

2. رخصة التجزئة

1.2. المفهوم:

في إطار أحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية **تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات** مهما كان موقعها، إلى **قطعتين أو عدة قطع** إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية **لتشييد بناية**.

2.2. إجراءات تقديم الطلب :

1.2.2. الطلب

يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، **في خمس (5) نسخ** إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها. مقابل وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو لمنصوص عليه. كما يجب توضيح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة مدعماً بطلبه إما:

✓ بنسخة من عقد الملكية،

✓ أو بتوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

✓ أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

2.2.2. الملف

كما يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية :

- ❖ تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- ❖ التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 ، التي تشتمل على البيانات الآتية

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.
 - موقع البناءات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البناءات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- ❖ مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجرأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

❖ مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية المجرأة 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 وكيفيات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء .
- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

❖ برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء.

❖ دفتر شروط يحدد الالتزامات الارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات. كما يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات و المغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

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

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

3.2. إجراءات الدراسة والتحضير

❖ يتناول تحضير الطلب **مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة** لتوجيهات **مخطط شغل الأراضي**، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات **المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير** على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

❖ ويتناول تحضير الطلب كذلك **الانعكاسات** التي يمكن **أن تنجر عن إنجاز الأراضي المجزأة**، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة والمالية البلدية

❖ تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

❖ يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا رداً في **أجل خمسة عشر يوماً** ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأياً

بالموافقة. ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الآجال نفسها.

◆ يمكن المصالحة المكافئة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة الأمر بإجراء تحقيق عمومي يتم التحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به.

◆ تقترح المصالحة المكافئة بالتحضير على السلطة المختصة، كيفية المساهمة عند الاقتضاء، في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب.

◆ عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من **اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي** الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف **على مستوى الشباك الوحيد للبلدية** حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء

◆ في حالة عدم وجود مخطط شغل أراض مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من **اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران**، تتم دراسة الطلب **على مستوى الشباك الوحيد للولاية** حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء. وفي هذه الحالة، يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة **الملف أربع (4) نسخ** من الملف إلى الهيئة المختصة في **أجل شهر واحد (1)**، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

4.2. الهيئة المخولة لإمضاء وتسليم رخصة التجزئة

يعد تسليم رخصة التجزئة من **اختصاص الوالي**، بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية.

- المشاريع الواقعة في مناطق **غير مغطاة** بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة، من **اختصاص الوزير المكلف بالعمران** بالنسبة لما يأتي:

- للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

يعد تسليم رخصة التجزئة من **اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي** بالنسبة لما يأتي .:

- **لبقية المشاريع**

5.2. أجال الدراسة والتسليم

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في:

- غضون **الشهرين (2)** المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة من **اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي**، باعتباره ممثلاً للبلدية أو الدولة،
- في **غضون ثلاثة (3) أشهر** في جميع الحالات الأخرى.
- عندما يكون ملف الطلب موضوع **استكمال بالوثائق أو المعلومات** التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي **يتوقف الأجل المحدد** أعلاه، ويسرى مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.
- تنتشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض **على نفقة صاحب الطلب**، القرار المتضمن رخصة **التجزئة بمكتب الحفظ العقاري**، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقاً للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.

6.2. حالات الرفض أو الارجاء

- لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزأة **موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه**، أو **تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي**، أو **مطابقة لوثيقة التعمير** التي تحل محل ذلك.
- يمكن **رفض** تسليم رخصة التجزئة في **البلديات** التي لا تملك الوثائق المبينة في **النقطة السابقة**، إذا كانت الأرض المجزأة **غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو لتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير** على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.
- يمكن أن يكون طلب رخصة محل **قرار تأجيل** يتم الفصل فيه طبقاً لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990. يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجال المحددة للتحضير، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره **سنة واحدة**.

7.2. وجبات طالب رخصة التجزئة

- تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال ، من خلال إحداث ما يأتي :
- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف.
 - مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه .
 - تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية و للبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة 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.

8.2. أحكام مطبقة على دفتر الشروط الخاص بالتجزئة

- يتم تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.
- يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض، بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقا لأحكام المخطط المذكور.
- يخطر كل مالك لقطعة أرض مجزأة بفتح التحقيق العمومي المذكور أعلاه.
- لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط، التي تتطلب أشغالا إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.
- يتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.
- ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء، في مكتب الحفظ العقاري بالولاية، وذلك طبقا للتشريع المعمول بها المتعلق بالإشهار العقاري.

- يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز، إلى غاية إتمام أشغال الإنجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.
- يبقى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تتحصل على الرخصة أو تلك التي لم تتم المباشرة في أشغال إنجازها.

9.2. محتوى رخصة التجزئة

- تسلم رخصة التجزئة في شكل **قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة.**
- يحدد القرار المتضمن تسليم **الرخصة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب** ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.
- يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :
- **مصالح التعمير على مستوى البلدية** في حالة تسليم الرخصة **من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي**
- **المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية** في حالة تسليم الرخصة **من طرف الوالي.**
- **المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران** في حالة تسليم الرخصة **من طرف الوزير المكلف بالعمران .**
- توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة.
- تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية.
- تحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

10.2. حالات الإلغاء

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- ◆ إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل **مدته ثلاث (3) سنوات** ابتداء من تاريخ التبليغ.
- ◆ إذا لم **يتم الانتهاء من أشغال التهيئة** المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.
- ◆ غير أنه في حالة الترخيص **بتنفيذ الأشغال على مراحل**، فإن الآجال المحددة والمقررة للإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه، تطبق على **أشغال المراحل المختلفة**.
- ◆ عندما تصبح **رخصة التجزئة ملغاة**، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.
- ◆ يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.
- ◆ يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.

11.2. آليات الطعن

- ❖ يمكن صاحب رخصة التجزئة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع **لدى الولاية**. وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب **بخمسة عشر (15) يوما**.
- ❖ يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا **ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران** مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن. وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة بمصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب **في أجل خمسة عشر (15) يوما**، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

❖ يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.