

التحاصيص العقارية بين الأطر الإجرائية والمخالفات العمرانية Real estate allotments between procedural frameworks and urban infringements

تاريخ القبول: 2022/01/25

تاريخ الإرسال: 2021/12/22

كل متدخل في العملية باحترامها، إلى جانب تسليط الضوء على أهم المخالفات التي تنشأ بسبب انشاء أو تنفيذ التحاصيص العقارية. وتماشيا مع هذه الأهداف قسمنا الموضوع إلى محورين، الأول ويتضمن الاطار المفاهيمي والاجرائي للتحاصيص العقارية وفي المحور الثاني تم التطرق إلى المخالفات المترتبة عن إنشاء التحاصيص.

وعن أهم النتائج المتوصل اليها فانه وعلى الرغم من الإجراءات القانونية الهامة والصارمة التي تم تكريسها في اطار انشاء واستغلال التحاصيص العقارية، الا ان ذلك لم يمنع من رصد العديد من المخالفات التي قد تنشأ إما بمناسبة انشاء التحاصيص أو أثناء تنفيذ أو استغلال هذه الأخيرة.

الكلمات المفتاحية: التحاصيص؛ السوق

العقارية؛ الوكالة العقارية؛ الإجراءات؛ المخالفات.

* المؤلف المراسل.

Abstract:

Algerian public authorities have tried to put in place a legal framework in order to facilitate state

بن طيبة صونية*
جامعة تبسة
University of Tébessa
sonia-bentiba@univ-tebessa.dz

ملخص:

لقد سعت السلطات العمومية في الجزائر إلى محاولة وضع إطار قانوني من اجل تسهيل تدخلات الدولة في مجال العمران، فاتخذت بذلك التحاصيص كعملية عمرانية للنهوض بشتى القطاعات، وعلى الرغم من الأهمية التي أولتها الدولة لهذه الأخيرة من خلال اصدار ترسانة هامة من القوانين والتنظيمات لمنحها فعالية في إنتاج السكن المنظم وذو النوعية الجيدة، إلا أن الواقع يشهد عكس ذلك تماما، حيث لم تعطي النوعية المطلوبة، وذلك بفعل التجاوزات الصارخة التي أحدثتها الأطراف المتدخلة، من خلال الممارسات المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، والانحراف بين التخطيط وواقع الإنجازات.

ولعل من أبرز اهداف الموضوع هو التركيز على الإجراءات والقيود التي تلزم interventions in the field of urbanization, so they have taken allotments as an urban process for the advancement of various sectors.

Despite the importance paid by state to allotments through the important arsenal of laws and regulations in order to reach effectiveness in the production of organized and good quality housing, the reality is exactly the opposite, as it did not give the required quality, due to the flagrant abuses caused by the intervening parties, through practices against the rules of preparation and reconstruction, and the deviation between planning and the reality of achieved buildings.

One of the main objectives of the topic is, first, to focus on the procedures and restrictions that each participant in the process is obliged to respect, second, shedding light on the main violations that arise due to the establishment or implementation of real estate allotments. In line with these

objectives, we divided the topic into two axes. The first includes the conceptual and procedural framework for real estate allotments.

In the second axis, the violations resulting from the establishment of quotas were discussed.

Regarding to most important findings, is that, despite the important and strict legal procedures that have been established in the framework of the establishment and exploitation of real estate allotments, this did not prevent the monitoring of many violations that may arise either on the occasion of the establishment of allotments or during their implementation or exploitation.

Keywords: allotments; real estate market; real estate agency; procedures; infringements .

مقدمة:

بعد الاستقلال عرفت الجزائر عدم وجود آليات قانونية وإمكانات لازمة حديثة لتحقيق تجزئة منظمة تحكمها قواعد التهيئة والتعمير، سواء كان ذلك من الجانب الوقائي أو الردعي، الأمر الذي أدى إلى نشوء مناطق عشوائية دون تحقيق انسجام مناسب.

وهذا ما جعل المشرع الجزائري يعيد النظر في إعادة هيكلة الوسط الحضري، وفق قواعد واليات تضبط الاستغلال العقلاي للوعاء العقاري من خلال تنظيم عملية منح التحاصيص، التي اعتبرت وسيلة لتدخل الإدارة لتحقيق توازن مجالي وجمالي.

كما جاء النص عليه في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والمرسوم رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

ولما كانت هذه الأخيرة تشكل إحدى العمليات التي بها يتم المساس بالأرض الأمر



الذي قد يلحق ضرر بالغير، فإنه قد تم إخضاعها لمجموعة من القيود الإجرائية التي تلزم صاحب التحصيص باحترامها، وعند تجاوزها يعتبر مخالفا للقانون وتقوم المسؤولية ضده، كل ذلك سعيا لحماية المصلحة العامة وكذا المصلحة الخاصة. ونظرا للأهمية البالغة التي يحويها الموضوع من خلال معالجته للعديد من المشاكل، خاصة في مجال السكن أين سعت الدولة من خلال تمديد العرض العقاري نحو الجنوب والهضاب العليا فيما يتعلق بالتحاصيص الاجتماعية، لمساعدة الفئات المحرومة ضعيفة الدخل، وكذا النهوض بالتنمية في هذه المناطق، وكذلك تشجيع ذوي الدخل المرتفع على اقتحام السوق العقارية في ظل المنافسة الشفافة، إلى جانب أهمية التحاصيص على الصعيد الاقتصادي، على اعتبار أن هناك تحاصيص توجه للاستثمار وبالتالي دفع عجلة التنمية.

ومن هذا المنطلق كان لا بد من طرح الإشكالية التالية: فيما تكمن الإجراءات والضوابط التي ينبغي على كل متدخل احترامها ومراعاتها قبل وبعد الاستفادة من مشروع التحاصيص العقارية؟ وما هو الأثر القانوني المترتب عن مخالفتها؟

وعن أهداف الموضوع فتكمن أساسا في البحث عن الأطر القانونية والإجرائية التي تلزم المستفيد من مراعاتها عند الشروع في إنجاز عملية التجزئة، إلى جانب تسليط الضوء على المخالفات المرتكبة سواء قبل بداية العملية أو بعدها.

أما عن الفرضيات التي انطلقنا منها فهي:

- التحاصيص العقارية آلية لتحقيق التنمية في القطاع الاسكاني.
- عدم احترام الإجراءات والضوابط في مشاريع التحاصيص يعتبر مخالفة ثابتة في حق المتدخل في العملية.

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج التحليلي، وهذا من خلال معالجة وتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، إضافة إلى المنهج الوصفي والذي تم توظيفه في عرض مختلف جزئيات الموضوع من تعاريف وإبراز اشكال ومحل التحاصيص، وذلك في إطار التكامل المنهجي.

وانطلاقا من ذلك قسمنا موضوع التحاصيص العقارية إلى قسمين أساسيين:

الأول تناولنا فيه الاطار المفاهيمي والإجرائي للتحاصيص العقارية، والثاني حاولنا



من خلاله معالجة المخالفات المترتبة عن إنشاء التحاصيل

المحور الأول: الأطار المفاهيمي والاجرائي للتحاصيل العقارية

التحاصيل كألية عمرانية الهدف منها هو القضاء على أزمة السكن، مع اعتبارها شكل من أشكال التخطيط العمراني الذي يهدف بالدرجة الأولى للمحافظة على الطابع المجال والجمالي للتعيمير، وعليه ولتكون هذه الآلية فعالة وهادفة يشترط مراعاتها لمجموع الضوابط والإجراءات المحددة قانونا في قوانين التهيئة والتعمير والتنظيمات المكملة له.

أولا: الأطار المفاهيمي للتحاصيل العقارية

ان الإحاطة بالأطار المفاهيمي للتحاصيل يقتضي توضيح مفهوم أو معنى هذه الاخيرة إلى جانب تسليط الضوء على أنواع هذه التحاصيل وأشكالها.

1- تعريف التحاصيل العقارية:

- لقد عرف فقهاء القانون التحاصيل العقارية بأنها "تقسيم ملكية عقارية إلى قطع صغيرة، يتم بيعها إلى أشخاص يرغبون بتشديد بنايات فوق هذه القطع"⁽¹⁾. وهناك من عرفها بأنها "تلك العملية التي تهدف إلى تقسيم الملكية العقارية إلى عدة بقع لإقامة أبنية فوقها"

ومن التعريفات الأخرى أن التحاصيل عبارة عن تجزئة وتعني "عملية تقسيم الأرض لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من اجل البناء"⁽²⁾

وعموما فإن التحصيل هو قطعة أرضية من مجمل المساحة الأرضية المتحصل عليها عقب عملية التجزئة، وذلك بعد الحصول على رخصة التجزئة، بغرض إنشاء بناية موجهة لإحداث نشاط معين، قد يكون سكني أو تجاري أو استثماري، أو سكني وتجاري "

- كما عرف فقهاء علم الاجتماع التحاصيل بأنها: "طريقة للتعيمير الفردي، فعلى كل شخص أن يحترم مجموعة القوانين والتوصيات ذات الطابع المعماري المنصوص عليها في دفتر الشروط الخاص بالتحصيلات. وكل شخص مخالف لهذه القوانين يمكن متابعته قضائيا."⁽³⁾

فالتحاصيل بالنسبة لفقهاء علم الاجتماع تعني: خلق فضاء منظم من أجل حياة



اجتماعية أفضل.

- وعن التعريف القانوني للتحاصيل، فإنه وبالرجوع إلى القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتحديدًا المادة 79 منه والتي جاء فيها "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية".

نستخلص من هذه المادة أن التجزئة لا تكون إلا لغرض واحد وهو البناء، إذ يقوم مالك العقار بتقسيم ملكه إلى عدة أقسام بهدف إنشاء بناية، إلا أنه لم يبين الغرض من هذه البناية.

وعلى الرغم من مجموعة القوانين التي تم إصدارها في هذا الإطار إلا أن المشرع الجزائري اكتفى بتعريف رخصة التجزئة فقط، وذلك في المادة 57 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁴⁾ والتي تنص على أنه: "تشتراط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها..."، والمادة 7 من المرسوم رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والتي نصت على أنه: "...تشتراط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين، أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة، أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

2- أنواع التحاصيل:

بعد فتح السوق العقارية أمام الخواص، لم يعد انجاز أو تهيئة السكن حكر على الدولة، إذ ظهر هناك تنوع على مستوى الساحة العقارية، وعلى هذا الأساس تنوعت التحاصيل التي عرفت تدخلًا واسعًا خاصة من طرف الوكالة العقارية الولائية للتسيير والتطعيم العقاريين، وبذلك ظهرت التحاصيل على أشكال مختلفة تحاصيل اجتماعية وأخرى ترقوية.

أ- **التحاصيل الاجتماعية:** وهي التحاصيل الموجهة إلى ذوي الدخل المحدود، حيث تتكفل الدولة بالقسط الأكبر من التكلفة الحقيقية لانجاز هذه التحاصيل كإنجاز شبكات الصرف الصحي والمياه الصالحة للشرب، شق الطرق وتعبيدها،



وتوصيل الكهرباء

إلا انه وأمام مشكلة عدم توفر الوعاء العقاري، لجأ المشرع إلى إقرار آلية جديدة الغرض منها سد متطلبات السوق العقارية، فاتجه في ذلك إلى تطوير العرض العقاري في الوسط الحضري في ولايات الجنوب والهضاب العليا، وفقا لشروط محددة متعلقة بالاستفادة من قطعة الأرض وكذا الإعانة المالية، هذه الشروط التي تم تأطيرها بموجب آخر تعليمة وزارية مشتركة صادرة عن وزير الداخلية والجماعات المحلية والتهيئة العمرانية بتاريخ 20 سبتمبر 2020 والتي تضمنت تحديد شروط وكيفيات إنشاء التجزئات في الوسط الحضري ومنح اعانات مالية للبناء في ولايات الجنوب والهضاب العليا.⁽⁵⁾

وعلى اثر ذلك أصبح نطاق التحاصيل الاجتماعية محصور على بعض الولايات دون الأخرى، وذلك لوجود عقارات في هذه المناطق، إلى جانب اعتبارات أخرى من بينها سعي الدولة للنهوض بأغلبية المناطق المعزولة، وتشجيعهم على بناء سكناتهم الفردية بمنح قطعة ارض وإعانة مالية، في سعي للموازنة بين مختلف الولايات.⁽⁶⁾

ب- التحاصيل الترقية: وعلى عكس التحاصيل الاجتماعية التي توجه إلى ذوي الدخل الضعيف، فان التحاصيل الترقية توجه إلى أصحاب الدخل المرتفع، لان تكاليفها باهظة، فليس لأي شخص أن يقوم باقتنائها، هذا وقد أدى تحرير السوق العقارية إلى تنوع المتدخلين القائمين على إنجازها، الأمر الذي نجم عنه أنماط مختلفة من هذه التحاصيل، فمنها تلك التي تنجز من قبل الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين أو من طرف الخواص، إذ كلاهما يعد من المتدخلين في إنجاز التحاصيل الترقية هذا عن المتدخلين في التحاصيل الترقية⁽⁷⁾، أما عن أشكالها فهي تأتي إما في شكل:

■ **التحصيل السكني:** ونعني به قطع مخصصة لبناء سكني لا غير، ويكون إنشائها مراعي لجميع مقاييس التعمير، أي احترام الارتفاع وكذا احترام معايير المساحة التي يستفيد منها البناء.

■ **التحصيل التجاري:** وهو تخصيص قطع لبناء تجاري لا غير، تكون محترمة للمحيط العمراني، ولجميع المقاييس التي يفرضها التشريع في هذا الاطار.



■ **التحصيل السكني والتجاري:** وهو تحصيل مختلط يجمع بين النشاط السكني والتجاري، أي أن تكون التحاصيل الترقية موجهة لاحتضان مشروع لتحصيص سكني وتجاري.

■ **التحصيل في إطار الاستثمار:** ينقسم بدوره إلى قسمين:

- استثمار يدخل ضمن الأحياء السكنية: ويشترط فيه أن لا يشكل أي إزعاج بالنسبة للسكان، وأصبح يسمى بالتحاصيل ذات الطابع المهني.
- استثمار يوجه إلى مناطق تكون بعيدة عن المناطق السكنية وتكون داخل المحيط العمراني، وتسمى منطقة النشاطات والإيداع⁽⁸⁾.

ثانياً: الأطر الاجرائي للتحصيل العقارية

تعتبر التحاصيل إحدى العمليات التي من خلالها يتم المساس بالأرض والتي قد تلحق ضرر بالغير، لذلك فقد تم إخضاعها لمجموعة من القيود الإجرائية على صاحب التحصيل احترامها، وعند تجاوزها أو عدم احترامها يكون قد ارتكب مخالفة وتقوم المسؤولية ضده.

1- الإجراءات المتعلقة باعداد ودراسة مشروع التحصيل:

مرحلة إعداد ودراسة المشروع قائمة بالأساس على مجموع من الوثائق التي تعطينا تصور على ما سيتم انجازه، ثم الحصول على ترخيص من الإدارة يسمح بالتصرف في الملكية وذلك لما تحمله هذه العملية من خطورة، لذا يجب مراعاة المصلحة العامة، وكذلك مسألة الحفاظ على النسيج العمراني من اجل تنمية مستدامة أفضل⁽⁹⁾.

أ- **الملف الإداري:** يمثل الملف الإداري، مجموعة من الوثائق السابقة عن الملف التقني والمكتملة له، من خلاله يتم إعطاء وصف دقيق للمشروع المزمع القيام به.

فإن كنا أمام تحاصيل ترقية تعود ملكيتها للخواص، فإن إرادة المالك وحدها تكفي لاتخاذ قرار بإنشاء هذه الاخيرة، ومرجع ذلك هو القانون الذي يخول للمالك الحق في التصرف في ملكه، إلا أن هذا لا يمنعه من طلب الوثائق البيانية التي سيأتي الحديث عنها في هذا الملف لمجرد الاستطلاع وليس اتخاذ القرار.

أما بالنسبة للهيئات الأخرى فإنها تعبر عن إرادتها بموجب قرار يقضي بإنشاء



تحصيل، هذا الأخير الذي يصدر بعد مروره بمجموعة من المراحل تقضي باستشارة جهات معينة⁽¹⁰⁾.

وعن مشتملات الملف الإداري فهي:

- **قرار إنشاء تحصيل:** يمر اتخاذ قرار انشاء تحصيل بمرحلتين قبل صدوره بشكل نهائي، وهما مرحلة اختيار أرضية لإنشاء تحصيل عليها، إذ يتم في هذه المرحلة اختيار الأرض المراد انجاز المشروع عليها ثم تحضير الوثائق المطلوبة في هذا الملف الإداري والمتمثلة في: شهادة التعمير-مخطط الموقع ومخطط الكتلة.

ومرحلة صدور قرار نهائي يقضي بإنشاء تحصيل، إذ يتم من خلال هذه المرحلة الاتصال بالمصالح المختصة من أجل إعداد مخطط المسح والمخطط الطبوغرافي، هذا ليصدر في الأخير القرار النهائي المتضمن إنشاء تحصيل من طرف الوالي ثم يتم تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية⁽¹¹⁾.

- **دفتر شروط لاختيار مكتب دراسات:** إن عملية انجاز التحصيل تكون من طرف الأشخاص الخاصة أو العامة، وبالتالي فإن اختيار مهندس معماري لانجاز الملف التقني يعتبر شرط أساسي نص عليه المشرع الجزائري في المرسوم 19/15 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،

هذا ويعد دفتر الشروط بمثابة مشروع الصفقة مهما كانت كيفية إبرامها، حيث يتم عرضه عن طريق استشارة أو عن طريق طلب عروض مفتوح مع اشتراط قدرات دنيا إن كانت قيمة المشروع تفوق 600 مليون، وذلك لكل مكاتب الدراسات المعتمدة ولكل المهندسين المعماريين المسجلين ضمن السجل الوطني للمهندسين المعماريين الراغبين في المشاركة.

ويتضمن دفتر الشروط: رسالة العرض، التصريح بالاككتاب، التصريح بالنزاهة. ملف الدراسة " الملف التنفيذي و ملف التهيئة.

أما محتوى العرض فيتضمن: التصريح بالاككتاب مملوء وممضي ومؤرخ، العرض التقني والعرض المالي، نسخة من الاعتماد أو شهادة مصادق عليها، تسوية الوضعية تجاه النقابة الوطنية للمهندسين المعماريين مصادق عليها، الوثائق الجبائية والشبه الجبائية سارية المفعول مصادق عليها من طرف المصالح المختصة، شهادة السوابق



العدلية نسخة أصلية سارية المفعول (اقل من ثلاث أشهر) ، كل الوثائق التي تثبت الوسائل البشرية.⁽¹²⁾

ب- **الملف التقني**: يتشكل الملف التقني من وثائق تقنية ذات بعد عمراني وأخرى ذات بعد بيئي.

■ **الوثائق التقنية ذات البعد العمراني**: وتتمثل في:

- **مخطط تصميم للموقع**: يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.

- **مخطط الكتلة أو التصاميم الترشيدية**: معدة على سلم 200/1 أو 500/1 تشمل البيانات التالية: حدود القطعة الأرضية ومساحتها ، نقاط وصل شبكة الطرق المختلفة مع رسم شبكة الطرق ومختلف قنوات صرف المياه المستعملة وكذا المياه الصالحة للشرب والحريق وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية ، تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة ، تحديد موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني.

- **مذكرة تشمل على البيانات التالية**: قائمة للقطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها ، نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين ، الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها ، طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.⁽¹³⁾

■ **الوثائق التقنية ذات البعد البيئي**: تتمثل هذه الوثائق في مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي: طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعة والبيئة ، المعالجة المخصصة لتنقية الدخان وانتشار

الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية ، تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية ، بالنسبة لأراضي المجزأة ومساحات كل قطعة منها. دراسة التأثير على البيئة عند الاقتضاء ، دراسة جيوتقنية يعدها مخبر معتمد.

هذا وبعد استكمال الملف الإداري والتقني ، يمكن اللجوء إلى مصالح التعمير وتحديدًا إلى ما يسمى بالشباك الوحيد لطلب استخراج رخصة التجزئة ، ليتم بعد



الدراسة منح هذه الرخصة لطالبيها على ان يشترط في حالة التحاصيل بنوعها اشهار الرخصة لأنها واردة على عقار.⁽¹⁴⁾

2- الإجراءات المرتبطة بعملية تنفيذ المشروع:

بعد حصول الهيئات المختصة على رخصة التجزئة يقع عليها الالتزام بتنفيذ الأشغال المنصوص عليها في الرخصة، إذ لا يكون للوحدات العقارية الناتجة عن هذه الرخصة وجود قانوني بالرغم من شهر الرخصة، إلا بعد عملية إتمام أشغال التهيئة في الآجال المحددة في الرخصة، وتسليم شهادة تثبت مدى تنفيذ هذه الأشغال.

أ- إتمام اشغال تهيئة التحاصيل: تعتبر التهيئة ضرورية فان لم يتم الشروع فيها خلال 3 سنوات اعتبرت رخصة التجزئة ملغاة تطبيقا للمادة 30" من المرسوم رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومرسوم 15-19. المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

وتعتبر أيضا ملغاة إذا لم يتم انجاز أشغال التهيئة في الآجال المقررة لها، إلا إذا كان الترخيص ينص على انجاز الأشغال عبر مراحل، فهذه المدة تطبق على المرحلة الأولى، وأي استئناف للأشغال يتطلب من المعني الحصول على رخصة تجزئة جديدة دون دراسة جديدة، بشكل لا يتنافى مع أدوات التهيئة والتعمير، وان تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى.

- إن كان التحصيل ترقوي ملك للخواص: فإنه يتم التعاقد مع المقاول بطريقة مباشرة، ويخضع العقد هنا إلى الأحكام العامة الموجودة في القانون المدني، والأصل فيه أنه عقد رضائي لا يشترط لقيامه شكل معين، بل يكفي ذلك بالإيجاب والقبول، ومنه يجوز إبرامه مشافهة أو كتابة، والكتابة هنا ليست ضرورية إلا للإثبات.⁽¹⁵⁾

ويسمى الطرف الذي يؤدي العمل لصالح الغير (المقاول) والطرف الآخر (صاحب العمل).

- أما إن كان التحصيل اجتماعي تسييره الوكالة، أو ترقوي ملكيته تعود إليها، فان التعاقد مع المقاول يخضع إلى أحكام قانون الصفقات العمومية والتي تقوم على عقود مكتوبة، إذ يتم تقدير قيمة الصفقة فان كانت أقل من مليار و200 دج يتم



التعاقد عن طريق الاستشارة، أما إن كانت أكثر من ذلك يتم التعاقد على أساس طلب العروض المفتوح مع اشتراط قدرات دنيا.

ويلتزم المقاول بإعداد العرض التقني والمالي وتقديمه إلى الوكالة، ليتم بعد ذلك دراسة مختلف العروض، واختيار مقاول تعهد له مهمة القيام بالأشغال⁽¹⁶⁾.

ب- الرقابة على الأشغال: تمارس الرقابة على الأشغال من قبل جهتين وهما:

- **الرقابة الإدارية:** تخضع الأشغال المنجزة في إطار التحاصيل إلى رقابة من طرف أشخاص خول لهم القانون هذه المهمة، وهم ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في الأمر رقم 66-155 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم والمنصوص عليهم في المادتين 15 و 19، إضافة إلى الأعوان المنصوص عليهم في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل بالقانون 04-05، وهم كل من: مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.⁽¹⁷⁾ وتتمثل مهام هؤلاء الأعوان طبقا للمادة 62 من القانون رقم 08-15، والمادتين 04 و05 من المرسوم التنفيذي 09-156 فيما يلي:

- زيارة ورشات التهيئة والتجزئات السكنية والبنائيات.

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانات الخاصة بها.

- القيام بالفحص والتحقيقات.

- غلق الورشات الغير قانونية.

كما نصت المواد من 90 إلى 92 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى كل والي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، تكلف بمراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة، ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير⁽¹⁸⁾، ويتأسس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران، أو الوالي، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوه.

- **رقابة المهندس المعماري وتتمثل في:**

- المراقبة التقنية والإدارية لأشغال.

- التحقق من ترسيم المعالم المتعلقة بتخطيط المشروع.

- المصادقة على مخططات المشروع المعدة من طرف المقول ضمن مشروع الإنجاز.



- المراقبة اليومية لانجاز والتحقق من مدى مطابقتها لمخططات المشروع.
- المراقبة الجيوتقنية للتحقق من نوعية المواد ، ومدى مطابقتها للنصوص التقنية المنصوص عليها في الصفقة باستغلال النتائج المخبرية.
- إعداد بيان الأشغال المنجزة.
- المراقبة النهائية لأشغال.
- تأجيل وتوقيف الأشغال عند الاقتضاء كتابيا في دفتر الورشة ودفتر التعليمات المختلفة.⁽¹⁹⁾

المحور الثاني: المخالفات المترتبة عن إنشاء التحاصيص

على الرغم من الإجراءات القانونية الهامة والصارمة التي تم تكريسها في اطار انشاء واستغلال التحاصيص العقارية ، الا ان ذلك لم يمنع من رصد العديد من المخالفات التي قد تنشأ إما بمناسبة انشاء التحاصيص أو أثناء تنفيذ أو استغلال هذه الأخيرة ، وسواء أكان المتسبب في ذلك هو المستفيد أو المقاول أو المهندس المعماري.

أولاً- المخالفات المثارة قبل البدء في عملية إنشاء التحصيص

سبقت الإشارة إلى أن القانون قد فرض على صاحب التحصيص مجموعة من الإجراءات والقيود الواجب مراعاتها قبل البدء في عملية تنفيذ المشروع ، الا انه وبالرغم من ذلك تم تسجيل العديد من المخالفات لعل من أكثرها شيوعاً:

1- المخالفات المتعلقة بغياب التراخيص أو عدم مراعاة القوانين والانظمة:

يلتزم صاحب التحصيص بمراعاة الإجراءات المتعلقة بأسبقية استخراج التراخيص قبل البدء في عملية انجاز التحصيص المقرر ، مع الزامية احترام الأنظمة والتدابير المطلوب مراعاتها قبل أي انجاز لأي مشروع ، الا انه وبالرغم من ذلك فقد تبدأ العملية دون الحصول على الترخيص المسبق أو رخصة التجزئة ، أو انتهاك الأنظمة المتعلقة بالزامية احترام كل بنود دفتر الشروط ومواصفات عملية التهيئة⁽²⁰⁾

أ- الشروع في التجزئة دون الحصول على ترخيص مسبق: يشكل هذا التصرف مخالفة بصريح النص ، ففي القانون 08-15 ، أعتبرت كل عملية إنشاء تجزئة دون رخصة جنحة يعاقب عليها بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين وبغرام مالية تتراوح من مائة ألف دينار 100000 دج إلى مليون دينار 1000000 دج ، وفي حالة العود تتضاعف



العقوبة وهو ما نصت عليه المادة 74 من نفس القانون.

ب- بيع قطعة أرضية من التجزئة قبل إتمام إجراءات الاستلام المؤقت لأشغال الانتفاع؛ ويعاقب على هذا التصرف بالحبس من 6 أشهر إلى سنة والغرامة المالية من 100000 دج إلى 1000000 دج، وفي حالة العود يعاقب عليه بعقوبة 5 سنوات وتتضاعف معه الغرامة (نص المادة 77 من القانون 08-15).

ج- عدم احترام المواصفات والتوجيهات الموجودة في ملف رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به "مخططات التجزئة، مخططات التهيئة، برنامج الأشغال،....الخ"

د- عدم احترام الموصفات المتعلقة بمخطط شغل الأراضي، أو المخطط الرئيسي للتهيئة والتعمير أو المواصفات التي تبين القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

هـ- عدم احترام ظروف الصحة وعدم الحفاظ على المحيط، وكذا المساس بالمناطق الأثرية والطبيعية مع الامتناع عن القيام بأشغال التهيئة والمتمثلة في ربط التحصيل بمختلف الشبكات، عدم احترام معايير نظافة الطرقات والمساحات العامة التابعة للتحصيل والحصص التي تم بيعها، ورمي النفايات فيها أو الردم أو الأوساخ وعدم حرصه على الأمن داخل التحصيل إلى غاية تسليم كل الحصص للمستفيدين⁽²¹⁾.

ثانيا- المخالفات المترتبة عن تنفيذ مشروع التحصيل

تقع هذه المخالفات على مسؤولية كل من المقاول والمهندس المعماري، إذ في حالة الاخلال بأحد الالتزامات المفروضة على كل منهما أثناء مرحلة التحضير أو تنفيذ الأشغال، تقوم مسؤوليتهما العقدية.

1- صور المسؤولية الواقعة على عاتق القائمين على تنفيذ المشروع:

أ- صور المخالفات المرتكبة من قبل المقاول:

- عدم مراعاة الأصول الفنية للمهنة: يستوجب على المقاول مراعاة القواعد والأصول الفنية لمهنته، وأي اخلال بذلك يشكل مخالفة مثل عدم التقييد بالمقاييس والرسومات المعدة مسبقا.

- التأخر في انجاز العمل: يعتبر تأخر المقاول في إتمام عمله المتفق عليه إخلالا بشرط العقد من جانبه، بشرط أن يكون المقاول هو المتسبب الوحيد في هذا التأخر، إذ يمكن لرب العمل أن يتحمل هذه المسؤولية إن كان له يد في ذلك. كما يمكن



للمهندس المعماري أن يتسبب في تأخر المقاول عن انجاز العمل، وما على المقاول إلا أن يثبت ذلك بمختلف طرق الإثبات، فيتحمل بذلك المهندس المسؤولية وحده أو بالتضامن مع المقاول.⁽²²⁾

ب- صور المخالفات المرتكبة من قبل المهندس المعماري:

- **الخطأ في وضع التصاميم:** تكمن أهم مهمة يقوم بها المهندسين المعماريين في وضع مختلف الرسومات والخرائط الأولية التي تسمح له من معرفة المكان الذي ستقام فوّه الأشغال، الأمر الذي يتوجب عليهم دراسة الأرض لمعرفة تركيبها الجيولوجية والكشف عن مدى صلاحيتها لتحمل ثقل البناء، ثم بعد ذلك يقوموا بوضع الرسومات التنفيذية، التي تستوجبها القواعد المنظمة لمهنته أو القوانين البناء والتعمير، فيكونون مسؤولون عن العيوب التي تشوب التصاميم التي أعدت من قبلهم كالغلط في الأساسات أو المسافات...⁽²³⁾.

- **الإخلال بواجب تنفيذ التصاميم والإشراف والمراقبة على عملية تنفيذ المشروع:** قد يكون المهندس هو الذي أعد التصاميم في أغلب الأحيان، وبالتالي فيكون هو المسؤول الوحيد عن عيوب التصميم والتنفيذ معا.

كما يعتبر مخلا بواجب التصميم إذا كان مسئولا عن إحداث تجزئة مخالفة للمخططات التي وضعها، والتي سمح بها لرب العمل باستصدار رخصة التجزئة.

2- العقوبات المقررة في حالة قيام المخالفات من قبل المتدخلين في عملية البناء:

وعن العقوبات المقررة في حالة قيام المخالفات المرتكبة سواء من قبل المقاول أو المهندس المعماري، فقد قررتها المادة 77 فقرة 01 و02 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، إذ تتراوح العقوبة بين الغرامة من 30.000 دج إلى 1.000.000 دج والحبس من شهر إلى ستة (06) أشهر، وهذا بالنظر إلى حجم المخالفة المرتكبة

ثانيا- المخالفات المترتبة على تسليم التحصيل للمستفيد

بمجرد أن تنتقل ملكية التحصيل إلى المستفيد فالأصل أن يقوم بالتزاماته التي يفرضها عليه القانون أو تفرضها المصلحة المتعاقدة، إلا أنه وأمام عدم قيامه بالتزاماته المفروضة عليه تتشكل المخالفة القانونية، هذه الأخيرة التي قد تتحقق إما بسبب مخالفة احد شروط بنود عقد البيع، أو بسبب مخالفة بنود دفتر الشروط.



1- مخالفة أحد شروط بنود عقد البيع:

يتعلق الامر هنا بمخالفة أحد أو كل الالتزامات المحددة في بنود العقد، إذ أنه وفي إطار التكلم عن تحاصيل الخواص، والتي لا يمكن ضبطها أو حصرها، فإنه يكفي قيام المستفيد بمخالفة احد شروط بنود عقد البيع مهما كانت، أو عدم مراعاتها، أيا كان مضمون ومحتوى هذه الشروط.⁽²⁴⁾

أما بالنسبة للتحاصيل الاجتماعية أو التحاصيل الترقية فان المخالفة تتشكل وتقوم في حالة ارتكاب أحد الصور الآتية للمخالفة:

- تغيير تخصيص القطعة الأرضية في غير النشاط المحدد لها، ومثال ذلك كأن يمنح للمستفيد تخصيص طبيعة نشاطه سكني، إلا ان المستفيد يحوله إلى تخصيص تجاري، فهذا يكون مخالف لشروط العقد.

- امتناعه عن الحصول على التراخيص اللازمة من اجل الشروع في البناء، أو أن يتم البناء بدون رخصة، مع العلم ان البناء دون رخصة كيفه المشرع الجزائري على أنه مخالفة في نص المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07، وحدد أقصى عقوبة له ب "2000 دج".

- القيام بالتصرف في التحصيل: وهنا المخالفة قائمة على أساس عدم مراعاة شرط أساسي وهو الشرط المانع من التصرف في الملكية، فإذا ما قام المستفيد بذلك اعتبر مرتكب لمخالفة عدم جواز التصرف.

أما عن الجزاء المترتب عن هذه المخالفات، فإنه وبالنسبة للتحصيلات الترقية التي تمتلكها الوكالة العقارية للتسيير والتقييم العقاري وفي حالة قيام المستفيد بمخالفة هذه الشروط يكون الفسخ عن طريق القضاء، إلا أن للقاضي له سلطة تقديرية في أن يحكم بالفسخ إن رأى لذلك ظروف تبرره، كما له أن يقضي بتنفيذ العقد ولا يستجيب لطلب الفسخ، كما في حالة ما إن كان الذي لم يوفيه به المدين قليل الأهمية بالنسبة للالتزام في جملته⁽²⁵⁾.

وللقاضي أيضا أن يمنح للدائن أجلا للتنفيذ وهذا هو الأجل القضائي أو نظرة الميسرة، كما للقاضي في جميع الحالات أن يحكم بالتعويض فوق حكم الفسخ، إذا اتضح له أن المدين خالف عمدا بنود عقد البيع أو أهملها إهمالا كبيرا رغم أعداره.



وللمستفيد من التحصيل هنا الخيار فقد يتوقى الحكم بالحكم بالفسخ، بان يقوم بتنفيذ التزاماته قبل النطق بالحكم.⁽²⁶⁾

وهنا يكون الحكم القضائي القاضي بالفسخ منشئ له، وتكون المتابعة من طرف الوكالة العقارية، إلا انه وبالنسبة للتحاصيل الاجتماعية فقد نص المشرع الجزائي على انه تتم متابعة فسخ عقد البيع من طرف مديرية أملاك الدولة المختص إقليميا، بعد إخطاره من المدير المكلف بالتعمير الذي لاحظ إخلال المستفيد بالتزاماته. وحيث أن العقد شريعة المتعاقدين، فقد يرد شرط في العقد يمنع المتصرف إليه من التصرف، فيما أل إليه من ملك لاعتبارات تتعلق بمصلحة المتصرف أو المتصرف إليه، أو حتى الغير الأجنبي عن العقد.

وعلى ذلك فان الإرادة هي التي تكون مصدرا للشرط الذي قد يرد في العقد ويمنع المتصرف إليه في التصرف في ملكه وهذا الشرط هو الاستثناء من القاعدة العامة، فالأصل حرية المالك في التصرف في ملكه دون أي شرط أو قيد.⁽²⁷⁾

2- مخالفات الشروط الواردة في دفتر الشروط وتأخذ العديد من الصور منها:

أ- مخالفات الشروط العمرانية والهندسية الواجب احترامها والحفاظ عليها والمتمثلة في:

- الخصائص العامة للبنية: حيث انه لا يجوز إنشاء أكثر من بناية واحدة في كل قطعة.

- مخالفة الوحدة الهندسية: أي مخالفة الشكل الخارجي للبنية من "اتجاه، ألوان، مواد البناء" وكذا السقف والسياسج...".

- مخالفة شروط تعيين البنية: فالأصل أن تكون البنية موضوعة وفق المخطط المبني الذي يرافق طلب التجزئة، فالشروط المتعلقة بالبنية تتعلق بمختلف الانفاقات واحترام المسافات الفاصلة بالنسبة لمحور الطريق، فان قام المستفيد بالخروج على هذه الشروط اعتبر مخالفا.

ب- مخالفة الجوار: حيث يكون المستفيد من التحصيل ملزم بإنجاز البنايات المتجاورة على شكل خط مستمر كما هو محدد في مخطط التهيئة، على اعتبار أن هذه البنايات تشكل وحدة هندسية متناسقة.



ج- مخالفة ارتفاع السياج: يجب أن يكون السياج موافق للطابع العمراني العام للبناء التي تحيط بها كما يجب أن لا يتعدى الارتفاع الكلي علو 2.40 متر، وان يكون الجزء السفلي المبني والمنغلق لا يتعدى 1.40 متر، وأي تجاوز لذلك يعتبر مخالفة.⁽²⁸⁾

د- الاستيلاء على الفضاءات العمومية: ويقصد بذلك قيام السكان بالاستيلاء على الفضاءات الحرة، وذلك من خلال تسييجها بأسلاك وغرسها أو بناءها وضمها إلى التجزئات، في صورة محل أو مرأب أو حديقة، ويترتب على هذا الاعتداء الإخلال بالجانب الوظيفي للأحياء، إلى جانب تشويه المظهر العام للتسييج العمراني للمدينة.⁽²⁹⁾

خاتمة:

لقد اثبتت دراستنا للاطار الاجرائي للتحاصيل العقارية النتائج الآتية:
- تعدد المخالفات والتجاوزات التي تحدث على مستوى البناء الذاتي في التحصيل، إذ ان أغلب المخالفات تقام بسبب عدم مراعاة المقاييس العامة للتهيئة والتعمير ودفاتر الشروط.

- إلى جانب عدم مراعاة الإجراءات المتعلقة باستخراج التراخيص المسبقة على عملية البناء أو الشروع فيه، خاصة رخصة التجزئة.
- لنصل في الأخير إلى انه وبالرغم من الضوابط والإجراءات التي تم إقرارها في مجال تسيير وإنجاز التحصيلات الا ان الواقع أثبت عدم فعاليتها ميدانيا وخاصة في مجال التحقق المطابقة من عدمها..

- التوصيات:

- الحرص على مدى تطبيق النصوص القانونية لا سيما تلك المتعلقة بضوابط البناء، مع الزامية التشديد في العقوبات المقررة عند ثبوت المخالفة، لان الردع لن يتأتى الا من خلال الصرامة في تطبيق القوانين وتحميل المخالف اشد العقوبات المالية والجسدية ان تطلب الامر ذلك.

- العمل على توعية المتدخلين في عملية الشروع والاستفادة من التحصيل، بضرورة احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ومبدأ أهمية الحفاظ على المحيط.
- إشراك السكان واستشارتهم في التصورات المتعلقة بمخطط التحصيل لتفادي



نتائج عكسية، مع وجوب توعيتهم بعدم شراء أو التعامل في الحصاص الأرضية قبل الاطلاع على قواعد التخطيط المتعلقة بشغل الأرض محل التخصيص.

- وعن التخصيص التي تثبت مخالفاتها لقواعد التهيئة والتعمير، فإنه على الهيئات ومصالح الدولة وضع استراتيجية شاملة لمعالجتها في اطار يضمن استقرار الموطن المستفيد من مشروع التخصيص.

الهوامش والمراجع:

- (1)- مكى حشمة، حماية البيئة من خلال أدوات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 01، 2008، ص 75.
- (2)- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة 01، باتنة، 2010.
- (3)- مكى حشمة، المرجع السابق، ص 85.
- (4)- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.
- (5)- هذه التعلية جاءت بدورها لتلغي التعلية الوزارية المشتركة رقم 01 المؤرخة في 07 جويلية 2014، المتعلقة بتطوير العرض العقاري العمومي في ولايات الجنوب والهضاب العليا، انظر: فوزي مشان التخصيصات السكنية بمدينة باتنة تطورها وأسهمها في الإنتاج السكني- دراسة ميدانية لتخصيص المجاهدين 800سكن وتخصيص الرياض 02، مجلة دلايات في علوم الانسان والمجتمع.
- (6)- فوزي مشان، المرجع نفسه، ص 110
- (7)- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 82
- (8)- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة ماجستير، جامعة أبو بكر، بلقايد تلمسان، ص 84.
- (9)- عبد الوهاب برتيمية، تطور الاحكام المؤطرة لاحتياطات العقارية وتأثيرها على الاستثمار، مجلة المفكر، عدد 03 فيفري 2016، بسكرة، 2016، ص 112
- (10)- عبد الوهاب برتيمية، نفس المرجع، ص 114
- (11)- حمودي محمد وجلول زناتي، تشريع التعمير والتوير العقاري في الجزائر ودوره في التنمية، مجلة آفاق العلمية، عدد 03 لسنة 2019، ص 245.
- (12)- عايدة جفار، استراتيجيات السكن التطوري، نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجانية للعملية بولاية قسنطينة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة، 2016، ص 45.
- (13)- عايدة جفار، نفس المرجع، ص 46-47

(14)- DjeleK nadia, concentration et dessrrement: dynamique urbaine et nouvelles



configurations spatiales D'Alger, école Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme (EPAU) ;Alger; 1999, p. 12.

(15)- كويسى لخضر، معجم الهندسة المعمارية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 2001، ص 67.
(16)- *DjelelK nadia ;op.cit,p 14.*

(17)- عايدة جفار، مرجع سابق، ص 45.

(18)- غنية سطوح، رخصة التجزئة كأداة للتهيئة العمرانية، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي بتيبازة، عدد 03، لسنة 2017، ص 294.

(19)- غنية سطوح، مرجع سابق، ص 296.

(20)- *P.merlin et F choay, Dictionnaire d L'urbanisme et de l'aménagement, presse universitaire de France ; france: 1988, p. 723*

(21)- الصادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري-دراسة تطبيقية على مدينة دار النور قسنطينة، الجزائر، 1995، ص 168.

(22)- الصادق مزهود، نفس المرجع، ص 169.

(23)- بوبكر بزغيش، تنازعات العمران، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو، 2017، ص 198.

(24)- لخضر كويسى، مرجع سابق، ص 67.

(25)- فوزي مشان، مرجع سابق، ص 111.

(26)- محمد صبري، أحكام الالتزام، عين مليلة، دار الهدى للنشر والتوزيع، 1999، ص 75.

(27)- محمد بن عمر، أثر إيداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 04، ديسمبر 2016، ص 210.

(28)- براهيم موفق، مرجع سابق، ص 85.

(29)- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من مظاهر البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2008-2009، ص 30.

