



جامعة زيان عاشور بالجلفة
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



التنظيم القانوني لرخصة التجزئة

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر حقوق تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالب:

- بشير حفيظة

- ضيف بن علي

لجنة المناقشة

- | | |
|---------------|----------------------|
| رئيسا | - د. صدارة محمد |
| مشرفة و مقررة | - د. بشير حفيظة |
| مناقشا | - د. جمال عبد الكريم |

السنة الجامعية 2017/2016

شكر و عرفان

بسم الله الذي لمُ المحامد و المدائح كلها بلا عد و لا حساب.

"من لا يشكر الناس لا يشكر الله"

الحمد لله على فضائله حمدا بكل الجوارح و الجنان و الصلاة و السلام على الحبيب المصطفى العبدنان و بعد:
بخالص الشكر و العرفان إلى من كان لهم الفضل لبلوغنا هذا المقام نتقدم بالشكر الجزيل إلى الوالدين الكريمين كما نتوجه بالشكر و الامتنان إلى من أرشدنا إلى أن البحث أمانة و منهج و إرادة، أساتذتي الأفاضل
"الدكتور جمال عبد الكريم"
"الدكتورة بشير حفيظة"

الإهداء

إلى اللذين قال فيهم الحق تبارك و تعالی " و قل ربي أرحمهما كما
رباني صغيراً" الوالد (الحاج علي) شفاه الله و عافاه
الوالدة (شريفة) - أطال الله في عمرها -

إلى إخوتي و أخواتي

و إلى البراعم:

و كل عائلة ضيف

و إلى أصدقائي و رفقاء دربي

و إلى كل طاقم كلية الحقوق

إلى كل من ساهم في إنجاح هذا البحث من قريب أو بعيد

أهدي عملي هذا

ضيف بن عليّة

مقدمة:

حق الملكية عبارة عن حق دستوري، غير أن المصلحة العامة جعلت المشرع يضبط أحكام الأنشطة العمرانية المختلفة والتي كانت وسيكون لها الأثر المباشر على البيئة والمحيط، وبالتالي وجب إيجاد قواعد وأحكام تتماشى مع الأهداف المرجوة.

فقواعد العمران قواعد رديعة كفيلة بأن تحقق توازن بين المصلحة الخاصة للأفراد من خلال مشاريع التجزئة وبين المصلحة العامة العمرانية ، وهنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص الإدارية ، وهي القرارات المتعلقة بالتجزئة وفي هذا الإطار باعتبار المعنيين بترخيص التجزئة بنية تأثير على مصالحهم ومراكزهم فإن الإدارة ملزمة باحترام الإجراءات والمواعيد الخاصة باستصدار هذه الرخص ، وفي حالة مخالفتها للشروط المنصوص عليها قانونيا يحق للأفراد أصحاب الحق قانونيا منازعتها.

كذلك تكمن أهمية الموضوع محل الدراسة من خلال اهتمام المشرع الجزائري بوضع قوانين تبين الشروط والإجراءات القانونية للحصول على رخص التجزئة باعتبارها مرتبطة بالملكية العقارية التي تدخل ضمن ترتيبات المخططات العمرانية التي تساهم في تنظيم وتطوير المحيط العمراني الذي جعل دورها الاساسي في حماية البيئة من خلال ضمان صلاحية القطع الارضية المجزأة والمحافظة عليها من أجل تشييد البنايات عليها في ظل تحقيق التوافق بين أعمال التجزئة مع الاصول والموصفات العمرانية واستفائها للمعايير والاشتراطات البنائية التي يتم من خلالها توفير مقتضيات الصحة العمومية وحماية البيئة من أخطار التلوث العمراني.

لعل من أهم أسباب اختيار هذا الموضوع هو كونه يمس ويتطرق إلى جانب مهم في حياتنا اليومية باعتبار رخصة التجزئة من الرخص التي تتعلق وتتحكم في الملكية العقارية.

وايضا الاجراءات الجديدة التي آتي بها المرسوم التنفيذي 15-19 هذا ومن جهة آخر معرفة مدى تطبيق هذا النظام القانوني على أرض الواقع مع الوقوف على مدى فعالية هذه الرخصة في تنظيم العمراني.

و من جهة أخرى لما يتحلى به هذا الموضوع من اعتبارات سياسية و اجتماعية و اقتصادية و إدارية تخص الانسان و حرিতে في التملك و ممارسة النشاطات العمرانية المختلفة و كذلك الجانب الغامض في رخصة التجزئة مما ادى بنا الى دراسة الموضوع بكل شوق و جدية.

من خلال ما تم التطرق إليه يمكن صياغة الإشكالية التالية:

الى أي مدى نجح المشرع في معالجة رخصة التجزئة على ضوء

المرسوم التنفيذي 15 - 19 ؟

الإشكالية:

والهدف من هاته الدراسة هو تسليط الضوء على القوانين التي تناولت رخصة التجزئة ومعرفة الإجراءات الجديدة التي حدثها وعدلها المرسوم التنفيذي 19/15 من جهة ، ومن جهة أخرى معرفة مدى تطبيق هذا النظام القانوني على أرض الواقع مع الوقوف على مدى فعالية هذه الرخصة في الواقع المعاش.

وقد اعتمدت في بحثي هذا على المنهج التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية وهذا للوقوف على ما شابه هذه النصوص من نقائص قانونية غفل عنها المشرع الجزائري إضافة إلى المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية وللإجابة على الإشكالية المطروحة وضعت تقسيما للموضوع محل الدراسة يتكون من ثلاث فصول تناولت في الفصل الأول منه الجانب النظري لرخصة التجزئة وفي الفصل الثاني تناولت مراحل استصدار رخصة التجزئة و في الفصل الثالث تطرقت الى الاجهزة المخول لها رقابة رخصة التجزئة.

تمثل رخصة التجزئة أحد القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والتي تعمل على تجزئة العقارات لتشييد البنايات عليها ضمن الترتيبات العمرانية، وكذا القوانين والتنظيمات المعمول بها، و باعتبارها تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني نجد المشرع الجزائري أولى لها اهتماما كبيرا من خلال مجموعة من القوانين المنظمة لها لذا فإلحاطة أكثر بالموضوع والتعمق بماهية رخصة التجزئة قسمنا هذا الفصل إلى المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: خصائص و آثار رخصة التجزئة

المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة

تعد رخصة التجزئة من القرارات العامة في المجال العمراني وهو ما نلمسه من خلال العناية التي أولاها المشرع في المرسوم التنفيذي 15-19 المتضمن تحضير رخصة التجزئة المعدل والمتمم، فرخصة التجزئة تتطلب تقسيم حقيقي للوحدة العقارية، لذا إنطلاقاً مما سبق أصبح من الضروري الوقوف على تعريف هذه الرخصة من أجل تحديد خصائصه وكذا تمييزها عن غيرها من المصطلحات المشابهة، ومن هنا قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى:

المطلب الأول :تعريف رخصة التجزئة.

المطلب الثاني :تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة

المطلب الأول : تعريف رخصة التجزئة.

نبدأ تعريف رخصة التجزئة بضبط مصطلح الرخصة من الناحية اللغوية، ثم نليها بتعريف رخصة التجزئة في نظر التشريع ثم الفقه، إلى أن نصل إلى تعريفنا الخاص برخصة التجزئة.

الفرع الأول التعريف اللغوي :الرخصة إسم للفعل رخص، ونقول رخص له الأمر أذن له فيه بعد النهي عنه.

الرخصة :ترخيص الله للعبد في أشياء خففها عنه.¹

الرخصة :التسهيل في الأمر، الإذن فيه بعد النهي عنه.²

الرخصة في الأمر :وهو خلاف التشديد، وقد رخص له في كذا ترخيصاً فترخص هو فيه أي لم يستقص.

ونقول: رخصت فلانا في كذا و كذا أي أذنت له بعد نهى إياه عنه.¹

¹ جمال الدين بن منصور، لسان العرب ط ، 3، دار صادر للنشر، بيروت، 1441هـ، ج7، ص41.

² عيسى مومني، القاموس العربي الممتاز ط ، 2، دار العلوم للنشر، عنابة، 2000ص64.

الفرع الثاني : التعريف التشريعي:

تم تعريف رخصة التجزئة من خلال القانون 82 02 - بقوله: " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها"،² كما أن المرسوم التنفيذي 15 19 - نص على: " في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 على أنه: "...تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"،³ وهو ما تضمنه المرسوم التنفيذي 19 - 15

في حين نجد سماعين شامة وجد نقدا لهذا التعريف المذكور الذي أثار لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وهذا عندما ينص على أن تقسيم الملكية العقارية لإثنين (قطعتين) يستلزم رخصة تجزئة، وفي الحقيقة أن الفرق بين الاثنين هو في عدد القطع المراد إنجازها، فإن المالك يريد تقسيم ملكيته إلى قطعتين،³ فيكون ملزما بإصدار شهادة التقسيم في حين إذا كان عدد القطع المراد إنجازها يساوي ثلاثة أو أكثر فيكون المالك ملزم بطلب رخصة التجزئة.⁴

وجاء النص على التجزئة على أنها "القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"،⁵ فهنا المادة وسعت في أغراض رخصة التجزئة ليس فقط في تقسيم الوحدة العقارية إلى أجزاء لغرض البناء و إنما حددت أهداف أخرى للتجزئة وهي البيع أو الإيجار.

¹ جمال الدين بن منصور، المرجع السابق، ص 4.

² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمه، ا ج ر العدد 07.

³ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، (د ط)، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 221.

⁴ نفس المرجع، ص 221.

⁵ حسب المادة 02 من القانون 15-08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها.

وهذا في الحقيقة فهم خاطئ فالعبرة في هذا الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة وإن كان مبني تسلم شهادة التقسيم.

الفرع الثالث : التعريف القضائي:

بالرجوع للإجتهادات القضائية الجزائرية لم نجد تعريف لرخصة التجزئة بل أشار إليها إلا في حكم قضائي صادر عن الغرفة الإدارية بفضائها في إحدى القضايا منها القرار رقم 160949 المؤرخ في 23 فيفري 1998 غير منشور.¹

أما القضاء المقارن وبالتحديد القضاء المصري فقد عرف تقسيم الأراضي المعدة للبناء بأنها:

"كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع أو المبادلة أو التأجير".²

الفرع الرابع : التعريف الفقهي:

وقد عرفها الفقه على أنها عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها و ، على أنها رخصة إدارية بتجزئة قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها.³

ففكرة التجزئة تعود إلى المهندس المعماري الإنجليزي (RYMOND) التي تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن عليها.⁴

حيث عرفت رخصة التجزئة على أنها: " عملية تقسيم قطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها. "

وكذلك هي: " رخصة إدارية تجزئ قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها. "

¹ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري ط، ، 10 دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص.236.
² http://www.laweg.Net. 15:55 ، على الساعة 03 /01 /2016 ، أطلع عليه بتاريخ
³ عائدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص. 79.
⁴ محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، رسالة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر - كلية الحقوق ، - الجزائر، 2005، ص.7.

كما عرفت أيضا على أنها: "القرار الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية¹."

بالإضافة إلى تعريف آخر والذي يعرف رخصة التجزئة على أنها: "تلك الوثيقة الإدارية التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية بتقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية²."

وما يعاب هذان التعريفان السابق ذكرهما أن الأول أغفل الجانب الشكلي الذي تصدر عليه الوثيقة، أما التعريف الثاني فقد أغفل الموكل من فئة طالبي الرخصة واكتفى بذكر المالك فقط، رغم أن هذان التعريفان قريبان جدا لتحديد مفهوم جامع لرخصة التجزئة.

كما أنه من خلال ما سبق بيانه نضع التعريف الآتي: "رخصة التجزئة هي تلك الوثيقة التي تصدرها سلطة أو هيئة إدارية مختصة بطلب من المالك أو موكله المرخص له قانونا، يطلب فيها الإذن المسبق لإجراء عملية تقسيم لعقار غير مبني إلى جزئين أو عدة أجزاء بغرض تشييد بناية على جزء أو عدة أجزاء ناتجة عن عملية التقسيم."

المطلب الثاني : تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة

الفرع الأول : التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم:

الملاحظ أن التعريف المذكور في نص المادة 57 من القانون 90-29 يثير لبس بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم حيث ينص المشرع في المادة 59 من القانون السابق الذكر "تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام."....

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيه ط 1، 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص 43.
² محمد الأمين بوغرارة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التبرص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة، 2006-2003، ص 34-35.

وما يلاحظ أن المشرع في القانون 29-90 عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة و هو ما يزيد الأمر لبسا وغموضا في مدى فهم الفرق بينهما، لكنه لم يستدرك الأمر في المرسوم التنفيذي 15-19 وذكر نفس المادة تحت قسم رخصة التجزئة.

والحقيقة أن الفرق بينهما هو أن يكون العقار أو الأرض شاغرة في رخصة التجزئة أم شهادة التقسيم فإن المشرع إشتراط أن يكون العقار مبني.

كما أن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء أو الارتفاقات المرتبطة بالعقار على عكس رخصة التجزئة التي تهدف إلى تجزئة ملكية إلى جزئين أو أكثر وينتج عنها أجزاء تتمتع بحقوق البناء.

فهناك من يرى بأن الفرق بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم يكمن في عدد القطع، حيث أنه إذا كانت عدد القطع أكثر من ثلاثة تسلم رخصة التجزئة و إذا كانت أقل أي قطعتين فتسلم شهادة التقسيم¹.

إلا أن العبرة في الأمر هو شغور العقار أو وجود بناء عليه، فإن كان شاغرا تسلم رخصة التجزئة وان كان مبني تسلم شهادة التقسيم ، ولهذا نجد المشرع ستعمل في رخصة التجزئة في المادة 57 من القانون 29-90 تقسم إلى عدة قطع، وعند التطرق إلى شهادة التقسيم إستعمل مصطلح قسمين أو عدة أقسام².

الفرع الثاني : التمييز بين الرخصة والترخيص:

الترخيص هو قرار إداري بسيط نو كيان مستقل منشأ لأثار قانونية جديدة في مجال العلاقات القانونية تبدأ من يوم صدوره وتنتهي تنفيذه.

والترخيص ذو طبيعة مؤقتة، بحيث لا يرتب أي حق مكتسب بالإدارة و ، يمكن أن تتدخل في أي وقت من أجل تنظيمه، وذلك استنادا إلى السلطات العامة أو تحقيق لأهداف هذه السلطة التي تتمتع في ذلك بامتياز وسيادة تنفي معها أي طابع تعاقدية، ويجد الترخيص تطبيقه الواسع في قانون البيئة، حيث يشترط قبل البدء في إستغلال المنشأة استصدار

¹ محمد جبري، المرجع السابق، ص 84-83.

² نفس المرجع، ص 84.

ترخيص من الجهة المعنية، وذلك لتتمكن الإدارة من فرض ما تراه لازما من إحتياجات وقائية ورقابية على نشاط المنشأة¹.

كما عرفت محكمة القضاء الإداري في دعوى رقم 4 بتاريخ 7 فيفري 1955 على أن الترخيص هو: "عبارة عن تصرف إداري مؤقت بطبيعة قابل للسحب أو التعديل". أما في حكم المحكمة الإدارية المصرية العليا الصادر في 14 فيفري 1987 تجدها تفرق بين الرخصة والترخيص، فتطلق كلمة ترخيص على الترخيص الإداري بصفة عامة في حين تكون الرخصة ذات طبيعة خاصة وهي عبارة عن إذن للقيام بعمل محدد تترتب عليه آثار دائمة كالإنشاءات والأبنية².

ومنه نميز الرخصة عن الترخيص من خلال أن الرخصة تكتسي طابع الديمومة في حين

نجد الترخيص ذو طبيعة مؤقتة ولا تترتب آثار قانونية³.

الفرع الثالث: تمييز رخصة التجزئة عن تجزئة الملكية

تعتبر تجزئة الملكية بأنها تحويل المالك بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً وهنا نميز رخصة التجزئة على تجزئة الملكية كون رخصة التجزئة تقوم على تقسيم ملكية العقار من أجل إستعماله لتشييد بنايات مع الإحتفاظ بملكيته⁴.

المبحث الثاني : خصائص و آثار رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من الرخص الإدارية التي تراعي فيها الشروط التقنية والقانونية والتنظيمية وهو الإجراء الذي يقوم به صاحب الملكية، أو موكله لطلب الرخصة من أجل تجزئة ملكيتهم العقارية إلى عدة أجزاء لتنظيم حركة العمران، وبما أن رخصة التجزئة عبارة عن تصرف قانوني صادر بإرادة منفردة تترتب أثر قانوني

¹ راضية مشري، مداخلة بعنوان "المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية"، الملتقى الدولي والتشريع الجزائري، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، يومي 10-09 ديسمبر، 2013، ص 15-14.

² كمال محمد الأمين، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، جامعة 8 ماي، 1945، قالمة، يومي 4 و 3 ديسمبر، 2012.

³ راضية مشري المرجع السابق، ص 15.

⁴ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ط3، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 36.

نجد لها العديد من الخصائص التي تميزها على الوثائق الأخرى وهو ما سنتطرق إليه في هذا المبحث والذي تم تقسيمه إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: خصائص رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: آثار رخصة التجزئة.

المطلب الأول: خصائص رخصة التجزئة.

تتمثل خصائص رخصة التجزئة في ما يلي:

1- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري إنفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران كل في نطاق إختصاصه¹، فلقد ألزم جراءات محددة المشرع الإدارة على أن يصدر هذا القرار الإداري في شكل معين و احتراماً لمبدأ المشروعية ضمناً لحقوق الأفراد و إذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع².

2- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار³، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية الأرض.

3- إن طلب رخصة التجزئة محصور بين المالك و موكله فقط عكس رخصة البناء التي يمكن حتى للمستأجر لدى المالك المرخص له قانوناً أن يطلبها وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء⁴.

¹ المادة 22 من المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كذا المادة 3 من المرسوم التنفيذي (176-91 الملغى)، والتي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة، حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير."

² إقولي أولد رابح صافية المرجع السابق، ص.167.

³ SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne, droit de la construction, mémentos dalloz, paris II, 6^e édition, 2001.p59

⁴ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد 03 (د، ت، ن)، ص.13.

- 4- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائي أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها في تشييد بناية¹.
- 5- إن الهدف من رخصة التجزئة هو الحصول على إذن الجهات الإدارية المختصة لتقسيم قطعة أرضية أو أكثر، بغرض تشييد بناية على جزء أو أكثر من ناتج القسمة، وبالتالي لا يمنع تحديد الغرض من عملية التجزئة تعديده لأغراض أخرى كالبيع و الكراء و الهبة... الخ، لأن تبعة إنشاء البناية تنتقل من المرخص له إلى من إنتقلت إليه الملكية أو حق من حقوقها².
- 6- إن إرادة طالب الرخصة تكون حرة في طلبها دون الوقوع تحت ضغوطات، لأنه طلب إرادي لا يمكن إكراه الشخص بطلبها، و إلا وقعت تحت طائلة البطلان إذا طلبه من قرر البطلان لمصلحته³.
- 7- يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قرارا فرديا وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.
- 8- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، يثيرها القاضي من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع، ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها و إلا تعرضت للطعن لعدم مشروعيتها⁴.
- 9- رخصة التجزئة تعتبر الوسيلة التي ترفع القيد،⁵ على صاحب الأرض لممارست حقه الأصلي في التصرف في ملكيته العقارية، كما خوله له الدستور⁶.

¹ إقنولي أولد رابح صافية المرجع السابق، ص 168.

² المادة 7 من المرسوم التنفيذي، 19-15 السالف الذكر.

³ Diane remy. Le retrait des autorisations d'urbanisem. Les Cahiers palladio. France.2013. p06.

⁴ إقنولي أولد رابح صافية ال، مرجع السابق، ص.

⁵ خوادجية سميحة حنان، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة منتوري-كلية الحقوق ، - قسنطينة، 2007-2008، ص 95.

⁶ المادة 1/52 من الدستور " : 1996 الملكية الخاصة مضمونة ".

10- تتميز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية تظهر من خلال سلطة الإدارة عند منحها أو رفضها، أي الرقابة المسبقة على مباشرة تنفيذ عملية تقسيم العقار طبقا للقواعد القانونية التي تنظم التعمير وتنظيم البيئة.¹

11- تتميز رخصة التجزئة بالصفة التقريرية التي تظهر من خلال دعم الإدارة طلب رخصة التجزئة والتأكيد على الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها، بمعنى أن الجهة المعنية بتسليم رخصة التجزئة هي التي تؤكد على المراكز القانونية.

12- تعتبر رخصة التجزئة أداة ناجعة للتنظيم العمراني وحماية البيئة وذلك من خلال أن عملية تقسيم الأراضي من أجل تشييد البنايات عليها لم يعد عشوائيا بل أصبحت تتحكم فيه ضوابط خاضعة لقانون البيئة التي تسمح بمراعاة الاشتراطات الصحية وحماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء والمحميات الطبيعية.²

المطلب الثاني : آثار رخصة التجزئة

1- يتوجب على المرخص له بالتجزئة أن يقوم بالأشغال الضرورية المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال في الغرض الذي أنشأت من أجله التجزئة ألا وهو تشييد بناية سواء كانت بناية صناعية أو بناية مخصصة للسكن، كما أن هذه الأشغال بينها المرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثلة في ما يلي:

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات، المساحات الخضراء، ميادين الترفيه،³ وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 20

2- تخصيص بناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي ومحلات مهنية، داخل الأراضي المجزئة.

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط 7، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 100.
² منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، (د ط)، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 41.
³ المادة 19 من نفس المرسوم التنفيذي 19-15.

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورة بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة¹، وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 21 منه.

3- أن تكون نسخة من رخصة التجزئة جزءا لا يتجزأ من ملف طلب رخصة البناء المراد إقامته على قطعة أرض ناتجة عن عملية تجزئة².

4- يجب أن تشهر عملية التجزئة قانونا لدى المحافظة العقارية المتواجدة في محل اختصاصها العقار محل رخصة التجزئة وهذا لإعلام الغير³.

5- رخصة التجزئة ينحصر موضوعها لأجل إقامة البناء والمهم هو الملكية العقارية التي توافق في أجزائها مخطط شغل الأراضي وبالتالي فإن تقسيمات الملكية العقارية الخاضعة لرخصة التجزئة في التقسيمات التي يشترط فيها أن تشمل:

- ملكية عقارية أو عدة ملكيات عقارية لمالك واحد.

- أن تكون الغاية منها إقامة بنايات الأراضي المجزأة.

- أن تكون الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله.

- أن يكون التقسيمات العقارية متزامنة أو متعاقبة، لكن في كل الحالات أن يشرع في أشغال التهيئة خلال ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغ القرار المتعلق بالتجزئة، وقد تم استثناء أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات من وجوب استخراج رخصة التجزئة⁴.

¹ المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي 19-15.

² عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 14.

³ أعمر الشريف آسيا، مداخلة بعنوان " فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء ، " ملتقى وطني حول التهيئة والتعمير، جامعة المدينة، 2011، ص

⁴ شوبوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، دباغين، سطيف، 2015-2014، ص 8

خلاصة الفصل:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري لم يضع تعريف رخصة التجزئة وهذا هو الأصل تاركا الأمر للفقهاء الذي وضع العديد من التعاريف، باعتبار أن الرخصة من القرارات الإدارية الانفرادية التي تصدر من جهات معنية مخولة قانونا من أجل تقسيم ملكية عقارية بهدف تشييد بنايات عليها، وهذا ما جعلها تختلف على العديد من المصطلحات المشابهة كشهادة التقسيم وتجزئة الملكية، وهذا بتمييزها بمجموعة من الخصائص الهامة، وباعتبار رخصة التجزئة من القرارات الإدارية الفردية كشيء أكد أن لها آثار قانونية تجعل منها وسيلة ناجعة للحفاظ على الترتيبات العمرانية والتنسيق بين المباني.

تعد رخصة التجزئة من أهم الوسائل التي تستخدمها الإدارة في نشاطها، إذ يخضع القرار المتعلق باستصدارها إلى إجراءات كثيرة ومعقدة نظمها القانون المتعلق بالتهيئة احتراماً لمبدأ المشروعية و إلا عد القرار المتضمن والتعمير ضماناً لحقوق الأفراد و الرخصة مشوباً بعيب يجعله قابل للإلغاء ، لذا فلإحاطة أكثر بالموضوع والتعرف على مختلف المراحل والإجراءات التي تمر بها رخصة التجزئة لتخرج في قالب قرار إداري قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى المباحث التالية:

المبحث الأول : مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة.

المبحث الثالث : مرحلة البت في طلب رخصة التجزئة

المبحث الأول : مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة.

على كل شخص يريد تجزئة أرضه عليه أن يفصح عن إرادته أمام الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة، وذلك من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة كما يجب صاحب الطلب أن يقدم وثائق ثبوتية لصفته كمالك مع الوثائق التي تخص عملية التجزئة، وقد يكون شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، وهذا ما سنبينه في هذا المبحث ، حيث قسمت هذا المبحث إلى المطلبين التاليين:

المطلب الأول: صفة طالب رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: مضمون طلب رخصة التجزئة و مكوناته.

المطلب الأول : صفة طالب رخصة التجزئة.

الفرع الأول : المالك

هو الشخص الذي يثبت ملكيته للعقار المراد تقسيمه عن طريق عقد الملكية المشهور بمصلحة الشهر العقاري وهو ما تضمنه القانون المدني الجزائري من خلال: " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة الشهر العقاري" ¹.

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، وبالتالي فلا يجوز لغير مالك الأرض أن يحصل على رخصة التجزئة.²

كما يمكن أن يتقدم بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه المالك أو الوكيل،³ فالقانون منح المالك حق الحصول على رخصة التجزئة وهو الأصل، فهو من يملك القطعة الأرضية المراد تجزئتها، بمقتضى عقد الملكية،¹ وهو نفس الحكم الذي

¹ حسب المادة 793 من الأمر / 58 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

² إقلاوي أولاد رابح صافية المرجع السابق، ص1.

³ المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 19- 15 السالف الذكر.

تضمنه المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 08 بقولها: "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليها".

الفرع الثاني : الوكيل

كما منح القانون للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة ونقصد بالوكيل الشخص الذي يفوض من قبل المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة التجزئة لحسابه و بإسمه وذلك بمراعات القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في المواد 73 وما يليها من التقنين المدني الجزائري وما على الوكيل إلا أن يرفق طلب الحصول على الترخيص بتوكيل رسمي محرر أمام موثق.²

طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 الذي نص على: " يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما:

• نسخة من عقد الملكية.

• أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975....."³

وقد عرفت الوكالة أو الإنابة بأنها عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه،⁴ وهو نفس الإجراء المنتهج من طرف المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي: 91-176⁵ لكن نجد المشرع تكلم على الحائز كطرف لطلب رخصة التجزئة حيث لا نجد هذه الصفة في المرسوم التنفيذي 15 - 19.

المطلب الثاني : مضمون طلب رخصة التجزئة ومكوناته.

الفرع الأول: مضمون طلب رخصة التجزئة.

يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق تثبت صفته كمالك أو كوكيل وذلك من خلال الوثائق التالية:

¹ المادة 1/8 من نفس المرسوم التنفيذي - 15.19.

² إقنولي أولاد رايح صافية، نفس المرجع، ص.171.

³ المادة / 02 08 من المرسوم التنفيذي - 19، 15 السالف الذكر.

⁴ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري - مصادر الإلتزام - ط 4، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ج1، ص138-

139

⁵ المادة 08 من المرسوم التنفيذي، 91-176 السالف الذكر.

- إما بنسخة من عقد الملكية¹.
- أو توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني، الذي يكون في شكل رسمي².
- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً³، وهو ما تم تضمينه في المادة 08 من المرسوم التنفيذي 91-176 .

الفرع الثاني : مكوناته (وثائق التجزئة).

لقد أضاف المشرع بعض الوثائق الخاصة بالتجزئة التي ترفق بطلب رخصة التجزئة وهي كالتالي:

- 1- تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية⁴.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/ 200 أو 1/ 500 تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحنيات المستوى وسطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق، وصرف المياه القذرة وشبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الخدمات الخاصة.
- موقع البناء المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية⁵.

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:

¹ المادة: / 08 / 01 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، السالف الذكر.
² المادة 324 من التقنين المدني الجزائري التي تنص على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ظابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ماتلقاه من ذوي الشأن...".
³ المادة 03/08 من المرسوم التنفيذي، 19 - 15 السالف الذكر.
⁴ المادة 01 / 09 من نفس المرسوم التنفيذي 15 - 19 .
⁵ المادة 02/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19 .

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والبيئة.
- المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعثات الطفيليات الكهرومغناطيسية بالنسبة للأراضي المجزئة المخصصة للإستعمال الصناعي.¹

4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
- طبيعة الإرتفاقات والأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة، عند الإقتضاء.
- دراسة جيو تقنية، يعدها مخبر معتمد² وبالمقارنة بالمرسوم التنفيذي 91-176.

نجد المشرع لم يذكر في المادة 09 الدراسة الجيوتقنية التي يعدها المخبر المعتمد ضمن الملف المطلوب وهو حكم جديد.

5- برنامج الأشغال، الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهئية المقرر إنجازها وشرط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الإقتضاء.³

6- دفتر شروط يحدد الإلتزامات و الإتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات.

¹ المادة 03/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19 .

² المادة 04/09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

³ المادة 05 / 09 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات و المغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

و يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة، في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانات المتعلقة بكل جزء لوحده.

كما يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس

مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.¹

بعد إستكمال الوثائق الخاصة بالملف يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى ر م ش ب في 5

نسخ مقابل وصل إيداع يوضع عليه تاريخ إيداع الطلب ونوع الوثائق المقدمة بطريقة

مفصلة يتم تسليمه من طرف ر م ش ب.²

المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة

بعد وضع طالب الرخصة الملف بين يدي الجهات المختصة فإنها تقوم بدراسته

وفتح تحقيق عن طريق هيئات معنية وفي حالة تطابق الملف مع أحكام القانون والتنظيم

المعمول بهما فإن الجهات الإدارية المختصة لها أن تبت في الأمر بإصدار قرار متضمن

الموافقة، وفي حالة عدم تطابق الملف مع أحكام القانون فإنها تصدر قرار بالرفض أو

التأجيل، لذا فالإحاطة أكثر بالموضوع قسمنا هذا المبحث إلى المطالب التالية :

المطلب الأول : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

المطلب الثاني : الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة.

المطلب الأول : التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة.

تبدأ عملية التحقيق بمرحلة تسمى بتحضير الطلب حيث تقوم الجهات المخولة

بدراسة الرخصة بتكليف مصالح مختصة بإجراء التحقيق، حيث تأخذ بعين الاعتبار مدى

مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، وكذا تعليمات التهيئة

والتعمير.

¹ المادة 06 /09 من نفس المرسوم التنفيذي 15 - 19.

² المادة 10 من نفس المرسوم التنفيذي 15 - 19.

كما يتناول تحضير الطلب كذلك الإنعكاسات التي يمكن أن تتجز عن إنجاز الأراضي المجزئة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها، وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.¹

الفرع الأول : التحقيق الإجباري :

فالمصلحة المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة تقوم بجمع الآراء والاتفاقات على سبيل الاستشارة من طرف شخصيات عمومية ومصالح تابعة للدولة من أجل إبداء رأيها في مشروع التجزئة كل حسب اختصاصه، ونذكر منها :

- عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، كما تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الإشكال المنصوص عليه بالنسبة لرخصة البناء،² والذي يتشكل من:

- الأعضاء الدائمين: يتمثلون في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير، والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله، رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله، المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله مفتش التعمير، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله، رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

- الأعضاء المدعويين: يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف: رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله، ممثل الحماية المدنية، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية السياحة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الصحة والسكن، ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز.³

فيرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للبلدية ويتم ذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع هذا الملف من جهة، ومن جهة أخرى يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات الرخصة في أجل 15

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² إقولي أولد رابح صافية المرجع السابق، ص.175.

³ المادة 58، من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

يوم الموالية لتاريخ إيداعها¹، وهذا الحكم لا نجد له مدى في المرسوم التنفيذي 91-176 فالتحقيق تم تقييده إلا باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المختلفة حسب المادة 12 منه

• وعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويكون ذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء²، والذي يتشكل من: الوالي، المدير المكلف بالعمران رئيساً أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء، رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله، عضوان (2) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراً وهما.

رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، مدير أملاك الدولة أو ممثله، مدير المحافظة العقارية أو ممثله، مدير المصالح الفلاحية أو ممثله، مدير الأشغال العمومية أو ممثله، مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز، مدير البيئية أو ممثله، مدير السياحة أو ممثله، مدير الصحة والسكان أو ممثله³.

ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي الموافقة، وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف، وفي هذه الحالة يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ثم ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية ويحب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله في الطلبات في أجل 15 يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب⁴، وهو نفس الحكم السالف الذكر حيث لم يذكر المرسوم التنفيذي 91-176 هذا الإجراء.

• المصالح المستشارة أثناء التحقيق: تجمع المصلحة المختصة والمكافة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والاتفاقات طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

¹ إقولي أولد رابح صافية، قانون المرجع السابق، ص175.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ حسب المادة 59 من نفس المرسوم التنفيذي 15-19.

⁴ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011-2012، ص96.

وتقوم باستشارة الشخصيات العمومية والمصالح المعنية بالمشروع ، والتي يجب أن تصدر ردا في أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمرا بالموافقة .

كما ينبغي على الشخصيات العمومية والمصالح التي تتم إستشارتها أن تعيد في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في 15 يوما، وهو ما تضمنه المرسوم التنفيذي 15- 19 تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء والموافقات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها .

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدر ردا في أجل 15 يوما إبتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم تصدر ردا في هذه المدة تعد كأنها أصدرت أمر بالموافقة.¹

فينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم إستشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها²، ومقارنة بالمرسوم التنفيذي 91- 176 نجده نص على آجال إبداء الرأي من طرف الشخصيات العمومية والمصالح بمدة شهر لكن المرسوم التنفيذي 15- 19 حدد بأجل 15 يوما.

الفرع الثاني : التحقيق الاختياري :

كما يمكن للمصلحة المكلفة بالتحقيق أن تقترح على السلطة المختصة ، قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويتم التحقيق العمومي حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع الجاري به العمل. فنصت المادة 4/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة.³

¹ عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري - ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، 2015، ص.183

² المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15- 19 السالف الذكر.

³ إقولي أولد رابع صافية المرجع السابق، ص.178.

المطلب الثاني : الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة

تأتي المرحلة الأخيرة من مراحل إصدار رخصة التجزئة والتي تنتهي بإصدارها وهو إخراجها في شكل قرار إداري فردي يبلغ إلى طالبها وسنتطرق إلى الجهات المخولة بإصدار الرخصة .

الفرع الأول : الهيئات المحلية .

أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي :

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 15-19 نجده نص على ما يلي: " يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة ، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى "1 وبالمقارنة مع المرسوم التنفيذي 91-176 نجده حدد آجال التبليغ إلى صاحب الطلب يكون في آجال "03" أشهر من تاريخ إيداع الطلب، وفي غضون "04" أشهر في جميع الحالات".2

ويكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة التجزئة بصفته ممثلا للبلدية والدولة ، وإذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أما إذا كان مخطط شغل الأراضي غير معد وبعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي فيعقد الإختصاص له بإعتباره ممثلا للدولة.3

وبالرجوع إلى قانون البلدية نجده نص على ما يلي: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما ".4

ب- الوالي:

كما حصر المشرع الجزائري منح رخصة التجزئة من طرف الوالي في الحالات الثلاث التالية :

¹ المادة 16 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

² حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر.

³ عمار بوضياف، شرح قانون البلدية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص. 43.

⁴ المادة 95 من قانون 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011، المتعلق بقانون البلدية، الجريدة الرسمية، عدد 3.

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية .
 - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة والمواد الإستراتيجية .
 - إقتطاعات الأرض والبيانات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و46 و 48 و49 من القانون 90 /29 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي .
- كما أضاف المرسوم التنفيذي 15- 19 المشاريع ذات الأهمية المحلية،¹ الذي لا نجده في المرسوم التنفيذي 91- 176 وبالتحديد المادة 65 منه، وبهذا نجد المرسوم التنفيذي 15- 19 وسع من نطاق سلطات الوالي خلال هذا الإجراء.

الفرع الثاني : الهيئات المركزية

تتمثل أساسا في الوزير المكلف بالتعمير، فلقد حدد المرسوم التنفيذي 15- 19 الذي يختص بتسليم الرخصة في المشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، كما تم تحديد البنايات والمنشآت والمشاريع التي يجب أن يتدخل فيها الوالي والوزير المكلف بالتعمير .

كما أنه لم يذكر حدود ومساحة الأرض التي يتدخل فيها إختصاص كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، ويضيف المرسوم التنفيذي 15- 19 حالة منح رخصة التجزئة من طرف الوزير المكلف بالعمران عندما تكون للمشاريع ذات الأهمية الوطنية² وهو نفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 91- 176 وبالتحديد نص المادة 67 منه.

المبحث الثالث: البت في طلب رخصة التجزئة

تكون الإدارة والمصالح المعنية لتسليم رخصة التجزئة ملزمة بمجموعة التوجيهات، تكون مكتوبة متضمنة في الرخصة حتى تسلمها وهذا ضمانا لحسن إنجاز التجزئة ومساهمة من طالب التجزئة في إعداد التجزئة، كما ينتهي القرار في حالات محددة طبقا للقانون، لذا للإحاطة أكثر بالموضوع قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ما يلي:

المطلب الأول : محتوى قرار رخصة التجزئة.

المطلب الثاني : آجال انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة.

¹ المادة 02 /15 من المرسوم التنفيذي 15- 19 السالف الذكر.

² إقنولي أولاد رابع صافية، المرجع السابق، ص179.

المطلب الأول : محتوى قرار رخصة التجزئة .

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجده نص على ما يلي: "تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال من خلال إحداث ما يلي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.¹

- مساحة توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه،

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل²، وهو نفس الحكم الوارد في المادة 20 من المرسوم التنفيذي 91-176.

ويرفق القرار بنسخة من الملف، يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط إلى صاحب

الطلب ومصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

كما توضع مجموعة ثالثة من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة، وتحفظ مجموعة رابعة بأرشيف الولاية، وتحفظ نسخة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.³

كما تقوم السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض بنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، وذلك على نفقة صاحب الطلب، وطبقا للقاعدة العامة للشهر العقاري، لرخصة التجزئة أثر قانوني، وإنشاء وحدات عقارية جديدة يتمثل في إنهاء الوحدة العقارية الأصلية، وهو ما تضمنه بنفس الحكم في المرسوم التنفيذي 91-176 وبالتحديد في المادة 25 منه.

وفي هذا الصدد نشير إلى أن المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تتعلق بعمليات البيع أو إيجار القطع الأرضية المتضمنة في التجزئة على تسليم السلطة التي منحت رخصة التجزئة، لا يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال والتعليمات المفروضة في القرار المتضمن رخصة التجزئة إلا في حالة وجود القطع الأرضية الناتجة عن

¹ المادة 19 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 السالف الذكر.

² نفس المادة من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

³ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص135.

التجزئة قابلة للتصرف بعد الحصول على شهادة التهيئة بناء على دفتر الشروط¹، وهو ما تم النص عليه وبنفس الطريقة في المرسوم التنفيذي 91-176 في المادة 25 منه.

المطلب الثاني : آجال إنقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة.

ينتهي آجال القرار المتضمن رخصة التجزئة بطريقة عادية إذا أدى الغرض المراد و المرجو من وراءه منه والمتمثل في تجزئة القطعة الأرضية وهو ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بنصه: "تستتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع لتشييد بناية"². وكذا تنقضي رخصة التجزئة بزوال الحالة الواقعية أو زوال السبب أو المحل إذ قد تقع كارثة طبيعية تجعل من الأرض غير قابلة للبناء، كتحويلها مثلا إلى بحيرة إثر فيضان.

كما تنقضي رخصة التجزئة حسب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما يلي:
"تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته (3) ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ.
 - إذا لم يتم الإنتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجال المحددة في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.
- غير أنه في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل فإن الأجال المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه تطبق على الأشغال مراحل مختلفة.

¹ إقولي أولد رابح صافية المرجع السابق، ص181.
² المادة 07 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

وعندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها¹، وهو نفس الحكم الذي تضمنته المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91-176.

ينقضي قرار رخصة التجزئة كذلك عند سحب رخصة التجزئة وبالتالي تزول جميع آثارها الماضية والمستقبلية، وسحب رخصة التجزئة يتم وفق شروط معينة و هي كالتالي:

1- أن يكون السحب مبررا ويمس بالمشروعية:

على الجهة المختصة أن تسحب رخصة التجزئة ليس مبررا شرعي بهدف تصحيح ما شابها من عيب المشروعية مثلا: "كعيب عدم الاختصاص، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة." ويمكن الإشارة إلى أن الجهة المختصة لا يمكن سحب رخصة التجزئة بسبب

تعجيلها أو تغييرها لقواعد التعمير، لكن السحب لمجرد عدم الملائمة يكون باطلا.²

2- أن يكون السحب خلال المدة القانونية المحددة:

إن سحب رخصة التجزئة تتم خلال مواعيد الطعن بالإلغاء وهذا يعني مدة 04 أشهر من تاريخ إعلان أو تبليغ الرخصة، لأنه في هذه الفترة يكون عدم استقرار الأوضاع، فلا يمكن اعتبار رخصة التجزئة، نهائية إذ يجوز الطعن فيها، بالتالي لا يمكن أن نسحب الرخصة في أي وقت للحفاظ على استقرار الأوضاع المترتبة عن رخصة التجزئة وعدم اضطرابها لأن ذلك يؤدي إلى المساس بمصالح الأفراد.³

3- أن تكون الجهة التي تقوم بالسحب مختصة:

الأصل العام أن الجهة التي تقوم بسحب الرخصة هي نفسها التي قامت بمنحها، فوجد من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وكذلك وزير التعمير يكون كل منهم مختص بمنح رخصة التجزئة ومختص بسحب قرار منح الرخصة من جهة أخرى.

¹ المادة 30 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 السالف الذكر.

² شيبوك مونية، المذكرة السابقة، ص 90.

³ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2008-

2007، ص 169.

وهناك حالة أخرى وهو صدور القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، هنا الوالي يكون له سلطة سحب القرار بإعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي خاضع لسلطته السلمية.¹

¹ ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008، ص64.

خلاصة الفصل:

نخلص في ختام هذا الفصل إلى أن المشرع الجزائري اعتمد إجراءات كثيرة لاستصدار رخصة التجزئة، حيث يتعين على كل من يرغب في الحصول على رخصة التجزئة أن يودع الطلب والوثائق المكونة له لدى ر م ش ب، والذي بدوره يفتح تحقيق يكلف به الجهات المعنية بذلك وهذا في إطار الحفاظ على النظام العام بمختلف أوجهه، وقد خص المشرع الجزائري جهات معينة للدراسة والبت في الطلب، حيث تتوج في العملية بقرار إداري يتضمن الموافقة في حالة تطابق الملف مع القانون والتنظيم المعمول بهما، أما في حالة عدم التطابق يصدر قرار بالرفض أو التأجيل.

تمثل رخصة التجزئة احد أهم القرارات المتعلقة بالعمران ، لذا كان لزاما ا على كل من طالب رخصة التجزئة ومصدرها أن يتقيدوا بإجراءات منصوص عليها قانونا لحماية للتنمية العمرانية، و باعتبار أن القرار الإداري من الوسائل الهامة التي تستخدمها الإدارة في مختلف نشاطاتها، نجد المشرع الجزائري أضاف إطار رقابي على قرار رخصة التجزئة سواء كان من طرف هيئات إدارية مركزية كانت أو محلية أو من طرف هيئات مستقلة لحماية المصلحة العامة العمرانية من جهة، ومن جهة أخرى وتجسيد لمبدأ المشروعية نجد المشرع الجزائري وضع قيودا على الإدارة في حالة عدم احترامها للشروط التقنية والقانونية لقرار رخصة التجزئة متمثل في الرقابة القضائية، وكذا الشعبية المختصة وهذا ما سنبينه في المباحث الآتية:

المبحث الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة.

المبحث الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة.

المبحث الثالث: الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة.

تتخذ أشغال التهيئة والتعمير لتشمل تقسيم ملكية عقارية لقطعتين أو أكثر لتشييد بنايات عليها، والتي لم يغفل المشرع عن إحاطتها برقابة خاصة قبل إنجازها من خلال رخصة التجزئة، إضافة لوجوب أشغال التهيئة خلال مدة محددة و إلا عدت الرخصة لاغية، كما سن إجراءات متتالية لاستخراجها من السلطة المختصة للتشديد من هذه الرقابة وتنظيم عمليات التهيئة والتعمير دعماً للسياسة العمرانية لذا سوف نتطرق إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المحلية على رخصة التجزئة.

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المركزية على رخصة التجزئة.

المطلب الثالث: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المستقلة على رخصة التجزئة.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المحلية على رخصة التجزئة.

أوكلت عملية الرقابة الإدارية على المستوى المحلي لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي باعتبارهما السلطة المخولة قانوناً لممارسة آلية الرقابة¹.

الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يمارس رئيس مجلس الشعبي البلدي آلية الرقابة على رخصة التجزئة في إطارين وهما:

أ- الرقابة المباشرة: وتتجلى من خلال دراسة مضمون الملف ومدى مطابقته مع التشريع والتنظيم المعمول بهما هذا من جهة ومن جهة أخرى دراسة مدى مطابقة العقار محل التجزئة مع مخطط شغل الأراضي، والانعكاسات المنجزة عن عملية التجزئة.

كما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي له سلطات واسعة في إطار الرقابة على رخصة التجزئة من خلال الأمر بفتح تحقيق عمومي حسب الضرورة، كما يطلب الاستشارة الوجودية من طرف الهيئات العمومية والمصالح التي لها علاقة بالتهيئة والتعمير.

وقد منح المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة دراسة التظلمات المقدمة من طرف المعنيين في حالة رفض طلب رخصة التجزئة².

ب- الرقابة الغير مباشرة:

والتي تكون من طرف اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير والتي تضم في تشكيلها:

¹ عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، بسكرة، ماي، 2009، العدد 06، ص209.

² عائدة ديرم، المرجع السابق، ص85.

"رئيس المجلس الشعبي البلدي رئيسا .رئيس قسم التعمير والبناء .ثلاثة منتخبين من المجلس الشعبي البلدي .قائد فرقة الدرك الوطني للبلدية .رئيس الأمن الحضري، ممثل مصالح المياه .ممثل على المصالح الفلاحة .ممثل عن مصالح الأشغال العمومية، ممثل مصالح الثقافة .ممثل شركة سونغاز¹" تقوم هذه اللجنة بعملية الرقابة الإدارية على عقود التعمير مع إمكانية الاستعانة بكل شخص يساعدها في عملية المراقبة.

الفرع الثاني: الوالي

لقد منح المشرع الجزائري من خلال قانون التهيئة والتعمير وبالتحديد المرسوم التنفيذي 15 - 19 سلطة الرقابة على رخصة التجزئة من خلال نوعين من الرقابة :

أ - الرقابة المباشرة:

يمارس الوالي سلطة الرقابة مباشرة على رخصة التجزئة من خلال الإطلاع على النسخة الصادرة من قرار رخصة التجزئة والمرسلة له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، كما يبدي رأيه حول قرار رخصة التجزئة الصادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل عن الدولة وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي هذا من جهة، ومن جهة أخرى يبدي رأيه حول قرار رخصة التجزئة إذا كانت من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير².

كما خول له المشرع الجزائري سلطة مراقبة الملف المقدم من طرف المعني ومدى تطابقه مع القانون والتنظيم المعمول بهما، في حين نجد له سلطة رقابية حول الطعون السلمية المرفوعة أمامه في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفة ممثلا للدولة بذلك³.

ب-الرقابة الغير المباشرة:

والتي تكون من طرف اللجنة الولائية المتشكلة من:

"الوالي رئيسا، مدير التعمير والبناء عضوا، ثلاثة منتخبين من مجلس الشعبي الولائي أعضاء، مدير التنظيم والشؤون العامة للولاية عضوا، مدير الإدارة المحلية عضوا، قائد مجموعة الدرك الوطني للولاية عضوا، رئيس الأمن الولائي عضوا، مدير الأملاك الوطنية عضوا .مدير

¹ حسب المادة 07 من قرار وزير السكن المؤرخ في 28 أكتوبر 2006 الذي يحدد تشكيلة لجنة مراقبة عقود التعمير، جريدة رسمية رقم 11 .

² الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجهاد القضائي، بسكرة، ماي 2009، العدد السادس، ص37.

³ منية شوك، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، شهادة ماجستير، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، بداغون، سطيف، سنة 2015-2014، ص86.

الصناعة والمناجم عضوا، مدير الموارد المائية عضوا، مدير التخطيط والتهيئة العمرانية عضوا، مدير المصالح الفلاحية عضوا، مدير الأشغال العمومية عضوا. مدير الثقافة عضوا، ممثل شركة سونغاز عضوا¹

حيث تقوم هذه اللجنة بمراقبة عقود التعمير بما فيها رخصة التجزئة مع الاستعانة بأي شخص بإمكانه مساعدتها في أشخاصها.²

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المركزية على رخصة التجزئة.

إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية فإن الوزير المكلف بالتعمير هو المختص بمراقبة رخصة التجزئة إما مباشرة أو عن طريق اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير وهو ما سنتطرق إليه من خلال ما يلي:

الفرع الأول: الرقابة المباشرة:

يمارس الوزير رقابته على رخصة التجزئة من خلال دراسة مضمون ملف طلب رخصة التجزئة المقدم من طرف المعني ومدى مطابقته للتشريع والتنظيم الساري بهما العمل، كما أنه يقوم بتسليم رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.³

كما أن وزير التهيئة والتعمير يراقب الطعون السلمية المرفوعة أمامه في حالة ما إذا كان الاختصاص في إصدار رخصة التجزئة إلى الوالي.⁴

الفرع الثاني: الرقابة الغير مباشرة:

تمارس هذه الرقابة من طرف اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير والتي تتشكل من " ممثل وزير السكن والعمران رئيسا، ممثل وزير الدفاع عضوا، ممثل وزير الدولة وزير الداخلية والجماعات المحلية عضوا، ممثل وزير المالية عضوا، ممثل وزير الموارد المائية عضوا، ممثل وزير التهيئة العمرانية والبيئة عضوا، ممثل وزير الفلاحة والتنمية الريفية عضوا، ممثل وزير الأشغال العمومية عضوا، ممثل وزير الثقافة عضوا."

¹ حسب المادة 05 من قرار وزير السكن والعمران، السالف الذكر.

² حسب المادة 06 من نفس القرار.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها المرجع السابق، ص 53.

⁴ حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2012، ص 98.

حيث تقوم هذه اللجنة بمراقبة عقود التعمير بما فيها رخصة التجزئة ومدى مطابقتها للقانون والتنظيم الساري المفعول، وفي هذا الإطار يمكن لها الاستعانة بأي شخص لمساعدتها في أعمالها¹.

المطلب الثالث: الرقابة من طرف الهيئات المستقلة على رخصة التجزئة.

لقد وضع المشرع الجزائري أجهزة مستقلة تمارس الرقابة على رخصة التجزئة لما لها من أهمية محورية في النشاط العمراني لذا سنتطرق إلى هذه الهيئات من خلال ما يلي:

الفرع الأول: شرطة العمران:

هي عبارة عن هيئة تمارس الرقابة الميدانية على أشغال التهيئة من ضمنها رخصة التجزئة كما أنها تحرر محاضر تتمتع بقوة الإثبات لمواجهة المخالفات التي قد تقع على أشغال التهيئة². تتشكل شرطة العمران من "مفتش التعمير، المهندسين المعماريين والمدنيين، ومهندسي التطبيق في البناء، المتصرفين الإداريين". أما بالنسبة لمهام شرطة التعمير فتمثل في:

- السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة .
- القضاء على مختلف المخالفات التي تؤثر على البيئة والصحة .
- تحرير محاضر قد مباشرة المتابعة الإدارية والقضائية بمختلف المخالفات .
- السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة .
- تراقب مدى احترام دفتر الشروط والتعليمات الخاصة برخصة التجزئة³.

الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية:

هي عبارة عن هيئة استشارية تنشأ على مستوى كل ولاية تتولى مهمة تقديم الاستشارة للجماعات المحلية فيما يتعلق بالتعمير وحماية التراث المعماري و المحيط المبني والحفاظ عليه بالتنسيق مع المصالح و الأجهزة المختصة محليا⁴.

¹ حسب المادة 02 من قرار وزير السكن والعمران، السالف الذكر.

² عائدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري المرجع السابق، ص 85.

³ حسب المادة 68 من القانون 15 /08 المؤرخ في 20 جويلية 2008، المتضمن قواعد مطابقة البيانات، وتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44.

⁴ عائدة ديرم المرجع السابق، ص 128.

أما بالنسبة لتشكيلة لجنة الهندسة المعمارية فهي كالتالي "ممثلي الدولة في حدود الثلث، ممثلي الجماعات المحلية في حدود الثلث، ممثلي الجمعيات المهنية أو الأشخاص مؤهلين في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير و المحيط المبني في حدود الثلث"¹.

أما بالنسبة للمهام المسندة لهذه اللجنة فتكمن في ما يلي:

- إيداء رأيها حول ملفات الطلبات المتعلقة بالرخص بما فيها رخصة التجزئة ويعد رأيها هنا ملزما.
- تقديم استشارة عند إعداد أدوات التهيئة والتعمير لجماعات المحلية .
- تقديم استشارة للجماعات المحلية حول برامج العقارات الحضرية وأماكن الراحة والترفيه .
- تقوم اللجنة بمهمة حماية التراث المعماري وكذا المحيط المبني والحفاظ عليه²

الفرع الثالث: المجلس الوطني للإطار المبني

هو هيئة ذات طابع إستشاري تعمل على المستوى المركزي على حماية الإطار المبني والحفاظ على البيئة والمحيط من أجل تفعيل عملية الرقابة على مختلف الأشغال المتعلقة بالتعمير.³ أما بالنسبة لتشكيلته فيتكون من "ممثل الوزير المكلف بالسكن والعمران رئيسا، ممثل وزير الدفاع الوطني عضوا، ممثل الوزير المكلف بالتهيئة والعمران عضوا، ممثل الوزير المكلف بالثقافة عضوا، ممثل الوزير المكلف بالسياحة عضوا، ممثل الوزير المكلف بالأماكن الوطنية عضوا، ممثل الوزير المكلف بالبيئة عضوا، 07 ممثلين على الجمعيات المهنية والخبراء في مجال التعمير والبناء 07. ممثلين على الجمعيات ذات الطابع الوطني و الجهوي"⁴ أما بالنسبة لمهام المجلس الوطني فتمثل في:

- يبدي رأيه حول مختلف المسائل التي يطرحها الوزير المكلف بالعمران .
- وضع تدابير من أجل تسهيل إنشاء الجمعيات.
- يبدي رأيه حول مشاريع تهيئة المساحات الخضراء
- تقويم الأعمال المنجزة في مجال حماية الإطار المبني .
- يعمل على تطوير كل من المشاريع و الأعمال ذات المنفعة الجماعية .
- التفكير في الملفات المتعلقة بالإطار المبني والمحافظة عليه وتنمينه في سبيل الرقابة عليه.

¹ محمد جبري المرجع السابق، ص131.

² حناني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2008-2007، ص 97.

³ عايدة دبرم المرجع السابق، ص132.

⁴ محمد جبري المرجع السابق، ص133.

- يعمل على تحضير الملف المتعلق بطلب رخصة التجزئة خاصة في مجال المخططات التي توضح الطابع العمراني للسكنات ومواقع المساحات الخضراء بهدف توفير محيط أفضل للفرد.

المبحث الثاني : الرقابة القضائية على رخصة التجزئة.

لقد خول قانون التهيئة رقابة على كيفية تنفيذ قواعد التهيئة والتعمير في إطار المنازعات الناتجة عن مخالفة القواعد المتعلقة بمنح الرخص، بما فيها رخصة التجزئة التي تعد من أهم وأدق موضوعات القانون الإداري لتشعب القوانين المنظمة للمنازعة المتعلقة برخصة التجزئة، لذا للإحاطة أكثر بالموضوع قسمت هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول : الشروط الواجب توافرها لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

المطلب الثاني : دواعي إلغاء قرار رخصة التجزئة.

المطلب الثالث : الإجراءات المتبعة لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

المطلب الأول : الشروط الواجب توافرها لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

قبل التطرق إلى الشروط المتعلقة بمنازعات رخصة التجزئة توجب علينا معرفة دعوى الإلغاء التي عرفها الدكتور محمد سليمان الطماوي بأنها:" الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري، بطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون."

كما أن أهم مسألة تعترضنا في إثارة منازعة إدارية تتعلق بمدى مشروعية قرارات رخصة التجزئة، إلا وهي البحث عن شروط إثارة الطعن المتعلق بالطاعن من جهة و القرار المطعون فيه من جهة أخرى¹، وهذا ما سنتناوله في مايلي:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطاعن.

إن القواعد العامة لقبول الدعاوى القضائية مهما كان نوعها مدنية أو جزائية تقتضي توفر فيها جملة من الشروط الشكلية والموضوعية، وعلى القاضي أن يبحث أولاً في مدى توافر هذه الشروط الشكلية قبل النظر في موضوعها، فإذا تخلف واحد منها حكم بعدم قبولها.²

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 73.

² المرجع السابق ذكره، ص 73.

وينطبق هذا على الدعاوي الإدارية التي تتضمن طعون ضد قرارات رخصة التجزئة ويعنيها هنا الشروط التي يجب توافرها في شخص الطاعن، التي بيّنتها المادة 13 و64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي: الصفة والمصلحة والأهلية، وهذا ما سنتناوله كالتالي:

أ- الأهلية:

المقصود بالأهلية هي أهلية التصرف أي أهلية التقاضي، فلا يقبل الطعن إلا من ذي أهلية¹ طبقا للمادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي:

• انعدام الأهلية للخصوم.

• انعدام الأهلية أو التعويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي."

ولما كانت المنازعة الإدارية في مادة رخصة التجزئة تجمع من حيث أطرافها شخص طبيعي وآخر معنوي اقتضى الأمر التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي.

أولا: أهلية الشخص الطبيعي:

يشترط قانونا لممارسة حق التقاضي في الجزائر بالنسبة للشخص الطبيعي أن يتمتع ارفع الدعوى بالرشد المدني يوم رفع الدعوى وهو 19 سنة حسب المادة 40 من القانون المدني، دون أن يكون مجنونا أو معتوها أو محجوزا عليه²

وفي حالة فاقد الأهلية أو ناقصها نطبق أحكام القانون المدني خاصة المواد 42، 43، 44، وقانون الأسرة المواد 81، 125، وعليه يجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجوز عليه.³

إذن لا يقبل الطعن ضد قرار متعلق برخصة التجزئة إلا إذا كان صادر من ذي أهلية أي أن الدعوى التي يرفعها القاصر لا تقبل إلا إذا رفعت من قبل ممثله القانوني.

ثانيا: أهلية الشخص المعنوي:

إن الأشخاص الاعتبارية كثيرة ومتنوعة، لذا يجب التفرقة بين ما إذا كان هذا الشخص هيئة تابعة للقانون الخاص أو هيئة إدارية عمومية.

¹ نفس المرجع، ص 73.

² سمية بوحك، سير الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص 2.

³ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري -دعوى الإلغاء، (ط د)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، (د س ن)، ص 118.

الأشخاص المعنوية الخاصة: مثل الجمعيات، الشركات، المؤسسات العمومية الاقتصادية، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

تمثل كل هذه الجهات أمام القضاء عن طريق نوابها القانونيين، المذكورين في قوانينها الأساسية¹.
الأشخاص المعنوية العامة: وهي الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، فتمثيلها محدد بحكم القانون، فبالرجوع للمادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه قد حدد الأشخاص المؤهلين قانونيا لتمثيل هذه الهيئات.

فمثلا تبدأ أهلية التقاضي لجمعية ما منذ إنشائها واكتسابها الشخصية المعنوية ويمثلها رئيسها حسب قانونها الأساسي².

فالولاية يمثلها والي الولاية حسب قانون الولاية، البلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية والمؤسسات العمومية الإدارية يمثلها مديرها³، حسب التسمية الواردة في قانونها (مدير، مدير عام، رئيس مدير عام....)

أما بالنسبة للدولة فيتم تمثيلها أما القضاء العادي من قبل وزير المالية للمعاملات الخاضعة للقانون الخاص، أما أمام القضاء الإداري يتم تمثيلها عن طريق الوزير المعني حسب كل قطاع، ويمكن لهذا الأخير أن يوظف موظفا محددًا لتمثيله أما القضاء، كما يمكن للوالي أن يمثل وزراء الحكومة على مستوى ولايته⁴.

ب- الصفة:

بغض النظر عن الخلاف الفقهي حول علاقة شرط الصفة بشرط المصلحة إلا أن الإتجاه السائد فقها وقضاء يذهب إلى إدماج مدلول الصفة في المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء.
ومع ذلك ذهبت قرارات القضاء الإداري إلى رفض دعوى الإلغاء شكلا في حالة انعدام الصفة⁵، ويقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعى في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى، أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء⁶ كأن يكون مضرورا من منح رخصة التجزئة إلى غيره.

¹ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، ط1، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص89.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص78.

³ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء المرجع السابق، ص89.

⁴ نويري عبد العزيز، رقابة القضاء الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص82.

⁵ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص85.

⁶ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص85.

وهذا يعني أن المشرع والقضاء الإداري الجزائري يميز بين الصفة والمصلحة ويعتبر أن كل منها شرط قائم بذاته ولازم لقبول دعوى الإلغاء.

ولقد تم ذكر الصفة كشرط لصحة قبول الدعوى وجعلها المشرع من النظام العام، حيث يمكن للقاضي إثارتها بصفة تلقائية عند تفحصه الملف، وبالتالي يمكن في أي مرحلة كانت عليه الدعوى ولو لأول مرة أمام مجلس الدولة بصفته جهة استئناف¹.

لأجل ذلك يجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعيين والصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

أولا: الصفة في حالة الأشخاص الطبيعيين:

وهي تتعلق بالطعون التي يرفعها الأشخاص الطبيعيين ضد القرارات الفردية في مجال العمران سواء ما تعلق منها برفض منح رخصة التجزئة وغيرها لأي سبب²، حيث نجد أن شرط الصفة مندمجا في شرط المصلحة إذ لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طاب الترخيص.

ثانيا: الصفة في حالة الأشخاص المعنوية:

إن صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية تثير مسألة التمييز بين الصفة والتمثيل فهناك من يرى أن التمثيل القانوني يتعلق بصفة في الدعوى المدنية، عندما يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحبها، فيكون هنا رفع الدعوى هو صاحب الصفة في الدعوى، كالولي الذي يعد الممثل القانوني للقاصر ومدير الشركة هو الممثل القانوني للشركة³ وهذا الرأي منتقد لأن دعوى الشركة والقاصر في المثاليين المذكورين ليس للولي صفة إلا بوصفه ممثلا للقاصر، وكذلك ليس للمدير صفة إلا باعتباره ممثلا قانونيا للشركة.

أما المشرع الجزائري وما يلاحظ عليه، أنه أخذ بالرأي الذي يميز الصفة والتمثيل وذلك لأنه نص على الصفة كشرط أساسي لقبول الدعوى في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة... "

¹ احمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكورة لنيل إجازة القضاء المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007/2010، ص 06.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 78.

³ نفس المرجع، ص 85.

لذلك فالشخص المعنوي مهما يكن عاما أو خاصا، يثار الطعن في قرارات رخصة التجزئة بنفس الطريقة، فالدولة في الدعوى القضائية تمثل من قبل الوزير المعني أو من يفوض لذلك أو من قبل الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الحال.

ج: المصلحة:

تطبيقا لقاعدة " لا دعوى بدون مصلحة " فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة رغم ما يكتسبها من غموض¹

ولم يعطي قانون الإجراءات المدنية والإدارية تعريفا للمصلحة كشرط في رفع الدعوى، فهي بصفة عامة الباعث والفاعل في إقامة الدعوى والغاية من وراءها الحاجة للحماية القانونية،² حيث إعتبر بعض الفقهاء أن اشتراط المصلحة ينطوي على وجهين: سلبي : يتمثل في منع من ليس في حاجة إلى اللجوء إلى القضاء . إيجابي : اعتبار من له فائدة من الحكم شرطا لقبول الدعوى.³

ولقد اشترط الاجتهاد القضائي الإداري أن تتميز المصلحة في دعوى الإلغاء بخاصيتين اثنتين متى تعلق الأمر بمادة رخصة التجزئة وهي : الطابع الحال للمصلحة والطابع الشخصي لها.⁴

وهذا ما سنفصل فيه عند تحديدهما بالنسبة للأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية كما يلي:

أولا: المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعيين:

يشترط لقبول الطعن في قرارات رخصة التجزئة أن تكون للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة، أي أن يكون رافع الدعوى في حالة قانونية أثر فيه القرار الإداري المطعون فيه تأثيرا مباشرا وحالا.

ولكي تكون المصلحة حالة في دعوى الإلغاء يجب أن تقدر وقت رفع الدعوى، بحيث لا يقبل الطعن متى كان مؤسسا مثلا على حقوق معترف بها ثم انتهت وقت رفع الدعوى،⁵ ولكي

¹ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري- دعوى الإلغاء المرجع السابق، ص124.

² أمان الله منصور، شروط قبول الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009-2006، ص10.

³ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص85.

⁴ عبد العزيز نويري المرجع السابق، ص80.

⁵ عبد العزيز نويري، نفس المرجع، ص80.

تكون المصلحة شخصية يجب أن يعني النزاع الطاعن بصفة ذاتية ويظهر ذلك على وجه الخصوص في قرار رفض طلب رخصة التجزئة من قبل الإدارة سواء بصفة صريحة أو ضمنية (سكوتها)، فلا يمكن في هذه الحالة لغير طالب رخصة التجزئة أن يطعن في قرار الرفض كالوكيل أو المهندس¹.

لأن دعوى الإلغاء يراد بها الدفاع عن حق الفرد في ألا يضار شخصيا من إصدار الشرعية²، ويتشدد القضاء الإداري في تحديد المصلحة في الطعن بالنسبة للغير³. حيث لا يقبل الطعن الذي يرفعه الجار ضد قرار إداري نتج عنه إضرار بمصلحة طالما أنه غير معنى بهذا القرار وليست له مصلحة مباشرة وشخصية⁴.

ثانيا: المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية:

إن الأشخاص المعنوية يمكن أن تكون أشخاص معنوية عامة أو أشخاص معنوية خاصة، فالأولى ليست من صلاحيتها الطعن في قرارات رخصة التجزئة غير المشرعة بل يتم الإلغاء بطريق غير قضائي عن طريق سحب الرخصة.

أما الأشخاص المعنوية الخاصة فلا تتصرف، إلا الجمعيات النشطة في مجال العمران أي التي تنشط في مجال البيئة، فالمبتدأ العام شرط المصلحة يشملها، أما بالرجوع إلى التشريع الجزائري لا نجد لها أساسا قانونيا يخولها حق الطعن ولا يمكنها التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني وهذا يعني أنه لا مصلحة شخصية ومباشرة للطعن⁵.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بقرار الإلغاء:

لا يكفي للطعن في قرارات رخصة التجزئة أن تتوفر في الطاعن الشروط السابقة بل يجب أن تتوفر في القرار المطعون فيه جملة من الشروط، اتفق عليها الفقه والقضاء الإداريين وهي:

- أن يكون القرار إداريا صادرا عن سلطة إدارية مختصة.
- أن يكون القرار نهائيا محدثا لأثر قانوني معين .

وبملاحظة هذه الشروط نجد أنها استخلصت من التعاريف المختلفة للقرار الإداري الذي أوردها الفقه والقضاء الإداريين منها:

¹ نفس المرجع، ص 81.

² الزين عزري المرجع السابق، ص 88.

³ عبد العزيز نويري المرجع السابق، ص 81.

⁴ الزين عزري المرجع السابق، ص 89.

⁵ الزين عزري، المرجع نفسه، ص 90.

تعريف الأستاذ " ماجد ا رغب الحلو ": "إفصاح عن إرادة منفردة يصدر من سلطة إدارية ويرتب آثار قانونية"¹

كما عرفه الدكتور " بعلي محمد الصغير ": "العمل القانوني الإفرادي الصادر عن إدارة عامة والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"²

كما عرفته محكمة القضاء الإداري في مصر بأنه " إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إدارتها بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا، وكان الباعث عليه ابتغاء المصلحة العامة."³

رغم أن هذه التعاريف منتقدة لعدم ذكر بعضها جميع خصائص القرار الإداري إلا أنها تجتمع كلها في الشروط المذكورة أعلاه للقرار الإداري، وبهذا يمكننا أن نتناول هذه الشروط كما يلي:

1- أن يكون القرار إداريا صادرا عن سلطة إدارية مختصة بملاحظة هذا الشرط نجد أن القرار الإداري يجب أن يصدر من سلطة إدارية وعلى هذا الأخير أن تكون مختصة بإصداره.

وبالرجوع إلى تعاريف رخصة التجزئة التي أوردتها سابقا، نذكر منها أن رخصة التجزئة هي : القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا.

ولذلك نقول أن القرارات الإدارية في مادة رخصة التجزئة هي تعبيراً عن الإدارة المنفردة للإدارة (السلطة الإدارية)⁴، منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات⁵ حيث حصرها المشرع الجزائري ومنح الاختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة.

وبالتالي يخرج عن نطاق هذه القرارات:

• التصرفات الصادرة عن فرد عادي لا يتمتع بأي صفة لإصدار القرارات وليس له صلة بالسلطة الإدارية.

¹ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 273 .

² محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 71.

³ الزين عزري، المرجع السابق، ص 91

⁴ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري المرجع السابق، ص 274.

⁵ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 7.

• القرارات الصادرة عن سلطات عامة أخرى، غير المحددة قانونيا فمجلس الدولة لم يعتد بالقرار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري بشأن منح رخصة التجزئة ، لأنه ليس جهة إدارية مختصة.¹

• القرارات الصادرة عن جهات إدارية غير وطنية أي سلطات أجنبية لا تستمد سلطتها من القانون الجزائي وبالتالي قراراتها ليس لها قوة إلزامية² وتجدر الإشارة أن الصفة الإنفرادية للقرار الإداري المتعلق برخصة التجزئة الصادر عن الإدارة المختصة لا تنتفي عنه عند استشارة الجهات التي حددها القانون تم ذكرها سابقا و إبداءها لرأيها فيه.

2- أن يكون القرار الإداري نهائيا محدثا لأثر قانوني معين:

يشترط في القرارات المتعلقة برخصة التجزئة لتكون محلا للطعن، أن تكون قرار نهائيا محدثا لأثر قانوني معين.

والقرار النهائي هو القرار القابل للتنفيذ دون حاجة لأي إجراء لاحقاً³ ، وأيضا استتفاذ جميع المراحل التحضيرية لإصداره، فإذا كان القرار لا يزال غير قابل للتنفيذ لضرورة اعتماده أو التصديق عليه من الرئيس المختص فإنه لا يقبل الطعن بالإلغاء.⁴ وبذلك نستنتج أن الأعمال التحضيرية الأخرى السابقة لإصدار رخصة التجزئة لا تعتبر قرارات إدارية.

فإذا كان عمل الإدارة ليس من شأنه أن يحدث أثرا قانونيا لا يمكن الطعن فيه بإلغاء⁵ ، وبهذا تخرج الأعمال التمهيدية والتحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثر قانوني⁶ **المطلب الثاني: دواعي إلغاء قرار رخصة التجزئة.**

عندما يقبل القاضي الإداري الطعن شكلا، لتوفير جميع الشروط اللازمة لقبولها كما ذكرنا سابقا يعمد إلى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية ولا يتم ذلك إلا بدراسة أوجه أو حالات الإلغاء، وهنا يبحث القاضي عن مدى توفر القرار على أركانه ليفحص مدى مشروعيته.

¹ نفس المرجع، ص 76.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها المرجع السابق، ص 93

³ راغب الحلو ماجد، دعاوى القضاء الإداري، (طد) دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010 ص 28.

⁴ نفس المرجع، ص 29.

⁵ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري- دعوة الإلغاء المرجع السابق، ص 276.

⁶ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 94.

تعد أوجه وأسباب إبطال القرارات الإدارية نفسها وسائل إلغاء القرارات المتعلقة برخصة التجزئة التي سنوضحها في النقطتين التاليتين معتمدين على التفرقة التقليدية لمجلس الدولة الفرنسي، التي تميز بين عدم المشروعية الخارجية (عيب الاختصاص عيب الشكل والإجراءات) وعدم المشروعية الداخلية (عيب القانون، عيب الانحراف بالسلطة، وانعدام السبب).

الفرع الأول : عدم المشروعية الخارجية

يقصد بعدم المشروعية الخارجية هو صدور القرار الإداري مخالفا لأحد الأركان الخارجية أي مخالف للاختصاص أو الشكل والإجراءات.

وإنه من السهل اكتشاف هذين العيبين لأنها تتعلق بالشكل والمظهر الخارجي للقرار الإداري، ولقد كانت عدم المشروعية الخارجية السابقة في الظهور من الأوجه الموضوعية، لذلك هذين العيبين يكتسيان أهمية بالغة في مجال دعوى الإلغاء نظر لانتشارهما بكثرة في إصدار القرارات الإدارية¹.

أ - عيب عدم الاختصاص:

الاختصاص هو " القدرة القانونية على القيام بتصرف معين"، أما بالنسبة للقرارات الإدارية تعني: " قدرة الموظف قانونيا على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته"².

ولقد عرف الاختصاص على أنه: "عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين لأن المشرع جعله من اختصاص وسلطة هيئة أو فرد آخر"³.

كما عرف الاختصاص أيضا بأنه: " صدور قرار من موظف ليس له سلطة إصدار طبقا للقوانين واللوائح النافذة"⁴.

¹ نصيرة مداني، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2010-2007، ص5.

² أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله، القرار الإداري في النظرية والتطبيق، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2012، ص177.

³ حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2010-2007، ص 5.

⁴ نصيرة مداني المرجع السابق، ص 7.

وبالتالي يكون القرار معييا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدر القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما، لأنه لا يدخل في نطاق ما تملكه من صلاحيات مقررة قانوناً¹.

وقد يكون عدم الاختصاص إيجابياً كما قد يكون سلبياً، حيث نعني بالأول قيام أحد الموظفين بإصدار قرار جعله القانون من اختصاص موظف آخر، أي اتخاذ قرار ليس من اختصاصه اتخاذه، أما الاختصاص السلبي فنقصد به امتناع موظف عن إصدار قرار يختص به ظناً منه أنه يخرج عن دائرة اختصاصه² كأن يتمتع الوزير المكلف بالتعمير من استعمال سلطته السليمة.

ولعدم الاختصاص صور ثلاث هي:

- عيب عدم الاختصاص الموضوعي.
- عيب عدم الاختصاص المكاني.
- عيب عدم الاختصاص الزماني.

عيب عدم الاختصاص الموضوعي:

ويظهر هذا العيب في حالة صدور القرار الإداري من جهة الإدارة في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها، ويعني أيضاً أن يصدر أحد أعضاء السلطة الإدارية قرار في موضوع يدخل في اختصاص عضو آخر³.

ولقد منح المشرع الجزائري صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة لكل من:

1. رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وبصفته ممثلاً للبلدية في الاقتطاعات والبنائيات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي⁴.

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 96.

² راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 369.

³ راغب الحلو ماجد، دعوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 12.

⁴ المادة 65 من القانون 90 – 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، السالف الذكر.

2. الوالي في حالة البناءات والمنشآت المنجر لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية وفي حالة منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية وأخير في حالة اقتطاعات الأرض الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي¹.

3. الوزير المكلف بالتعمير إذ تعلق الأمر بمشاريع التجزئة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية²، ومن خلال هذا نجد أن القرارات الإدارية التي تتعلق بالمواضيع المذكور أعلاه إذا صدرت من غير الجهات المختصة يشكل ذلك عيب عدم الاختصاص الموضوعي يكون أساسا لإلغاء القرار الإداري.

• عيب عدم الاختصاص المكاني:

نقصد بالاختصاص المكاني تحديد الحدود الإدارية التي يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن تمارس في نطاقها فقط سلطة إصدار القرارات الإدارية كالحدود الإدارية للبلدية³. وفي حالة صدور القرار من جهة إدارية متضمنا اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها تكون بصدد عيب عدم الاختصاص المكاني.

وعليه فإن تجاوز هذا النطاق الإقليمي في أحد القرارات الإدارية يعد اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها، المكان الذي صدر بشأنه القرار⁴، كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية ما بإصدار قرار منح رخصة التجزئة تقع في إقليم بلدية أخرى.

وفي الواقع مثل هذا العيب نادر الوقوع نظرا لأن الحدود الإقليمية محددة بوضوح وبهذا تعدد دائرة الاختصاص واضحة⁵.

¹ المادة 66 من نفس القانون.

² المادة 67 من نفس القانون.

³ حدة دراف، المرجع السابق، ص12.

⁴ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 98.

⁵ حدة دراف، المرجع السابق، ص12.

عيب عدم الاختصاص الزمني:

إن صاحب الاختصاص يجذب أن ممارس اختصاصه خلال المدة الزمنية التي يثبت له فيها هذا الاختصاص طبقاً للقانون، فليس لعضو السلطة الإدارية أن يصدر قرار قبل توليه وظيفته أو بعد توليها بسبب نقله أو ترقيته أو الاستقالة أو الفصل...¹

وبهذا فصدور القرار عن جهة إدارية خارج الفترة المحددة للاختصاصاتها من حيث بدايته أو نهايته يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار المخالف للضوابط المحددة للاختصاص من حيث الزمان.

يعتبر عيب عدم الاختصاص الوجه الوحيد من أوجه الإلغاء الذي يتعلق بالنظام العام حيث يمكن للقاضي أن يتصدى لهذا القرار من تلقاء نفسه ولو لم يثره رافع الدعوى.²

كما يمكن للطاعن إيداء الرفع بعدم الاختصاص في أية حالة كانت عليها الدعوى.³ أيضاً لا يجوز للإدارة الاتفاق مع الأفراد على تعديل قواعد الاختصاص أو أن تتنازل الجهة الإدارية عن اختصاصها لإدارة أخرى إلا إذا كان هناك تفويض صحيح قانوناً.⁴

ب - عيب الشكلي والإجراءات:

لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة التجزئة في حدود اختصاصها، بل أوجب القانون أيضاً أن تصدر في شكل معين و إجراءات محددة.⁵

وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل والإجراءات في القرار الإداري، حيث يقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن إرادتها وفقاً أو تبعاً لشكل والتدابير التي حددها القانون.⁶ أما عيب الشكل فيعرف بأنه: "مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية واجبة الإلتباع في إصدار القرارات الإدارية

¹ راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص37.

² راغب الحلو ماجد، دعاوي القضاء الإداري المرجع السابق، ص 112.

³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها المرجع السابق، ص 98.

⁴ نصيرة مداني المرجع السابق، ص8.

⁵ الزين عزري، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص30.

⁶ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص188.

ويعرف أيضا على أنه عدم احترام القواعد الإجرائية والشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كليا أو بمخالفتها جزئيا¹.

أما في تراخيص التجزئة فللقواعد الشكل والإجراءات أهمية كبيرة لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة على الأرواح والممتلكات ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

عيب مخالفة الشكل:

الأصل أن الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الإدارية لا تلزم بشكل أو إجراء معين، ما لم ينص ويلزمها القانون بخلاف ذلك²، ولقواعد الشكل أهمية في مجال القرارات الإدارية لأنها تهدف لحماية المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت³.

وأيضا تعصم الإدارة من مخاطر التسرع وتدفعها إلى اتخاذ قرارات مدروسة وفي مجال العمران ألزم المشرع الجهة المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونيا⁴.

إذن فمتى صدر قرر الرفض أو التأجيل المتعلق برخصة التجزئة، وجب أن يكون معللا و إلا كان معيبا بعيب الشكل، لأن الشكل يعد عنصرا أساسيا وجوهريا كما ذكرنا سابقا، يتحقق لمجرد ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري بغض النظر عن صحة الأسباب أو عدم صحتها⁵.

وبهذا الصدد يعد ذكر السبب كإجراء شكلي يسمح للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث التسبيب.

¹ راغب الحلو، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء المرجع السابق، ص 378.

² عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 187.

³ راغب الحلو ماجد، دعوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 129.

⁴ عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 100.

⁵ عزري الزين، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 3.

• عيب مخالفة الإجراءات:

يحيط المشرع بعض القرارات الإدارية بقواعد إجرائية الهدف منها حماية المصلحة العامة والخاصة للأفراد على حد سواء، فإتباع مثل هذه القواعد يحول دون اتخاذ قرارات ارتجالية ومتسرة¹، وينتج عن عدم احترام وإتباع هذه الإجراءات بطلان القرار ويكون سبب من أسباب دعوى الإلغاء لعيب في الشكل والإجراءات، وذلك إذا امتنعت الإدارة عن إتباع الإجراءات المقرر قانون كلها أو بعضها أو إتباعها على خلاف ما تقضيه النصوص القانونية.²

فمثلا عدم إتباع الجهة المختصة بإصدار رخصة التجزئة لإجراءات الاستشارة التي ذكرناها في الفصل الثاني على الوجه الصحيح قانونا تبطل القرار وتعرضه للإلغاء لعيب في الإجراءات كعدم استشارة الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع وإيداءها رأيها خلال شهر واحد. من تاريخ استلام الطلب³ حيث تعد هذه الإجراءات الإدارية الأكثر خضوعا لرقابة القاضي الإداري.

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية:

لا تقتصر رقابة القاضي الإداري على المشروعية الخارجية للقرارات الإدارية إنما تمتد إلى المشروعية الداخلية التي تتعلق إما بمحل القرار الإداري المطعون فيه ومدى مطابقته للقانون أو تتعلق بركن الهدف أو الغاية من إصدار هذا القرار أو تتعلق بركن السبب.

أ- عيب المحل:

يعتبر عيب المحل أول عيوب المشروعية الداخلية ظهورا، ولقد اتفق فقهاء القانون العام على اعتبار العيب المتعلق بمحل القرار الإداري وجوهه، ونكون أمام هذا العيب عندما تخرج السلطة مصدرة القرار عن أحكام القانون.⁴

ويقصد بعيب المحل أن يخالف محل القرار الإداري إحدى القواعد القانونية سواء المكتوبة كالدستور والتشريع...، أو الغير مكتوبة المستمدة من العرف والقضاء¹ (الاجتهادات القضائية)،

¹ مداني نصيرة، المرجع السابق، ص 32.

² عزري الزين، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 30.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 101.

⁴ بوجهران دحمان، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007-2010، ص 9.

ويطلق على عيب المحل "عيب مخالفة القانون" لأن أي عيب يشوب القرار الإداري إنما يعتبر مخالفا للقانون الذي يحدد القواعد التي تحكم كافة شروط صحة القرار.²

ب - عيب الانحراف بالسلطة:

تتحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة، وعيب الانحراف بالسلطة يقصد به إساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة³ سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مغاير للهدف الذي حدده لها القانون.⁴

ولقد عرف عيب الانحراف بالسلطة كالتالي: "أن يمارس مصدر القرار السلطة التي خولها له القانون لتحقيق أهداف غير تلك التي حددها له"⁵.

ويعبر عن هذا العيب بتعابير مختلفة: التعسف في استعمال السلطة، الانحراف بالسلطة، إساءة استعمال السلطة، تجاوز السلطة وللكل نفس المعنى.

يعد عيب الانحراف بالسلطة من أكثر العيوب دقة لكونه خفي يصعب الكشف عنه وإثباته، لتعلقه بعناصر ذاتية ونفسية بمصدر القرار ومقاصده⁶، ولا يظهر هذا العيب على المستوى الخارجي للقرار الإداري، مما يجعله يبدو سليما كونه صادر عن إدارة مختصة ووفقا للإجراءات والأشكال المقررة قانونا⁷.

وبهذا فعيب الانحراف بالسلطة في قرارات رخصة التجزئة تركز على مخالفة أحكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع للإدارة سلطة تقديرية في إصدار القرار⁸، باستهدافها غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.

¹ راغب الحلو ماجد، دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 139.

² راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 391.

³ بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء المرجع السابق، ص 364.

⁴ بوزار ياسمين، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010-2007، ص 9.

⁵ راغب الحلو ماجد، دعاوى القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 142.

⁶ دراف حدة، المرجع السابق، ص 34.

⁷ عزري الزين، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، المرجع السابق، ص 38.

⁸ نفس المرجع، ص 39.

ج - عيب السبب:

إن الإدارة ملزمة قانوناً باحترام شكلية التسبب في إصدار مختلف القرارات بشكل عام وفي مجال العمران بشكل خاص، فالتسبب يعد ركناً أساسياً وإذا أصدرت الجهات المختصة القرارات المتعلقة برخصة التجزئة بدونها كان هذا كافياً لإلغائها على أساس عيب الشكل¹.

أما عند صدور القرار معللاً، فرقابة القضاء الإداري ستنصب على مدى التسبب مع الحالتين المادية والقانونية².

ويعد عيب السبب آخر العيوب التي أوجدها مجلس الدولة الفرنسي كعيب مستقل بذاته³ ويقصد بعيب السبب: "انعدام الوقائع المادية أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها خلال صدور قرار إداري معين من قبل السلطة الإدارية المختصة"⁴.

المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة لإلغاء قرار رخصة التجزئة.

تمر دعوى الإلغاء بعدة إجراءات منذ إيداع العريضة أمام المحكمة الإدارية المختصة، لتستلمها أمانة الضبط وتقيدها في سجل خاص، ثم يبلغ الأطراف لينتقل الملف إلى تشكيلة الحكم.

الفرع الأول: تقييد العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة:

طبقاً للمادة 821 من القانون 08-09 تودع العريضة بأمانة ضبط المحكمة الإدارية إذا كانت رخصة التجزئة صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو بأمانة ضبط مجلس الدولة بالنسبة لقرار رخصة التجزئة الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير، وتقوم أمانة الضبط بتقييدها في سجل خاص وترقم وفق الترتيب التسلسلي الوارد في السجل⁵.

¹ نفس المرجع، ص 35.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 107.

³ دراف حدة، المرجع السابق، ص 12.

⁴ بوجهران حمدان، المرجع السابق، ص 9.

⁵ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق، ص 152.

الفرع الثاني: تبليغ العريضة:

هذه المرحلة يترتب عنها إنعقاد الخصومة الإدارية، وطبقا للمادة 838 من القانون 08-09 فإن التبليغ يتم عن طريق محضر قضائي يطلب من المحامي الذي أودع العريضة بإسم موكله¹.

الفرع الثالث: مرحلة تبادل المذكرات تحت إشراف قضائي:

يتم في هذه المرحلة تبادل المذكرات والردود والوثائق والمستندات أثناء الجلسات تحت إشراف القضاء²، ويتولى رئيس الجلسة استلام الردود والمستندات و المذكرات و الاحتفاظ بنسخة منها في الملف، وتسليم الخصم نسخة عنها لاستعمال حقهم في الرد والدفاع³.

الفرع الرابع: مرحلة التقرير:

نصت المادة 844 من القانون 08-09 على تعيين رئيس المحكمة الإدارية لتشكيلة الحكم، التي يتولى رئيسها تعيين قاض مقرر ينحصر دور في متابعة سير ملف الدعوى من خلال الجلسات، وهو من يحدد بناء على ظروف كل قضية الأجل الممنح للخصوم لتقديم المذكرات الإضافية والملاحظات، وأوجه الدفاع ويجوز له أن يطلب من الخصوم كل مستند يرى أن له فائدة في حل النزاع، والجدير بالذكر أن مرحلة التقرير يلازمها تحقيق بمختلف الوسائل الممنوحة للقضاء⁴، كالخبرة⁵، سماع الشهود⁶، المعاينة والانتقال إلى الأماكن⁷، ومضاهاة الخطوط⁸.

¹ نفس المرجع، ص153.

² بعلي محمد الصغير، دعوى الإلغاء، (طد)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 193.

³ المواد 838 و839 و915 من القانون، 08-09 السالف الذكر.

⁴ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق، ص159.

⁵ المادة 858 من القانون، 08-09 السالف الذكر.

⁶ المواد 852 و860 من القانون نفسه.

⁷ المادة 861 من القانون نفسه.

⁸ المادة 862 من القانون نفسه.

الفرع الخامس: إحالة الملف على محافظ الدولة:

طبقاً لنص المادة 846 و 915 من القانون 08-09 فإن ملف الدعوى يرسل إلى محافظ الدولة، ليقدّم إلتماساته في موضوع الدعوى إلى القاضي المقرر ليأخذها في الحسبان في إعداد تقريره¹.

الفرع السادس: مرحلة المداولة:

بعد إختتام جميع المراحل السابقة وإيداع القاضي المقرر لتقريره لدى تشكيلة الحكم، يأتي دور هذه الأخير في ملف الدعوى وهو المداولة لإصدار حكم بغية فض النزاع، حيث يتم تلاوة تقرير القاضي المقرر وإمكانية تقديم الخصوم لملاحظاتهم الشفوية²، ثم يطلب من محافظ الدولة تقديم طلباته³، وتجري المداولة سرا من طرف تشكيلة الحكم دون حضور محافظ الدولة والخصوم ومحاميهم وأمين الضبط، لينطق في الأخير رئيس تشكيلة الحكم بالنتيجة التي توصلوا إليها أثناء المداولة⁴.

¹ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ال، مرجع السابق، ص16.

² المادة 848 من القانون 08-09 السالف الذكر.

³ المادة 885 من القانون نفسه.

⁴ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية المرجع السابق ، ص168.

المبحث الثالث: الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة

إن دراسة الرعاية في مجال التعمير أمر في غاية الأهمية نظرا للحالة المزرية التي يعيشها المواطن نظرا لكون هذه الأخيرة هي الضامنة لاحترام قواعد العمران، وتجسيدا لمبدأ المشاركة المكرس دوليا وحركة الإدارة نجد الرعاية الشعبية آلية هامة لتكريس نزاهة الإجراءات المنتهجة لصدور رخصة التجزئة، لذا كفل المشرع الجزائري في ظل قانون التهيئة والتعمير وسيلة هامة مجسدة في الرعاية الشعبية على قرارات التهيئة والتعمير. وبتحديد رخصة التجزئة، وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

المطلب الأول: مفهوم الرقابة الشعبية.

المطلب الثاني: المظاهر المجسدة للرعاية الشعبية على رخصة التجزئة.

المطلب الأول: مفهوم الرقابة الشعبية

الفرع الأول: تعريف الرقابة الشعبية

من بين التعريفات التي وردت نذكر تعريف خليل هيكل: "هي الرقابة التي تمارسها الأجهزة الشعبية الممثلة على مستوى الأمة أو الوحدات الإقليمية والإنتاجية كما يقوم بها المواطن على النشاط العام باعتباره لا يمارس أحد حقوقه السياسية".

كما يرى سعيد عبد المنعم بأن الرقابة الشعبية هي "تلك التي يمارسها الشعب عن طريق الرأي العام والصحافة و الأحزاب والهيئة التشريعية".

ويرى عماري أحمد بأن الرقابة الشعبية هي "التي تمارسها الأجهزة أو المجالس المنتخبة السياسية وتمارس على الوحدات الاقتصادية للمجلس الشعبي الوطني و مجلس عمال الوحدة"¹.

¹ خناتلة إبراهيم، التنوع الرقابي كضمانة لسيادة حكم القانون - دراسة تحليلية - مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون دستوري، جامعة الحاج لخضر، 2012-2013، ص61.

الفرع الثاني: وسائل الرقابة الشعبية:

تأخذ الرقابة الشعبية عدة وسائل تتمثل في:

1- الأحزاب السياسية: هي مجموعة من الأفراد تجمعهم فكرة معينة تدفعهم للعمل المتواصل في سبيل استلام السلطة أو الاشتراك في السلطة وذلك لتحقيق أهداف معينة¹.

فله مجموعة من الخصائص:

أ. تنظيم دائم: فالحزب يستمد وجوده وبقائه من كونه تنظيماً معبراً عن مصالح مجتمع دائم مستمر، حيث قد يستمر في الوجود ويدوم حتى بزوال مؤسسيه.

ب. يسعى للوصول إلى السلطة: إن الهدف الأساسي من وجود الحزب هو الوصول إلى السلطة السياسية وتولي الحكم وممارسته سواء منفرداً أو بالاشتراك مع أحزاب أخرى.

ج. الاعتماد والبحث على الدعم الشعبي: يعمل الحزب على تحقيق أهدافه بالاعتماد على الدعم الشعبي له بالحصول على أصوات الناخبين وذلك بجمع أكبر عدد ممكن من الأفراد حول أفكاره وبرنامجه.

د. اعتناق مذهب سياسي: لا بد للحزب أن يكون له مذهب سياسي يسعى لإعلانه وتطبيقه من خلال برنامج يقدمه².

2- جماعات الضغط: هي جماعة منظمة أو غير منظمة من الأفراد الذين تجمعهم مصلحة أو ربطة موحدة، يهتمون بتنمية مصلحتهم وحمايتها بواسطة التأثير في الرأي العام وممارسة الضغط على صانعي القرارات الحكومية للتأثير فيهم وحملهم على الاستجابة وفقاً لما تقتضيه مصلحة ذلك الجماعة³.

3- الإعلام والرأي العام: لقد تطورت وسائل الإعلام بمختلف صورها المكتوبة أو المسموعة والمرئية وزادت فعاليتها في التأثير على الرأي العام، غير أن تأثيرها السياسي مازل محدوداً

¹ إسماعيل الغزال، القانون الدستوري والنظم السياسية، ط1، المؤسسة الجامعية للدراسات للنشر، لبنان، 1982، ص204.

² عبد الكريم محمد السروي، الرقابة الشعبية على سلطة رئيس الدولة، (طد) دار المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 2009، ص79.

³ شويخي سامية، أهمية الاستفادة من الآليات الحديثة والمنظور الإسلامي في الرقابة على المال العام، مذكرة ماجستير تخصص تسيير المالية العامة، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011، ص83.

يختلف باختلاف الوسيلة الإعلامية المستعملة، فالوسائل المرئية تتمتع بتأثير فعال ومباشر على الراي العام، في حين أن تأثيرها على السلطة السياسية يبقى محدودا نظر لخضوعها لسيطرة الحكومات في ما يخص الدول، أما الصحافة المكتوبة فتبقى الوسيلة الأكثر فعالية للتأثير في الراي العام وعلى السلطات السياسية حتى قيل أنها السلطة الرابعة في الدولة.¹

المطلب الثاني: المظاهر المجسدة للرقابة الشعبية على رخصة التجزئة

تظهر بوادر الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة من خلال إستشارة الشخصيات العمومية التي تجمع من أجل تحضير الطلب المتضمن الرخصة والتي تبدي رأيها خلال أجل 15 يوما من إستلام الطلب.²

كما تجسد مؤشرات الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة في آلية النشر حيث توضع نسخة من الملف المؤشر عليه تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي. التي تكون في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة، فإنه توضع نسخة من الملف المؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.³

وكذلك تظهر الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة من خلال إجراء دراسة الملف.

على مستوى الشباك الموجود على مستوى البلدية أو الولاية، والذي يضم كل من ر م ش ب وعضوين من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما وباعتبار أن التشكيلة تضم أشخاص منتخبين هذا لوحده يجسد، لنا الرقابة الشعبية .

¹ هشام زغانشو، صنع السياسة العامة من منظور توزيع السلطة وعلاقتها بالراي العام في الأنظمة المفتوحة، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، قسنطينة، العدد 10، سنة 2015، ص 86.

² حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 السالف الذكر.

³ غواس حسينة، المذكرة السابقة، ص 100.

خلاصة الفصل:

تطرقنا في هذا الفصل إلى الرقابة المفروضة على رخصة التجزئة حفاظا على المصلحة العمرانية وكذا القوانين والتنظيمات الساري العمل بهما، حيث نجد أن المشرع الجزائري أحاط هذه الرخصة باعتبارها قرار إداري بقيود رقابية تمارسها مجموعة من الهيئات بداية من الهيئات الإدارية المستقلة وهذا شيء منطقي وتطبيقا لقاعدة توازي الأشكال، فالهيئة التي تمنح الرخصة هي التي تراقبها سواء كانت هيئات محلية متمثلة في شخصي رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الوالي أو الهيئات المركزية المتمثلة في شخص الوزير المكلف بالعمران وهذا في إطار الحفاظ على النظام العام، ولا تقتصر الرقابة الإدارية هنا بل تتعدى لتصل إلى رقابة الهيئات والأجهزة الإدارية المستقلة تمارسها عن طريق تقررها وكذا آرائها الاستشارية من أجل تفادي النقائص والمخالفات التي تمس بقواعد العمران، هذا من جهة ومن جهة أخرى تطرقنا إلى الرقابة القضائية على رخصة التجزئة باعتبارها قرار إداري وذلك للتأكد من مدى مشروعية هذا القرار، ويكون ذلك بواسطة دعوى الإلغاء على أساس وجود خرق في قواعد العمران وكذا متطلبات حماية البيئة.

كما أنه هناك نوع ثالث من الرقابة والمتمثلة في الرقابة الشعبية والتي هي من أهم الآليات الرقابية وأخطرها، حيث أراد المشرع من وراءه إشراك الإدارة الشعبية في صنع القرار باعتبار أنه المستفيد من الرخصة في إطار الحوكمة و الرشادة العمرانية.

مقدمة

الفصل الأول:

الجانب النظري لرخصة التجزئة

الفصل الثاني :

مراحل استصدار رخصة التجزئة

الفصل الثالث:

الأجهزة الهخولة لها رقابة رخصة التجرئة

خاتمة

المصادر و المراجع

الملاحق

خاتمة:

وفي الأخير وبعد دراستنا هاته نخلص إلى أن المشرع الجزائري قد اهتم بعناية بالمجال العمراني وبالخصوص الرخص العمرانية و التي تعد الدعامة الأساسية من أجل محيط عمراني منسجم ، ولذلك تم ضبطوا بمنظومة قانونية سعى من خلالها المشرع إلى إيجاد طرق ووسائل تمكن الهيئات المختصة من المتابعة و الإطلاع على مختلف الإجراءات المنتهجة لإخراجها في قالب قانوني ، فهي من أهم وسائل الرقابة على أعمال التهيئة والتعمير نظرا لما تضيفه من حماية للأراضي والممتلكات.

ولقد اشترط المشرع الجزائري هذه الرخصة في كل عملية تتعلق أو تمس تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات على أن تستعمل في تشييد بناية فرخصة التجزئة تعتبر إجبارية في كل عملية تقسيم لملكية عقارية ، وحماية للمصلحة العمرانية العامة منع المشرع منح هذه الرخصة إذا كانت الأرض المراد تجزئتها غير موافقة أو مخالفة لمخطط شغل الأراضي أو لوثيقة التعمير التي تحل محله.

وبذلك يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يترك الحرية للأفراد في مباشرة عملية التجزئة نظرا لما لها أهمية و أيضا خطورة على البيئة حيث قيدها بضرورة الحصول على رخصة التجزئة والتي تعتبر بمثابة الوسيلة للرقابة المسبقة ، تضمن إضافة إلى مراعاة القواعد العمرانية في تقسيم الأراضي.

كما شدد المشرع الجزائري في إجراءات منح رخصة التجزئة ، إذ لا تسلم إلا بعد تقديم ملف مؤشر عليه من طرف مهندس معماري ومهندس مدني ودراسة الملف قانونيا وتقنيا ، أي يجب على الجهة المختصة التأكد من مدى تطابق التجزئة مع قواعد أدوات التعمير الذي يقف سدا في وجه المخالفات إضافة إلى ذلك فرخصة التجزئة باعتبارها قرارا إداريا فرضت عليها رقابة بمختلف أنواعها بداية بالرقابة الإدارية سواء متمثلة في الهيئات المحلية أو المركزية التي

الخاتمة

تعتبر رقابة سابقة على قرار رخصة التجزئة ، كما تعد الرقابة القضائية آلية حقيقية تحمي مبدأ المشروعية حيث يمنع تعسف الإدارة في حالة خرق قواعد العمران ، وفي الأخير نخلص إلى الاقتراحات التالية:

- ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لرخصة التجزئة من طرق الإدارة.
- ضرورة تقليص آجال منح رخصة التجزئة.
- ضرورة استدراك المشرع الوضع في المرسوم التنفيذي 15-19 خاصة المادة 59 منه حيث ربط التجزئة بالتقسيم مما يثير لنا اللبس والغموض.

أولاً. المصادر:

أ. التشريعات:

1. دستور الدولة الجزائرية. 1996.
2. الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975، والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
3. القانون 02-82 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402هـ الموافق ل 06 فبراير سنة 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج ر 06.
4. القانون 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52.
5. القانون 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21.
6. القانون 15-08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو 2008، يحدد قواعد مطابقة البناء و اتمام إنجازها.
7. القانون 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتضمن قانون البلدية، ج ر العدد 37.
8. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج ر العدد 26.
9. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر العدد 07.

ب القرارات القضائية:

1. قرار رقم 160949 المؤرخ في 23 فيفري 1998 غير منشور

ثانيا. المراجع العربية:

1. أبو سمهدانة عبد الناصر عبد الله، القرار الإداري في النظرية والتطبيق، ط 1، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، 2012.
2. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري)، أهداف حضرية ووسائل قانونية ، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2015.
3. إسماعيل الغزال، القانون الدستوري والنظم السياسية، ط 1، المؤسسة الجامعية للدراسات للنشر، لبنان، 1982.
4. جمال الدين بن منصور، لسان العرب ط، 3، دار صادر للنشر، بيروت، 1441هـ، ج7.
5. راغب الحلو ماجد، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995.
6. راغب الحلو ماجد، دعاوي القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
7. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ط ، 1، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
8. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري -دعوى الإلغاء) -، د ط ، (دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، د س.
9. محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2007.
10. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزائري -مصادر الالتزام- ط، 4، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 ج1.

المراجع

- 11.نورة منصوري ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 12.عائدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط 1، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر،2011.
- 13.عبد الكريم محمد السروي، الرقابة الشعبية على سلطة رئيس الدولة، دار المطبوعات الجامعية للنشر والتوزيع، مصر، 200.
- 14.عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء، ط1،دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 15.عمار بوضياف، شرح قانون البلدية ط1،جسور للنشر والتوزيع، الجزائر،2012.
- 16.عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ط، ، 3دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 17.عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، ط ، 7دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 18.عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري ط، ،10دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 19.عيسى مومني ، القاموس العربي الممتاز ط، ،2دار العلوم للنشر، عنابة، 2000.
- 20.سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري،دط، دار هومة، الجزائر، 2002.

1. SAINT-ALARY Roger et SAINT-ALARY-HOUIN Corinne ,**droit de aconstuction**, mémentos dalloz , parisII , 6eédition, 2001.
2. Diane remy. Le retrait des autorisations d'urbanisem. Les Cahiers palladio. France.2013.

رابعا. الرسائل الجامعية والمذكرات:

أ. الرسائل:

1. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، رسالة ماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012.
2. سميحة حنان خوادجية، قيود الملكية العقارية الخاصة، رسالة ماجستير، جامعة منتوري-كلية الحقوق-، قسنطينة، 2007-2008.
- 3- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر-كلية الحقوق، - الجزائر، دت.
4. منية شوك، الوسائل القانونية للوقاية البيئية من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين بداغون، سطيف، سنة 2014-2015.

ب المذكرات:

1. أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2010/2007.
2. أمان الله منصوري، شروط قبول الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009-2006.
3. إبراهيم خناطلة، التنوع الرقابي كضمانة لسيادة حكم القانون -دراسة تحليلية ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون دستوري، جامعة الحاج لخضر، 2013-2012.
4. حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007-2010.
5. حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012-2011.
6. دحمان بوجعران، الإختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010-2007.
7. ساجية حناني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2008-2007 .
8. سامية شويخي، أهمية الاستفادة من الآليات الحديثة والمنظور الإسلامي في الرقابة على المال العام، مذكرة ماجستير تخصص تسيير المالية العامة، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2010-2011.
9. سمية بوحنك، سير الدعوى الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.

المراجع

10. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011.
11. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري -، جامعة الحاج لخضر-، باتنة، 2015.
12. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2007-2008.
13. محمد الأمين بوغرارة، القواعد العامة للتهيئة والتعمير، مذكرة نهاية التربص بالمدرسة العليا للقضاء، الدفعة 14، 2003-2006.
14. مونية شبوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون البيئة، جامعة محمد الأمين، دباغين، سطيف، 2014-2015.
15. نصيرة مداني، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2007-2010.
16. ياسمين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2008.
17. ياسمين بوزار، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2007-2010.

خامسا. المقالات:

1. آسيا أعمار الشريف، مداخلة بعنوان " فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء ، " ملتقى وطني حول التهيئة والتعمير، جامعة المدية، 2011.

المراجع

2. راضية مشري، مداخلة بعنوان "المسؤولية الجزائرية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية"، "الملتقى الدولي والتشريع الجزائري"، جامعة 8ماي، 1945قالمة، يومي 2013. ديسمبر 09-10
3. الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد، 03دت.
4. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الإجتهد القضائي، بسكرة، ماي، 2009العدد السادس.
5. الزين عزري، دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
6. سعد صليح، سلطات الضبط الإداري لرئيس م ش ب في مجال العمران، مجلة دراسات قانونية، د س ن.
7. عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، بسكرة، ماي، 2009العدد 06.
8. عبد العزيز نويري، رقابة القضاء الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
9. محمد الأمين كمال، الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة، الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين، جامعة 8ماي، 1945قالمة، يومي 4 و 3ديسمبر. 2012.
10. هشام زغاشو، صنع السياسة العامة من منظور توزيع السلطة وعلاقتها بالرأي العام في الأنظمة المفتوحة، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، قسنطينة، العدد 10، سنة 2015.

1. <http://www.laweg.net>.

الفهرس

	الشكر و الإهداء
1	المقدمة
الفصل الأول: الجانب النظري لرخصة التجزئة	
5	المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة
5	المطلب الأول: تعريف رخصة التجزئة
5	الفرع الأول: التعريف اللغوي
6	الفرع الثاني: التعريف التشريعي
7	الفرع الثالث: التعريف القضائي
7	الفرع الرابع: التعريف الفقهي
8	المطلب الثاني: تمييز رخصة التجزئة عن غيرها من المصطلحات المشابهة لها
8	الفرع الأول: التمييز بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم
9	الفرع الثاني: التمييز بين الرخصة والترخيص
10	الفرع الثالث: تمييز رخصة التجزئة عن تجزئة الملكية
10	المبحث الثاني: خصائص وأثار رخصة التجزئة
11	المطلب الأول: خصائص رخصة التجزئة
13	المطلب الثاني: آثار رخصة التجزئة
15	خلاصة الفصل
الفصل الثاني: مراحل إصدار رخصة التجزئة	
18	المبحث الأول : مرحلة إيداع طلب رخصة التجزئة
18	المطلب الأول : صفة طالب رخصة التجزئة
18	الفرع الأول: المالك
19	الفرع الثاني: الوكيل
19	المطلب الثاني : مضمون طلب رخصة التجزئة ومكوناته
19	الفرع الأول: مضمون طلب رخصة التجزئة
20	الفرع الثاني: مكوناته (وثائق التجزئة)
22	المبحث الثاني: مرحلة دراسة طلب رخصة التجزئة
22	المطلب الأول: التحقيق في الطلب المتعلق برخصة التجزئة
23	الفرع الأول: التحقيق الإجباري
25	الفرع الثاني: التحقيق الاختياري
26	المطلب الثاني: الجهة المخولة بتسليم رخصة التجزئة
26	الفرع الأول: الهيئات المحلية

27	الفرع الثاني: الهيئات المركزية
27	المبحث الثالث: البت في طلب رخصة التجزئة
28	المطلب الأول: محتوى قرار رخصة التجزئة
29	المطلب الثاني: آجال انقضاء القرار المتضمن رخصة التجزئة
32	خلاصة الفصل
الفصل الثالث: الأجزاء المخول لها رقابة رخصة التجزئة	
35	المبحث الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة
35	المطلب الأول: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المحلية على رخصة التجزئة
35	الفرع الأول: رئيس المجلس الشعبي البلدي
36	الفرع الثاني: الوالي
37	المطلب الثاني: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المركزية على رخصة التجزئة
37	الفرع الأول: الرقابة المباشرة
37	الفرع الثاني: الرقابة الغير مباشرة
38	المطلب الثالث: الرقابة الإدارية من طرف الهيئات المستقلة على رخصة التجزئة
38	الفرع الأول: شرطة العمران
38	الفرع الثاني: لجنة الهندسة المعمارية
39	الفرع الثالث: المجلس الوطني للإطار المبنى
40	المبحث الثاني: الرقابة القضائية على رخصة التجزئة
40	المطلب الأول: الشروط الواجب توافرها لإلغاء قرار رخصة التجزئة
40	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطاعن
45	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بقرار الإلغاء
47	المطلب الثاني: دواعي إلغاء قرار رخصة التجزئة
48	الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية
53	الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية
55	المطلب الثالث: الإجراءات المتبعة لإلغاء قرار رخصة التجزئة
55	الفرع الأول: تقييد العريضة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة
56	الفرع الثاني: تبليغ العريضة
56	الفرع الثالث: مرحلة تبادل المذكرات تحت إشراف قضائي
56	الفرع الرابع: مرحلة التقرير
57	الفرع الخامس: إحالة الملف على محافظ الدولة
57	الفرع السادس: مرحلة المداولة
58	المبحث الثالث: الرقابة الشعبية على رخصة التجزئة
58	المطلب الأول: مفهوم الرقابة الشعبية
58	الفرع الأول: تعريف الرقابة الشعبية

59	الفرع الثاني: وسائل الرقابة الشعبية
60	المطلب الثاني: المظاهر المجسدة للرقابة الشعبية على رخصة التجزئة
61	خلاصة الفصل
63	الخاتمة
/	قائمة المصادر والمراجع