



جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني لرخصة التجزئة الصناعية في التشريع الجزائري

مذكرة ليل شهادة الماستر

تخصص: قانون تسيير وإدارة الجماعات المحلية

تحت إشراف: د. كحيل حكيمة

إعداد الطلبة: - شرفي أحمد

- اليوسفي فاطمة

لجنة المناقشة:

- 1) الأستاذة(ة) : موزالي نور الدين رئيسا.
- 2) الأستاذ (ة): كحيل حكيمة مشرفا ومقررا
- 3) الأستاذة(ة) : بن عبد المطلب فيصل عضوا.

تاريخ المناقشة: 2019/07/02

السنة الجامعية: 2019/2018

"إهداء"

أهدي ثمرة جهدي هذا :

إلى الذي كان رمز التضحية من أجل إسعادنا ، إلى من علمني أن الحياة أخذ و عطاء إلى من غرس في كيان حب العمل الغالي أطال الله في عمره.
إلى من جعلت نفسها شمعة تحترق لتضيء لي درب الحياة ، إلى القلب الدافئ الذي يمدني دائماً بالأمل إلى أعذب كلمة ينطق بها لساني الغالية أطال الله في عمرها.
- إلى زهور البيت و نجومها المتلألئة، و من شاركوني أفراحي و أحزاني .
- إلى رموز العلم و رفقاء الدرب و مساعدي على الصعب، و كل موظفي و طلاب جامعة خميس مليانة الجيلالي بونعامة خاصة تخصص قانون تسيير و إدارة الجماعات المحلية دفعة 2018-2019.

" إلى كل من حملتهم ذاكرتي و لم تسعهم مذكري "
" و إن العرفان لأهل الفضل واجب و أكيد "

شرفي أحمد

"إهداء"

أهدي هذا العمل المتواضع إلى من لا يذكر فضلها إلا جاحد
جاهل ، إلى من شريت من نبع حنانها و نعمت بحسن تربيتهما إلى
والدائي العزيزين الكريمين حفصهما الله و أطال في عمرهما و أكرمهما
بالصحة و العافية .

إلى إخوتي و أخواتي و زوجي و كل أحبتي ، و كل موظفي
و طلاب جامعة خميس مليانة الجليلي بونعامة خاصة تخصص
تسيير و إدارة الجماعات المحلية دفعة 2018-2019.

" إلى كل من حملتهم ذاكرتي و لم تسعهم مذكرتي "
" و إن العرفان لأهل الفضل واجب و أكيد "

اليوسفي فاطمة

"شكر ... و تقدير ... و عرفان"

بسم الله الرحمن الرحيم

نتقدم بجزيل الشكر إلى من ساعدنا في إنجاز هذا العمل المتواضع ، كما نشكر كل من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا العمل و خاصة الأستاذة المشرفة كحيل حكيمة على حسن الإرشاد و التوجيه الذي تلقيناه طيلة فترة إعداد المذكرة ، كما نشكر السادة أعضاء اللجنة على قبول مناقشة هذا العمل المتواضع .

و نتقدم بالشكر الجزيل إلى كافة أساتذة و مسؤولي كلية الحقوق و العلوم السياسية على ما قدموه لنا من رصيد علمي وافر خلال المشوار الدراسي الجامعي .

مقدمة

مقدمة:

كرست قواعد التهيئة و التعمير في شكل نصوص قانونية و تنظيمية أمره تقيد كل مالك أراد التصرف في عقاره تصرفا ماديا ، و يعتبر القانون رقم 90- 29¹ المؤرخ في 1990/12/01 المصدر الأساسي للقواعد المنظمة لل عمران، حاول المشرع من خلاله الحفاظ على المصلحة العمرانية بتبني نظام وقائي قبلي و بعدي يضمن معه المحافظة على النظام العام في مجال التهيئة و التعمير بكل أبعاده .

و من بين أدوات التهيئة و التعمير التي جعلها المشرع كأداة رقابية سابقة، نجد رخصة التجزئة التي تشترط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان نوعها أو صنفها القانوني .

و نظرا لأهمية و دور رخصة التجزئة في إحداث وحدات عقارية مهيئة للإستغلال المعد من أجله، نظمها المشرع بمجموعة من القواعد التي تستجيب لمقاييس و قواعد تقنية و تنظيمية محددة مسبقا ، حيث تنشأ كل تجزئة بناء على ملفات و مخططات بيانية في شكل قرار صادر عن جهات إدارية مختصة وفقا للإجراءات التي رسمها المرسوم التنفيذي رقم 15- 19² ، المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

و تطبيقا لنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 175³ المؤرخ في 1991/05/28 ، تعد رخصة التجزئة الصناعية آلية قانونية للتعمير الفردي ، منصوص عليها في إطار التنظيم العمراني و مكافحة البناءات الفوضوية حفاظا على النظام العام

1 -- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 52 ، لسنة 1990 ، المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، جريدة رسمية عدد 51 ، لسنة 2004 .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، جريدة رسمية عدد 07 ، لسنة 2015.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.

و المصلحة العامة و حماية البيئة ، إلا أن ما يميزها عما هو موجود في القواعد العامة للتعمر نطاق تطبيقها ، فهي تخص الأوعية العقارية الموجهة للإستثمار الصناعي محل حق إمتياز تشمل الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة، التي تشكلت في مفهوم نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152¹ المؤرخ في 2009/05/02 ، من الأوعية العقارية غير المبنية المخصصة لإنشاء المناطق الصناعية و مناطق النشاطات ، الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية ، يصطلح عليه بمصطلح العقار الصناعي ، يسير من طرف الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، بوصفها وكيلة عن الدولة المالكة للعقار و صاحبة الطلب المتعلق برخصة التجزئة الصناعية.

من أجل ذلك و حفاظا على هذه الثروة العقارية و بسط الرقابة عليها أوجب المشرع قبل مزاولة أي نشاط صناعي الحصول على رخصة التجزئة ، من أجل فرض رقابته المسبقة على عملية إستغلال العقار و توجيه نشاطه ، حتى لا يحد عن الهدف الذي أنشأ من أجله و حتى يقوم بتأدية نشاطه وفقا للمعايير و المقاييس المنظمة لهذا المجال، لاسيما تلك الأحكام التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المنظم لكيفيات تحضير عقود التعمر و تسليمها.

على هذا الأساس كان دافعنا الذاتي إلى إختيار هذا الموضوع هو الإلمام بالنظام القانوني الذي يحكم رخصة التجزئة الصناعية في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و ذلك من خلال تحديد أهم المستجدات التي جاء بها هذا المرسوم، و كيفيات معالجته لمسألة تجزئة العقار الصناعي بالإضافة إلى الوصول إلى شرح بعض النصوص القانونية التي يعترها الغموض و محاولة التعرف على كيفية تجسيدها على أرض الواقع، مع إثراء الرصيد المعرفي في مجال الإجراءات المختلفة التي تمر بها عملية إصدار و تسليم رخصة

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 09-152 المؤرخ في 2009/05/02 ، المتضمن شروط و كيفيات منح الإمتياز على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2009 (المعدل).

التجزئة الصناعية، من خلال تحديد كفاءات تنظيم و منح هذه الرخصة على ضوء الدراسة التحليلية لمختلف النصوص القانونية المنظمة لهذه الرخصة الإدارية، بالإضافة إلى ارتباط هذا الموضوع بمجال تخصصنا ألا و هو قانون تسيير و إدارة الجماعات المحلية ، باعتبار أن موضوع رخصة التجزئة هو إختصاص أصيل للجماعات المحلية.

أما الدافع الموضوعي إلى إختيار هذا الموضوع هو إثراء المكتبة القانونية المتخصصة في مجال التهيئة و التعمير، لاسيما تلك المتعلقة برخص التعمير الرامية إلى تنظيم حركة العقار الصناعي، مع إكتشاف الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في مجال تنظيم رخصة التجزئة .

لكل بحث صعوبات لا يكاد يسلم منها أي باحث، و من أهم الصعوبات التي واجهتنا في هذه الدراسة هي ندرة المراجع المتخصصة في هذا المجال، بالإضافة إلى قلة المراجع العامة التي تتناول هذا الموضوع بصفته رخصة من رخص التعمير، مع عدم تمكننا من الإطلاع على مختلف نماذج و مخططات التجزئة من قبل الهيئات الإدارية المختصة في هذا المجال، بالإضافة إلى ضيق الوقت المخصص للدراسة و البحث في هذا المجال .

قصد الإلمام بجميع أهداف هذه الدراسة المستوحات من وراء هذا الموضوع كانت إشكالية بحثنا كالآتي:

كيف نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة الصناعية ؟.

إن طبيعة البحث و الدراسة لهذا الموضوع تقتضي منا إستخدام مناهج معينة حسب طبيعة الإستخدام، فالمنهج الغالب هو المنهج التحليلي بإعتباره المنهج الأكثر ملائمة لشرح مضمون المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و الغوص في جزئياته، و الكشف عن المستجدات التي جاء بها في مجال تنظيم و ضبط أحكام رخصة التجزئة، و عليه سوف يتم إعتماده في مجال تحليل نصوصه لمعرفة إجراءات تنظيم منح رخصة التجزئة الواردة على العقار

الصناعي، نظرا لتزايد حجم الطلب على هذا النوع من العقار نتيجة فتح الدولة لمجالات الإستثمارات المختلفة الرامية إلى تطوير بنية الإقتصاد الوطني، عن طريق جلب أكبر عدد من المستثمرين في مجال الإستثمارات الصناعية، بالإضافة إلى إستخدام المنهج الوصفي الذي يهتم بالحقائق العلمية و يصفها كما هي ثم يمتد إلى تفسيرها.

للإجابة على إشكالية هذا الموضوع و للإحاطة بجميع متطلبات البحث تم تقسيم موضوع دراستنا إلى فصلين: تناولنا في الفصل الأول، الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة الصناعية، و الذي تم تقسيمه إلى مبحثين: عالجا من خلاله في المبحث الأول، مفهوم رخصة التجزئة الصناعية، و في المبحث الثاني، نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية أما الفصل الثاني، فقد تناولنا فيه الإطار الإجرائي لإعداد رخصة التجزئة الصناعية ، و الذي تم تقسيمه هو الآخر إلى مبحثين :عالجا في المبحث الأول، الإجراءات السابقة و اللاحقة على وجود صدور قرار رخصة التجزئة الصناعية، و في المبحث الثاني، تنفيذ موضوع قرار رخصة التجزئة الصناعية .

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي
لرخصة التجزئة الصناعية

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة الصناعية.

حاول المشرع الجزائري من خلال إصداره لمختلف القوانين المنظمة للتهيئة و التعمير تنظيم الأراضي القابلة للتعمير في إطار التسيير الإقتصادي، و الموازنة بين مختلف الوظائف العمرانية على أساس إحترام مبادئ و أهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية، و تعد رخصة التجزئة إحدى الآليات الرقابية التي جاء بها المشرع الجزائري لتنظيم المجال العمراني خاصة في مجال الإستثمارات الصناعية، نتيجة لسياسة الدولة الرامية إلى فتح المجال للإستثمار في مختلف الأنشطة الصناعية ، إذ يشكل العقار الصناعي عاملا مهما في تحقيق الإستثمار، لهذا سعت الدولة الجزائرية إلى توفير المواقع العقارية المهيئة لإستقبال النشاطات الصناعية ، و هذا من أجل تلبية الحاجات العقارية لكل المتعاملين الإقتصاديين العموميين الخواص و الأجانب قصد تجسيد مشاريعهم الإستثمارية و بالموازاة مع ذلك ، قد قيد المشرع الجزائري هذا النشاط بمجموعة من الرخص الإدارية العمرانية قبل مباشرة مشاريع نشاطاتهم ، و من بين هذه الرخص رخصة التجزئة الصناعية التي تعد تطبيقا للآليات القانونية للتعمير .

و عليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

المبحث الأول: مفهوم رخصة التجزئة الصناعية .

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية.

المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة الصناعية .

تعتبر رخصة التجزئة الصناعية قرار من القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالتعمير، و لها أهمية في المحافظة على النسق العمراني، فرضها المشرع من أجل تجزئة الملكيات العقارية إلى عدة ملكيات¹ ، فهي تساعد على رسم المعالم الأولى لمخططات التعمير، و تستعمل كوسيلة رقابية قبلية في مجال التعمير، لذا أوجبها المشرع على كل الأفراد الراغبين في تجزئة ملكياتهم العقارية إلى عدة ملكيات ، كما حرص المشرع على تنظيم أحكام هذه الرخصة لما لها من دور فعال في مجال التهيئة و التعمير ، بإحاطها بمجموعة من الضوابط و الشروط و الإجراءات قبل الحصول عليها ، لضبط حركة العمران نيين معناها و خصائصها فيما يلي :

المطلب الأول : المقصود برخصة التجزئة.

إختلفت التعاريف المنظمة لرخصة التجزئة و ذلك بإختلاف التشريعات العمرانية المتعاقبة عبر مختلف المراحل، كما لم يتفق فقهاء القانون على تحديد تعريف جامع لهذه الرخصة و ذلك لتباين آراء وجهات النظر بينهم، كما إتصلت بعض المفاهيم المشابهة لهذه الرخصة وأصبح من الصعب التمييز بينهما ، لذلك كان لابد من التطرق لهذه المفاهيم المشابهة و التميز بينها و بين هذه الرخصة، نتناول ذلك من خلال الفرعين التاليين .

الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة.

يفتضي تحديد تعريف رخصة التجزئة الإطلاع على مختلف القوانين المنظمة لهذه الرخصة ، بالإضافة إلى الإطلاع على مختلف التعاريف الفقهية للوصول إلى تعريف دقيق لهذه الرخصة.

1 - لعويجي عبد الله، (قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري)، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، لسنة 2011-2012 ، ص123.

أولا : التعريف القانوني.

عرف المشرع الجزائري رخصة التجزئة في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم المنظمة له نظرا لأهميتها في المحافظة على النسيج العمراني، حيث نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أنه : " تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " .

أما القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها فقد عرفت التجزئة من خلال نص المادة 02 منه في الفقرة 08 كما يلي: " التجزئة هي القسمة من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"¹. كما نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على أنه : " تشترط رخصة التجزئة بالنسبة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الناتجة أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"².

يتضح من خلال النصوص السابقة أن المشرع لم يورد تعريف دقيق لرخصة التجزئة، و الملاحظ من خلال نص المادة 57 من القانون رقم 90-29 أن المشرع لم يقدم تعريف لرخصة التجزئة ، و إنما إشتراط ضرورة الحصول عليها حين القيام بأي عملية تهدف إلى تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها لقطعتين أو عدة قطع .

¹ - المادة 8/2 من القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنجازها ، جريدة رسمية عدد 15، لسنة 2008 .

² - المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

أما المادة 02 من القانون رقم 08-15 فقد حدد المشرع من خلالها الهدف من التجزئة و المتمثل في أن التجزئة تهدف إلى القسمة من أجل البيع أو الإيجار ، أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع مخصصة للبناء شريطة أن يكون هذا الإستعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير .

كما أن المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم تعطي تعريف لرخصة التجزئة و إنما إشتطت ضرورة الحصول على هذه الرخصة للقيام بكل عملية تقسيم لملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع، إذا كان يجب إستعمال هذه القطع أو إحدى القطع الأرضية من أجل تشييد بناية .

ثانيا : التعريف الفقهي.

تعددت التعاريف الفقهية المنظمة لرخصة التجزئة حسب تعدد آراء الفقهاء فقد عرفها الدكتور عزري الزين على أنها : "القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لإستعمالها لتشييد بناية"¹.

كما عرفت على أنها : "تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين أو أكثر قصد إنجاز بناءات جديدة و بالتالي تنشأ لكل قطعة حقوق بناء جديدة"².

أما الدكتورة منصورى نورة عرفت رخصة التجزئة على أنها : "وثيقة إدارية ثانية بعد رخصة البناء و التي تصدر بموجب قرار إداري ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية ، من شأنها

1 - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها - دراسة في التشريع الجزائري بأحدث قرارات مجلس الدولة- (دون رقم طبعة)، دار الفجر للنشر و التوزيع ، الجزائر ،سنة 2005، ص43.

2- حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي، المنازعات العقارية - في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام- ، طبعة جديدة دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ،سنة 2015، ص350.

أن تستعمل في تشييد بناية و بهذا فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد و أدوات التهيئة و التعمير " ¹.

كما عرفها الفقيه (Patrick –Gérard) على أنها: "تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع بغرض البناء عليها " ².

و الملاحظ على هذا التعريف أن الفقيه الفرنسي قام بتعريف التجزئة و لم يعرف رخصة التجزئة.

كما عرفها الفقيه (PECHEUL Armel) على أنها: "عملية تقسيم الوحدة العقارية إلى قطعة واحدة أو عدة قطع مجزئة مملوكة للأشخاص من شأنها تشييد بناية " ³.

و هي بذلك تسطر أهم هدف و هو تحويل قطعة الأرض إلى وحدتين أو أكثر و تكون ذات طابعين تابع مادي ، و المتمثل في تقسيم الأرض و تغيير حدودها و أشكالها الهندسية و تابع قانوني يؤدي إلى زوال الوحدة العقارية و إنشاء وحدتين أو أكثر .

بناء على ما تم ذكره تعتبر رخصة التجزئة الصناعية تطبيق من تطبيقات التجزئة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير ، بإعتبار هذه الرخصة آلية قانونية تفرض لغرض تهيئة قبلية للوعاء العقاري الموجه لإستعاب أنشطة صناعية، من خلال تجهيزه بمختلف الشبكات الحيوية ، حتى يكون قابلا للإستغلال بما يتوافق و الحفاظ على البيئة.

الفرع الثاني: تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها

لا يمكن إعتبار كل عملية تقسم لقطعة أرضية أو ملكية عقارية تجزئة عقارية إلا إذا كانت موافقة لما نص عليه المشرع الجزائري في قانون التهيئة و التعمير رقم 90- 29 و المرسوم التنفيذي رقم 15-19، و عليه فلا تعتبر تجزئة عقارية إلا إذا كانت القطعة

¹ - منصورى نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، (دون رقم طبعة)، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010 ص58-59.

² - PATRICK Gerard. *Pratique du droit de l'urbanisme* 4^{ème} édition ,Egrolles ,Paris,2004,P220 -4.

³ - PECHEREUL Armel ,*Droit de l'urbanisme* ,Edition ellipses ,Paris,2003,P134

الأرضية موضوع التقسيم هي عبارة عن ملكية تتواجد ضمن المناطق المرخص فيها بعملية البناء ، بمقتضى مخططات التهيئة و التعمير (المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، مخطط شغل الأراضي) وفي غياب هذه الأدوات بمقتضى وثيقة من وثائق التعمير الأخرى، و لاينحصر مفهوم التجزئة العقارية في تأديته لغرض تجزئة العقار من أجل السكن فقط بل يتعدى ذلك لأغراض جديدة وفقا لنص المادة 02 الفقرة 08 من القانون رقم 08-15 منها التجزئات التجارية و الصناعية ، و على هذا الأساس تقاربت الكثير من العمليات العقارية في مفهومها بمفهوم التجزئة العقارية¹.

وعليه كان لابد التمييز بين هذه المصطلحات المتشابهة حتى نتمكن من التفرقة بين التجزئة العقارية و ما يشابهها وفق الآتي:

أولا : التمييز بين الرخصة و الترخيص .

الترخيص هو قرار إداري ذو طابع مستقل ينشئ آثار قانونية جديدة في مجال العلاقات القانونية ، تبدأ من يوم صدوره و تنتهي عند تنفيذه²، و الترخيص هو ذو طبيعة مؤقتة بحيث لا يرتب أي حق مكتسب للإدارة ، و يمكن أن تتدخل في أي وقت من أجل تنظيمه ، و ذلك إستنادا إلى سلطاتها العامة (إمتيازات السلطة العامة) أو من أجل تحقيق أهداف هذه السلطة التي تتمتع بموجبها بإمتياز و سيادة ينتفي معها أي طابع تعاقدية ، و يجد الترخيص تطبيقه الواسع في مجال قانون التهيئة و التعمير حيث يشترط قبل البدء في إستغلال المنشأة إستصدار ترخيص من طرف الجهة المعنية ، و ذلك لنتمكن الإدارة من فرض ما تراه لازما من إحتياطات وقائية و رقابية على نشاط المنشأة³.

1 - عابدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ،(دون رقم طبعة) ، دار قانة للنشر و التجليد، باتنة ، سنة 2011، ص101.

2 - محمد جيبيري ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع إدارة و مالية ، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2004-2005، ص72.

3- راضية مشري ، المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية ، الملتقى الدولي و التشريع الجزائري

جامعة 08 ماي 1945، قالمة يومي 09 و 10 ديسمبر 2013، ص14 و 15.

ثانيا : تمييز رخصة التجزئة عن تجزئة الملكية.

تجزئة الملكية هي عبارة عن تحويل الملكية بصفة منفصلة إلى الغير كلياً أو جزئياً¹ و على هذا الأساس فإن رخصة التجزئة تقوم على تقسيم الملكية العقارية من أجل إستعمالها لأغراض تتعلق بتجزئة سكنية أو صناعية أو تجارية مع الإحتفاظ بحق الملكية.

ثالثا: تمييز رخصة التجزئة العقارية عن المجموعات السكنية .

ورد في نص المادة 02 الفقرة 09 من القانون رقم 08 - 15 بخصوص المجموعات السكنية ما يلي : " المجموعات السكنية تشكل مجموعة من السكنات و البيانات الفردية أو الجماعية التي تستعمل للسكن ، و شيدت على قطعة واحدة أو على عدة قطع متلاصقة أو متجاورة في آن واحد أو بصفة متتالية من طرف المالك أو الملاك المشتركين في قطعة الأرض أو القطعة المعنية " .

ويظهر من خلال هذا النص أن وجه التقارب بين التجزئة العقارية و المجموعات السكنية هو الإسكان ، فمتى وقع تقسيم الأرض لغرض السكن و متى أقيمت مجموعة سكنية عن طريق بناء مساكن على القطع الأرضية أصبح من الصعب التمييز بين المصطلحين، غير أن هناك بعض العناصر إستنادا إليها تتضح التفرقة و التمييز بين المصطلحين كل على حدى ، فالتجزئة العقارية هي عمليات تقسيم الملكية العقارية إلى قطع صغيرة بغرض الإيجار أو القسمة أو البيع.

أما المجموعات السكنية فلا تحتاج في إحداثها إلى تقسيم الملكية العقارية، كما أن مالك القطعة الأرضية هو الذي يتولى عمليات البناء بنفسه على خلاف التجزئة العقارية، التي ينحصر فيها دور صاحب رخصة التجزئة في تجهيز الأرض و التصرف في إتجاه

¹ - عمار علوي ، الملكية و النظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة ، دار هومو للطباعة و للنشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2006 ، ص 128.

المستفيدين و تحكم علاقته بهؤلاء أحكام القانون الخاص، زيادة على أن الأغراض التي تحققها التجزئة العقارية تتعدى السكن لتشمل ممارسة النشاط التجاري و الصناعي¹ .

بالرجوع إلى القسم الثالث تحت عنوان رخصة التجزئة من القانون رقم 90-29 نجد أن هناك خلط بين مصطلح رخصة التجزئة الواردة في المادة 57 و شهادة التقسيم الواردة في المادة 59 و التي تنص على ما يلي " تسلم لمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام " و مع صدور المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يستدرك المشرع الجزائري هذا الأمر و ذكر نفس المادة تحت قسم رخصة التجزئة.

يظهر الفرق بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم في أن تكون رخصة التجزئة منصبة على عقار أو أرض شاغرة، أما في شهادة التقسيم، فلا بد أن يكون العقار مبني، و عليه فإن شهادة التقسيم لا تغير من حقوق البناء و الإرتفاقات المرتبطة بالعقار في حين أن رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى قطعتين أو عدة قطع، تنتج عنها أجزاء تتمتع بحق البناء، و من هنا تظهر أوجه التفرقة بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم في شغور العقار أو وجود بناء عليه، فإذا كان العقار شاغرا تسلم رخصة التجزئة، و إذا كان العقار مبني تسلم شهادة التقسيم² .

المطلب الثاني : خصائص وآثار رخصة التجزئة .

تعد رخصة التجزئة من بين الرخص التي لها أهمية كبيرة نظرا للدور الذي تهدف إليه من خلال تجسيد عمليات التهيئة و التعمير، لذا فقد ميزها المشرع بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها، و بالمقابل مع ذلك فقد رتب على عملية إصدار هذه الرخصة آثارا هامة تنتج عنها، نتناول ذلك من خلال الفرعين التاليين .

1 - - عبدلي عبد العزيز ، (النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري)، مذكرة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، سنة 2017-2018، ص 13.

2 - محمد الجبيري ، مرجع سابق، ص 72.

الفرع الأول: خصائص رخصة التجزئة الصناعية.

حتى تعتبر كل عملية تقسيم لملكية عقارية تجزئة لابد من توافر مجموعة من خصائص التي تجعلها تتطابق مع حقيقة الوصف القانوني الذي تتميز به، و تتمثل هذه الخصائص كالآتي :

أولاً: رخصة التجزئة قرار إداري إفرادي.

تتخذ رخصة التجزئة شكل قرار إداري إفرادي¹ ، حيث تنص المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه : " تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليمياً أو عن الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة "، و هو نفس الحكم الذي تضمنته المواد 65،66 و 67 من القانون رقم 90-29² فالخاصية التي تستشف من أحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و المواد 65،66 و 67 من القانون رقم 90-29، هي أن رخصة التجزئة هي عبارة عن قرار إداري إفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة، يتضمن الترخيص بعملية التجزئة تصدر حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير كل حسب إختصاصه.

ثانياً: رخصة التجزئة تنصب على وحدة عقارية غير مبنية و قابلة للبناء.

تتطلب رخصة التجزئة أن تكون القطعة الأرضية غير مبنية، لكن في نفس الوقت يجب أن تكون قابلة للبناء ، و هي بذلك تشكل المحور الرئيسي الذي يمكن من خلاله الحصول على هذه الرخصة ، إعتباراً على أن موضوعها يقوم على عملية تقسيم عقار غير مبني إلى عدة تجزئات أو حصص من أجل تشييد بناية³.

1 - إقلاولي أولاد رايح صافية ، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية و وسائل قانونية - ، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، سنة 2015، ص167.

2 - أنظر المواد 65، 66 و 67 من القانون رقم 90-29، مصدر سابق .

3 - محمد جبيري ، مرجع سابق، ص83.

و بناء عليه فكل عقار مبني يراد تقسيمه تسلم له شهادة التقسيم بدلا من رخصة التجزئة¹ ، لهذا كان الغرض من رخصة التجزئة هو تقسيم القطعة الأرضية من أجل البناء عليها سواء كان بناء معد للسكن، أو النشاطات الصناعية، أو التجارية، فهي تعتبر خاصة إجبارية للأراضي العمرانية، أي أنها محصورة على الأرض القابلة للبناء، و هو تطبيق لنص المادة 21 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و مفادها: "الأرض القابلة للتعمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التهيئة و التعمير".

ثالثا: رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار.

رخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي صاحب ملكية الأرض² ، أي وجوب تقديم طلب رخصة التجزئة من طرف المالك مع إمكانية تقديم هذا الطلب من طرف موكله، خلافا لرخصة البناء التي يستطيع المستأجر لدى المالك المرخص له قانونا أن يطلبها ، وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض المعدة للبناء³.

رابعا: رخصة التجزئة عبارة عن إذن من الجهة الإدارية المختصة .

إن الهدف من وراء إصدار رخصة التجزئة هو الحصول على إذن الجهات الإدارية المختصة ، من أجل تقسيم القطعة أو القطع الأرضية بغرض تشييد بناية على جزء أو أكثر ناتج عن عملية القسمة ، كما قد يتعدى الغرض من عملية التجزئة إلى القيام بأغراض أخرى كالبيع أو الإيجار أو الكراء أو الهبة ... ذلك لأن تبعة إنشاء البناية تنتقل من المرخص له إلى من إنتقلت إليه الملكية أو حق من حقوقها⁴.

1 - أنظر المادة 59 من القانون رقم 90-29، مصدر سابق .

2 - إقلولي أولاد رايح صافية ، ص 167 و 168. مرجع سابق .

3 - عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، العدد 03 (دون تاريخ نشر) ص 13.

4 - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق.

خامسا : طلب رخصة التجزئة طلب إرادي.

إن طلب رخصة التجزئة تكون فيه إرادة الطالب حرة خالية من أي ضغط أو إكراه لأنه طلب إرادي، لا يمكن إكراه الشخص من أجل طلبها¹، و إلا وقعت تحت طائلة الإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة .

سادسا : خضوع رخصة التجزئة في نزاعاتها إلى إختصاص القضاء الإداري .

تخضع رخصة التجزئة في منازعاتها إلى إختصاص القضاء الإداري حيث يختص هذا الأخير بالنظر في جميع منازعاتها ، و تكون له الولاية على الفصل فيها.

سابعا: رخصة التجزئة من النظام العام .

تعد رخصة التجزئة من النظام العام حيث يثيرها القاضي من تلقاء نفسه، و في أي مرحلة من مراحل النزاع و لا يجوز الإتفاق على مخالفتها و إلا تعرضت للطعن لعدم مشروعيتها² .

الفرع الثاني: آثار رخصة التجزئة الصناعية.

رتب المشرع الجزائري على المستفيد من رخصة التجزئة إلتزامات تقع على عاتقه تتمثل في وجوب القيام بالأشغال الضرورية المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال، في إطار الغرض الذي تم بموجبه تجزئة الملكية العقارية سواءا تعلق الأمر بإنشاء بناية صناعية أو تجارية أو بناية مخصصة للسكن ، و قد حددت المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 نوع الأشغال التي تترتب في حق المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية و المتمثلة في : شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من

1- علي زرقين ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي، باتنة، سنة 2015-2016 ص12.

2 - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق ،ص 168.

الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف، مساحات توقف السيارات ، المساحات الخضراء ، ميادين الترفيه¹.

و تطبيقا لنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي أعلاه ، يتعين على المستفيد من رخصة التجزئة تخصيص بعض المواقع المهيئة لإقامة تجهيزات عمومية و بناءات ذات إستعمال تجاري أو حرفي ، مع إقامة محلات مهنية و ذلك لغرض الإقامة ، مع وجوب مساهمته في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بدافع إنجاز مشروع الأرض المجزأة²، و على هذا الأساس يجب أن يتضمن الملف الخاص بطلب رخصة البناء نسخة من قرار رخصة التجزئة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ منه ، و ذلك إذا كان البناء المراد إنجازه يقع ضمن حدود القطع الأرضية الناتجة على عملية التجزئة العقارية³. حتى يعتد برخصة التجزئة في مواجهة الغير و يجب شهرها لدى المحافظة العقارية التي يتواجد ضمن محيط إختصاصها العقار محل رخصة التجزئة، حتى يتمكن الغير من معرفة التصرف القانوني الذي وقع على العقار، و ممارسة حقهم في الإعتراض على قرار التجزئة⁴.

المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية

يرتكز موضوع قرار رخصة التجزئة على إقامة البنايات بإختلاف أغراضها لذا و يجب أن توافق الملكية العقارية المجزأة مخطط شغل الأراضي و القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، و يأخذ نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية شكلين رئيسيين يتم من خلالها تنفيذ محتوى الموضوع المتضمن بالترخيص بالتجزئة، و ذلك إما من حيث المكان و هي تلك

1 - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق .

2 - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نفس المصدر.

3- عزري زين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، - دراسة في التشريع الجزائري لأحدث قرارات مجلس الدولة (دون رقم طبعة) ، دار الفجر للنشر و التوزيع الجزائر ، سنة 2005 ، ص14.

4- أمير الشريف أسيا ، " فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير و البناء" ، ملتقى وطني حول التهيئة و التعمير جامعة المدية ، يوم 13 سبتمبر 2011، ص04.

المناطق التي تتم في نطاقها تطبيق رخصة التجزئة، أو من حيث الأشخاص، أي تلك الهيئات التي أوكلت لها مهمة تنظيم و تسيير هذه المناطق موضوع التجزئة الصناعية نبين ذلك فيما يلي:

المطلب الأول : نطاق التطبيق من حيث المكان.

حددت أدوات التهيئة و التعمير المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير الأراضي المخصصة للنشاط الصناعي، و تطبيقا لنص المادتين 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 09-152¹، فإن الأوعية العقارية التي تكون موضوع رخصة التجزئة الصناعية، هي الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير مخصصة و لا هي في طور التخصيص لفائدة مصالح عمومية تابعة للدولة قصد تلبية احتياجاتها، و تكون واقعة في قطاعات معمرة أو قابلة للتعمير .

تتمثل الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الخاضعة لرخصة التجزئة الصناعية في الأراضي التابعة للأملاك الدولة الخاصة المتوفرة، والأراضي المدمجة ضمن أملاكها الخاصة، نبينها في الفرعين التاليين :

الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للدولة المتوفرة.

في إطار برنامج تنمية الولاية و تقدير السوق العقارية المحلية و على أساس جرد العقارات غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، كلف الوالي بتحديد قائمة الأراضي التي يمكن أن تشكل العرض العقاري الموجه للاستثمار على مستوى كل بلدية، و عليه كانت قائمة العقارات المحددة من طرف الوالي، بمثابة أراضي تابعة للأملاك الخاصة هذه الأخيرة لا يمكن أن تكون محل استثمار صناعي إلا بعد تهيئتها و جعلها قابلة

¹ -المرسوم التنفيذي رقم 09-152، مصدر سابق.

لاستيعاب المشاريع الصناعية لفائدة الدولة مالكة العقار بأسلوب الامتياز¹ المنصوص عليه في الأمر رقم 04-08 المؤرخ في المؤرخ في 01/09/2008².

الفرع الثاني: الأملاك العقارية المدمجة ضمن أملاك الدولة الخاصة.

تعتبر الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة و غير المستقلة المحلة و المتوفرة ، و الأصول الفائضة المتكونة من الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية، و الأملاك العقارية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية المتوفرة و الأملاك العقارية التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة ، بمثابة أوعية عقارية تم جردها و إدماجها ضمن أملاك الدولة الخاصة من أجل توجيهها للاستثمار الصناعي .

أولا : الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية المستقلة و غير المستقلة المحلة و المتوفرة .

قسم القانون رقم 01-88 ، المؤرخ في 12/01/1988³ ، المؤسسات العمومية إلى مؤسسات عمومية ذات طابع إداري و مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي و تجاري و أجهزة الضمان الاجتماعي و مراكز البحث ، بالإضافة إلى المؤسسات الاقتصادية التي تم تغيير القانون الذي يحكمها بموجب الأمر رقم 95-25 ، الذي ألغي بموجب الأمر رقم 04-01 ، المؤرخ في 20/08/2001⁴.

1 - حكيمة كحيل ، محاضرة موجهة لطلبة الماستر ، تخصص إدارة و تسيير الجماعات المحلية ، جامعة خميس مليانة، السنة 2017/2018 ، ص 14 .

2- الامر رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 ، المتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمية عدد 49 ، لسنة 2008 ، الموافق عليه بموجب القانون 08-20 المؤرخ في 23 نوفمبر 2008 ، جريدة رسمية رقم 66 ، لسنة 2008.

3- القانون رقم 01-88 ، المؤرخ في 12 جانفي 1988 ، المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ، جريدة رسمية، عدد 02 ، لسنة 1988 .

4- الأمر رقم 04-01 ، المؤرخ في 20 أوت 2001 ، المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خصصتها ، جريدة رسمية عدد 47 ، لسنة 2001 .

و عرف المشرع الجزائري المؤسسات العمومية الاقتصادية في المادة 02 من الأمر رقم 01-04 على أنها " ... شركات تجارية تحوز فيها الدولة أو أي شخص معنوي آخر خاضع للقانون العام أغلبية رأس المال الاجتماعي مباشرة أو غير مباشرة ، و هي تخضع للقانون العام " .

نظرا للتحويلات الاقتصادية التي عرفتها الجزائر بعد التحول إلى الاقتصاد الحر فإن أصول مؤسسات الدولة سواء الإدارية منها أو الاقتصادية ، و التي تكون ميزانيتها من الخزينة العمومية تؤول للدولة في حالة حلها ، أما تلك التابعة للجماعات المحلية فان المادة 108 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، فتعتبر ملكا للدولة ، و تطبق عليها جميع الأحكام القانونية و التنظيمية التي تحكم المؤسسات العمومية و بالتالي فإن المؤسسات العمومية الإدارية أصبحت تابعة للدولة¹ ، و من ثم فإن أصولها المتبقية في حالة حلها تدمج ضمن الأملاك الوطنية الخاصة ، و هذا ما أشارت إليه المادة 180 من القانون رقم 93-18 ، المؤرخ في 1993/12/29² .

أما بخصوص المؤسسات العمومية المستقلة ماليا عن الخزينة العمومية و التي تتولى تمويل نشاطاتها ، تتمثل في المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي و التجاري و في حالة حلها لأي سبب فإن أصولها المتبقية تعود إلى الدولة تطبيقا لنص المادة 180 من المرسوم التشريعي رقم 93-18.

كما أضافت المادة 85 من القانون رقم 04-21 المؤرخ في 2004/12/31³ على أن تحول الأراضي المؤسسات العمومية غير اللازمة لنشاطاتها أو الفائضة عن إستعمالها إلى أملاك الدولة بمقابل ، إذا كانت المؤسسة المعنية بالتحويل مستقلة ماليا عن ميزانية الدولة .

¹- حكيمة كحيل ، مرجع سابق ، ص 15 .

²- القانون رقم 93-18 ، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 جريدة رسمية عدد 88 لسنة 1993 .

³- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 31 ديسمبر 2004 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2005 جريدة رسمية عدد 85 لسنة 2004 .

و بخصوص المؤسسات العمومية الاقتصادية المحلة و التي لم يتم التصرف في أصولها بعد، فتكفلت المادة 28 من الأمر رقم 06-04، المؤرخ في 15/06/2006¹ بنصها على أن تتكفل الدولة بالديون العالقة بالمؤسسة في إطار تطهير المؤسسات العمومية على أن تحول أصولها إلى الدولة .

ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 07-122، المؤرخ في 23/04/2007²، حيث ألزمت المادة 04 منه على مصفي تلك المؤسسات القيام بإعداد جرد للأصول المتبقية و إرساله في آجاله القانونية إلى مدير أملاك الدولة المختص محليا ، لتكريس العملية بتسجيل العقار بسجل أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة .

و بصدر المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02/05/2009³، إعتبرت أصولا متبقية كل الأملاك العقارية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة المتوفرة ، يتم تسجيلها ضمن أملاك الدولة الخاصة غير المخصصة بعد إتباع مجموعة من الإجراءات ، ليتم تسييرها فيما بعد من طرف الهيئة المحلية للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري على مستوى الولاية بموجب إتفاقية تبرم بين هذه الأخيرة و بين مدير أملاك الدولة للولاية⁴.

و بهذا تعتبر الأراضي التابعة للمؤسسات العمومية أفضل الأوعية العقارية لإنجاز المشاريع الاستثمارية ، لاسيما تلك التي سبق و إن كانت تمارس عليها المؤسسة العمومية نشاطا صناعيا أو تجاريا أو إنتاجيا كونها مجهزة مسبقا لاستقبال هذه المشاريع⁵.

1-الأمر رقم 06-04 ، المؤرخ في 15 جوان 2006، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2006 .

2-المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ، المؤرخ في 23أفريل 2007 ، المتضمن شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ، و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و الاصول المتوفرة بالمناطق الصناعية ،جريدة رسمية عدد 27 ، لسنة 2007 .

3-المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المؤرخ في 02ماي 2009 ، المحدد لشروط و كفاءات منح الامتياز على الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة ، و غير المستقلة المحلة ، و الاصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها ، جريدة رسمية عدد 27 ، لسنة 2009 .

4 - حكيمة كحيل، مرجع سابق ، ص 16 .

5- حكيمة كحيل ، نفس المرجع ،ص16.

ثانيا : الأصول الفائضة :

تتمثل الأصول الفائضة في مجموع الأملاك العقارية غير اللازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية ، الأملاك العقارية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية المتوفرة الأملاك العقارية التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة.

أ - أملاك عقارية غير لازمة لنشاط المؤسسات العمومية الاقتصادية :

تطبيقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، يقصد بالأراضي غير اللازمة لنشاط المؤسسة العمومية ، الأراضي غير المستغلة أو تلك التي لا يتم تخصيصها لوجهة ما عند تاريخ نشر المرسوم رقم 07-122 المؤرخ في 23/04/2007 في الجريدة الرسمية، كما تشمل أيضا الأراضي التي لا يتطابق موضوع نشاطها مع الغرض الاجتماعي للمؤسسة ، الأراضي المستقلة أو القابلة للفصل من مجموعات عقارية أوسع التي تمتلكها المؤسسات العمومية أو تكون تابعة للدولة وغير لازمة لنشاطاتها، الأراضي التي تم تغيير نظامها القانوني بحكم أدوات التعمير، و أصبحت معنية بالنشاط الأساسي للمؤسسة العمومية تخضع الاراضي غير اللازمة لنشاطاتها لعملية الاسترجاع من قبل الدولة ، عن طريق لجنة محدثة على مستوى كل ولاية تتكون من الوالي رئيسا ، الممثل المحلي للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، مدير أملاك الدولة ، ممثل شركة تسيير المساهمات المعنية التابعة لها المؤسسة صاحبة الملك العقاري ، ممثل مسح الأراضي ، تتكفل هذه اللجنة بالفصل في كل قطعة ارض محددة لمعرفة ما إذا كانت ضرورية لسير المؤسسة أم لا¹.

ب- الأملاك العقارية المتواجدة ضمن المناطق الصناعية المتوفرة :

تعد المناطق الصناعية بمثابة مساحات عقارية منشأة بموجب قرار صادر عن وزير الأشغال العمومية و البناء كوصاية على وكالة التهيئة الوحيدة ، بعد أخذ رأي اللجنة

¹- حكيمة كحيل، مرجع سابق ، ص 17 .

الاستشارية المحدثة بموجب المرسوم رقم 73-45 المؤرخ في 28/02/1973، ووجهت لإستقبال إستثمارات وطنية أو خاصة ، و قد تم تحديد شروط إدارتها و تسييرها عن طريق المرسومين التنفيذيين الأول تحت رقم 84-55 ، و الثاني تحت رقم 84-56، المؤرخان في 1984/03/03 .

تطبيقا لنص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 84-55 ، فان صاحب المشروع و هي المؤسسات المخول لها بعملية التهيئة هي تتولى شراء الأوعية العقارية المكونة للمنطقة الصناعية ، سواء من الخواص إذا كانت الأراضي المراد اكتسابها واقعة ضمن مخطط المنطقة الصناعية ، أو من الدولة بموجب عقود إدارية مشهورة ، ثم تقوم ببيعها لصالح المستثمرين بعد تجزئة هذه العقارات و تهيئتها و تجهيزها بواسطة عقود مسجلة و مشهورة ¹ .

و نظرا لظهور عدة إشكالات ميدانية فيما يخص عملية نقل الملكية للمستفيدين صدر المنشور بتاريخ 21/07/2003 عن مجلس مساهمة الدولة² ، يتضمن إعادة تنظيم المناطق الصناعية ، بإنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة ، تتولى تسيير المناطق الصناعية محل المؤسسات لتسيير المناطق الصناعية ، كما تعمل على تكوين محفظة عقارية للدولة في هذه المناطق³ .

ج- الأملاك العقارية التابعة لمناطق النشاطات المتوفرة :

يعد الأمر رقم 74-26 ، المؤرخ في 20/02/1974 التنظيم القانوني الأول في إنشاء مناطق النشاطات بموجب قرارات إدارية ، تم تكوين الاحتياطات العقارية من الأراضي المدمجة في المحيط الحضري سواء كانت تابعة للدولة أو للتعاونيات العقارية أو مملوكة

1- شايب اشا كريمة ، (الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر)، أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق ، قسم القانون الخاص ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، سنة 2013 ، ص 23.

2- المنشور رقم 05، الصادر بتاريخ 21 جويلية 2003، المتضمن إنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة .

3- فسيح حمزة ، (التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الاستثمار)، مذكرة ماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر ، سنة 2003-2004 ، ص 22 .

للخواص ، الأمر الذي مكن الجماعات المحلية إستنادا لهذه الأوعية العقارية من وضع فضاءات موجهة لاستقبال المشاريع الإستثمارية .

و بصور الدستور الجزائري لسنة 1989 ، و إلغاء الأمر رقم 74-26 بموجب المادة 88 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990¹، نصت المادة 74 منه على أن الأراضي المدخلة في مساحات التعمير تطبيقا لأحكام المواد 2 ، 3 ، 4 و 6 من الأمر رقم 74-26 و التي لم تدمج في الاحتياطات العقارية للبلدية ، تسوى بالإدماج النهائي في الاحتياطات العقارية للبلدية المعنية لتشكل مناطق حضرية جديدة أو مناطق صناعية² .

و تطبيقا لنص المادة 73 من نفس القانون أعطيت صلاحية تسيير الحافظة العقارية التابعة للبلديات و الولايات إلى الوكالات المحلية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، المؤرخ في 22/12/1990 المعدل و المتمم³ ، تولت هذه الأخيرة حيازة جميع العقارات المخصصة للتعمير لحساب الجماعة المحلية بما فيها أراضي مناطق النشاطات ، و بصور المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 50/11/2003⁴ ، أصبح تسيير مناطق النشاطات من طرف الوكالات الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين المعنية ، مع إمكانية هذه الأخيرة إنشاء فروع لها على مستوى البلديات أو الدوائر كما سيتم بيانه لاحقا .

كما تم استحداث لجنة المساعدة على تحديد الموقع وترقية الاستثمارات وضبط العقار و بصور المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12/01/2010⁵ التي يمكن

1- القانون رقم 90-25 ، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن التوجيه العقاري ، جريدة رسمية، عدد 49 لسنة 1990 .

2- حكيمة كحيل ، مرجع سابق ، ص 19.

3- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، المعدل و المتمم المتضمن إنشاء الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و حدد قواعد تسييرها ، جريدة رسمية عدد 56 ، لسنة 1990 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 03-408 ، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 ، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 ، الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، جريدة رسمية عدد 68 ، لسنة 2003 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 ، المؤرخ في 12 جانفي 2010 ، المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها ، جريدة رسمية ، عدد 04 ، لسنة 2010 .

لها إقتراح إنشاء مناطق نشاط جديدة ، وبذلك بقي أمر إنشاء مناطق النشاط بمبادرة محلية ، أي بموجب قرار صادر من الوالي ومداولة المجلس الشعبي، و في هذا الشأن نصت المادة 109 من القانون 10-11 المؤرخ في 2011/06/22 على أن إقامة أي مشروع إستثمار أو تجهيز على إقليم البلدية ، أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية ، يخضع إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي¹.

المطلب الثاني : نطاق التطبيق من حيث الأشخاص .

يتحدد نطاق تطبيق رخصة تجزئة العقار الصناعي من حيث الأشخاص في تلك الهيئات التي أسندت لها مهمة تسيير و تنظيم مناطق النشاط الصناعي، لتوفير حافطة عقارية موجهة للإستثمار و تتمثل هذه الهيئات في كل من الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري، و الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير الحضريين العقاريين .

الفرع الأول : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري هيئة ذات إختصاص وطني، أنشئت بغية توحيد و إحكام تسيير العقار الصناعي الذي شهد تدهورا و تعقيدا و سوء في الإستغلال ناتجا عن تعدد الجهات المسيرة له و تداخل صلاحياتها²، إذ تقوم هذه الهيئة بتقديم طلب رخصة التجزئة إلى الجهات الإدارية المختصة من أجل دراسته و البت فيه .

أنشئت هذه الوكالة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ

¹- حكيمة كحيل ، مرجع سابق ص 21.

² - سمير بليل ، (النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر) ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري كلية الحقوق ، جامعة البلدة ، سنة 2011-2012 ، ص 42 .

في 19 مارس 2012 ، و أوكلت لها بالأساس مهام تسيير و ترقية و ضبط الحافظة العقارية الموجهة للإستثمار الصناعي التابعة للأملاك الخاصة للدولة¹.

أولا - تنظيم و سير الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، و تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة ، و تعد تاجرة في علاقتها مع الغير²، تخضع لوصاية الوزارة المكلفة بترقية الإستثمارات - الوزارة المكلفة بالصناعة و المناجم حاليا-³.

تتمتع هذه الوكالة بالإختصاص الوطني مقرها في مدينة الجزائر، و يمكن إنشاء هياكل لها في أي مكان من التراب الوطني⁴، و تضم شبكة الوكالة حاليا عشرة فروع جهوية مقراتها في الجزائر ، البلدية ، سطيف ، عنابة ، قسنطينة ، وهران ، تلمسان ، تيارت، أدرار و ورقلة⁵ و كل فرع جهوي يضم مجموعة من الولايات المتجاورة⁶

تسير الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري بواسطة مجلس الإدارة الذي يرأسه الوزير المكلف بالصناعة و الإستثمار، والذي يتكون من ممثلين لمختلف القطاعات الفاعلة في مجال العقار ، حيث يتشكل المجلس من ممثلي الوزراء التاليين : الوزير المكلف

1-أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 ، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي ، جريدة رسمية عدد 27 ، لسنة 2007، المعدل و المتمم ، و كذا المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، المتضمن تحديد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها ، المعدل ، جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009 (المعدل).

2 - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، نفس المصدر.

3 - أنظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-242، المؤرخ في 27 أوت 2014، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة و المناجم ، جريدة رسمية، عدد 52، لسنة 2014.

4 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المعدل و المتمم، المصدر السابق.

5 - أمال مشتي ، العقار كآلية محفزة للإستثمار ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة البلدية لسنة 2009-2010، ص 109.

6 - سمير بليل ، مرجع سابق، ص 42.

بالجماعات المحلية و التهيئة العمرانية ، السياحة و الصناعة التقليدية ، النقل ، الطاقة و المناجم ، الفلاحة ، التجارة ، و البيئة، و ممثلين إثنين عن الوزير المكلف بالمالية (خزينة أملاك الدولة).

يحضر المدير العام للوكالة إجتماعات المجلس و يكون له صوت إستشاري كما يمكن للمجلس الإستعانة بأي شخص مختص من باحثين و خبراء و تقنيين من شأنه المساعدة في المسائل المدرجة في جدول أعماله¹، و تتولى مصالح الوكالة أمانة المجلس² و يعين أعضاؤه بقرار من الوزير المكلف بالصناعة بناء على إقتراح السلطات التابعين لها لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، و في حالة شغور مقعد أحد الأعضاء يتم إستخلافه وفقا للأشكال نفسها³.

يعد المدير العام للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري الجهاز الثاني في الوكالة و تعتبر وظيفته من الوظائف العليا في البلاد، و عليه فهو يعين و ينهى مهامه بموجب مرسوم رئاسي⁴، و بهذه الصفة يتولى تنفيذ توجيهات مجلس الإدارة و مداولاته كما أنه يتمتع بأوسع السلطات من أجل ضمان الإدارة و التسيير الإداري و التقني و المالي للوكالة⁵.

ثانيا- مهام الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري:

تتولى الوكالة مهام ترقية و تسيير حافظة العقار الصناعي بهدف تثمينها في إطار ترقية الإستثمار⁶، و في هذا الصدد نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم

1- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و تحديد قانونها الأساسي، المعدلة بالمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126، المؤرخ في 19 مارس 2012، مصدر سابق .

2- أنظر المادة 13 من المرسوم رقم 07-119 المعدل و المتمم، نفس المصدر.

3- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل و المتمم، نفس المصدر.

4- أنظر المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، نفس المصدر.

5- أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل و المتمم، نفس المصدر.

6- أمال مشتي، مرجع سابق، ص116.

119-07 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-126 على مايلي: " يمكن للوكالة أن تتولى مهمة التسيير و الترقية و الوساطة و الضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي ".

من خلال هذه المادة نجد أن المهام الأساسية للوكالة فيما يتعلق بالأماكن الخاصة التابعة للدولة بعنوان نشاط الدولة تتمثل فيما يلي¹:

أ- التسيير :

أسند تسيير حافظة العقار الصناعي إلى الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، و التي كانت تتكون أساسا في بداية الأمر من الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة ، والأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية ، داخل و خارج المناطق الصناعية و التي إسترجعتها الدولة تدريجيا بناء على إتفاقية تبرم بين الهيئة المحلية المسيرة لحساب الوكالة على مستوى الولاية المعنية ، و بين مديرية أملاك الدولة المختصة إقليميا².

تقلص العرض العقاري فيما يخص هذه الأصول و ذلك لأن الأصول الفائضة و المتبقية الواقعة ضمن المناطق المعمرة خارج المناطق الصناعية و مناطق النشاطات تخصص للمؤسسات العمومية الإدارية و التجهيزات العمومية³ ، و أمام زيادة طلب المستثمرين على العقار الصناعي سعت الدولة إلى إحداث مناطق صناعية و مناطق نشاطات جديدة ، فضاءات عقارية مخصصة للنشاط الإقتصادي على الأراضي التابعة للأماكن الخاصة للدولة ، توكل مهام تسييرها إلى الوكالة ، حيث تتولى حيازة هذه الأملاك

1- أنظر المادة 02 من دفتر شروط تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07-119، المعدل و المتمم مصدر سابق.

2- أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 07-122 ، مصدر سابق .

3- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-153، مصدر سابق .

العقارية لحساب الدولة و تهيئتها و تثمينها و عرضها في السوق العقارية من أجل الإستثمار.

ب- الترقية العقارية :

تكتسي الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري صفة المرقى العقاري طبقا للمادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 09-117 المعدلة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 12-126 ، و بهذه الصفة هي مؤهلة للقيام بتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية و مناطق نشاطات و كل فضاء مخصص للنشاط الإقتصادي¹ و في هذا الإطار يمكن تكليف الوكالة بمهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة هذه الأوعية العقارية بموجب إتفاقية صاحب المشروع المنتدب ، التي تتضمن تحديد الحقوق و الواجبات المترتبة على مهمة التهيئة² ، لأن العملية تتطلب الحصول المسبق على مختلف التراخيص (السياج ، التجزئة....إلخ) التي تدخل في إطار التهيئة صدرت المذكرة رقم 09306 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012، تقضي بأن الوكالة لا يمكنها مباشرة تهيئة هذه الفضاءات الجديدة ، إلا على أساس وكالة يمنحها لفائدتها مالك القطعة الأرضية (إدارة أملاك الدولة) و يهدف توحيد شكل الوكالة تمت المصادقة على نموذجها بموجب المقرر رقم 289 الممضى في 04 سبتمبر 2012، بين المدير العام للأملاك الوطنية و بين المديرية العامة للوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري³.

ج-الوساطة و الضبط العقاري:

تظهر مهمة الوساطة العقارية و الضبط العقاري من خلال إسم الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، و لعل ذلك يرجع إلى أن الأسباب الأولى لإنشاء هذه الوكالة كانت تتمثل أساسا في ضبط العقار الموجه للإستثمار، و تسهيل وصول المستثمرين إليه

1 - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل و المتمم، مصدر سابق.

2-أنظر المادة 10 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل و المتمم، نفس المصدر .

3 - المذكرة رقم 9306، المؤرخة في 13 سبتمبر 2012 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية المتعلقة بمنح وكالات للتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

حيث تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المعدل و المتمم على ما يلي: " يمكن الوكالة أن تتولى أيضا مهمة وساطة عقارية لحساب كل المالكين " ، في هذا الشأن يمكن الوكالة أن تسيير أملاك عقارية لحساب الغير على أساس إتفاقية مبرمة بينها و بين مالك هذه العقارات ¹، حيث يمكن للوكالة أن تكون وسيطة بين مالك الوعاء العقاري الذي يود طرحه للإستثمار، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عاما أو خاصا ، و بين المستثمر طالب العقار ، كما يمكن الوكالة أن تقترح هذا العقار على الدولة أو الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين من أجل إقتناؤه و توجيهه للإستثمار خاصة إذا كان هذا الوعاء بمحاذات منطقة صناعية أو منطقة نشاط و تتولى الوكالة الوطنية مهمة النشر و الإشهار لهذا العقار عن طريق وسائلها الخاصة، وعلى هذا الأساس يتحدد المقابل الذي تتحصل عليه الوكالة من هذه الوساطة ². و فضلا عن مهمة الوساطة العقارية يمكن للوكالة أن تتولى مهمة الضبط العقاري من خلال ملاحظة سوق العقار الموجه للإستثمار، و دراسته و الموازنة بين العرض و الطلب من أجل إبراز الوفرة العقارية في هذا المجال ³.

الفرع الثاني : الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين.

بصدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري تم وضع حد لقانون الإحتياطات العقارية، وحدا للتدخل المباشر للجماعات المحلية في المعاملات العقارية⁴ حيث نصت المادة 73 منه على إنشاء هيئات تتولى تسيير المحفظة العقارية لكل بلدية

¹ - المذكرة رقم 4420 المؤرخة في 11 جوان 2007 ، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية المتعلقة بشروط و كفاءات تسيير الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

² - سمير بليل ، مرجع سابق ، ص45.

³ - أنظر المادة 02 من دفتر أعباء تبعات الخدمة العمومية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 07 - 119 المعدل و المتمم مصدر سابق.

⁴ - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 16 فيفري 1974 المتضمن تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية ، جريدة رسمية عدد 19، لسنة 1974.

و على هذا الأساس تم إنشاء الوكالات المحلية العقارية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين العقاريين، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 90-405¹ و بصدور المرسوم التنفيذي رقم 03-408² أصبحت هذه الوكالات تسمى بـ "الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين" نبين تنظيمها و مهامها فيما يلي :

أولاً : تنظيم و سير الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين .

يدير الوكالة مجلس إدارة و يسيروها مدير³ ، يعين بموجب قرار من الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية بناء على إقتراح من الوالي من الموظفين و الأعوان المنتمين لأسلاك المتصرفين الإداريين أو المهندسين أو الأسلاك المماثلة أو الحائزين على شهادة التعليم العالي، و الذين لهم أقدمية لا تقل عن 05 سنوات في ميدان نشاط الوكالة⁴ و يتكون مجلس الإدارة تحت رئاسة الوالي أو ممثله من الأعضاء التاليين: رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله ، مسؤولوا مصالح الدولة على مستوى الولاية المكلفون بالإدارة المحلية ، و بالتنظيم و الشؤون العامة و بالأموال الوطنية و بالبيئة و التهيئة العمرانية و بالسكن و العمران و بالفلاحة و بالسياحة و بالتجارة ، ممثل الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمارات، رئيساً (2) مجلسين شعبيين بلديين ينتخبهما نظراًؤهما، ممثلان (2) إثنان عن جمعيات يرمي هدفها إلى حماية إطار المعيشة و البيئة، و يعين هذان الممثلان بمبادرة من رئيس المجلس ، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بموضوع إجماع مجلس الإدارة.

يمكن لرئيس مجلس الإدارة عند الحاجة أن يستعين بممثل أو ممثلين عن القطاعات الأخرى لحضور أشغال مجلس الإدارة⁵ .

1 - المرسوم التنفيذي رقم 90-405، مصدر سابق .

2- المرسوم التنفيذي رقم 03-408، مصدر سابق .

3 - أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدل و المتمم، المصدر السابق.

4- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدلة و المتممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 نفس المصدر.

5- أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدلة و المتممة بموجب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408، نفس المصدر.

يداول مجلس الإدارة بناء على تقرير المدير و هذه المداولة نافذة بعد المصادقة عليها¹.

يجتمع المجلس في دورة عادية مرتين في السنة ، بناء على دعوة من رئيسه و يجتمع في دورة طارئة بطلب من مديره لمناقشة جداول الأعمال المعدة من طرف مدير الوكالة و لا تصح مداولات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي أعضائه، و إذا لم يكتمل هذا النصاب فيعقد إجتماع آخر في غضون الأيام الثمانية الموالية و تصح المداولات عندئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين و تتخذ قراراته بالأغلبية البسيطة، و في حالة تعادل الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً، و تسجل مداولات المجلس في محاضر و تدون في سجل يفتح خصيصاً لهذا الغرض يوقعه رئيس مجلس الإدارة و كاتب الجلسة².

بالرجوع إلى نص المادة 2/04 و المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 يمكن القول أن الوكالات المكلفة بالتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين هي مؤسسات ذات طابع إقتصادي و تجاري، و بالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضيين خاضعين للقانون الخاص من إختصاص الجهة القضائية الإدارية ، و حسب نص المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 ، المؤرخ في 12/22 /1990 المحددة لقواعد إنشاء و تنظيم الوكالات المحلية لتسيير التنظيم العقاري الحضري و المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاطات العقارية فإن الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري هي مؤسسات ذات طابع تجاري و نزاعاتها القائمة مع الغير ليست من إختصاص الجهات الإدارية.

¹ - حددت المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدلة و المتممة بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المسائل التي يداول فيها مجلس الإدارة.

² - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المعدلة و المتممة بالمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 03-408 ، نفس المصدر.

ثانيا : مهام الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين.

تتمثل المهام الأساسية للوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين في حيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير، لحساب الجماعات المحلية و نقل ملكيتها ، و مساعدتها في ذلك أجهزة الجماعة المحلية في تحضير وسائل التعمير و التهيئة و إعدادها و تنفيذها و ذلك في إطار مهمتها العامة و في حدود إمكانياتها و يمكنها بالإضافة إلى ذلك أن تقوم بحيازة العقارات والحقوق العقارية لحسابها الخاص و التنازل عنها¹ ، بإعتبار الوكالة متعاملا في الترقية العقارية فبإمكانها القيام بأي نشاط ترقوي ، و الإستثمار في الميدان العقاري قصد توسيع نشاط عملها مع توسيع مداخيلها المالية عن طريق : إنجاز مساكن ترقية، إنجاز مشاريع إستثمارية ذات نشاط تجاري و خدماتي ، إنجاز دراسات عمرانية و هندسية، إنشاء مناطق نشاطات و إدارتها في حدود الإمكانيات المادية و المالية للوكالة ، و على هذا الأساس تعتبر الوكالة المالكة لمناطق النشاطات و هي التي تقوم بكل عمليات التهيئة و التسيير لها.

كما تخضع الأراضي المتوفرة أي التي لم يتم التنازل عنها و الواقعة داخل مناطق النشاطات إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 09-153 السالف الذكر، و بالتالي فإن الأراضي التابعة للوكالة العقارية الولائية أو إلى الجماعات المحلية الواقعة في مناطق النشاطات لا تمنح إلا عن طريق الإمتياز غير قابل للتحويل إلى تنازل، و ذلك طبقا للشروط و الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 08-04 السالف الذكر و المرسومين المتخذين تطبيقا له، و قبل منح إمتيازها يتعين على الوكالة القيام بتهيئتها و تجزئتها لإستقبال مشاريع إستثمارية .

¹ - أنظر المواد 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، مصدر سابق.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة التجرئة الصناعية

الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة الصناعية

كرس القانون 90-29 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المتعلق بقواعد التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 جملة من القيود المفروضة على تجزئة الأراضي، بغية الحفاظ على مقتضيات النظام العام العمراني التي لا يجوز المساس بها، كل ذلك جاء به المشرع الجزائري من أجل مواجهة أي تعدي على حقوق و ملكيات الأفراد ، و حماية المصلحة العامة العمرانية، و قصد التجسيد الفعلي لهذه الحماية مكن المشرع الجزائري الهيئات الإدارية المختصة ممارسة مجموعة من السلطات و الإمتيازات و هو ما كرسه في مختلف القوانين و المراسيم المنظمة لمجال التهيئة و التعمير .

تعد رخصة التجزئة الصناعية إحدى الآليات القانونية التي منحها المشرع الجزائري للهيئات الإدارية لتفعيل رقابة قبلية يراعى فيها حسن إستعمال المجال العمراني المخصص لتوطين الأنشطة الصناعية و حماية البيئة من مخاطر التلوث لتحقيق التنمية المستدامة ولهذا الغرض وضع المشرع جملة من الإجراءات القانونية لمنح رخصة التجزئة الصناعية قيدها بضرورة إعداد ملفات إدارية و تقنية و مخططات هندسية ، تعكس الوجه الحقيقي لممارسة النشاط الصناعي في ظل إحترام القيود الواردة على العقار الصناعي¹ .

على هذا الأساس تأخذ الإجراءات المتبعة في إعداد و تنفيذ رخصة التجزئة الصناعية طابعا إلزاميا لابد من مراعاته و إحترام ضوابطه و أحكامه، و عليه سيتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين :

¹ مزوزي كاهنة، (مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية للجزائر)، مذكرة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، سنة 2011 - 2012 ،ص109 .

المبحث الأول: الإجراءات السابقة و اللاحقة على وجود صدور قرار رخصة التجزئة الصناعية.

المبحث الثاني: تنفيذ موضوع قرار رخصة التجزئة الصناعية .

المبحث الأول: الإجراءات السابقة و اللاحقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية

نظرا للإنتهاكات الخطيرة و المستمرة لقواعد التهيئة و التعمير لاسيما تلك الإجراءات الخاصة بالحصول على رخصة التجزئة الصناعية، ألزم المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كافة الأشخاص الطبيعية و المعنوية الراغبين في إنجاز مشاريع إستثمارية صناعية في محيط العقار الصناعي، الحصول على رخصة التجزئة التي تخضع قبل صدورها إلى مجموعة من الإجراءات المنصوص عليها قانونا، و قصد الإلمام بهذه الأخيرة تناولنا في المطلب الأول: الإجراءات السابقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية ، و في المطلب الثاني : الإجراءات اللاحقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية.

المطلب الأول: الإجراءات السابقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية

تعتبر رخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي من بين الرخص الأكثر خطورة التي يمكن أن تمس بقواعد الأمن و السلامة العمومية و البيئة على الخصوص، لذا قيدها المشرع الجزائري بمجموعة من الإجراءات السابقة التي يجب إتباعها قبل الحصول عليها تتمثل أساسا في إيداع الطلب و دراسته نتناول ذلك من خلال الفرعين التاليين .

الفرع الأول : إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية

يعتبر إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية أول إجراء من إجراءات مباشرة عملية الحصول عليها ، يرتبط بتوافر شروط قانونية أوجبها المشرع على طالب الرخصة، كما ألزمه بتقديم ملف يحتوي على مجموعة من الوثائق و البيانات اللازمة لذلك .

أولاً: طالب الرخصة .

تعتبر الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري صاحبة الطلب المتعلق برخصة التجزئة الصناعية بصفتها وكالة عن الدولة المالكة للوعاء العقاري الموجه للمشاريع الصناعية المنتدبة و المتعلقة بالترقية العقارية¹، أما الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين، فتختص بتقديم الطلب عند تجزئة مناطق النشاطات المنجزة لحساب البلدية أو لحسابها .

ثانياً: مضمون الطلب

يرفق طلب رخصة التجزئة الصناعية طبقاً لأحكام المادة 09 من المرسوم التنفيذي

رقم 15-19 بملف يشتمل على الوثائق التالية :

1- تصميم للموقع :

يتضمن تصميم الموقع الوجهة و الهياكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها و تسميتها و كذا نقاط الإستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض موضوع المشروع الصناعي يتم إعداده على سلم 200/1 أو 500/1.

2- التصاميم الترشيدية :

التصاميم الترشيدية هي وثائق تقنية تتضمن على وجه الخصوص ما يلي :

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة .

1 - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 07-119، مصدر سابق.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكة توزيع الكهرباء و الهاتف و الإنارة العمومية .

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات و المساحات الحرة و مساحات الإرتفاقات الخاصة.
- موقع البناءات المبرمجة و طبيعتها و شكلها العمراني بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية .

3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.

-المعالجة المخصصة لتنقية الدخان و إنتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.

- تحديد مستوى الضجيج و إنبعاث الطفيليات الكهرومغناطسية بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للإستعمال الصناعي .

4- مذكرة تشمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها .

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.

- الإحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفيات تلبيتها .

- طبيعة الإرتفاقات و الأضرار المحتملة .

- دراسة التأثير في البيئة عند الإقتضاء .

- دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

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

6- دفتر شروط يحدد الإلتزامات و الإرتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا الشروط التي تتجز بموجبها البنايات ، يحدد دفتر الشروط زيادة على ذلك حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة .

إذا كانت أشغال النفع سوف تتم وفق تكتلات مختلفة للبيانات يلتزم صاحب التجزئة بتقديم الوثائق البيانية المتعلقة بكل كتل للبيانات¹، بالإضافة إلى المخططات و جداول المقاسات الكمية و التقديرية المتعلقة بكل شبكة على حدى².

يتم إعداد الملف البياني و التقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، و يؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ، و مهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها³.

بعد الإنتهاء من عملية إعداد الملف، يرسل طلب رخصة التجزئة الصناعية و الوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل إقامة المشروع أو المنشأة الصناعية ، و يسلم له وصل إيداع في نفس اليوم الذي تم إستلامه للملف يحدد من خلاله تاريخ إيداع الطلب ، و ذلك بعد التحقق من

1 - أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 19-176 ، جريدة رسمية عدد 55 ، لسنة 2009.

2 - غنية سطوح، (رخصة التجزئة في التشريع الجزائري) ، مذكرة الماجيستير ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس المدية ، سنة 2011-2012 ، ص 115.

3 - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق.

الوثائق الضرورية و فحص مشتملات الملف التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه في المادة 09 من المرسوم التنفيذي 15-19 و المبينة في وصل إيداع الطلب طبقاً أحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر¹.

و المقصود بعبارة جميع الحالات المذكورة سابقاً هي مدى مطابقة مشروع التجزئة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه ، وكذا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة إنعدام مخطط شغل الأراضي ، و كذلك الأحكام العامة المتعلقة بالتهيئة و التعمير في حالة غياب أدوات التعمير²، و ذلك من أجل دراسة الإنعكاسات التي يمكن أن تتجر من وراء عملية تجزئة العقار الصناعي، و التي تمس بالنظافة و الصحة و الأمن و البيئة و النظام العام بصفة عامة .

الفرع الثاني : دراسة الطلب.

بعد إيداع الملف المرفق بطلب رخصة التجزئة الصناعية³ على مستوى البلدية التي يتم إقامة المشروع فيها، تأتي مرحلة تحضير الطلب عن طريق دراسته و التحقيق فيه. يتناول دراسة الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي إن وجد ، و في حالة إنعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير، على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، مع مراعاة الإنعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية البلدية⁴.

كما يجب على المصلحة المختصة قبل الفصل في طلب الرخصة دراسة مجمل الإنعكاسات التي يمكن أن تحدث من جراء تجزئة العقار الصناعي، فيما يخص المساس

1- أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق .

2- عربي باي يزيد، (إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري)، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة، سنة 2014-2015، ص183.

3- نموذج لطلب رخصة التجزئة (ملحق مرفق رقم 1، ص69).

4- أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المصدر السابق.

بقواعد النظافة و الملائمة الصحية و البيئة و قواعد النظام العام العمراني ، و على هذا الأساس تجمع المصلحة المختصة بتحضير و دراسة طلب رخصة التجزئة الصناعية الآراء و الموافقات من الهيئات العمومية التي ينبغي عليها أن تستشيرها ، و على هذه الأخيرة الرد على إستفساراتها خلال أجل خمسة عشر (15) يوما إبتداءا من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، و إذا لم يصدروا رأيا خلال هذا الأجل تعد و كأنها أصدرت رأيا بالموافقة على جميع الأشخاص العموميين و المصالح التي تتم إستشارتها إرجاع في جميع الحالات الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في نفس الأجل المحددة لذلك (15 يوما)، كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة قصد تسليم رخصة تجزئة العقار الصناعي الأمر بإجراء تحقيق عمومي، و الذي يتم حسب الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية بمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991. الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المعدل و المتمم¹.

يتم التحقيق العمومي من طرف لجنة مختصة تعين بموجب قرار يتضمن فتح تحقيق عمومي ، يتم إشهاره بالبلدية المعنية بالمشروع محل التحقيق حيث يبين هذا القرار الهدف من العملية و مخطط الوضعية لتحديد طبيعة و مكان الأشغال المراد إنجازها ، ثم يوضع ملف التحقيق تحت تصرف الجمهور²، و بعد ذلك تقدم لجنة التحقيق للسلطة الإدارية المختصة التي عينتها تقريرا ظرفيا تستعرض فيه إستنتاجاتها بشأن طابع المنفعة العمومية للعملية المزمع القيام بها ، و ذلك خلال أجل (15يوما) بعد تاريخ إنتهاء التحقيق في المنفعة العمومية³.

1 - أنظر المادة 12 المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

2 - أنظر المادتان 05 و 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91-11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،جريدة رسمية ، العدد 21 ، لسنة 1991 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، و بالقانون رقم 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008.

3 - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91-11، نفس المصدر.

بالرجوع إلى نص المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نجد أن الجهة المكلفة بتحضير طلب الرخصة تختلف باختلاف الجهة المصدرة للرخصة حسب الحالة، فطبقاً لأحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي أعلاه عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف بإعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية¹، و الذي يتم إنشاؤه بموجب قرار²، ممضي من طرف رئيس الدائرة ، تحدد تشكيلته من أعضاء دائمين و أعضاء مدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء³، و يمكن للشباك الوحيد أثناء القيام بمهامه الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله و تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية⁴.

أما إذا كان الإختصاص في إصدار رخصة التجزئة للوالي أو الوزير المكلف بالعمران ، و في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير⁵، تحدد تشكيلته حسب ما هو منصوص عليه في المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من مدراء مؤسسات عمومية و رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلدية أو ممثليهم ، و في هذه الحالة يقوم الشباك الوحيد للولاية⁶ المكلف بدراسة الملف بإرسال أربعة (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد، (01) إبتداءاً من تاريخ إيداع الملف المتضمن طلب رخصة تجزئة العقار الصناعي على مستوى البلدية⁷.

1 - أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

2 - نموذج عن قرار إنشاء شبك وحيد للدائرة (ملحق مرفق رقم 05 ص 74-75)

3 - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المصدر السابق .

4 - أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نفس المصدر.

5 - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نفس المصدر.

6 - نموذج عن قرار إنشاء شبك وحيد للولاية (ملحق رقم 06 ص 76-77-78).

7 - أنظر المادة 04/12 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

تقترح المصلحة المكلفة بتحضير الطلب على السلطات المختصة ، كيفية المساهمة عند الإقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة و التجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب¹.

المطلب الثاني : الإجراءات اللاحقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية .

بعد الإنتهاء من عملية دراسة الطلب يعرض الملف الخاص بطلب رخصة التجزئة الصناعية على الجهة المختصة للبت فيه، إما بقرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران و ذلك حسب الحالة ، كما يخضع القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية إلى عملية التبليغ و النشر و الإشهار، وعليه سنتناول ذلك من خلال الفرعين التاليين.

الفرع الأول: إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية .

تختلف الجهة المكلفة بإصدار القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية وذلك حسب الحالة، فقد ينعقد الإختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران² .

أولا : إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي :

تنص المادة 95 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011³ على ما يلي "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة ... " ، كما تنص المادة 65 من القانون رقم 90 -29 على أنه" تسلم رخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي .

1 - أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، مصدر سابق.

2 - شرقي بسمة ، حيمي ربيحة ، (دور الجماعات المحلية في مجال التعمير)، مذكرة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2012-2013 ، ص 63.

3 - القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية ، جريدة رسمية عدد 37 ، لسنة 2011.

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي و يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة.

- بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي".

من خلال نص المادتين السابقتين، نجد المشرع منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي الإختصاص في إصدار رخصة التجزئة الصناعية ، إلا أنه و في حالة ما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً بالنسبة لجميع الإقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يوافي الوالي بنسخة من قرار رخصة تجزئة العقار الصناعي ، و عندما يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلاً للدولة، و ذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ، نجد أن المشرع قد أضاف حالة أخرى من حالات الإختصاص في إصدار هذه الرخصة ، و هي حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، والتي تتم فيها دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء¹.

و للإشارة أنه بالرجوع إلى نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع قد وقع في تناقض مع أحكام المادة 65 من القانون رقم 90-29، و التي نصت على أنه في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي يكون تسليم الرخصة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة ، في حين نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، أنه في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي ، فإن دراسة الطلب تتم على مستوى

¹ -أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

الشباك الوحيد للولاية و يكون الوالي هو المختص بإصدار الرخصة في هذه الحالة¹ و تتم دراسة الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء كما منحت نفس المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في فقرتها الأخيرة الصلاحية لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار هذه الرخصة في غير الحالات المتضمنة سابقا في هذه المادة².

يصدر القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية خلال أجل الشهرين (02) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عند ما يكون تسليم رخصة التجزئة من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، و هو ما يستشف من خلال المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، وعندما يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات بعد إجراء التحقيق العمومي³.

ثانيا: إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية من طرف الوالي.

نصت المادة 66 من القانون 90-29 على أنه " تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البنائات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك المواد الإستراتيجية.
- إقتطاعات الأرض و البناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44 ، 45 ، 46، 47، 48، 49 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه".

و بالرجوع إلى أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجدها قد أضافت حالتين جديدتين ينعقد بموجبها الإختصاص في إصدار رخصة تجزئة العقار

1 - نموذج لقرار رخصة تجزئة لمنطقة صناعية بومدفع (ملحق مرفق رقم 07 ص79-80-81) .

2 - أنظر المادتان 14-15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق .

3 - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نفس المصدر .

الصناعي للوالي و هما: المشاريع ذات الأهمية المحلية، المشاريع الواقعة في مناطق لا يغطيها مخطط شغل أراضي مصادق عليه¹.

ثالثا: إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية من طرف الوزير المكلف بالتعمير.

لوزير المكلف بالعمران الإختصاص في تسليم رخصة التجزئة الصناعية، و هذا طبقا لنص المادة 67 من القانون 90-29 "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية"، كما ينقد الإختصاص للوزير المكلف بالعمران في تسليم هذه الرخصة بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية²، و في هذه الحالة تتم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، و يقوم هذا الأخير بإرسال أربعة (04) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (01)، إبتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية وفي هذه الحالة يكون أجل إصدار القرار المتضمن رخصة تجزئة العقار الصناعي في غضون ثلاثة أشهر (03) إبتداء من تاريخ إيداع الطلب³.

على جميع الهيئات المختصة الإلتزام بعدم تسليم رخصة التجزئة الصناعية إلا إذا كانت الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كانت الأرض مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك و يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به⁴.

1 - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

2 - أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نفس المصدر.

3 - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نفس المصدر.

4 - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، نفس المصدر.

كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 ، و يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحددة للتخصير و لا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة¹.

تصدر رخصة تجزئة العقار الصناعي من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة في شكل قرار إداري² ، يتضمن التوجيهات الأحكام التي يتكفل بها صاحب الطلب و يضبط الإجراءات و الإرتقاقات ذات المنفعة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة ، كما تحدد أجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة³ . يتعين على طالب القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية، أن يدفع رسماً مقابل الحصول عليها ، و ذلك وفقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 التي تعدل أحكام المادة 56 من القانون رقم 99-11 المؤرخ في 23 ديسمبر سنة 1999 المتضمن قانون المالية لسنة 2000⁴، و يدفع الرسم لصالح البلدية محل إنجاز المشروع حسب الجدول المبين أدناه:

التعريف (دج)	العدد	النوع
9.000.00	من 02 إلى 05 قطع	تجزئة ذات إستعمال تجاري أو صناعي
18.000.00	من 06 إلى 10 قطع	
45.000.00	ما يفوق 10 قطع	

المصدر: القانون رقم 17/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

1 - أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق.

2 - نموذج لقرار رخصة التجزئة (ملحق مرفق رقم 02 ص 70).

3 - أنظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المصدر السابق.

4 - أنظر المادة 78 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ، جريدة رسمية عدد 76 ، لسنة 2017.

الفرع الثاني: تبليغ و نشر و إشهار قرار رخصة التجزئة الصناعية

لنفاذ القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية في مواجهة صاحب الطلب و الغير لابد من تبليغه و نشره و إشهاره ، و على هذا الأساس فرض المشرع على الجهة المصدرة لقرار رخصة التجزئة الصناعية التقيد بهذه الإجراءات ، و ذلك من أجل توسيع مجال الرقابة عليها ، و حتى يتمكن جميع الأشخاص الطبيعيين و المعنويين من العلم بوجود تجزئة عقارية لإنشاء منطقة صناعية أو مشروع صناعي، تمكنهم من ممارسة حقهم في الطعن أو الاعتراض على هذا المشروع، نبين ذلك في النقاط التالية :

أولاً : التبليغ .

بالرجوع إلى أحكام المادتين 16 و 22 /3 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 نجد أن المشرع قد شدد من مجال الرقابة من خلال و جوب تبليغ قرار رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب ، و ذلك حتى يتمكن من الإطلاع على محتواه و يتقيد بأحكامه، بالإضافة إلى وجوب تبليغ القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية مع نسخة كاملة من الملف الذي يتضمن التأشيرة على دفتر الشروط ، و كافة المخططات العمرانية و التقنية التي توضح التصاميم و البيانات الإلزامية لمخطط تجزئة العقار الصناعي.

ثانياً: النشر

أخضع المشرع قرار رخصة التجزئة الصناعية إلى النشر، و ذلك عن طريق نشر نسخة بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع إنشاء المشروع الصناعي، لتوضع تحت تصرف الجمهور قصد إثارة أي اعتراض على مشروع قرار التجزئة الصناعية، لمن يرى في تنفيذ أحكام هذه الرخصة مساساً بمصلحته أو تهديداً لأمنه و إستقراره بإعتباره من المواضيع الأكثر خطورة على سلامة و أمن الأشخاص و تهديداً للبيئة¹ .

¹ - أنظر المادة 04/22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مصدر سابق.

ثالثا/ الشهر:

نصت الفقرة الأخيرة من المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على وجوب إجراء الشهر لرخصة التجزئة الصناعية ، حيث نصت على ما يلي " تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه و ذلك طبقا للتشريع المعمول به و المتعلق بالإشهار العقاري"، و من ثمة وجب القيام بإجراء شهره لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

المبحث الثاني: تنفيذ موضوع قرار رخصة التجزئة الصناعية.

من أجل تنفيذ موضوع قرار رخصة التجزئة الصناعية ألزم المشرع على المستفيد منها إحترام و تطبيق كافة البنود الإدارية ، و الإلتزامات المفروضة في ذات القرار و الغاية من ذلك هو المحافظة على كافة أشكال النسيج العمراني من جميع المخاطر و الإعتداءات، مع ضمان حسن التنفيذ الخاص بالتجزئة العقارية الصناعية ليقوم بأداء دوره وفقا للهدف المنشود الذي حدده المشرع في القرار الإداري، و بذلك تتمكن الجهات الإدارية المختصة من تمكين المستفيد الذي لم يخل بالإلتزاماته من الإستفادة من كافة الحقوق التي يترتبها قرار رخصة التجزئة الصناعية، و عليه قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين: الأول لدراسة تجهيز الوعاء العقاري و مراقبة تنفيذ الأشغال، أما الثاني لدراسة آثار تنفيذ أشغال رخصة التجزئة الصناعية .

المطلب الأول : تجهيز الوعاء العقاري و مراقبة تنفيذ الأشغال

بعد تسليم رخصة التجزئة الصناعية من طرف الجهة الإدارية المختصة، تترتب على المستفيد الإلتزامات تفرض عليه من جهة إحترام قواعد تجهيز الوعاء العقاري لمكان إنشاء المشروع الصناعي ، و من جهة أخرى الإلتزام بمخطط تنفيذ الأشغال وفق الشكل المحدد في القرار الإداري و المخططات البيانية ، مع الإمتثال للتوجيهات

و الإجراءات و الإتفاقات المطبقة على الأرض المجزأة ، و المتعلقة بمراقبة تنفيذ الأشغال نتاول ذلك من خلال الفرعين التاليين :

الفرع الأول: تجهيز الوعاء العقاري

تمر عملية تجهيز الوعاء العقاري لإنشاء المشروع الصناعي بمجموعة من الإجراءات التي يجب على المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية إحترامها و التقيد بها و التي يمكن تحديدها في النقاط التالية:

أولاً: وضع لوحة البيانات الرسمية.

يجب على المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية قبل الإعلان عن إنطلاق الأشغال وضع لوحة البيانات الرسمية لمشروع التجزئة ، و التي تعد إشهارا للتعريف بالمشروع الصناعي قيد الإنجاز .

يعتبر الإشهار وسيلة قانونية¹ أوجبها المشرع على المستفيد من الرخصة ، تظهر أهميته في بيان المعلومات الضرورية التي يمكن من خلالها التعرف على مشروع التجزئة و صاحبه ، بالإضافة إلى المؤسسة المسند إليها عملية القيام بالأشغال ، و عليه فقد أكد المشرع على وضع لافتة مرئية خلال كل فترة عمل خارج الورشة يكون بعدها 80 سنتمتر يحدد فيها البيانات الخاصة بـمشروع التجزئة، و تاريخ إفتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال .

على هذا الأساس و قبل البدء في الأشغال و جب على المستفيد من رخصة التجزئة إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ إنطلاقها قصد الحصول على الترخيصات المتضمنة التوصيلات بمختلف الشبكات (المياه ، صرف المياه ، الكهرباء)

¹ -محمد الأمين كمال ، " إلتزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير " ، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثارها على التنمية في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، ص374.

و في غياب ذلك لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي منح الترخيص¹ ، و لقد أكد المشرع الجزائري على هذا الإجراء من خلال أحكام المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و التي نصت على مايلي " يوضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة ، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا و التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة و أكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ إفتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال و إن إقتضى الأمر إسم صاحب المشروع ، و مكتب الدراسات و أخيرا إسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة "، ما يفيد أن الأهمية من وضع اللافتة تظهر في ضمان قيام المقاول و المهندس بتنفيذ الأشغال على أحسن وجه ، كما أنه إجراء يطمئن له أصحاب التجزئات، و بالتالي يتيح فرصة للهيئات المختصة بالمراقبة في كل وقت².

ثانيا: إنجاز أشغال التهيئة و الشبكات المختلفة.

تترتب على عملية إصدار رخصة التجزئة الصناعية حقوقا للمستفيد منها تمكنه من الإنطلاق في عملية الأشغال المتعلقة بالتهيئة و الربط بمختلف الشبكات، و في هذا الصدد نصت المادة 04 من القانون رقم 08-15 على أنه "يمنع تشييد كل بناية في تجزئة أنشأت وفقا لأحكام أدوات التعمير إذا لم تنتهي بها أشغال الشبكات و التهيئة المنصوص عليها في رخصة التجزئة".

من خلال نص المادة أعلاه لا يمكن للمستفيد من رخصة التجزئة الصناعية القيام بأي عملية بناء لمشروعه الصناعي، إلا بعد الإنتهاء من أشغال التهيئة و الربط بمختلف

1 - حمامي سهام ، إجماع ليلي ، (أدوات الرقابة في مجال التعمير) ، مذكرة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2011-2012 ، ص13-14 .

2 - أدرار فتيحة، أيت عزور يسمينة، (النظام القانوني لرخصة التجزئة)، مذكرة الماستر في الحقوق ، فرع القانون العام ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2016-2017، ص38.

الشبكات المنصوص عليها في قرار الرخصة، و المتمثلة في شبكة المياه، التطهير، الغاز و الكهرباء... إلخ ، على أن يتحمل نفقات التوصيل بهذه الشبكات، و هذا ما أشارت إليه المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بنصها " تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداه ما يأتي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير والإضاءة العمومية و الطاقة و الهاتف.
- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.... "

بالإضافة إلى ما هو منصوص عليه في المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتعين على المستفيد إنجاز شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة من قبل ، و تؤدي بها إما إلى الشبكة العمومية للتطهير إذا أمكن الترخيص بهذا النوع من صرف المياه إعتبارا للمعالجة القبلية، و إما منشأة مشتركة للتصفية و الصب في الوسط الطبيعي¹ ، مع الإشارة إلى أنه قد تستلزم رخصة التجزئة الصناعية عند الإقتضاء ، تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية و للبناءات ذات الإستعمال التجاري أو الحرفي و إقامة محلات مهنية ، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان ، مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض المجزأة ، و يبقى هذا التخصيص مرتبط بتعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة².

1 - أنظر المادة 3/17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، المؤرخ في 28ماي 1991 ، يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 26 ، لسنة 1991 .

2 - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق.

الفرع الثاني: مراقبة تنفيذ الأشغال

و بعد الإعلان عن إنطلاق عملية الأشغال، تقوم الإدارة مقابل ذلك بفرض رقابتها على تنفيذ الأشغال و السهر على جعلها مطابقة للمعايير و المواصفات المحددة في القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية ، و هو إجراء قانوني تقوم به الإدارة أثناء مباشرة الأشغال و بعد تنفيذها ، الغرض منه التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال و في هذا الإطار كلف رئيس المجلس الشعبي البلدي رفقة الأعيان المؤهلين قانونا للقيام بعمليات المراقبة و البحث و معاينة مخالفات أحكام النصوص التشريعية المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير ، و قد تم تحديد صفة الأعيان في كل من : مفتشي التعمير، أعيان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية¹، و زيادة على ضباط و أعيان الشرطة القضائية خول القانون لفنشي التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991 و المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن و العمران و الأعيان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية كأعيان مؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير يتم تعيينهم بقرار من الوالي المختص إقليميا بإقتراح من مدير التعمير و البناء للولاية فيما يخص المهندسين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن و العمران أو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا فيما يخص الأعيان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية² و تتم عملية المراقبة وفق الآتي.

1 - أنظر المادة 76 من القانون رقم 90-29، مصدر سابق.

2 - أنظر المادة 02 /2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعيان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معينتها و كذا الإجراءات المراقبة جريدة رسمية عدد 06 ، لسنة 2006.

أولا : المراقبة أثناء تنفيذ الأشغال.

مكن المشرع الإدارة من عدة وسائل قانونية، تستطيع من خلالها أداء مهمتها الرقابية على المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية، حيث ألزمت المادة 56 من القانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، على طالب الرخصة القيام بإيداع طلب فتح الورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي عند الشروع الفعلي في عملية الأشغال حتى تتمكن من القيام بمهامها المتمثلة في :

أ - الزيارة الميدانية:

ألزمت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30¹ على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بمراقبة تنفيذ الأشغال بمرافقة الأعوان المؤهلين لذلك و الوقوف على عمليات البحث و معاينة المخالفات للقواعد و الأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير، تتم المراقبة الميدانية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي²، سواء بصفته شخصا أو عن طريق الأعوان المؤهلين قانونا للقيام بذلك، و سواء كان بعلم المعني بذلك أو بدون علمه لغرض معاينة إنطلاق الأشغال³، و من خلالها يستطيع المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية من تصحيح الأخطاء التي قد ترتكب أثناء تنفيذ الأشغال⁴.

ب- طلب الوثائق التقنية :

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 على أنه " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من

1 - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 ، مصدر سابق .

2 - أبرياش زهرة ، بن أكزوح شعبان ، (دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير) ، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، سنة 2010-2011 ، ص 90 .

3 - بن عزة صادق ، (دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري) ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية و الإدارية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2011-2012 ، ص 138.

4 - أنظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المصدر السابق.

المالك أو من موكله أو ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة :

– التصريح بفتح الورشة .

– رخصة البناء .

– رخصة الهدم عند الإقتضاء".

وعليه يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا عند قيامهم بالزيارات الميدانية للورشات طلب الوثائق المسلمة من الجهات المختصة للتأكد من مطابقة الأشغال لمحتوى القرار المتضمن رخصة التجزئة الصناعية ، و تطلب هذه الوثائق من المالك للعقار الصناعي أو موكله أو ممثل صاحب المشروع.

ثانيا: المراقبة بعد تنفيذ الأشغال .

أُزم المشرع الجزائري المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية عند الإنتهاء من عملية الأشغال، تقديم طلب موجه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي يلتزم من خلاله تسليم شهادة قابلية الإستغلال ، و هو المصطلح الجديد الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بدلا من شهادة النفع و التهيئة¹، و بناء على هذا الطلب تتم عملية المراقبة بعد تنفيذ الأشغال، و التي تعتبر إجراء تكميلي من إجراءات المراقبة التي فرضها المشرع على تنفيذ الأشغال المقامة من المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية .

تتم عملية المراقبة عن طريق مسك سجلات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير المختصان إقليميا في متابعة الأشغال و معاينة المخالفات²، كما يمنح للأعوان المؤهلين بإجراء المراقبة تكليف مهني يسلم حسب الحالة و يتعين عليهم إظهاره أثناء عملية المراقبة، يكون مصادق عليه من طرف كاتب الضبط للجهة القضائية المختصة ، و يتم سحب التكليف من العون المؤهل في حالة التوقف المؤقت أو الدائم

1 - أنظر المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق.

2 - أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، مصدر سابق .

و يرد لصاحبه عند إستئناف الخدمة¹ ، كما يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهامهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها و مطابقتها وفقا لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، و في حالة ثبوت المخالفات تحرر محاضر على إستمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية، و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا ، إستنادا إلى المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و وكيل الجمهورية المختص إقليميا²، مرفق بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و عنوانه³.

المطلب الثاني : آثار تنفيذ الأشغال .

منح المشرع الجزائري للمستفيد من رخصة التجزئة الصناعية الذي قام بتنفيذ الأشغال وفقا لما حدده القرار الحق في طلب الحصول على شهادة قابلية الإستغلال ، هذه الأخيرة تثبت مطابقة الأشغال لمحتوى ملف التجزئة الصناعية و إتمامها، كما منحه أيضا الحق في إبرام عقود الإمتياز من أجل إستغلال العقار الصناعي ، و تعتبر كل من شهادة قابلية الإستغلال و عقد الإمتياز الخاص بإستغلال العقار الصناعي أثريين من عملية تنفيذ الأشغال ، يتم تناولها في الفرعين التاليين :

الفرع الأول : الحصول على شهادة قابلية الإستغلال .

يتم الحصول على شهادة قابلية الإستغلال ببناء على طلب مقدم إلى الجهات الإدارية المعنية ليتم دراسته و البت فيه إما بتسليم الشهادة أو عدم تسليمها نبيين ذلك من خلال النقاط الآتية :

1 - أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، مصدر سابق .

2 - أنظر المادتان 17- 18 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، نفس المصدر.

3 - أنظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 ، نفس المصدر.

أولاً- طلب الحصول على شهادة قابلية الإستغلال.

يرفق طلب شهادة قابلية الإستغلال بملف يحتوي على تصاميم جرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال كما هي منجزة مع تحديد عند الإقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها، محضر إستلام الأشغال¹.

يرسل الطلب و الوثائق المرفقة به في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، و الذي بدوره يقوم بتحديد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم، و ذلك بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ، و يتم توضيح هذه الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل².

ثانياً: دراسة طلب الحصول على شهادة قابلية الإستغلال .

تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الإستغلال و التهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة و البيانية، التي على أساسها تم تسليم رخصة التجزئة الصناعية³، و تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة⁴، حيث يتم التحقق من مدى مطابقة الأشغال من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية، و بحضور ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة⁵.

تجتمع اللجنة بناء على إستدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و ذلك في أجل 15 يوم بعد إيداع الطلب، و يقوم هذا الأخير بإرسال إشعاراً بالمرور يخطر من خلاله المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية بتاريخ إجراء المراقبة، و ذلك قبل

1 - أنظر المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، مصدر سابق.
 2 - أنظر المادة 25 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ، نفس المصدر .
 3 - أنظر المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نفس المصدر .
 4 - أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نفس المصدر .
 5 - أنظر المادة 66/4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نفس المصدر.

ثمانية (08) أيام على الأقل ، يتبع هذا الإجراء إعداد محضر جرد تذكر فيه جميع الملاحظات التي يتم من خلالها تبيان رأي اللجنة حول مدى مطابقة الأشغال التي تمت معاينتها، و يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة في نفس اليوم، و في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها يتم التوقيع من طرف ممثل القسم الفرعي للتعمير فقط¹.
 قد يحدث و أن يكون ملف الطلب موضوع إستكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد لتبليغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال للمستفيد من الرخصة ، و يسري مفعوله ابتداءا من تاريخ إستلام هذه الوثائق أو المعلومات².

ثالثا : تسليم شهادة قابلية الإستغلال.

بعد القيام بالمعاينة الميدانية من طرف اللجنة، يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال للمستفيد من رخصة التجزئة الصناعية، إما بتحفظ كأن تتوقف على وجود شبكة للبالوعات تتلقى المياه الراسبة الصناعية المعالجة من قبل و تؤدي بها إما إلى الشبكة العمومية للتطهير إذا أمكن الترخيص بهذا النوع من صرف المياه إعتبارا للمعالجة القبلية، و إما منشأة مشتركة للتصفية و الصب في الوسط الطبيعي³، أو يتم تسليم الشهادة بدون أي تحفظات و ذلك في حالة مطابقة الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للإستغلال بإستحداث الشبكات المختلفة للخدمة، و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و المياه و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف، و تخصيص مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه⁴.

1 - أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مصدر سابق .

2 - أنظر المادة 28 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، نفس المصدر .

3 - أنظر المادة 17 / 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 ، مصدر سابق .

4 - أنظر المادة 27 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 ، نفس المصدر .

قد يطلب من صاحب التجزئة الصناعية تصحيح العيوب المحتملة و ذلك خلال أجل لا يتعدى 30 يوم ابتداء من تاريخ المعاينة الميدانية للأماكن¹، و يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الإستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر (01) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، كما يمكن تسليم شهادة قابلية الإستغلال على مراحل حسب الأجل المحددة في قرار رخصة التجزئة في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي إنتهت الأشغال فيه² ، و في جميع الحالات يتعين على المستفيد من رخصة التجزئة الصناعية دفع مبلغ الرسم على تسليم الشهادة وفقا لأحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 حسب ما هو مبين في الجدول أدناه³:

التعريف (دج/م ²)	العدد	النوع
1.500	من 2 إلى 05 قطع	تجزئة ذات إستعمال تجاري أو صناعي
2.500	من 06 إلى 10 قطع	
6.500	ما فوق 10 قطع	

المصدر : قانون المالية رقم 17-11 لسنة 2018

ما يمكن ملاحظته على المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 أن المشرع لم يوضح من خلالها كيفية تطبيق أحكامها عند دفع مبلغ الرسم على تسليم شهادة قابلية الإستغلال ، حيث إعتد في ذلك على معيار الدينار الجزائري، أو المتر المربع ، الأمر الذي أثار إشكالات كبيرة في تطبيق أحكام هذه المادة ، وقد تدارك المشرع هذا الأمر من

¹ - أنظر المادة 27/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 ، مصدر سابق .

² - أنظر المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175 ، نفس المصدر .

³ - أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 17 - 11 ، مصدر سابق .

خلال صدور قانون المالية لسنة 2019 في نص المادة 51 منه ، التي حددت دفع قيمة مبلغ الرسم على أساس الدينار الجزائري دون تغيير في حجم عدد القطع أو في قيمة الرسم¹. نستنتج من خلال ما سبق ذكره أن تسليم شهادة قابلية الإستغلال تثبت مطابقة الأشغال لمحتوى القرار المتضمن تجزئة العقار الصناعي، كما تثبت مدى إحترام ومراعاة صاحب الرخصة لقواعد التهيئة و التعمير، و بذلك فهي وسيلة إثبات يمكن إستعمالها في حالة وجود أي نزاع .

الفرع الثاني : إبرام عقود الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي

نظرا للسلبيات التي نتجت عن عملية تنازل الدولة على أراضيها لفائدة المستثمرين تدخل المشرع لوضع حد لهذه الآلية بمنح الإنتفاع على العقار بطريقة الإمتياز، يحول إلى تنازل بعد إنجاز المشروع الإستثماري² ، و لذا يعتبر عقد الإمتياز إحدى الآليات التي منحها المشرع للمستفيد من رخصة التجزئة الصناعية تمكنه من الإستغلال الفعلي و تمنحه حق الإستثمار و الإنتفاع من خدمات المشروع الصناعي، نتناول خصائص و شروط إبرامه و طرق طلبه في النقاط التالية .

أولا : خصائص عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي.

يتمتع عقد الإمتياز الوارد على العقار الصناعي بمجموعة من الخصائص تميزه عن بعض العقود المشابهة له، كون أن محل هذا العقد يقع على منفعة العقار، و يرد على أملاك وطنية ، و تتمثل كالآتي:

1- أنظر المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 18 - 18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، جريدة رسمية عدد 79 ، لسنة 2018 .

2- عبد العظيم سلطاني ، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ،(دون رقم طبعة)، دار الخلدونية ، الجزائر ، سنة 2010، ص208.

أ - عقد الإمتياز عقد إداري :

تتولى إبرام عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي مع المستفيد منه إدارة أملاك الدولة المختصة إقليمياً ممثلة بمديرها¹ ، فالإدارة هي أحد أطرافه بإعتبارها شخصاً من أشخاص القانون العام و المتمثلة في الدولة المالكة للعقار ممثلة قانوناً في وزارة المالية.

و يتميز عقد الإمتياز كونه عقد إداري بعدم التكافئ في مراكز المتعاقدين مراعاة لتغليب الصالح العام على الصالح الخاص ، و ينبغي أن يسود هذا الهدف شروط العقد و علاقة المتعاقدين عند تنفيذه أو تفسيره²، و ينصب عقد الإمتياز على إستغلال أملاك خاصة للدولة حيث يعتبر تحقيق مشروع ذي نفع عام من أجل تنمية الإنتاج الإقتصادي في البلاد بإنشاء مرفق عام تديره الدولة عن طريق نظام خاص³، كما يتصل عقد الإمتياز بوسائل القانون العام لكونه يتضمن شروط إستثنائية غير مألوفة في عقود القانون الخاص و التي تحدد في دفتر الأعباء المرفق بعقد الإمتياز الذي يجب تنفيذه طبقاً لما تضمنه من حقوق و إلتزامات⁴ ، و وجود هذا الشرط يكفي لجعل عقد الإمتياز عقداً إدارياً حتى ولو لم يتعلق هذا الأخير بمهمة تنفيذ مرفق عام⁵.

ب - عقد الإمتياز منشأ لحق عيني :

يترتب عن عقد الإمتياز الخاص بإستغلال العقار الصناعي نشوء حق عيني و يعرف هذا الأخير على أنه " سلطة معينة يخولها القانون لشخص معين على شيء

1 - أنظر المادة 10 من الأمر رقم 08 - 04 ، مصدر سابق .

2 - سليمان الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية - دراسة مقارنة - ، (دون رقم طبعة) ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، سنة 2008 ، ص 05.

3 - سليمان الطماوي، نفس المرجع، ص 76.

4 - أنظر المادة 10 من الأمر رقم 08 - 04 ، المصدر سابق .

5 - ماجد راغب الحلو ، العقود الإدارية ، (دون رقم طبعة) ، دار الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، سنة 2009 ، ص 32.

معين و لصاحب الحق بمقتضى هذه السلطة أن يستعمل الشيء موضوع الحق و أن ينتفع به و أن يتصرف فيه دون حاجة إلى وساطة شخص آخر¹ "

و يعتبر حق الإمتياز حقا عينيا أصليا إذ يقوم مستقلا بذاته دون أن يكون تابعا لحق آخر و يخول لصاحبه الحق في إستعمال شيء معين - الأصل العقاري - و إستغلاله بطريقة كاملة أو ناقصة ، و هو بذلك يتميز عن الحق العيني التبعي الذي يتقرر على شيء معين لضمان الوفاء بحق شخصي² ، و إن الحق العيني الناتج عن عقد الإمتياز ليس بحق الإستعمال و حق السكن ، لأن هذا العقد يلزم المستفيد منه بإستغلال العقار ، و ذلك يتعدى الإنتفاع الشخصي أي صاحب الحق و أسرته كما أن الإستغلال يكون لغرض صناعي و ليس لغرض سكني³.

ج - عقد الإمتياز من عقود المعاوضة:

عقد المعاوضة هو العقد الذي يأخذ فيه كل المتعاقدين مقابلا لما أعطاه⁴ و يعتبر عقد الإمتياز من عقود المعاوضة حيث تلتزم الدولة بتسليم الوعاء العقاري محل الإستثمار الذي ينشأ عليه الحق العيني العقاري لصاحب حق الإمتياز ، و يلتزم هذا الأخير بدفع الإتاوة الإجارية التي تحددها و تحينها إدارة أملاك الدولة المختصة وفقا لمعايير التقييم العقاري ، و طبقا للنصوص القانونية و التنظيمية المعمول بها و حسب المنهجية التي تملئها السلطات العليا قصد تشجيع الإستثمار⁵.

1 - العربي بلحاج ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، الطبعة السادسة ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، سنة 2008 ، ص 16.

2 - أنظر المواد من 982 إلى 1001 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية العدد 78 ، لسنة 1975 المعدل و المتمم.

3 - أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان، الحقوق العينية الأصلية :-حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه- (دون رقم طبعة) منشأة المعارف ، الإسكندرية ، سنة 2004 ، ص 153.

4 - العربي بلحاج ، المرجع سابق ، ص 49.

5 - أنظر المادة 09 من الأمر رقم 08 - 04 المعدل و المتمم ، مصدر سابق.

د - عقد الإمتياز مستمر و محدد المدة :

بالرجوع إلى الأمر رقم 08 - 04 نجد أن المشرع حدد مدة الإنتفاع بالعقار محل عقد الإمتياز بثلاثة و ثلاثين (33) سنة قابلة للتجديد مرتين، بمعنى ستة و ستين (66) سنة في حالة التجديد الأول و تسع و تسعين (99) سنة في حالة التجديد الثاني¹ ، و من خلاله يتبين أن عقد الإمتياز من العقود المستمرة التي يكون فيها الزمن عنصرا جوهريا و تقاس به إلتزامات المتعاقد ، حيث يتم تنفيذ الإلتزام بأداءات مستمرة أو دورية².

هـ - عقد الإمتياز يرد على عقارات تابعة للأملك الخاصة للدولة:

يجب أن يكون العقار الموجه للإستثمار الصناعي تابعا للأملك الخاصة للدولة و هو بذلك خاضع للنظام القانوني للأملك الوطنية³ ، و لا يمكن إبرام عقد إمتياز على أملاك تابعة للملكية الخاصة أو الملكية الوقفية بالنظر إلى التصنيف القانوني للأملك العقارية ، عملا بأحكام المادة 23 من القانون رقم 90 - 25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁴.

ثانيا: شروط إبرام عقد الإمتياز للإستغلال العقار الصناعي:

يخضع إبرام عقد الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي لمجموعة من الشروط و هي أن يكون العقار محل حق الإمتياز تابع للأملك الخاصة للدولة ، مع عدم تخصيصه للمرافق و المصالح العمومية التابعة للدولة⁵ ، و أن يكون العقار الصناعي ضمن القطاعات المعمرة أو القابلة للتعمير ، عملا بأحكام المادة السادسة (06) من المرسوم التنفيذي رقم 09

1 - أنظر المادة 04 من الأمر رقم 08 - 04 المعدل و المتمم، مصدر سابق.

2 - العربي بلحاج ، مرجع سابق ، ص 51.

3 - القانون 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 52 ، لسنة 1990 المعدل و المتمم.

4 - أنظر المادة 23 من القانون رقم 90-25 المعدل و المتمم ، مصدر سابق.

5 - سطوطح غنية، (النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر) ، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة يحي فارس ، المدية ، سنة 2016-2017 ، ص 261.

- 152، بإستثناء المشاريع الإستثمارية التي يستلزم تمركزها خارج هذه القطاعات بسبب طبيعتها¹، فبإمكان أي شخص طبيعي يتمتع بالأهلية التجارية تقديم ملف للحصول على العقار من أجل الإستثمار، و يكون ذلك في إطار مؤسسة فردية تنشأ و تنظم حسب قواعد القانون التجاري²، و في هذا المجال فقد فسح القانون الجزائري المجال للإستثمارات الوطنية و الأجنبية على حد سواء و هو ما جسده القانون رقم 01 - 03 المتعلق بتطوير الإستثمار³.

ثالثا: طرق طلب الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي.

تختلف طرق طلب الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي بإختلاف نوعية المشاريع و فيما إذا كانت عادية أو خاضعة لنظام الإتفاقية :

أ- طلب الإمتياز بالنسبة للمشاريع الإستثمارية العادية :

يُمر طلب الإمتياز الخاص بإستغلال العقار الصناعي بالنسبة للمشاريع الإستثمارية العادية بثلاثة مراحل ، أولها إيداع ملف الإستثمار حيث يودع المستثمر طالب الإمتياز ملف الإستثمار لدى المديرية المكلفة بالصناعة و الإستثمار على مستوى الولاية⁴، بصفته مباشرة أو بواسطة و كي له يرفق بملف يشتمل على : بطاقة معلومات تسلم من طرف المديرية المكلفة بالصناعة ، وصف دقيق للمشروع الإستثماري المراد إنجازه ، دراسة جدوى المشروع دراسة تقنية إقتصادية⁵، تبين الوصف الدقيق للمشروع الإستثماري المراد إنجازه

1 - سطوطح غنية ، المرجع السابق، ص265.

2 - محمد الجوهري ، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الإستثمار -، دراسة مقارنة-، الطبعة الأولى ، دار الفكر الجامعي،الإسكندرية ، 2009، ص16.

3 - محند و علي عيبوط ، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري،(دون رقم طبعة)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، سنة 2012، ص139.

4 - أنظر المادة 05 من الأمر رقم 08- 04 المعدل و المتمم ، مصدر سابق.

5 - حسين بلعجوز ، الجودي صاطوري ، تقييم و إختيار المشاريع الإستثمارية،(دون رقم طبعة)، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، (دون سنة نشر) ، ص33.

و مخطط تمويل العملية المذكورة في دفتر الشروط ، الذي يجب أن يوضح الكلفة المالية التقديرية للمشروع ، مبلغ القسط الشخصي ، مبلغ الإعتمادات المالية التي يمكنه الحصول عليها أو التي يستطيع التصرف فيها ، و مخطط كتلة معد على سلم 1 / 500، مخطط الموقع معد على سلم 1 / 5000، ظرف بريدي حجم كبير¹، و بعد إيداع الطلب تأتي مرحلة دراسة الملف المرفق به بالتنسيق مع المديرين الولائيين للقطاعات المعنية لإقتراح منح الإمتياز على الوالي المختص إقليمياً، إذا أفضت الدراسة إلى نتائج إيجابية تتم بإمضاء مشروع القرار و المصادقة عليه من قبل الوالي² ، و أخيراً بناءاً على قرار منح الإمتياز يتم إبرام العقد الإداري من طرف مصالح أملاك الدولة المختصة إقليمياً ، ممضي من طرف مديرها العام و المستفيد من الإمتياز بعد إمضائه لدفتر الشروط³.

ب - طلب الإمتياز بالنسبة للمشاريع الإستثمارية الخاضعة لنظام الإتفاقية :

يخضع هذا النوع من الإمتياز للمشاريع ذات الأهمية الخاصة بالنسبة للإقتصاد الوطني، المحددة حسب معايير تضبط عن طريق التنظيم بعد رأي مطابق من المجلس الوطني للإستثمار⁴ ، و الذي يمر بعدة مراحل .

1- التصريح بالإستثمار و طلب المزايا:

يتم التصريح بالإستثمار على أساس إستمارة تقدمها الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار حسب النموذج المحدد في الملحق الأول بالمرسوم التنفيذي رقم 08 - 98 المؤرخ في 24 مارس 2008 ، المتعلق بشكل التصريح بالإستثمار و طلب مقرر منح

1 - أنظر المادتان 14 - 15 من المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009، المتضمن شروط و كيفية منح الإمتياز على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، جريدة رسمية عدد 27، لسنة 2009، (المعدل).

2 - أنظر المادة 05 من الأمر رقم 08-04 المعدل و المتمم ، مصدر سابق.

3 - أنظر المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المعدل و المتمم، نفس المصدر .

4 - أنظر المواد 10 و 12 و 12 مكرر من الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ، جريدة رسمية عدد 47 ، لسنة 2001 .

المزايا ، و كفيات ذلك تحمل توقيع المستثمر المصادق عليه¹ يودع لدى الشباك الوحيد اللامركزي المختص من طرف المستثمر ، أو من طرف وكيله.

يرفق التصريح بوثائق تحدد قائمتها بموجب قرار من الوزير المكلف بالإستثمار كما يرفق في حالة رغبة المستثمرين في الإستفادة من المزايا بطلب الحصول على المزايا و بقائمة السلع و الخدمات القابلة للحصول على المزايا الجبائية تعد على إستمارة يحدد نموذجها وفقا للملحق الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 08 - 98 ، و عند الإقتضاء يرفق التصريح بالإستثمار بقائمة السلع التي تشكل الحصص العينية معدة وفقا للنموذج المحدد في الملحق الرابع من ذات المرسوم² ، و يسلم للمستثمر أو وكيله شهادة إيداع التصريح في ذات الجلسة التي أودع فيها التصريح بالإستثمار ، سواءا طلبها أو لم يطلبها و تعد وفقا للنموذج المحدد في الملحق السابع من المرسوم المذكور³.

2 - إتفاقية الإستثمار :

بعد التصريح بالإستثمار من طرف المستثمر و التفاوض بينه و بين الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار، من خلال الشباك الوحيد اللامركزي المختص بإسم الدولة و تحت إشراف الوزير المكلف بترقية الإستثمارات ، و صدور مقررات منح المزايا⁴ و بعد موافقة المجلس الوطني للإستثمار على مشروع الإتفاقية المقدم له من طرف المدير العام للوكالة⁵، تبرم إتفاقية الإستثمار بين الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بإسم الدولة و بين المستثمر، و تكون محل نشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية⁶.

1 - انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08- 98 ، المؤرخ في 24 مارس 2008 المتعلق بشكل التصريح بالإستثمار و طلب مقرر منح المزايا و كفيات ذلك ، جريدة رسمية عدد 16 ، لسنة 2008.

2 - أنظر المواد 04 ، 06 و 07 من المرسوم التنفيذي رقم 08- 98، نفس المصدر .

3 - أنظر المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 08- 98 ، نفس المصدر .

4 - أنظر المادة 12 مكرر من الأمر رقم 01- 03 ، مصدر سابق.

5 - أنظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 06- 355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 ، المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره ، جريدة رسمية عدد 64 المؤرخة في 11 أكتوبر 2006.

6 - أنظر المادة 12 من الأمر رقم 01 - 03 ، المصدر السابق .

3 - إبرام عقد الإمتياز :

بناء على قرار الوالي المتضمن الترخيص بمنح الإمتياز و بناء على إتفاقية الإستثمار المبرمة بين الوكالة الوطنية لتطوير الإستثمار بإسم الدولة ، و بين المستثمر تبرم مصالح أملاك الدولة بإسم وزير المالية عقد الإمتياز مع المستثمر المعني¹ .

نستنتج مما سبق ذكره أن عقد الإمتياز سواءا بالنسبة للمشاريع الإستثمارية العادية أو بالنسبة للمشاريع الإستثمارية الخاضعة لنظام الإتفاقية محل تسجيل و شهر عقاري و يدفع المستفيد منه أجر مصلحة أملاك الدولة و حقوق التسجيل و كذا رسم الشهر العقاري، إلا بإعفاء القانون إلى صندوق مفتش أملاك الدولة المختص² ، أما عملية حيازة الملك العقاري الممنوح و بدء الإنتفاع منه، فتجسد بمحضر يعده المدير الولائي لأملاك الدولة المختص إقليميا³ .

1 - أنظر المادة 10 من الأمر رقم 08-04 المعدل و المتمم ، مصدر سابق.
2 - أنظر المواد 08 إلى 17 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المعدل، مصدر سابق.
3 - أنظر المادة 20 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المعدل ، نفس المصدر .

خاتمة

خاتمة :

من خلال ما تم التطرق إليه عند دراستنا لموضوع النظام القانوني لرخصة التجزئة الصناعية، توصلنا إلى أن المشرع الجزائري قد إعتد على إستراتيجية قانونية متدرجة في مجال تنظيم رخصة التجزئة الواردة على العقار الصناعي ، و نظرا للدور الذي تلعبه هذه الرخصة في إحداث و وحدات عقارية قابلة للإستثمار ، حاول المشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تدارك وسد الفراغات التي شهدتها قوانين التهيئة و التعمير ، بفرض رقابة مشددة على رخص النشاط العمراني بوجه عام لاسيما تلك المتعلقة بأحكام رخصة التجزئة الخاصة بإنشاء و إقامة مناطق صناعية ، تحقيقا للتوازن بين المصلحة العامة و الخاصة بما يضمن النهوض بالإقتصاد الوطني من جهة ، و حماية البيئة و الإنسان من مخاطر التلوث التي تفرزها هذه النشاطات من جهة أخرى .

و لأن جاذبية العقار الصناعي تكمن في مدى تهيئته على النحو الذي يجعله قابلا للإستثمار ، سعى المشرع إلى وضع منظومة تشريعية من أجل ضبط و تنظيم إستغلاله أوكلت مهمة تهيئته إلى هيئة متخصصة ألا و هي الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري تخضع في علاقتها مع الدولة إلى القواعد المطبقة على الإدارة ، و إلى قواعد القانون التجاري في علاقتها مع الغير ، تتمتع بصفة المرقي العقاري ، و بذلك فهي مؤهلة قانونا لمهمة تهيئة الأوعية العقارية لإنشاء مناطق صناعية و مناطق النشاطات ، و بالتالي فإن الحصول على رخصة التجزئة لهذه المناطق يقع على عاتق الوكالة .

و على إعتبار أن التجزئة الصناعية صورة من صور التجزئات العمرانية ، فإن إحداثها يخضع إلى رخصة مسبقة طبقا لقانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 و المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، الغرض من حصولها تنفيذ ما تتطلبه الأشغال في تجهيز القطع الأرضية بمختلف الشبكات و الإرتفاقات حتى يصبح العقار جاهزا للإستثمار الصناعي

و حتى يتم تسليم شهادة قابلية الإستغلال التي تخول لصاحبها الحق في طلب حق الإمتياز و رخصة لبناء الأشغال .

ما يلاحظ عليه من خلال دراستنا لموضوع بحثنا أن المشرع قد حاول من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنظيم رخصة التجزئة الصناعية بقواعد جديدة على غرار ما تضمنته النصوص السابقة على صدوره أهمها :

- دراسة الطلبات المتعلقة بإستصدار رخصة التجزئة الصناعية أصبحت تتم على مستوى الشباك الوحيد الذي تم إنشاؤه على مستوى كل من الولاية و البلدية .

- تحديد المواعيد القانونية الخاصة بإستصدار هذه الرخصة و تقليصها للحد من ظاهرة البيروقراطية الإدارية ، و حتى تستعجل الإدارة في دراسة الطلبات المودعة و الفصل فيها .

- تحديد نوع الأشغال الخاضعة لرخصة التجزئة .

- وجوب الحصول على شهادة قابلية الإستغلال في حالة مطابقة الأشغال لملف رخصة التجزئة .

- تفعيل دور الهيئات الإستشارية من خلال التجسيد الفعلي لعملية التحقيق العمومي .

غير أن هذه القواعد لم تستوعب إشكالات العقارات المصنفة في خانة العقار الصناعي غير المستغلة رغم تواجدها في المناطق الصناعية ، ضف إلى ذلك أن الكثير من الأراضي الفلاحية تم إلغاء تصنيفها لإنشاء مناطق صناعية ، ما أدى إلى تسجيل الكثير من الإختلالات في هذه المناطق نتيجة عدم التوافق بينهما و من ثمة صعوبة الحصول على رخصة التجزئة الصناعية ، بسبب عدم القدرة على تسوية الوضعية القانونية لهذه المناطق و عدم قدرة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم الحضاريين العقاريين ، في القيام بمهامها و أهدافها نتيجة تدخل لسياسة الدولة في توجيه نشاط هذه الوكالات .

بناء على ما تم ذكره ، يمكن القول أن المشرع لم يوفق من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و مختلف النصوص القانونية المتعلقة بقانون التهيئة و التعمير من وضع نظام قانوني محكم لرخصة التجزئة الصناعية ، إذ يستدعي الأمر وجود أحكام قانونية خاصة تتعلق بهذا المجال لخصوصيته .

و على ضوء ما توصلنا إليه من إستنتاجات يمكننا أن نضع جملة من الإقتراحات المناسبة لتفعيل دور رخصة التجزئة الصناعية ، و الوصول إلى إنشاء مناطق صناعية تهدف إلى إعادة بناء المنظومة العمرانية و الإقتصادية للدولة و الممتثلة في :

- إستحداث نظام تشريعي عمراني خاص بممارسة النشاط الصناعي.
 - توسيع صلاحيات الهيئات المحلية (البلدية - الولاية) في مجال إنشاء و تنظيم و تسيير و متابعة المشاريع الصناعية و تفعيل دورها في هذا المجال.
 - إستخدام أدوات ضبط و تسوية سوق العقار يتم فرضها قانونا على كل شخص عمومي أو خاص عن طريق إعتقاد تقنية محكمة في مجال تجزئة العقار الصناعي.
 - ضرورة إصلاح الوضعيات العالقة بالمناطق الصناعية الناتجة عن تنفيذ مخططات التجزئة و إعادة هيكلتها .
 - التفكير الجدي و الحقيقي في إنشاء مناطق صناعية بمعايير دولية تؤسس وفق مخططات تجزئة فعالة و مستمرة المدى .
 - تعزيز و عصرنة دور الهياكل الإدارية في مجال تنظيم و تسيير و متابعة رخص تجزئة المناطق الصناعية .
 - إنشاء أجهزة فردية مختصة في مراقبة و تنفيذ مخططات التجزئة الصناعية .
- و في الأخير نأمل من المشرع التفكير مرة أخرى في صياغة قانون جديد للتهيئة و التعمير، مع تنظيم محكم لرخصة التجزئة الصناعية و تفعيل دور الإدارة في هذا المجال و تعزيزها بقضاء روعي ضد كل المخالفين لأحكام هذا القانون.

قائمة الملاحق

الملحق رقم 01: يتضمن طلب رخصة التجزئة

ولاية: عين الدفلى

دائرة: عين الدفلى

بلدية: عين الدفلى

طلب رخصة تجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها)

1- اسم ولقب المالك او التسمية :

2- عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج):

بلدية :

رقم الهاتف :

3- اسم ولقب صاحب الطلب او التسمية:

4- عنوان صاحب الطلب (رقم و نهج):

بلدية :

رقم الهاتف :

5- نوع الوثائق التي تثبت الملكية او الاستعمال :

6- عنوان المشروع :

7- المساحة الاجمالية للقطعة الارضية :

8- طبيعة الطلب :

9- نوع المشروع :

- الاستعمال الحالي للقطعة الارضية و البنائات الموجودة :

- مشتملات البنائات الموجودة و مقاساتها :

- الوثائق القانونية و الادارية الاخرى :

- الاجل المقترح لانجاز اشغال البناء :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بعين الدفلى في:

امضاء صاحب الطلب :

الملحق رقم 02: يتضمن قرار رخصة التجزئة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عين الدفلى في

ولاية عين الدفلى

دائرة عين الدفلى

بلدية عين الدفلى

مصلحة التعمير والبناء

رقم:/2019 .

قرار يتضمن رخصة تجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين الدفلى .

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين الدفلى

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ: من طرف السيد(ة):

السكان بـ: بخصوص اشغال تجزئة عقار مساحتهم2 إلى قطع

بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية

بمقتضى القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبناء المعدل و المتمم

بالقانون 04/05 المؤرخ في 14/08/2004.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المجدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

بمقتضى التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد

كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

بمقتضى القرار رقم 2011/224 المؤرخ في 28 فيفري 2011 المتضمن موافقة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

لبلدية عين الدفلى.

بمقتضى القرار رقم 2015/0772 المؤرخ في 11 ماي 2015 المتضمن انشاء الشبكاك الوحيد للولاية ، المتعلق بدراسة

وتسليم مختلف عقود التعمير ، الذي يتم فتحه على مستوى مديريةية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء

بمقتضى رأي الشبكاك الوحيد للولاية رقم بتاريخ:

بقرار

المادة الأولى: تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار المساحة المجزئة محددة حسب مخطط

المسح كما يلي: - من الشمال: - من الشرق: - من الجنوب: - من الغرب:

يخضع للتحفظات التالية:

- احترام المخططات الهندسية عند غرس المشروع (تجزئة العقار) - احترام دفتر الشروط و العمل على احترام بنوده

- احترام مخطط التجزئة - احترام حدود الملكية- أرضية المشروع مهينة(وجود قنوات الصرف الصحي+ كهرباء+ غاز)

المادة الثانية: تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحاتها في:م2

الحصة الاولى: ذات مساحةم2 - الحصة الثانية: ذات مساحةم2 - الحصة الثالثة: ذات مساحةم2

الحصة الرابعة: ذات مساحةم2 - الحصة الخامسة: ذات مساحةم2 - الحصة السادسة: ذات مساحةم2

طريق مبرجة ذاتم2 .

المادة الثالثة: ان مدة صلاحية رخصة التجزئة ، ابتداء من تاريخ تبليغها هي ثلاث سنوات . المادة الرابعة: تعد رخصة

التجزئة ملغاة في الحالات الاتية:

انما لم يتم الشروع في اشغال التهيئة لمدة (3) سنوات ، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار .

انما لم يتم الانتهاء من اشغال التهيئة المقررة في الاجل المحدد في القرار على اساس تقرير معد من طرف مكتب

الدراسات الذي يحدد اجال انجاز الاشغال ، و بعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة . الا انه في حالة ما

انما تم الترخيس بانجاز الاشغال في مراحل ، فان الاجال المحددة و المقررة لانجازها في الفقرة اعلاه ، تطبق على اشغال

مختلف المراحل .

المادة الخامسة: في حانة ما اذا اصبحت رخصة البناء ملغاة ، لا يمكن متابعة العملية الا فيما يخص المراحل التي تم

الانتهاء من اشغال التهيئة فيها .

المادة السادسة: عند اتمام اشغال التهيئة ، يطلب المستفيد من رخصة من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي

البلدي لكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الاشغال و اتمامها .

المادة السابعة: يجب ان تبلغ تواريخ بداية الاشغال ونهايتها الى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية .

المادة الثامنة: يقوم المتقدمون بالطلب بانجاز الاشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الاخطار .

المادة التاسعة: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة العاشرة: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الارض ، على نفقة صاحب الطلب ، القرار المتضمن

رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه .

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 03: يتضمن تشكيل فرق المتابعة والتحقيق لإنشاء التجزئات والمجموعات السكنية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عين الدفلى

سليخة التنظيم و الشؤون العامة

قرار رقم مؤرخ في يتضمن تعديل القرار رقم 117 المؤرخ في 2010/02/09 و المتضمن تشكيل فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية وورشات البناء و كيفية سيرها ببلدية عين الدفلى.

إن والي ولاية عين الدفلى

- بمقتضى القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14.
- بمقتضى القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 .
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2016/10/05 المتضمن تعيين السيد عزيز بن يوسف واليا لولاية عين الدفلى.
- بمقتضى المرسوم رقم 79/84 المؤرخ في 1984/04/03 المتضمن تحديد أسماء الولايات و مقراتها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 215/94 المؤرخ في 1994/07/23 المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة للولاية و تحديد مهامها و هيكلها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكليات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

ياقتراح من السيد / مدير التنظيم و الشؤون العامة

بالتاريخ

المادة الأولى: تعدل أحكام المادة الثانية من القرار رقم 117 المؤرخ في 2010/02/09 و المذكور أعلاه

و تحرر كما يأتي :

" المادة الثانية " : تشكل فرقة المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات

السكنية وورشات البناء و سيرها من السادة :

- بوقادوم الطيب رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء

- قلة حسان مهندس معماري.

- فرصاوي نادية مهندس معماري.

- حاب الله نائلة مهندس معماري.

- باقي الممراءاد بدون تغيير .

المادة 04: يكلف السادة / الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة

مدير التعمير و الهندسة المعمارية و البناء ، رئيس دائرة عين الدفلى

رئيس المجلس الشعبي لبلدية عين الدفلى ، كل حسب اختصاصه بتنفيذ

هذا القرار الذي ينشر في مصنف العقود الإدارية للولاية .

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عين الدفلى في

ولاية عين الدفلى

دائرة عين الدفلى

بلدية عين الدفلى

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي

يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها)

رقم :

المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين الدفلى .

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين الدفلى

نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : من طرف

السيد(ة) :

السكان ب :

بخصوص اشغال :تهيئة ملكية عقارية مساحتهام²مجزئة الى (...)حصة .

بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية

بمقتضى القانون رقم 90/29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة

والتعمير والبناء المعدل و المتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 2004/08/14 .

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المجدد

للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء .

بمقتضى التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير

سنة 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

بمقتضى القرار رقم 2011/224 المؤرخ في 28 فيفري 2011 المتضمن موافقة

المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية عين الدفلى.

بمقتضى القرار رقم 2016/30 المؤرخ في 05 جانفي 2016 المتضمن انشاء الشباك

الوحيد للدائرة ، المتعلق بدراسة و تسليم مختلف عقود التعمير ، الذي يتم فتحه

على مستوى دائرة عين الدفلى .

بمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم بتاريخ

بمقتضى محضر استلام الاشغال الذي تم اعداده من طرف المصلحة التقنية للبلدية

تحت الرقم بتاريخ

بمقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية بتاريخ :

يقرر

المادة الأولى: تسلّم شهادة التهيئة التي تثبت مطابقة الاشغال المنجزة حسب المخططات

المصادق عليها الآتية :

- احترام مخطط التجزئة

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عين الدفلى

مديرية التنظيم والشؤون العامة
مصلحة الشؤون القانونية والمنازعات
مكتب العقود الإدارية و مداولات الولاية

قرار رقم: 0030 المؤرخ في 05 JAN 2016
المتضمن إنشاء الشباك الوحيد للدائرة ، المتعلق بدراسة
و تسليم مختلف عقود التعمير ، الذي يتم فتحه على مستوى
دائرة عين الدفلى

إن والي ولاية عين الدفلى

- بناء على الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المنني
- بناء على القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد
- بناء على القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العققاري
- بناء على القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- بناء على القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل و المتمم للقانونون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- بناء على القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلديات
- بناء على القانون رقم 12-07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولايات
- بناء على المرسوم الرئاسي المؤرخ في 22/07/2015 المتضمن تعيين السيد/ عباس كمال واليا لولاية عين الدفلى.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23/07/1994 المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة للولاية و تحديد مهامها و هيكلها.
- بناء على المرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- بناء على القرار الولائي رقم 772 المؤرخ في 11/05/2015 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء.

باقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة

* يقرر *

المادة الأولى: ينشأ الشباك الوحيد للدائرة المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على مستوى دائرة عين الدفلى.

المادة الثانية: يتشكل أعضاء الشباك الوحيد للدائرة من السادة:

- رئيس الدائرة أو ممثله
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أو ممثله
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله
- مفتش التعمير
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله
- رئيس القسم الفرعي الموارد المائية أو ممثله

الأعضاء المدعوين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله
- ممثل مديرية الحماية المدنية
- ممثل مديرية البيئة بالولاية
- ممثل مديرية السياحة و الصناعة التقليدية بالولاية
- ممثل مديرية الثقافة بالولاية
- ممثل مديرية الصحة و السكان بالولاية
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز)

المادة الثالثة: يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.

المادة الرابعة: تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية و تكلف بمايلي:

- استقبـال ملفات الطلبـة التي يتم إيداعها
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ و وصولها
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد
- ارسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات أخرى
- تبليغ القرارات و التحفظات التي يجب ارسالها ان اقتضى الأمر إلى صاحب الطلب.
- اعداد التقارير الفصلية للنشاطات
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها و كذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- ضبط الطاقة الكهربائية الالكترونية

المادة الخامسة: يجتمع الشباك الوحيد في مقر الدائرة مرة واحدة كل ثمانية (08) أيام في دورة عادية و في دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة

- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

المادة السادسة: تلغى أحكام القرارات المتضمنة إنشاء الشباك الوحيد على مستوى بلدية الدائرة الصادرة قبل صدور هذا القرار.

ملاحظة: يكلف السادة: الأمين العام للولاية ، مدير التنظيم و الشؤون العامة ، مديرة التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، مدير أملاك الدولة ، مدير الحفظ العقاري ، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية ، مدير المصالح الفلاحية، مديرة البيئة، مدير الثقافة ، مدير السياحة و الصناعة التقليدية ، مدير الصحة و السكان مدير الحماية المدنية ، مدير الطاقة ، مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز) ، رئيس دائرة عين الدفلى ، و رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين الدفلى كل حسب اختصاصاته بتنفيذ هذا اقرار الذي سينشر في مصنف العقود الادارية للولاية.

الوالي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عين الدفلى

مديرية التنظيم والشؤون العامة

قرار رقم: 0043 المؤرخ في 06 JAN 2016

المتضمن تعديل القرار رقم 772 المؤرخ في 2015/05/11
المتعلق بإنشاء الشباك الوحيد للولاية المحدد لكيفيات تحضير
عقود التعمير و تسليمها الذي يتم فتحه على مستوى مديرية
التعمير و الهندسة المعمارية و البناء للولاية.

إن والي ولاية عين الدفلى

- بناء على الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني
- بناء على القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد
- بناء على القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري
- بناء على القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية
- بناء على القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29
المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.
- بناء على القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبادية
- بناء على القانون رقم 12-07 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولايات
- بناء على المرسوم الرئاسي المؤرخ في 2015/07/22 المتضمن تعيين السيد/ عباس كمال واليا
لولاية عين الدفلى.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، المحدد للقواعد العامة للتهيئة
و التعمير و البناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 1994/07/23 المتضمن ضبط أجهزة الإدارة
العامة للولاية و تحديد مهامها و هيكلها.
- بناء على المرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير
و تسليمها.
- بناء على القرار رقم 772 المؤرخ في 2015/05/11 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد للولاية الذي يتم
فتحه على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء للولاية.

باقتراح من السيد مدير التنظيم و الشؤون العامة

* يـقـرـر *

المادة الأولى : تعدل أحكام القرار رقم 772 المؤرخ في 11/05/2015 كمايلي:
ينشأ الشباك الوحيد للولاية المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها على مستوى مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء للولاية.

المادة الثانية : يتشكل أعضاء الشباك الوحيد للولاية من السادة:

- رئيس مكتب بالأمانة العامة بالولاية.
 - المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله رئيس مصلحة التعمير عند الإقتضاء
 - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله
 - عضوين (02) من المجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما
 - 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 الموارد المائية أو ممثله
 - مدير الحماية المدنية أو ممثله
 - مدير الطاقة أو ممثله
 - مدير الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) و الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG).
 - مديرة البيئة أو ممثله
 - مدير السياحة و الصناعة التقليدية أو ممثله
 - مدير الثقافة أو ممثله
 - مدير الصحة و السكان أو ممثله
- و يمكن الشباك الوحيد الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.

المادة الثالثة : يكاف الشباك الوحيد للولاية بدراسة مختلف عقود التعمير حسب الإختصاص و تتولى مصالح مديرية

- التعمير و الهندسة المعمارية و البناء بالأمانة التقنية و تكلف بمايلي:
- استقبـال الطلـبات و تسجيلها على سـجل مؤشـر عليـه
 - تحـضـير اجـتمـاعات الشـبـاك الـوحدـيـد للولايـة
 - ارسل الإستهعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد للولاية
 - تحرير محاضر اجتماع الجلسات و مذكرات أخرى
 - تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية.
 - اعداد التقارير الفـصـلية للنشـاطات
 - استحداث بطاقة الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة و الردود المخصصة لها و كذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
 - ضبط البطاقة الالكترونية

المادة الرابعة : يجتمع الشباك الوحيد في مقر الولاية بناء على إستهعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشر (15) يوما على الأقل و كلما إقتضت الضرورة ذلك.

- ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال و بكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

مادة الخامسة: يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.
- يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

المادة السادسة: يكلف السادة: الأمين العام للولاية، مدير التنظيم و الشؤون العامة، مديرة التعمير و الهندسة المعمارية و البناء، مدير أملاك الدولة، مدير الحفظ العقاري، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مديرة البيئة، مدير الثقافة، مدير السياحة و الصناعة التقليدية، مدير الصحة و السكان مدير الحماية المدنية، مدير الطاقة، مدير شركة توزيع الكهرباء و الغاز للغرب عين الدفلى، رؤساء الدوائر و رؤساء المجالس الشعبية البلدية كل حسب اختصاصاته بتنفيذ هذا القرار الذي سينشر في مصنف العقود الادارية للولاية.

الوالي

الوالي
محمد بن عبد الله



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية عين الدفلى
مديرية التعمير، الهندسة المعمارية و البناء

0802

قرار رقم: مؤرخ في: 07. ماي 2018.....
يتضمن منح رخصة تجزئة للمنطقة الصناعية بومدفع الكائنة ببلدية بومدفع
لقائدة الدولة (مديرية الصناعة و المناجم) .

إن والي ولاية عين الدفلى

- بمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/02/1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد .
- بمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري ، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/09/1995 .
- بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 .
- بمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20/07/2008 .
- بمقتضى القانون رقم 12/07 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية
- بمقتضى المرسوم الرئاسي المؤرخ في 05/10/2016 المتضمن تعيين السيد/ عزيز بن يوسف واليا لولاية عين الدفلى.
- بمقتضى المرسوم رقم 84-79 المؤرخ في 03/04/1984 المتضمن تحديد أسماء الولايات و مقراتها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-215 المؤرخ في 23/07/1994 المتضمن ضبط أجهزة الإدارة العامة للولاية و تحديد مهامها و هيكلها .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12/176 المؤرخ في 11/04/2012 المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14/292 المؤرخ في 16/10/2014 المتعلق بإلغاء تصنيف قطع أراضي فلاحية موجهة لإنجاز مناطق صناعية في بعض الولايات .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

- ، على المقرر رقم 42 المؤرخ في 22/01/2018 الصادر عن وزيرة البيئة و الطاقات المتجددة المتضمن الموافقة على دراسة التأثير على البيئة المتعلقة بمشروع إنشاء حظيرة صناعية لفائدة الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري " ANIREF " بالمكان المسمى بن زعيمي ببلدية بومدفع - ولاية عين الدفلى - .
- بناء على القرار رقم 772 المؤرخ في 11/05/2015 و المتضمن إنشاء الشباك الوحيد للولاية المكلف بتحضير عقود التعمير المعدل بالقرار الولائي رقم 43 المؤرخ في 06/01/2016 .
- بناء على العقد الإداري رقم 113 المؤرخ في 19/02/2018 المعدل للعقد إداري رقم 629 المؤرخ في 31/12/2015 المشهور بتاريخ 13/01/2016 حجم 456 رقم 48 و المعدل للعقد رقم 1206 المؤرخ في 31/07/2014 الشهر بتاريخ 14/06/2015 حجم 445 رقم 74 المتضمن إيداع القرار رقم 392 المؤرخ في 18/02/2018 المتضمن تعديل القرار رقم 2271 المؤرخ في 24/08/2016 المتعلق بتعديل القرار رقم 665 المؤرخ في 05/04/2016 المتضمن تعديل القرار رقم 2284 المؤرخ في 07/12/2015 المعدل للقرار رقم 996 المؤرخ في 02/07/2014 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية العقارات و الممتلكات الضرورية لإنجاز مشروع المنطقة الصناعية ببلدية بومدفع لفائدة الدولة (مديرية الصناعة و المناجم).
- بناء على عقد الوكالة المبرم بتاريخ 21/01/2018 بين مدير أملاك الدولة للولاية من جهة و والي الولاية ممثلاً بمدير الصناعة و المناجم من جهة أخرى من أجل إنجاز التهيئة للمنطقة الصناعية ببومدفع .
- بناء على الرأي التقني المقبول للشباك الوحيد للولاية تحت رقم 2018/07 بتاريخ 05/04/2018.

بإقتراح من السيد/ مدير التعمير ، الهندسة المعمارية و البناء

- يقرر -

المادة الأولى : تمنح رخصة التجزئة للمنطقة الصناعية ببومدفع الكائنة ببلدية بومدفع لفائدة الدولة (مديرية الصناعة و المناجم) طبقاً للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار .

المادة 02 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة و مساحتها و هي:

- 83 حصة بمساحة إجمالية قدرها 32 هكتار ، 09 آر ، 99 سنتار و 38 دسم² مخصصة لاستيعاب المشاريع الإستثمارية من إجمالي المساحة المخصصة لإنجاز المنطقة الصناعية المقدر بـ : 43 هكتار و 09 آر و 58 سنتار .

- باقي المساحة المقدر بـ 10 هكتار و 99 آر و 64 سنتار و 62 دسم² مخصصة لشبكة الطرق و المساحات الحرة و مساحات الإرتفاقات الخاصة .

المادة 03 : مدة صلاحية رخصة التجزئة ، ابتداء من تاريخ تبليغها هي ستة و ثلاثون (36) شهراً .

المادة 04: تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية:

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار.
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد آجال انجاز الأشغال، وبعد تقييم و تقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة إلا انه، في حالة ما إذا تم الترخيص بانجاز الأشغال في مراحل، فان الآجال المحددة و المقررة لانجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل .

المادة 05: في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 06: عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال و إتمامها .

المادة 07: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق

المادة 08: يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم و بتحمل كل الأخطار

المادة 09: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

المادة 10: تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه .

الوالي

الوالي
عزيز بن يوسف



قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع

أولاً : قائمة المصادر .

أ-النصوص التشريعية و التنظيمية:

1-الأوامر:

- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 16فيفري 1974 المتضمن " تكوين الإحتياطات العقارية للبلدية"،الجريدة الرسمية العدد 19 ، لسنة 1974.

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975، المعدل و المتمم.

- الأمر 01-03 المؤرخ في 20أوت 2001 المتعلق بتطوير الإستثمار ،الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 2001.

- الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20أوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية و تسييرها و خوصصيتها، الجريدة الرسمية العدد 47 ، لسنة 2001 .

- الأمر رقم 06-04 المؤرخ في 15جوان 2006 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2006 ، الجريدة الرسمية العدد 47 ، لسنة 2006.

- الأمر 08 - 04 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 المتضمن تحديد شروط و كفيات منح الإمتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية ، الجريدة الرسمية العدد 49 ، لسنة 2008.

2-القوانين :

- القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي ، الجريدة الرسمية العدد 02 ، لسنة 1988.

- القانون 90-25 المؤرخ في 18نوفمبر 1990 يتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 ، لسنة 1990، معدل و متمم بموجب الأمر رقم 95-29 المؤرخ في 25سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية العدد 55 ، لسنة 1995 .

- القانون 90-29 المؤرخ في 01ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14أوت 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004 .

- القانون 90 - 30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 ،المتضمن قانون الأملاك الوطنية ،
الجريدة الرسمية العدد 52 ، لسنة 1990 المعدل و المتمم.
- القانون رقم 93-18، المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1994
الجريدة الرسمية العدد 88 ، لسنة 1993.
- القانون رقم 04-21 المؤرخ في 30 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005
الجريدة الرسمية العدد 85 ، لسنة 2004.
- القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إنجازها
الجريدة الرسمية العدد 15، لسنة 2008 .
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، المتضمن تحديد القواعد التي تنظم نشاط
الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية العدد 14 ، لسنة 2011.
- القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 يتعلق بالبلدية ، الجريدة الرسمية العدد 37
لسنة 2011 .
- القانون رقم 17 - 11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018
الجريدة الرسمية العدد 76 ، لسنة 2017.
- 3- المراسيم :**
- المراسيم التشريعية**
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري
الجريدة الرسمية العدد 14 ، لسنة 1993.
- المراسيم التنفيذية**
- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 الذي يحدد قواعد إحداث
وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين و تنظيم ذلك " ، الجريدة الرسمية العدد
56 ، لسنة 1990 معدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03-408 مؤرخ في 05 نوفمبر 2003 الجريدة
الرسمية العدد 68 ، لسنة 2003.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة
و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 26 ، لسنة 1991.
- المرسوم التنفيذي 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من
أجل المنفعة العمومية ، الجريدة الرسمية العدد 21 ، لسنة 1991 المعدل و المتمم بالقانون رقم

04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 85 ، لسنة 2004 و بالقانون رقم 07-12 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية العدد 82 ، لسنة 2007 .

- المرسوم التنفيذي رقم 03-408، المؤرخ في 05 نوفمبر 2003 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990، الذي يحدد قواعد أحداث وكالات محلية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و تنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 56 ، لسنة 1990.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 ، لسنة 2006.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-355 المؤرخ في 09 أكتوبر 2006 المتعلق بصلاحيات المجلس الوطني للإستثمار و تشكيلته و تنظيمه و سيره ، الجريدة الرسمية العدد 64 ، لسنة 2006.

_ المرسوم التنفيذي رقم 07-119 المؤرخ في 23 أبريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري و يحدد قانونها الأساسي ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، لسنة 2007 المعدل و المتمم.

- المرسوم التنفيذي رقم 07-122 المؤرخ 23 أبريل 2007 المتضمن تحديد شروط و كفاءات تسيير الأصول المتبقية التابعة للمؤسسات العمومية المستقلة و غير المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، لسنة 2007 (الملغى).

- المرسوم التنفيذي رقم 08-98 المؤرخ في 24 مارس 2008 المتعلق بشكل التصريح بالإستثمار و طلب مقرر منح المزايا و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 16 ، لسنة 2008.

- المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-176، الجريدة الرسمية العدد 55، لسنة 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 09 - 152 المؤرخ في 02 ماي 2009 المتضمن شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأرض التابعة للأملاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع إستثمارية الجريدة الرسمية العدد 27 ، لسنة 2009 (المعدل).

- المرسوم التنفيذي رقم 09-153 المؤرخ في 02ماي 2009 المتضمن تحديد شروط و كفاءات منح الإمتياز على الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية المستقلة المحلة و الأصول الفائضة التابعة للمؤسسات العمومية الإقتصادية و تسييرها المعدل ، الجريدة الرسمية العدد 27 لسنة 2009 .

- المرسوم التنفيذي رقم 10-20 المؤرخ في 12جانفي 2010، المتضمن لجنة المساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمارات و ضبط العقار و تشكيلها و سيرها ، الجريدة الرسمية العدد 04 ، لسنة 2010 .

-المرسوم التنفيذي رقم 12-126 المؤرخ في 19مارس 2012 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 07/119 المؤرخ في 23أفريل 2007 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 17 ، لسنة 2012 .

- المرسوم التنفيذي رقم 14-242 المؤرخ في 27أوت 2014 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية لوزارة الصناعة و المناجم، الجريدة الرسمية العدد 52 ، لسنة 2014 .

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، الجريدة الرسمية العدد 07 ، لسنة 2015.

المرسوم التنفيذي رقم 18 - 18 المؤرخ في 27ديسمبر 2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019 الجريدة الرسمية العدد 79 ، لسنة 2018 .

-المراسيم التنظيمية :

- المرسوم 86-04 المؤرخ في 07جانفي 1986 المتعلق بالوكالة العقارية المحلية ، الجريدة الرسمية العدد الأول ، لسنة 1986.

ب - المناشير الوزارية

- المنشور رقم 05 الصادر بتاريخ 21جويلية 2003 المتضمن إنشاء أربع شركات تسيير مساهمات الدولة .

ت- المذكرات الإدارية

- المذكرة رقم 4420 المؤرخة في 11جوان 2007 ، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية ، المتعلقة بشروط و كفاءات تسيير الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة الموجهة للإستثمار و الأصول المتبقية من تصفية المؤسسات العمومية الإقتصادية و الأصول المتوفرة على مستوى المناطق الصناعية.

- المذكرة رقم 9306 المؤرخة في 13 سبتمبر 2012، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية ، وزارة المالية المتعلقة بمنح وكالات للتهيئة المناطق الصناعية الجديدة.

ثانيا : قائمة المراجع.

أ - قائمة المراجع باللغة العربية .

1- الكتب:

1-1 الكتب العامة :

- 1- أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان ، الحقوق العينية الأصلية - حق الملكية و الحقوق العينية المتفرعة عنه - منشأة المعارف ، (بدون رقم طبعة)، الإسكندرية ، سنة 2004 .
- 2- العربي بلحاج ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، الطبعة السادسة ،ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، سنة 2008 .
- 3- حسين بلعجوز ، الجودي صاطوري ، تقييم و إختيار المشاريع الإستثمارية ،(بدون رقم طبعة) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر (بدون سنة نشر) .
- 4- سليمان الطماوي ، الأسس العامة للعقود الإدارية - دراسة مقارنة - ،(بدون رقم طبعة) دار الفكر العربي القاهرة ، سنة 2008 .
- 5- عبد العظيم سلطاني ، تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري (بدون رقم طبعة) ، دار الخلدونية الجزائر ، سنة 2010.
- 6- ماجد راغب الحلو، العقود الإدارية ، (بدون رقم طبعة)، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية سنة 2009 .
- 7 - محمد الجوهري ، دور الدولة في الرقابة على مشروعات الإستثمار - دراسة مقارنة - الطبعة الأولى ، دار الفكر الجامعي الإسكندرية ، سنة 2009 .
- 8- محند و علي عيبوط، الإستثمارات الأجنبية في القانون الجزائري ،(بدون رقم طبعة)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، سنة 2012 .

2-1 الكتب المتخصصة :

- 1- إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري - أهداف حضرية و وسائل قانونية - الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، سنة 2015.
- 2- حمدي باشا عمر ، زروقي ليلي، المنازعات العقارية - في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام - طبعة جديدة ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع الجزائر، سنة 2015.

3- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها - دراسة في التشريع الجزائري بأحدث قرارات مجلس الدولة - ، (بدون رقم طبعة)، دار الفجر للنشر و التوزيع الجزائر، سنة 2005.

4- عمار علوي ، - الملكية و النظام العقاري في الجزائر-، الطبعة الثالثة ، دار هومه للنشر و التوزيع ، الجزائر ،سنة 2006 .

5- عايدة دريم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري،(بدون رقم طبعة) ، دار قانة للنشر و التجليد باتنة ،سنة 2011 .

6- منصور نور ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ،(بدون رقم طبعة)، دار الهدى الجزائر ، سنة 2010 .

2 - الأطروحات و المذكرات الجامعية :

2-1 أطروحات الدكتوراه:

- باشا كريمة ، (الآليات القانونية و المؤسساتية لتنظيم العقار الصناعي في الجزائر)، أطروحة دكتوراه ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص جامعة سعد دحلب ، البليدة ، مارس 2013 .

- سطوطح غنية ، (النظام القانوني للعقار الصناعي في الجزائر)، أطروحة دكتوراه في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة يحي فارس ، المدية سنة 2016-2017.

- عربي باي يزيد، (إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري) ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، سنة 2014-2015.

2-2 المذكرات الجامعية:

- مذكرات الماجستير :

- أبرباش زهرة ، بن أكزوح شعبان، (دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير)، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع الإدارة و المالية ، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر، سنة 2010 - 2011 .

- أمال مشتي، (العقار كآلية محفزة للإستثمار)، مذكرة ماجستير ، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، سنة 2009-2010 .
- بن عزة صادق،(دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري) ، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية و الإدارية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة ، سنة 2011-2012 .
- لعويجي عبد الله ،(قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري)، مذكرة ماجستير تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2011-2012 .
- سمير بليل ،(النظام القانوني لإستغلال العقار الصناعي في الجزائر)، مذكرة ماجستير تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، سنة 2011-2012 .
- فسيح حمزة ،(التنظيم القانوني لاستغلال العقار الصناعي في عملية الإستثمار)، مذكرة ماجستير ، فرع الدولة و المؤسسات العمومية ، جامعة الجزائر ، سنة 2003-2004 .
- محمد جبيري ،(التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر) ، مذكرة ماجستير في الحقوق فرع إدارة و مالية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر، سنة 2004-2005.
- مزوزي كاهنة، (مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية للجزائر) مذكرة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، سنة 2011 - 2012.
- **مذكرات الماستر :**
- أدرار فتيحة، أيت عزور يسمينة ،(النظام القانوني لرخصة التجزئة) ، مذكرة الماستر في الحقوق ، فرع القانون العام ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2016-2017.
- حمامي سهام ، إبعاد ليلي ، (أدوات الرقابة في مجال التعمير) ، مذكرة الماستر في الحقوق، شعبة القانون الإقتصادي للأعمال، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2011-2012.

- شوقي بسمة ، حيمي ربيحة ، (دور الجماعات المحلية في مجال التعمير) ، مذكرة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون الجماعات المحلية و الهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، سنة 2012-2013 .
- عبدلي عبد العزيز ، (النظام القانوني للتجزئة العقارية في التشريع الجزائري)، مذكرة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،سنة 2017-2018.
- علي زرقين ،(النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مذكرة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة العربي التبسي، باتنة، سنة 2015-2016 .

3- المجلات :

- عزري الزين ،إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري ، مجلة المفكر العدد 03، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (بدون تاريخ نشر).
- 4 - المداخلات و المحاضرات الجامعية :

- المداخلات:

- أمير الشريف أسيا ، " فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير و البناء"، ملتقى وطني حول التهيئة و التعمير ، جامعة يحي فارس المدية ، يوم 13 مارس 2011 .
- راضية مشري ، " المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن الجرائم البيئية "، الملتقى الدولي و التشريع الجزائري ، جامعة 08 ماي 1945، قالمة يومي 09-10 ديسمبر 2013.
- محمد الأمين كمال ، " إلتزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير " الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثارها على التنمية في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013.
- المحاضرات الجامعية :

- كحيل حكيمة ، محاضرة موجهة لطلبة السنة الأولى ماستر ، تخصص إدارة و تسيير الجماعات المحلية ، السنة الجامعية 2017/2018 .

ب- المراجع باللغة الفرنسية :

1-PATRICK Gerard. Pratique du droit de l'urbanisme 4^{eme} édition ,Egrolles ,Paris,2004.

2- PECHEREUL Armel ,Droit de l'urbanisme ,Edition ,Paris, ellipses, 2003.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
04 - 01	- مقدمة
05	- الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لرخصة التجزئة الصناعية
06	• المبحث الأول : مفهوم رخصة التجزئة الصناعية .
06	- المطلب الأول: المقصود برخصة التجزئة
06	الفرع الأول: تعريف رخصة التجزئة
09	الفرع الثاني : تمييز رخصة التجزئة عما يشابهها
12	- المطلب الثاني: خصائص و آثار رخصة التجزئة
13	الفرع الأول :خصائص رخصة التجزئة
15	الفرع الثاني : آثار رخصة التجزئة الصناعية
16	• المبحث الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة الصناعية
17	- المطلب الأول : نطاق التطبيق من حيث المكان
17	الفرع الأول: الأملاك العقارية التابعة للدولة المتوفرة
18	الفرع الثاني: الأملاك العقارية المدمجة ضمن أملاك الدولة الخاصة
24	- المطلب الثاني: نطاق التطبيق من حيث الأشخاص
24	الفرع الأول : الوكالة الوطنية للوساطة و الضبط العقاري
29	الفرع الثاني :الوكالة الولائية للتنظيم و التسيير العقاريين الحضريين
33	- الفصل الثاني : الإطار الإجرائي لرخصة التجزئة الصناعية
34	• المبحث الأول : الإجراءات السابقة و اللاحقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية
34	- المطلب الأول : الإجراءات السابقة و اللاحقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية
34	الفرع الأول :إيداع طلب رخصة التجزئة الصناعية
38	الفرع الثاني :دراسة الطلب
41	- المطلب الثاني :الإجراءات اللاحقة على وجود قرار رخصة التجزئة الصناعية
41	الفرع الأول :إصدار قرار رخصة التجزئة الصناعية
46	الفرع الثاني : تبليغ و نشر و إشهار قرار رخصة التجزئة الصناعية
47	• المبحث الثاني : تنفيذ موضوع قرار رخصة التجزئة الصناعية
47	- المطلب الأول :تجهيز الوعاء العقاري و مراقبة تنفيذ الأشغال
48	الفرع الأول : تجهيز الوعاء العقاري
51	الفرع الثاني :مراقبة تنفيذ الأشغال

54	- المطلب الثاني : أثار تنفيذ الأشغال
54	الفرع الأول : الحصول على شهادة قابلية الإستغلال
58	- الفرع الثاني : إبرام عقود الإمتياز لإستغلال العقار الصناعي
68-66	- خاتمة
81-69	- قائمة الملاحق
	- قائمة المصادر و المراجع
	- الفهرس

النظام القانوني لرخصة التجزئة الصناعية

في التشريع الجزائري

ملخص:

تشكل رخصة التجزئة الصناعية محورا رئيسيا و هاما في عمليات التهيئة و التعمير ، و يظهر ذلك في كونها أداة رقابة سابقة ، جاءت من أجل تنظيم حركة العقار الصناعي و التحكم في عملية توطين و إستقبال الإستثمارات الوطنية و الأجنبية و حسن إستعمال العقار و تخصيصه.

و نظرا للدور الفعال الذي تؤديه رخصة التجزئة الصناعية ، و لما نتج عنها عدة تجاوزات حاول المشرع الجزائري في كل مرة تدارك هذه النقائص عن طريق إصداره لمختلف النصوص القانونية و التنظيمية الخاصة بهذا المجال.

RESUME

Le permis de lotir est une pièce maitresse dans les opérations d'aménagement et d'urbanisme. Considéré comme un outil de contrôle préalable le permis de lotir est destiné à organiser les flués fonciers industriels et la maitrise des opérations d'implantation des investissements nationaux et étrangers.

Vû les dépassements enregistrés en la matière, et le rôle prédominant du permis de lotir industriel, le législateur algérien veille constamment à promulguer des lois et textes juridiques pour une bonne gestion du foncier industriel et des investissements.