا بد أن نفرق هنا بين الجهة المصدرة للقرار مسألة التعويض على من تقع فإذا صدر التصرف من رئيس مجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للدولة فإن تعويض يقع على عاتق الدولة أما إذا كان ممثلا للبلدية فإن هذه الأخيرة تعوض طرف المدعى كذلك بالنسبة للوالي.

لكن سؤال يطرح هل للغير أن يتضرر من مسألة منح رخصة التجزئة التي قد تلحق به؟

للإجابة عن السؤال نستطيع القول أن منح رخصة التجزئة لغرض البناء التي تمنحها جهة الإدارية المختصة تحت طالبيه الحفاظ على حقوق الغير، و إذا ثبت أن هناك مخالفة يمكن إصلاح الضرر أمام القاضي المدني طبقا لنص المادة 124 من القانون المدني التي تنص " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض. "

إن الغير يستطيع أن يرفع دعوى مدنية ضد طالب رخصة التجزئة يطلب التعويض عن الضرر الذي قد ينجم عن قرار رخصة التجزئة، و يكون ذلك في حالة إذا خرق قواعد التعمير أو إرتفاقات المنفعة العامة فقد يسبب له ضرر شخصي كما يجب أن يكون الغير مالك للقطعة المجاورة لتجزئة المدعى عليه، و أن تكون العلاقة سببية بين الخرق قواعد التعمير و الضرر، فإذا شيدت بناية خرقا لحقوق الغير فإن الغير يمكن أن يرفع دعوى يطلب فيها هدم البناء المتنازع عليه و في هذه الحالة الغير لا يكون ملزم بإثبات مخالفة قواعد التعمير و تثبت هذه الحالة إذا شيدت بناية خرقا لإرتفاق من القانون الخاص أو دفتر الشروط [116]ص52ص53.

إن التشريع المتعلق بالتعمير في فرنسا يعتبر من التشريعات التي تهدف إلى حماية المصلحة العامة و ليس مصلحة الخاصة فإن دعوى الغير مرفوضة في قضاء الفرنسي لكنه تراجع عن ذلك [119] ص700.

2.1.2.4. المنازعات التي يختص بها القاضي العادي في منح رخصة التجزئة

نتناول في هذا الفرع المنازعات المطروحة أمام قاضي المدني (أولا) ثم نتطرق إلى المنازعات المطروحة أمام قاضي الجزائي (ثانيا).

1.2.1.2.4. المنازعات المطروحة أمام قاضي المدني

إن منازعات رخصة التجزئة يختص بها القاضي المدني إذا تنازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم قانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة حول مدى إحترام أحكام و بنود رخصة التجزئة عند إنجاز فقد يلحق ضرر شخصيا و مباشر بالغير وفقا للمادة 124 من قانون المدني و المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية الشخصية عن التعويض الأضرار التي تلحق بالغير ناتج عن منح رخصة التجزئة و ما يمكن قوله هنا أن المتضرر يرفع دعوى تعويض عن الضرر أمام قاضي المدني أما مسألة صحة منح رخصة التجزئة يدخل في إختصاص القاضي الإداري.

2.2.1.2.4. المنازعات المطروحة أمام قاضي الجزائي

يلعب القاضي الجزائي دور في مهمة الردع و جزر مخالفتي قواعد المتعلقة بالتهيئة و التعمير لأن الدعوى الجزائية في ميدان التعمير هي من الآليات الفعالة الضامنة لإحترام قواعد التعمير و عدم مخالفتها، وهذا لضمان المصلحة العامة على مستوى التخطيط العمراني و الجمالي و البيئي . و لعل أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية هي المحاضر حيث نجد أن المشرع الفرنسي ألزم الإدارة عند معاينة المخالفة بأن ترسل نسخة من المحضر إلى النيابة العامة [111] ص149، و لكن ما يمكن ملاحظته في قانون الجزائري و وفقا لمرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم الذي ينص على سبيل الحصر المحاضر الثلاث حيث جاء في المرسوم أن محضر معاينة الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى 72 ساعة [108] م18، كذلك المادة 76 مكرر نصت على محضر معاينة مخالفة في عدم مطابقة البناء لرخصة البناء فالجهة القضائية المرسل إليها المحضر تقرر البث في الدعوى العمومية.

و لكن هذا المرسوم لم يتحدث عن رخصة التجزئة و المحاضر الخاصة بها و لم ينص عن رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، إلا أن جاء قانون 15-08 و الذي نص عن محضر مخالفة المعاينة [55] م53 ، و الذي يرسل خلال 72 ساعة إلى جهة قضائية المختصة و هذا ما جاء في نص المادة 66 الفقرة 3 من قانون 15-08، و لكن تجدر ملاحظة أن قانون لم يبين أي جهة قضائية يقصد. و حسب المرسوم 06-55 فإنه ترسل المحاضر إلى الوكيل الجمهورية فالنيابة العامة لها حق تحريك الدعوى العمومية في حالة مخالفة قواعد التعمير و البناء.

كما نص كذلك قانون 82-02 الملغى في المادة 48 منه أنه في حالة مخالفة يرسل الملف إلى النيابة العامة،

كما يمكن أن تأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري بالنسبة للجمعيات فقط و هذا ما نصت عليه المادة 74 من قانون 90-29 على أنه: " يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير. " أما بالنسبة للقوانين أخرى المتعلقة بالتعمير و خاصة بالمناطق الخاصة بداية بالقانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي فإن أي مخالفة للقانون تتم معابنتها من قبل أعوان مؤهلين و المتعلقة بمخالفة قواعد البناء و مخطط حماية و إستصلاح الموقع الأثرية في المادة 30 من القانون رقم 98-04 و يكون في شكل محاضر ترسل إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية و إما عن طريق إدعاء مدني أمام قاضي التحقيق من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية [45] م91.

أما قانون 02-02 المتعلق بالمناطق الساحلية فإن مخالفات هذا القانون تكون في محضر يرسل إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا إن المادة 45 منه تنص على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ الأشغال التهيئة طبقا لأحكام هذا القانون، أما قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية فإنه طبقا للمادة 38 منه ففي حالة عدم إحترام مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة أو تحويل عقار سياحي عن طبيعتها السياحية بتحرير محضر مخالفة و يرسل إلى جهة القضائية في مهلة 15 يوم من يوم إجراء المعاينة [42] م36م38.

لكن سؤال الذي يطرح حول طبيعة المخالفات و الجزاءات العقابية المقرر لها، والمسؤولية الجزائية عن مخالفات؟

طبقا للمادة 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم بقانون 04-05 على أنه " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو إستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. "

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة والتعمير منها جرائم المتعلقة بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة، و الملاحظ أن معظم نصوص قانونية الجديدة لم تتحدث عن شهادة التقسيم.

إن نص المادة 77 جاء عاما و غير واضح و لم يحدد بدقة ماهي الأفعال المجرمة، لكن جاء قانون 08-15 نص على العقوبات المقررة في حالة إنجاز تجزئات بدون رخصة التجزئة قبل أن نتطرق إلى ذلك لابد أن نكيف هذه العقوبات على أنها جنح أم جناية فطبقا للمادة 77 فإن عقوبة هنا تكيف على أنها جنح أما جنح المشددة في حالة إرتكاب المخالفات في المواقع الخاصة و المتعلقة بالمناطق المحمية.

حيث تنص المادة 44 من قانون 03-03 على عقوبة حبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة، و بغرامة ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو إحدى هاتين عقوبة في حالة القيام بأعمال التهيئة للمناطق السياحية مخالفة لأحكام مخطط تهيئة السياحة.

وكذلك المادة 43 من قانون 02-02 ، و لكن نلاحظ أن قانون 08-15 قد شدد في العقوبات و في حالة إنجاز دون رخصة التجزئة و نستشف ذلك في نصوصه حيث تنص المادة 74 منه: " يعاقب بالحبس من 6

أشهر إلى سنتين و بغرامة من مئة ألف دينار (100.000) دج إلى مليون دينار 1000.000 دج كل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة و في حالة العود تضاعف العقوبة. "

كما تنص المادة 75 كذلك على أنه " يعاقب بغرامة من مئة ألف دينار 100.000 إلى مليون دينار 1000.000 دج كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة التجزئة و في حالة العود تضاعف الغرامة. "

و ما يمكن ملاحظته في نص المادتين أن كل من يشيد بناية دون رخصة التجزئة يعاقب بعقوبة مشددة حيث شدد في عقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين و بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 1000.000 دج و لكن على من تقع هذه العقوبة ومن هو المسؤول؟

تنص المادة 76 من قانون 08-15 على أنه " تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 أعلاه على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس و الطبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسبب في المخالفة. " إن العقوبات المذكورة في نص المادتين 74 و 75 تقع على كل من المهندس المعماري و المهندس و الطبوغرافي و كل صاحب دراسة فالمسؤول

جزائيا هو مالك الأرض والمهندس و المقاول هذا ما نصت عليه المادة 77 من قانون 90-29 ، كذلك نلاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم فكلا من المقاول و المهندس ليسوا فاعلين أصليين إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي فهم شركاء طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات.

- لكن المشرع الجزائري قد أغفل في قانون 90-29 المعدل والمتمم مسؤولية الجزائرية للشخص المعنوي خلافا للقوانين حماية البيئة. فلا بد من وجود وسائل الردع لمخالفين قانون التعمير بالنسبة للأشخاص المعنوية منها البلدية الذي يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2.2.4. المنازعات المتعلقة بتقسيم العقار

من خلال هذا المطلب نتعرف عن المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم و هذا في الفرع الأول ثم نتطرق إلى منازعات المتعلقة بالمصطلحات المشابهة لشهادة التقسيم و التي تتمثل في الملكية الشائعة (العقار المشاع) في الفرع الثاني ثم نتطرق إلى الملكية المشتركة (الجدول الوصفي للتقسيم).

1.2.2.4. المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم

إن شهادة التقسيم باعتبارها قرار يصدر من جهة إدارية مختصة و التي تطلب إما من أجل البيع أو في حالة الميراث كما سبق ذكره، فهذه شهادة يمكن أن تكون محل رفض وهذا لعدة أسباب مثلها مثل رخصة التجزئة، و بما أن شهادة التقسيم تعتبر قرار إداري لأنها تصدر من قبل جهات إدارية فإنه يمكن طعن في قرار الرفض، ولكن ما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري لم ينص على إمكانية إثارة الطعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها و كذلك في حالة سكوتها فهل يمكن قياس ذلك على رخصة التجزئة؟

كان على المشرع الجزائري أن يوضح ذلك في نصوص قانونية مثل رخصة التجزئة لأن الإدارة يمكنها أن

ترفض تسليم شهادة التقسيم و بالتالي تطبق عليها القواعد العامة حيث نجد من خلال الجدول إحصائيات حول

طلب شهادة التقسيم و رفضها كما يلي:

جدول يوضح وضعية شهادة التقسيم لولاية البلدية

السنوات	عدد الطلبات	عدد الطلبات المقبولة	عدد الطلبات المرفوضة
2002	35	18	17
2003	28	13	15
2004	141	32	100
2005	151	45	104
2006	134	45	101
2007	109	34	111
2008	155	56	99

المصدر مديرية التعمير DUCH لولاية البلدية.

نلاحظ من خلال الجدول أن طلبات شهادة التقسيم تزداد كل سنة أما بالنسبة لرفض تسليمها نرى أن ملفات الرفض عديدة فما هو سبب؟ وعلى الجهة مصدرة قرار الرفض أن تسبب قرارها، فهل لطالب حق طعن أم لا؟ لإجابة عن السؤال نقول أن قانون التهيئة و التعمير لم ينص عن كيفية الطعن و لا حتى القوانين الجديدة صادرة حاليا لم تنص عن شهادة التقسيم فما هو السبب؟ هل يعود لعدم أهميتها أم ماذا؟

و في الأخير نقول أن شهادة التقسيم تعتبر قرار إداري نطبق عليها القواعد العامة المتعلقة بالقرار الإداري و كذلك جاء في دليل المواطن أن طلب شهادة القسمة تدرس بنفس المقاييس المعتادة لرخصة التجزئة بما في ذلك شروط و طرق الاعتراض، نستنتج أن ما ينطبق على رخصة التجزئة نطبقه على شهادة القسمة.

- و في الأخير نقول أن منازعات المتعلقة بشهادة التقسيم تكاد أن تكون منعدمة و هو الأمر الذي يجعل من منازعات القرارات المتعلقة بشهادة التقسيم قليلة، كذلك المشرع الجزائري لم ينص عليها في المناطق الخاصة من حيث إجراءات تسليمها و كذلك في حالة الطعن ضد قرار المتعلق بشهادة التقسيم

الواقعة على هذه المناطق. كما تختلف منازعات المتعلقة بشهادة التقسيم عن المنازعات المتعلقة بال عقار المشاع و الملكية المشتركة و هذا ما نلاحظه فيما يأتي.

2.2.2.4. المنازعات المتعلقة بالعقار المشاع

العقار المشاع كما سبق ذكره هو ملك لإثنين أو أكثر لعقار وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة وهم شركاء على شيوخ [09] م713 ، فإذا ملك شخصان أو أكثر لعقار لا يمكن إجبارهم على البقاء في الشيوخ لأن المادة 722 من قانون المدني تنص على أنه " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع مالم يكن مجبراً على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يتجاوز خمس سنوات فإذا لم تتجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه. "

من خلال نص المادة فإن الشيوخ هنا إما يكون إجباري أو إتفاقي أو بنص قانوني بالنسبة إتفاقي يكون مصدره إتفاق نصت عليه المادة 738 من قانون المدني، أما الشيوخ الإجباري نصت عليه المواد 739 و 740 من قانون المدني والشيوخ الإجباري مصدره القانون يتمثل في القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية 87-19 المادة 9 منه. و لخروج من حالة الشيوخ تكون إما عن طريق قسمة ودية أو قسمة قضائية ويتم اللجوء إلى هذه الأخيرة إذا لم يتفق الشياح و اجماع بين الأطراف على الخروج من الشيوخ أو إذا رفض أحدهم و لا يريد القسمة هنا نلجأ إلى القسمة القضائية، وتكون القسمة القضائية كذلك في حالة وقف حصة حسب نص المادة 11 من قانون الأوقاف 91-10 المعدل بالقانون رقم 01-07 "يكون محل الوقف عقاراً أو منقولاً أو منفعة، ويجب أن يكون محل الوقف معلوماً محدداً و مشروعاً و يصح وقف المال المشاع وفي هذه الحالة تتعين القسمة."

كذلك يمكن أن تكون هناك حالة شيوخ بين الدولة والخواص و هو ما نصت عليه المادة 39 من المرسوم التنفيذي 91-454 و الذي يحدد كيفية إجراء القسمة بين الدولة و الخواص، فالقسمة هنا يمكن أن تكون ودية ولكن إذا كانت قضائية فهل يكون الإختصاص القضاء العادي أم الإداري لوجود دولة طرفاً في النزاع؟

و للإجابة عن السؤال نتطرق إلى الإختصاص القضائي و الإختصاص نوعان المحلي و النوعي؟ إن الإختصاص القضائي يقصد به مدى صلاحية الجهة القضائية للفصل في المنازعات المعروضة عليها [90] ص77 و اختصاص نوعان:

1.2.2.2.4. الإختصاص المحلي

يكون الإختصاص في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها مكان افتتاح التركة حسب نص المادة 8 فقرة 4 من قانون إجراءات المدنية رقم 66-154 و لكن بصدر قانون إجراءات المدنية و الإدارية رقم 08-09 نص في هذه الحالة في المادة 40 الفقرة 2 منه فضلا عما ورد في المواد 37 و 38 و 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها: في مواد الميراث، دعاوى الطلاق أو الرجوع، الحضانة، النفقة الغذائية، و السكن على التوالي، أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها موطن التوفى، مسكن الزوجية، مكان ممارسة الحضانة، موطن الدائن بالنفقة، مكان وجود السكن.

فالإختصاص يكون في موطن المتوفى نصت على ذلك المادة 498 [96] م498 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية.

أما بالنسبة للشيوخ في حالات أخرى غير التركة ترفع دعوى أمام موقع العقار حسب نص المادة 8 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية رقم 66-154، كذلك نصت المادة 518 من قانون إجراءات المدنية والإدارية على أنه " يوول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها، مالم ينص القانون على خلاف ذلك."

2.2.2.2.4. الإختصاص النوعي

من خلال هذا الإختصاص نحدد الجهة القضائية المختصة بالرجوع لنص المادة 724 الفقرة 1 من القانون المدني على أنه: " وتعين المحكمة إن رأت وجها لذلك خبيراً أو أكثر لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحقه نقص كبير في قيمته. "

تنص المادة 1 من قانون الإجراءات المدنية رقم 66-154 الملغى على " إن المحاكم هي الجهات القضائية الخاصة بالقانون العام وهي تفصل في جميع القضايا المدنية و التجارية أو دعاوى الشركات التي تختص بها محلياً." من خلال نص المواد فإن المحكمة هي الجهة القضائية المختصة في النظر في دعوى القسمة كما أنها تختص بالنظر في المنازعات التي تتعلق بأصل الملكية وتكوين الحصص حسب نص المادة 726 من قانون المدني على أنه "تفصل المحكمة في كل المنازعات وخاصة منها ما يتعلق بتكوين الحصص."

و لكن للمحكمة أقسام فأى قسم مختص في هذه الحالة؟ طبقاً لنص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن القسم العقاري هو مختص في منازعات المتعلقة بالأموال العقارية، حيث ينظر القسم العقاري في الملكية الشائعة [96] م512 ، كما ينظر في قسم العقاري المنازعات التي تنشأ بين

المشغلين الفلاحيين بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية حسب نص المادة 513 من قانون 08-09 و بالتالي فإن القسمة القضائية تكون من إختصاص القاضي العادي حتى لو كانت الدولة طرف في النزاع.

من خلال ما سبق ذكره فإن المنازعات المتعلقة بشهادة التقسيم تختلف تماما عن النزاع في العقار المشاع،

لأن شهادة التقسيم تعتبر قرار إداري يختص به القضاء الإداري أما العقار المشاع فيكون الإختصاص للمحكمة الابتدائية حتى لو كانت الدولة طرف في النزاع.

3.2.2.4. المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة

إن الملكية المشتركة عرفتها المادة 734 بأنها حالة قانونية يكون فيها العقار مبني ملكية مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص، حيث تخضع الملكية المشتركة بين الدول و الخواص لمرسوم التنفيذي 91-454 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كيفيات ذلك.

- أما العقار المبني الذي تملكه دواوين الترقية و التسيير العقاري تخضع لمرسوم رقم 76-146 المتضمن نظام نمذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموعة العقارات المنفصلة إلى أجزاء.
- أما الملكية المشتركة بين الخواص تخضع للقانون المدني و المرسوم رقم 83-666 المتعلق بالملكية المشتركة.

إن العقار المبني في الإشتراك به قواعد وأسس تحكم بموجبها مختلف النزاعات والخلافات المحتمل نشوئها بين المعنيين لهذا العقار وذلك لحفاظ على حقوق جميع الأطراف، سواء كانت هذه القواعد والأسس المنصوص عليها في النظام الداخلي لهذه الملكية أم في النظام العام، وبالتالي يستطيعوا رفع دعاوى و الدفاع

عن حقوقهم؛ والسؤال الذي يطرح أي جهة تختص في النظر في المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة؟

للإجابة عن السؤال نتطرق إلى الإختصاص المحلي و النوعي.

1.3.2.2.4. الإختصاص المحلي

إن الجمعية العامة بإعتبارها هيئة مهمتها الحفاظ على مصالح الملكية المشتركة فهي التي تهتم بنزاع داخل العقار المبني المشترك، و إذا لم تستطع حل النزاع تلجأ إلى المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها [96] م518.

2.3.2.2.4. الإختصاص النوعي

طبقاً لنص المادة 512 الفقرة 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن الملكية المشتركة للعقارات المبنية تكون من إختصاص القسم العقاري في المحكمة الابتدائية.

- كما قد يكون الإختصاص في القسم الإستعجالي و هذا لعدم الحاق ضرر فادح بهذا العقار أو بأحد أطراف النزاع، و الدعوى التي يمكن للجمعية العامة رفعها هي المتعلقة بإدارة الملكية المشتركة و الإنتفاع بها منها الدعوى المتعلقة بتحصيل التكاليف المشتركة و النفقات الموجهة لتحسين الملكية. [120] م 47

- كذلك الدعوى التي ترفعها الجمعية ضد المستخدمين (الحارس، عمال النظافة) أو ضد الغير منهم المقاولات المكلفة بصيانة العقار. [116] ص 128 .

من بين الدعوى التي يرفعها المالكين للشركاء سواء تعلق بالملكية الخاصة به أو بجزء المفرز أو بالإنتفاع بشقته، فمن بين الدعوى المتعلقة بحماية الحقوق الفردية للملاك الشركاء هناك دعوى الإلغاء و يكون إما:

- عيب في الشكل أو عدم مراعاة الشكليات القانونية أو التنظيمية حيث أوجب القانون على الجمعية العامة أشكال و إجراءات لإصدار قراراتها وهذا ما نصت عليه المواد 20،24،25،28،29 من المرسوم 83-666

و في حالة تعدي الجمعيات لسلطاتها، و كذلك الغش و التعسف في الأغلبية و في الأقلية. من خلال ما سبق ذكره نلاحظ في المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة بالنسبة لقرارات الصادرة عن الجمعية العامة يمكن الطعن فيها عن طريق إلغاء القرار الصادر عنها مثل قرار المتعلق بشهادة التقسيم و رخصة التجزئة.

الخاتمة

بتوفيق من الله عزوجل حاولت من خلال بحثي أن أسلط الأضواء على موضوع مهم لم يلق فيما سلف نصيبا وافيا من البحث و الدراسة من قبل الباحثين و هو قطاع التعمير الذي يكتسي أهمية قصوى سواء فيما يتعلق بالجانب الإقتصادي و الإجتماعي الذي يرتبط بتوفير ظروف العيش و الملائم للمواطنين خصوصا ما يرتبط بتوفير السكن و إنشاء مناطق صناعية و سياحية.

كما يكون الإختصاص تدبير قضايا التعمير من هيئات متخصصة و من بين قضايا التعمير هي القرارات المتعلقة بالتعمير و التي لها دور رقابي بعدي تتمثل في رخص و شهادات التعمير، فمن بين هذه الرخص و شهادات رخصة التجزئة و شهادة التقسيم التي تدعى بالتعمير الفردي لها دور في المحافظة على النسيج العمراني و النظام العام برغم من أن صاحب العقار له حق إستعماله و إستغلاله و التصرف فيه إلا أن هذا الحق يخضع لقيود يجب إحترامها في مجال البناء و التعمير و التي جاء في قانون 90-29 و المراسيم التنظيمية له فهي من القيود التي أقرها المشرع الجزائري، حيث وضع المشرع الجزائري قواعد عامة لمنح رخصة التجزئة و التي تخضع لها التجزئات لغرض البناء أو البيع أو الكراء سواء كانت داخل المناطق المحمية أو خارجها، حيث حدد شروط لكل طالب لرخصة التجزئة و كذا شروط الخاصة بالعقار محل التجزئة ، كما حدد كفيات إبداع الطلب و البث فيه و الإجراءات خاصة بذلك، إلا أنه كما ستثناء فإنه أي قيام لتجزئة فوق هذه المناطق الخاصة لا بد من الحصول و كشرط مسبق على ترخيص بالتجزئة من جهة مختصة بذلك قانونا. أما شهادة التقسيم فلم ينص المشرع الجزائري على إجراءات و شروط تسليمها في المناطق الخاصة.

من خلال هذا البحث بينا الفرق بين تجزئة العقار غير المبني و تقسيم العقار المبني و كذلك شروط إجراءات تسليمها، كما تطرقنا من خلال هذا البحث إلى العقار المشاع و كيفية تقسيمه و ميزنا عقد القسمة في العقار المشاع عن شهادة التقسيم كذلك تطرقنا إلى العقار المبني المشترك ميزنا ه عن شهادة التقسيم ثم تحدثنا عن المخالفات و المنازعات الناتجة عن رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و التي تكاد أن تكون منعدمة

و لكي لا تكون المسألة هنا سرد للمعلومات فقط فقد بات من الضروري طرح إقتراحات يرى من المفيد الإشارة والتنويه لها :

أولاً: لا بد من تقليص آجال منح رخص و شهادات التعمير مع تبسيط إجراءاتها بتقليص الأجال منح رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و تقليص الوثائق المطلوبة لأن هذا يشجع على الأشخاص طلبها، كذلك بالنسبة لرد الإدارة على طلب أن تكون في مدة قصيرة بدلاً من شهرين كما حددها المرسوم التنفيذي 91-176 إلى شهر.

ثانياً: وجوب تدعيم شرطة التعمير المختصة.

ثالثاً: لا بد من وجود سلطة قوية و مثالية في تسيير و المعاملة تجبر على إحترام القوانين المتعلقة بالتعمير.

رابعاً: لا بد من إصدار نصوص قانونية تبين كيفية البث في إجراءات منح رخصة التجزئة و شهادة التقسيم في المناطق الخاصة.

خامساً: إتمام عملية المسح لأن المساحة الإجمالية الممسوحة هو 7 ملايين هكتار من 11.6 مليون هكتار من الأراضي الواجب مسحها و هذا من أجل تحقيق في الملكية.

سادساً: وجود مصالح تقنية مؤهلة لإنجاز الخدمات بأقل تكلفة.

سابعاً: إحداث قضاء متخصص لقضايا التعمير و تكوين قضاة متدرسين بإعتبار قضايا التعمير من المشاكل التي تحضى بأهمية كبيرة و معالجة المشكل و مراقبته لأن قضايا التعمير و العقار تطرح عدة مشاكل لا بد أن تحضى بأهمية القضاء كفاعل أساسي في هذا المجال، و عدم وجود قضاء متخصص في قضايا التعمير مشكلة لا بد من تجاوزها، و يتجلى ذلك خاصة في عدم إكتراث المواطنين بالجوانب السلبية في لجوئه لمخالفة مقتضيات التعمير جهلاً بالجوانب الصحية و البيئية و بالتالي تشكل عدم وجود و عي بقوانين التعمير، و كذلك بالنسبة للإدارة فإن الوعي بمضمون أحكام قانون التعمير لا بد أن يكون بشكل رئيسي لدى الإدارة حيث وضع المشرع كل الوسائل القانونية و المادية لتنظيم حركة العمران و رغم ذلك فإن الإدارة لا تحترم مقتضيات المصلحة العامة العمرانية و عدم إحترامها لأحكام التشريع العمراني حيث تمنح تراخيص البناء و التجزئة و شهادات التعمير دون مراقبة لذلك لا بد من وسائل ردعية للإدارة.

ثامناً: وجود نصوص ردعية عقابية للجهات الإدارية المكلفة بتسليم الرخص و الشهادات في حالة وجود مخالفات و لم تتحرك لذلك.

تاسعاً: التأطير المادي و البشري الجيد للهيئات المكلفة بالتحصير و تسليم رخص و شهادات التعمير.

عاشرا: تقليص من عدد الأشخاص المؤهلين بمعاينة المخالفات بدلا من تعددها و بالتالي تتداخل المهام فيما بينها

يتضح في النهاية أنه حتى يكون العمران منظم و منسق لابد من إحترام المبادئ سابقة الذكر أي إحترام قوانين المتعلقة بالتعمير من قبل الجهات المكلفة بتسليم رخص وشهادات التعمير و على صاحب الطلب أن يحترم ما جاء في هذه رخص و شهادات الخاصة بالتعمير.

المراجع

1. عزري الزين ، " قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها" ، دار الفجر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى ، (2005) .
2. Bernard drobinko."droit d urbanisme".Gualino editeur.P aris.(2003).
3. pouly boury." Comprendre l urbanisme".Edition du moniteur.Paris.(1980).
4. فاضل خمار، " الجرائم الواقعة على العقار"، دار هومة، الطبعة الثانية، (2006).
5. محمد حسنين، " الوجيز في نظرية الحق"، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية ، دون طبعة، (1985).
6. حمدي باشا عمر، " نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أخذت الأحكام، دار هومة، الطبعة الثانية،(2004).
7. محمدي فريدة زواوي، "مدخل العلوم القانونية"، نظرية الحق ، دون دار الطبع، دون الطبعة.
8. زهدي يكن، " شرح مفصل لقانون الملكية العقارية ، جزء 01، دار الثقافة بيروت ، طبعة الثالثة، (1974).
9. قانون المدني الجزائري.
10. عبد الرزاق أحمد السنهوري، " الوسيط في شرح القانون المدني الجديد"، حق الملكية، الجزء الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثالثة، (2000).
11. عجة الجيلالي، " أزمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها" ، دار الخلدونية الجزائر، دون طبعة،(2005).
12. الأمر 71-73 المتعلق بقانون الثورة الزراعية، المؤرخ في 08/11/1971 الجريدة الرسمية العدد 97.
13. مقال الأستاذ أحمد رحمانى، " الإطار التشريعي و التنظيمي المنظم للعقار و إشكالية تطهيره، الموقع الإلكتروني www.notaires.dz/seminaire/arab/ahmedraham.htm.

14. العربي رابح أمين، " رخصة البناء في المناطق الخاصة ، و المنازعات المتعلقة بيها، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء ، (2005-2006).
15. قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، المؤرخ في 18/11/1990 الجريدة الرسمية العدد 49.
16. ليلي زروقي و حمدي باشا عمر " المنازعات العقارية"، دار هومة الجزائر، الطبعة الثالثة ، (2006).
17. المجلس الوطني الإقتصادي و الإجتماعي، ملخص مشروع التقرير حول شكل العقار في الجزائر عائق أمام التنمية الإقتصادية ، الدورة العامة الرابعة و العشرون، جوان (2004).
18. قانون 84-12 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل و المتمم ، الجريدة الرسمية العدد 26.
19. نصر الدين هنوني، " الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر"، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية ، دون طبعة (2001).
20. مقال عيسى بن محمد بوراس،"السوق العقارية في الجزائر" ، بتاريخ 04/09/2007 www.veecos.net/portal/indisc.
21. المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ 13/03/2007 الجريدة الرسمية العدد 14.
22. مجاجي منصور " الترقية العقارية و التخطيط العمراني" مداخلة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفق ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 07 و 08 فيفري 2006.
23. قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المؤرخ في 01/12/1990 الجريدة الرسمية العدد 52.
24. المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 الجريدة الرسمية العدد 62.
25. مجاجي منصور، " النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري" مذكرة لنيل درجة ماجستير، فرع قانون العقاري ، جامعة البليدة، (2000-2001).
26. Chabane ben akzouh."De la loi d orientation fonciere au droit urbanisme".Ruvue de idara.N°22.N°02 .
27. المرسوم التنفيذي 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 الجريدة الرسمية العدد 62. (2005).
28. حمليل نوار " تقدير تقنية البيع على التصاميم" مداخلة في ملتقى الدولي حول الترقية العقارية في يومي 07-08 فيفري 2006، جامعة قاصدي مرباح ورقلة .
- 29- المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07-03-1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناءا على التصاميم الجريد الرسمية العدد 13.

30. جلاب نعناعة، " الإستثمار و العقار الصناعي "، مداخلة في ملتقى المغاربي حول العقار، يومي 25-26 أفريل 2007، جامعة البليدة ، غير منشور.
31. بوجردة مخلوف، " العقار الصناعي " ، دون دار الطبع، الطبعة الثانية، (2006).
32. المرسوم التشريعي 93-12 المؤرخ في 10/10/1993، المتعلق بالترقية الإستثمار للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49.
33. المرسوم التنفيذي 91-321 المؤرخ في 14/09/1991، الجريدة الرسمية العدد 44.
34. قانون 08-14 المؤرخ في 20/06/2008 يعدل و يتم قانون 90-30 الجريدة الرسمية، العدد 44.
35. المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها ، الجريدة الرسمية العدد 60.
36. قاشي علال، " أزمة العقار في الجزائر و دوره في تنمية الإستثمار "، مداخلة في ملتقى مغاربي حول العقار، جامعة البليدة يومي 25-26 أفريل 2007. غير منشور.
37. الأمر 08-04 يحدد شروط و كفيات منح إمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49.
38. المرسوم التنفيذي 09-152 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع الإستثمارية، الجريدة الرسمية العدد 27.
39. قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، المؤرخ في 19/06/2003، الجريدة الرسمية العدد 43.
40. مليكة حفيظ شبايكي، " موقع السياحة في الإقتصاد الجزائري " مجلة العلوم الإنسانية ، العدد 16، منشورات جامعة منتوري قسنطينة، ديسمبر 2001.
41. عصمت عدلي " الأمن السياحي و الأثري في ظل القوانين السياحية " دار الجامعة الجديدة ، دون طبعة، (2008).
42. قانون 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالمناطق التوسع و المواقع السياحية ، العدد 11، (2003).
43. حسن حميدة، " نظام حماية المساحات و المواقع المحمية في التشريع الجزائري " مذكرة لنيل درجة ماجستير كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، (2000-2001).
44. قانون 01-10 المؤرخ في 03/07/2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية العدد 35.

45. قانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، المؤرخ في 15/06/1998 الجريدة الرسمية العدد 44.
46. قانون 01-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة الجريدة الرسمية العدد 11.
47. قانون 01-99 المؤرخ في 06/01/1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة ، الجريدة الرسمية العدد 02.
48. قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و التنمية ، المؤرخ في 05/02/2002، الجريدة الرسمية العدد 10.
49. بورويس زيدان ، "علاقة التوثيق بالنشاط العمراني" ، مجلة الموثق، العدد 10، ماي 2000.
50. زكريا المصري، " أسس الإدارة العامة – التنظيم الإداري – النشاط الإداري" دراسة المقارنة، دار الكتب القانونية الإسكندرية ، دون طبعة ، (2007).
51. حمدي باشا عمر، " حماية الملكية العقارية الخاصة"، دار هومة ، دون طبعة، (2003).
52. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 الجريدة الرسمية العدد 21.
53. عزري الزين ، " النظام القانوني لرخصة البناء في تشريع الجزائري" ، الفكر البرلماني ، مجلة متخصصة في القضايا و الوثائق البرلمانية العدد 09. جويلية 2005.
54. قانون 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 يعدل و يتم قانون 90-29، الجريدة الرسمية العدد 51.
55. قانون 08-15 المؤرخ في 20/06/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها الجريدة الرسمية العدد 44.
56. جريدة الخبر الصادرة في تاريخ 28/02/2008 العدد 2386.
57. المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-176 العدد 01.
58. المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات الجريدة الرسمية العدد 27.
59. المرسوم التنفيذي 09-155 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن بالبيت فيتحقق مطابقة البناءات و كفيات سيرها الجريدة الرسمية العدد 27.
60. دليل المواطن " ملخص حول الأحكام و القوانين السارية المفعول" نهج كريتلي المختار "duc" مديرية التعمير البلدية.

61. قانون 97-02 قانون المالية سنة
62. قانون 91-11 المؤرخ في 27/05/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الجريدة الرسمية العدد 21.
63. نورة سعداني "الأدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية العمرانية" دراسة تحليلية على ضوء قانون الجزائري ،مذكرة ماجستير فرع قانون العقاري جامعة البليدة جوان 2000.
64. عمر زيتوني ،مجلة المحاماة الصادرة عن منظمة المحامين تيزي وزو العدد 04، جوان 2006.
65. مذكرة رقم 1479 صادرة في 28/03/2000 عن مديرية الأملاك الوطنية المتعلقة بدور المحافظ العقاري بالنظر في بعض الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير.
66. المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22/09/2009 الجريدة الرسمية العدد 55.
67. قانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي الجريدة الرسمية العدد 46.
68. سماعين شامة ، " النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية"، دار هومة ، دون طبعة ،(2003).
69. بشير التجاني، " التحضير و التهيئة العمرانية في الجزائر " ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، دون طبعة ،(2000).
70. المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 يحدد إحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين الجريدة الرسمية العدد 65.
71. قاشي علال ،"الضمانات القانونية و دعم الإلتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم و تقييم ذلك"، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية واقع و آفاق ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، يومي 07 و 08 فيفري 2006.
72. المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 26.
73. بولحية علي و سعدي عبد الحليم، "الوكالات العقارية في نظر قانون 90-25"، مجلة المحاماة صادرة عن منظمة المحامين بباتنة ، العدد 02.
74. حويشن رضوان " الوسائل القانونية لحماية البيئة و دور القاضي في تطبيقها" مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،دفعة 14، سنة 2006.

75. حمود نعيمة و بوشارب منيرة " الإشكالية القانونية لحماية الأملاك العقارية وفعالخصوصية المجالية حماية و ترميم التراث العمراني " مداخلة في ملتقى دولي حول التسيير العقاري نادي الصنوبر بالجزائر، يومي 10 و11 جوان 2008.
76. المرسوم التنفيذي 03-321 المؤرخ في 05/10/2003 الجريدة الرسمية العدد 61.
77. المرسوم التنفيذي 04-421 المؤرخ في 20/12/2004 الجريدة الرسمية العدد 83.
78. مجلة الجزائر سياحة "ترقية الإستثمار و السياحة " لنشر إعلامية تصدر عن ديوان الوطني للسياحة، العدد 19 سبتمبر 2002.
79. عبد الوهاب عرفة، " المطول في الملكية العقارية و العقود المدنية العقارية" الجزء 01، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، (2004).
80. حمدي باشا عمر، " محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة" دار هومة، دون طبعة.
81. لقدوعي إسماعيل، " البناء الفوضوي في الجزائر"، مذكرة التخرج من المدرسة العليا للقضاء، دفعة 16، (2005-2008).
82. المستشار محمد عزمي البكري " حق الملكية، المجلس 15، موسوعة الفقه و القضاء"، دار محمود و التوزيع، دون طبعة، (2005).
83. حمدي باشا عمر، " منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية"، مجلة الموثق، العدد 02، المؤرخ في 20/07/2001.
84. محمود عبد الرحمان الضويني، "النظام الملكية الشائعة في القانون المصري"، مداخلة في ملتقى المغاربي حول العقار، جامعة البليدة يومي 25 و26 أفريل 2007.
85. محامي عزة عبد القادر، "المرجع العملي في الشهر العقاري والتوثيق"، دون دار الطبع، دون طبعة، سنة (2000).
86. دليمي حورية، "القسم العقارية"، مداخلة ليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري و المنازعات العقارية يوم 27/04/2004 في مركز جامعي سوق أهراس منشور .
87. المرسوم التنفيذي 76-63 المؤرخ في 25/03/1976. المتعلق بتأسيس سجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30.
88. قانون رقم 05-09 المؤرخ في 04/05/2005 المتعلق بقانون الأسرة .
89. قرار المحكمة العليا رقم 33120 المؤرخ في 06/10/1982 المجلة القضائية العدد الأول 1989.
90. حياة كحيل، "القسم القضائية للعقار الشائع"، مذكرة ماجستير فرع عقاري جامعة البليدة، جوان 2005.

91. محمد عبد الرحمان الضويني، "أحكام القسمة بين الفقه الإسلامي و القانون المدني"، دار الفكر الجامعي دون طبعة، (2001).
92. قرار المحكمة العليا رقم 33797 المؤرخ في 05/11/1984 المجلة القضائية العدد 03 سنة 1989 .
93. قرار المحكمة العليا رقم 20185 المؤرخ في 29/07/2000 الإجتهااد القضائي سنة 2004.
94. قرار المحكمة العليا رقم 198689 المؤرخ في 31/05/2000 الإجتهااد القضائي سنة 2004.
95. بلخير سعيد وبلخير نصيرة ليلة، "التركة- القسمة - بيع العقار المشاع" المنشورات القانونية زكريا دون طبعة .1992
96. قانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2007 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإجراءات الإدارية ، الجريدة الرسمية العدد 21 .
97. مذكرة رقم 3654 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخ في 19/07/1999 .
98. المرسوم التنفيذي 91-454 المؤرخ في 23/11/1991 المحدد لشروط إدارة أملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، الجريدة الرسمية العدد 60 .
99. مجيد خلوفي ، "نظام الشهر العقاري القانون الجزائري"، طبع الديوان الوطني لأشغال التربوية، الطبعة الثانية، (2006).
100. محمد حسين منصور، "المسؤولية المعمارية"، دار الفكر الجماعي، دون طبعة، (2006) .
101. مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2008.
102. المرسوم التنفيذي 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد 47.
103. يختاوي سعد، "الملكية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق"، مداخلة في ملتقى حول المنازعات العقارية، ولاية وهران، المنعقدة يومي 13 و14 فيفري 2002.
104. قانون 07-05 المؤرخ في 13/05/2007 يعدل ويتم المرسوم التشريعي رقم 93-03 .
105. بلقاسم بلقاضي، "النظام القانوني للملكية المشتركة" المذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع عقاري، جامعة البليدة سنة 2000./2001
106. المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المؤرخ في 18/05/1994 الجريدة الرسمية العدد 32.
107. المرسوم التنفيذي 95-318 المؤرخ في 14/09/1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم، الجريدة الرسمية العدد 61 .

108. المرسوم التنفيذي 55-06 المؤرخ في 2006/01/30 الجريدة الرسمية العدد 06 .
109. المرسوم التنفيذي 343-09 المؤرخ في 2009/09/22 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي 55-06 الجريدة الرسمية العدد 61 .
110. المرسوم التنفيذي 156-09 المؤرخ في 2009/05/02 الجريدة الرسمية العدد 27.
111. جبري محمد، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة نيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية، جامعة الجزائر 2001/2000.
112. بوصوف موسى، "دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية" مداخلة في ملتقى حول المنازعات العقارية، ولاية وهران المنعقدة يومي 13 و14 فيفري 2002.
113. محيو أحمد، "المنازعات الإدارية"، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، الطبعة الخامسة.
114. عزري الزين، "إلغاء قرارات العمران الفردية على أساس عيب الإنحراف السلطة في قضاء مجلس الدولة الجزائرية"، مداخلة في ملتقى دولي حول الترقية العقارية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 07 و08 فيفري 2006 .
115. أمال يحيى، "غرباء شرعوا في البناء على القطعة الأرضية المخصصة لتعاونية أمال"، يوم 19 مارس 2008 على الموقع الإلكتروني www.elkhabar.com
116. مصطفى عابدة، "منازعات الترقية العقارية في الجزائر"، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، جامعة البليلة، 2001/2000 .
117. Jean Paul Gilli et autres " Les Grands arets du droit de l'urbanisme" 4 édition Dalloz.1996.
118. Henry J acquot."Droit de l'urbanisme". Precis 4 édition. Dalloz.1989.
119. المرسوم التنفيذي 666-83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل و المتمم المرسوم التنفيذي 59-94 المؤرخ في 1994/03/07 الجريدة الرسمية العدد 47.