

جامعة محمد خيضر بسكرة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# مذكرة ماستر

الميدان : الحقوق والعلوم السياسية  
الفرع: حقوق  
التخصص: قانون إداري  
رقم: .....

إعداد الطالب: رغيص يزيد خليل

يوم: 2020/09/25

## الرقابة القضائية على قرارات العمران الفردية

### لجنة المناقشة:

رئيسا	أ. مح أ	جامعة بسكرة	شراد صوفيا
مشرفا ومقررا	أ. مح ب	جامعة بسكرة	شعيب محمد توفيق
مناقشا	أ. م س ب	جامعة بسكرة	سقني الصالح



# شكر و عرفان

نحمد الله تبارك وتعالى ونصلي على جميع أنبيائه ورسله وعلى خاتمهم سيدنا محمد موضح طريق الهدى والسداد قانع الجاحدين والملحدين من أهل الزيغ والعناد صلى الله تعالى عليه وعلى آله الأكرمين الأجواد صلاة تبلغه بها نهاية الأمل والمراد.

ونستفتح بالذي هو خير " ربنا عليك توكلنا وإليك أنبنا وإليك المصير "

وبعد:

فإنني أتقدم بخالص الشكر والامتنان بعد الله ثم رسوله إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد في إعداد هذا العمل المتواضع ونخص بالذكر أستاذي الفاضل " شعيب توفيق " الذي لم يبخل عليا بالنصائح والإرشادات و أدعوا من الله أن يوفقه إلى مزيد من النجاح كما لا أنسى جميع الأساتذة الأفاضل وخاصة الأستاذ الدكتور عزري الزين الذين صبروا معنا حتى بلغنا المراد.

وأتقدم بالشكر لكل عمال كلية العلوم القانونية .

كما أتقدم بالشكر إلى كل الأصحاب والأحباب الذين أبوا إلا أن يدلوا بدلهم أيضا في مساعدتي وتيسير أموري لكي يظهر هذا العمل في أفضل صورة وفي الأخير ندعوا الله أن يكون هذا العمل ثمرة خير لغيرنا.

# الإهداء

## بسم الله الرحمن الرحيم

اللهم لا تجعلني أصاب بالغرور إذا نجحت، ولا باليأس إذا فشلت، وذكّرني دائماً بأن الفشل هو التجربة التي تسبق النجاح وإذا أعطيتني نجاحاً فلا تفقدني تواضعي واعتزازي بكرامتي.

شيء جميل أن يسعى الإنسان إلى النجاح فيحصل عليه والأجمل أن يتذكر من كان السبب في ذلك. إلى ينبوع الحنان والعطف، إلى التي تحمل بسمّة الزهر في شفتيها وروعة الحب في مقلتيها وجنة ربي تحت قدميها، إلى التي تنتظر نجاحي لتحضنني في آخر الطريق. أمي الغالية "سميرة" أطال الله في عمرها.

إلى من حملني طفلاً ورعاني صبياً رافقتني شاباً وزرع لي الدرب وردا دون أشواك إلى من تغرب وتحلى بالصمود ليوفر لنا العيش إلى من ضمنا بأجنحة العز والدلال إلى من أدين له بنجاحي ومستقبلي. أبي الكريم "فاتح" أطال الله في عمره.

إلى من ترعرعت معهم ونما غصني بينهم، إخوتي.

"ريان، نور، ملاك، مريم"

والى الروح الطاهرة التي في قلوبنا ولن ننساها المرحوم "أخي صلاح"

إلى كل الأهل والأقارب

إلى رفاق الدرب الجميل ورحلة البحث والجهد المتواصل من أجل إنجاز الثمرة وإلى كل من ساعدني في إنجاز هذه المذكرة

إلى كل من علمني حرفاً أساتذتي الكرام من الابتدائي إلى الجامعي جزاهم الله كل خير

إلى كل من سقط اسمه سهواً من ذاكرتي.

إلى كل من يتصفح مذكرتي الآن إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.

رغيس يزيد خليل

# مفصلة



# الفصل الأول

الرخص العمرانية والقرارات

الإدارية محل الرقابة

المسبقة

إن ملكية الأرض ترتبط بحق الإنسان فيها لذا وجب عليه أن يمارسها وفقا للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض وعليه فإن الحق والبناء ليس مطلقا إنما تلد عليه قيود وضعها المشرع تحقيق للمصلحة العامة أهمها رخص البناء بالإضافة إلى رخصة التجزئة ورخصة الهدم التي خور القانون منحها للإدارة المختصة حتى تفرض رقبتها على النشاط العمراني وتسهر على إحترام قواعد العمران بالإضافة لهذه الرخص هناك نموذج آخر لأدوات الرقابة التي إعتد عليها المشرع وتتمثل في الشهادات العمرانية التي لا تقل أهمية من الرخص وتتمثل في الشهادة التعمير وشهادة التقسيم هذه الرخص والشهادات التي تعتبر من آليات الرقابة على عملية البناء والتعمير

كما إهتم المشرع في إطار أحكام قانون 29.90 المعدل والمتمم بموجب قانون 05.04 المتعلق بالتهيئة والتعمير على آليات الرقابة البعدية سواء من حيث هيئات الرقابة أو عن طريق شهادة المطابقة كوسيلة رقابية بعدية.

### المبحث الأول: الرقابة القبليّة عن طريق الرخص والشهادات

أكد المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير على أدوات رقابية قبليّة على أعمال التعمير والبناء مع مراعاة مخططات التهيئة والتعمير والمتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي تتلخص في مجموعة من الرخص والشهادات التي يلتزم الأشخاص بطلبها لدى الجهة الإدارية المختصة قبل الشروع في أي عمل وارد على عقارات، وبالتالي سنتناول في هذا المبحث الرخص العمرانية من جهة وشهادات التعمير من جهة أخرى

### المطلب الأول: الرقابة القبليّة عن طريق الرخص العمرانية<sup>1</sup>

اهتم المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير بثلاثة أنواع من الرخص باعتبارها ميكانيزمات فعالة للتنظيم والرقابة تتمثل في رخصة التجزئة التي تعتبر وسيلة عمرانية لتقسيم ملكية عقارية مهما كان موقعها ورخصة البناء التي تشكل محورا رئيسيا في النشاط العمراني بوجه عام وفي الأخير رخصة الهدم التي تهتم بالعقار المبنى خاصة المحمي منه.

### الفرع الأول: رخصة التجزئة

تعتبر التجزئة آلية رقابية في مجال التعمير حيث تساهم في تنظيم حركة العمران، لذا نظمها المشرع في قانون التهيئة والتعمير وكذا المراسيم المكملة له، فنظرا لأهمية هذه الرخصة نتطرق إلى تعريفها ونطاق تطبيقها وثم إجراءات إعدادها ومنحها.

### أولا: تعريف رخصة التجزئة

عرفت المادة 2 من قانون 08-15 التجزئة على أنها: القسمة من أجل البيع والإيجار وتقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مختصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير " والمادة 3 من نفس القانون "يمنع إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية قبل الحصول المسبق على رخصة التجزئة مسلمة طريقا للتشريع والتنظيم المعول به"، فالمشرع الجزائري لم يعرف رخصة التجزئة في قانون التهيئة والتعمير وإنما ذكر فقط نطاق تطبيقها

هناك من يعرف رخصة التجزئة على أنها القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن تقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في

1 مزوري كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة 2011/2012، ص 48



تشديد بنائية، كما تعرف رخصة التجزئة على أنها عملية تهدف إلى تقسيم وحدة عقارية إلى قطعتين أو أكثر مهما كان موقعها.

يفهم من هذه التعاريف أن رخصة التجزئة هي عبارة عن وحدة عقارية واحدة غير مبنية حيث يتم تقسيمها إلى قطعتين أرضية أو أكثر ويجب أن تكون معدة للبناء وهذا ما قصد بها المشرع في المادة 7 من المرسوم التنفيذي 91/176 والتي عدلتها المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 في مصطلح تشييد بنائية حيث إذا نتج عن القطعة الأرضية غير المبنية نكون أمام شهادة التقسيم وليس التجزئة.

كما أن الأراضي الفلاحية لا تخضع في تقسيمها لهذه الرخصة بل تخضع لرخصة التقسيم المنظم بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 1.490/97<sup>1</sup>.

**ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة** نصت المادة 57 من قانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لأثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"، إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بنائية.

يشترط المشرع لقبول رخصة التجزئة أن تكون موافقة مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو المطابق لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك وكذا مخطط التوجيهي وغير ذلك ترفض الرخصة وهذا حماية للنظام العام ولا يجوز للإدارة مخالفة ذلك.

وهناك استثناء على أشغال التجزئة الخاصة بوزارة الدفاع الوطني وبعض الهياكل الخاصة التابعة للدولة هذا ما جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 .

### ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

اشتراط المشرع الجزائري للحصول على رخصة التجزئة إتباع إجراءات معينة ضمانا لحقوق الأفراد فعلى المعني بالأمر تقديم طلب رخصة التجزئة إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه وإصدارها قرار بشأن الطلب.

1 هو المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء، راجع المادة 31، مرجع نفسه .

### 1- طلب رخصة التجزئة:

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك الأصلي أو الوكيل، ويجب أن يرفق صاحب الطلب وثائق تثبت صفته ووثائق أخرى بطلب الرخصة وذلك بتقديم نسخة من عقد الملكية أو توكيل قانوني أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي.<sup>1</sup>

يرفق هذا الطلب بملف يحتوي على تصاميم تبين موقع القطعة الأرضية المعنية بالتجزئة وتصاميم ترشيديه تسمح ببيانها وتعيين مساحتها ومواصفات الظاهرية والتقنية لها، كما يرفق بمذكرة توضح مدى احتمال الأثير على البيئة، هذا ما تناولته المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ويتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير يودع ملف طلب رخصة التجزئة بالوثائق المرفقة في مقر المجلس الشعبي البلدي في خمسة نسخ ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي وصل إيداع بعد فحص دقيق للمستندات اللازمة التي يجب أن تكون مطابقة لمحتوى الملف على النحو المنصوص عليه.

### 2- الجهات المختصة بمنح رخصة التجزئة:

بعد تكوين الملف وإيداعه في مقر المجلس تتولى الجهة المختصة التحقيق في الطلب وإصدار القرار بشأنه .

### 3- الجهة المختصة في التحقيق في الطلب:

يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثل للبلدية أو الدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، أما إذا كان إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي ويتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية ويكون ذلك حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخص البناء.<sup>2</sup>

1 مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور النشر والتوزيع، الجزائر، 2014 ص 97.

2 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قارات مجلس الدولة، دار الفجر، الجزائر،

يتناول التحقيق مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات أدوات التعمير ودراسة الانعكاسات التي يمكن أن ينجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة والملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة وحماية الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلدية.

وعلى المصلحة المختصة بتحضير رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح التي تم استشارتها بالرد في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وإذا لم ترد خلال هذه المدة عد رأيها موافق عليه.<sup>1</sup>

ويجب في جميع الحالات على المصالح والشخصيات المستشارة أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الآجال نفسها، ويمكن لها أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي عكس ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 91/176 في المادة 12 منه حيث أعطى المشرع لهذه الأشخاص العمومية والمصالح مهلة شهر لإبداء رأيها، وإذا لم ترد في الآجال الممنوحة لها عد رأيها خفف من مدة التشاور لتجنب الإطالة .

#### 4- الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة:

تختلف الجهة المصدرة لرخصة التجزئة التي حددها المشرع حسب الحالة، ويكون من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

#### 5- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها .

ويكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص المجلس الشعبي البلدي في حالتين :

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات والبنائيات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.
- أو بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي.

1 إقلاوي أولدا رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية الطبعة الثانية، دار هومه الجزائر، 2015 ، ص 175-

أما المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 جاءت مخالفة للمادة 65 من قانون 90/29، أكدت على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار الرخصة الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة وجود مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، ويتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.<sup>1</sup>

#### 6- اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير:

يكون من اختصاص الوالي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وهذا ما أكدته المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 وكذلك المادة 66 من قانون رقم 90/29 حيث تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي بالنسبة لما يأتي:

- المشاريع ذات الأهمية المحلية المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.
- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بالمخطط شغل الأراضي مصادق عليه.

أما من اختصاص الوزير نصت عليه المادة 67 من قانون رقم 29-90 " تسلم الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي، أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية " <sup>2</sup>

وإذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء، حيث يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربعة نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى الولاية .

يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب وذلك في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة التجزئة، أما إذا كانت من اختصاص الوالي والوزير المكلف بالتعمير بتسليم الرخصة يكون في غضون ثلاثة إلا أنه هناك استثناء على هذه المواعيد حيث يمكن أن يوقف الميعاد في حالتين أساسيتين هما:

1 مرسوم تنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج. عدد 55 صادر في 27/09/2009.

2 مادة 67 من قانون رقم 29/90، مرجع سابق .

عند استكمال الوثائق والمعلومات الواجب تقديمها أو عند إجراء تحقيق عمومي ويتوقف الأجل المحددة إلى غاية استلام هذه الوثائق والمعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

### 3- مضمون القرار البت في القرار:

عند نهاية آجال الدراسة والتحقيق، تلتزم الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة التجزئة الذي يتضمن إما الموافقة بمنح الرخصة أو رفضها كما يكون تأجيل الفصل في طلب الرخصة قرار قبول رخصة التجزئة.

- قرار قبول رخصة التجزئة:

نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 09-307 على أنه تسلم رخصة التجزئة حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو من الوزير المكلف بالتعمير، وهذا ما أكدته المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19<sup>1</sup>.

يحدد قرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يوقع نموذج منها التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات واتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما يحدد آجال 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 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 تحت تصرف الجمهور، مقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض المجزأة وتحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشيف الولاية ونسخة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

ألزم المشرع الجزائري ضرورة شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه، وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري .

1 مادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مرجع سابق

وعند الانتهاء من الأشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، على المستفيد أن يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليمه شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال واتمامها ويرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

- تصاميم جرد تعد على سلم 1/200، و 1/500 للاستغلال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها .

- مخطط استلام الأشغال .

ويرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال .

تتم دراسة طلب شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات أو يطلب من صاحب التجزئة لتصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى 30 يوم، ويبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال لصاحب الطلب خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات التالية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ .
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير من طرف مكتب الدراسات يحدد مدة انجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة تسليم رخصة التجزئة وتقييمها.
- مثلاً في القانون الفرنسي تنتهي مدة صلاحية القرار المتضمن رخصة التجزئة في سنتين إذا لم يتم الشروع في الأشغال التهيئة، أو سنة في حالة انقطاع الأشغال حسب القانون الفرنسي 17—424 ولكن الضمانات الممنوحة في رخصة التجزئة تكون حتى 5 سنوات<sup>1</sup>.

قرار رفض رخصة التجزئة

لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض المجزئة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك، كما أعطى المشرع الجزائري سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار منح الترخيص في البلديات التي لا تملك الوثائق المبنية أعلاه

1 شوقي بسمه، خيمي ربيحة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2012/2013 ص 65

إذا كانت الأرض مجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وللتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

وإذا كان القرار مخالف لما سلف يعد قرار معيبا يعيب مخالفة القانون وذلك في حالة الرفض الإلزامي بقوة القانون<sup>1</sup>.

### تأجيل الفصل في طلب رخصة التجزئة

يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل تأجيل يتم الفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد، وهذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90/29 والذي أكدت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 .

فعندما 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 ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

### الفرع الثاني: رخصة البناء:

تعتبر رخصة البناء إحدى رخص الضبط الإداري التي يتم من خلالها فرض الرقابة المسبقة على أشغال البناء وضمان توافرها مع متطلبات حماية البيئة نظرا لأهمية هذه الرخصة سنحاول تبيان تعريفها ونطاق تطبيقها للوصول إلى إجراءات منح رخصة البناء.

### أولا: تعريف رخصة البناء

المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير لم يضع لنا تعريفا لرخصة البناء، وإنما اكتفى فقط بتحديد نطاق تطبيقها، وهذا ما جاء في نص المادة 52 من قانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، أما المادة 2 من قانون رقم 15/08 عرفت لنا البناء على انه اكل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الفلاحي أو الخدمات<sup>2</sup>.

كما جاء في نص المادة 3 من قانون رقم 11/04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية على أنه:

1 نشوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنبل شهادة الماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2015/2014، ص 63  
2 عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 12.

كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو وبالرجوع إلى التعاريف الفقهية المتنوعة نجد تعريف الدكتور عزري الزين على أنه:

رخصة البناء مقتضاه الحق للشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد، وتغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.

أو رخصة البناء عبارة عن القرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي بتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه رخصة البناء عبارة عن قرار إداري وفردى وترخيص إداري يسمح بالقيام بأعمال البناء، فالمشروع المقدم يجب أن يحترم القوانين والقيود المفروضة في مجال البناء فيمكن تعريف رخصة البناء على أنه قرار إداري يصدر من طرف الهيئة المختصة قبل الشروع في إنجاز أو إدخال تعديل أو ترميم للبناء .

### ثانيا: نطاق تطبيق رخصة البناء<sup>1</sup>:

تتم دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين الأول موضوعي يحدد من خلاله الأعمال البنائية محل الترخيص والثاني مكاني أي من حيث المناطق التي تستلزم فيها الرخصة مهما كان نوع البناء والغاية.

### النطاق الموضوعي لرخصة البناء:

تعتبر عملية تحديد الأشغال الخاصة برخصة البناء إجراء هام لتبيان نطاق تطبيق هذه الرخصة وهذا ما نصت عليه المادة 52 من القانون رقم 90/29 على أنه: "يشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو التوجهات المقضية على الساحة العمومية، ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".

حيث نصت هذه المادة على الأعمال التي تخضع لرخصة البناء التي يمكن تقسيمها إلى تشييد البنايات الجديدة، تمديد البنايات الموجودة، تغيير البناء، وإقامة جدران صلب للتدعيم والتسييج.

### - تشييد البنايات:

ويقصد به الإنشاء، الإحداث والإيجاد، وإنشاء المباني يعني استحداثها وإيجادها من العدم للشروع ثم البدء في إقامتها لأول مرة بمعنى إقامة المبنى لأول مرة وذلك بوضع أساسات البناء من البداية أو هدم بناية قديمة لإعادة البناء.

1 بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع قانون الأعمال "كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص13.



مما يستوجب استخراج ترخيص له من الجهة الإدارية المختصة حتى نكون أمام مبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة مهما كان نوعها ويتم تشييدها وإدماجها في الأرض حتى تصبح ثابتة مستقرة لا يمكن تحريكه ولا إزالته حيث يكون البناء مستقر ثابت بالأرض وأن يكون البناء من صنع الإنسان باستخدامه وسائل وأدوات تكنولوجية حديثة لتشييده بالشكل المناسب.

#### - تمديد البناءات الموجودة:

يقصد بتمديد البناءات الموجودة توسيع البناء لزيادة مساحته أو الحيز المكاني القائم مثل هدم حائط داخل شقه أو أكثر لتوسيعها<sup>1</sup>.

#### - تغيير البناء:

المقصود بتغيير البناء أن يمس الحيطان الضخمة أو تعديل في الواجهة الخارجية له أي التغيير في هيكل البناء ذلك بقصد تعديل معالم البناء والتغيير في شكله.

#### - إقامة جدران للتدعيم والتسييج:

المقصود بتدعيم المباني تقوية المباني القائمة وإزالة ما لها من خلل وقد أستوجب القانون ضرورة الحصول على ترخيص قبل الشروع فيها نظرا لما تحتاجه هذه العملية من رقابة وتقنيات.

رغم إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل القيام بأشغال البناء إلا أنه استثنى المشرع الجزائري بعض الأعمال من شرط الحصول على رخصة البناء التي نص عليها في المادة 53 من القانون رقم 90-29 وكذا المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 تتمثل في:

البناءات التي تحمي سرية الدفاع الوطني وهي البناءات التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأنها تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها مثل مركز المعلومات ومراكز التدريب<sup>2</sup>.

الهيكل القاعدية الخاصة التي تكسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى وهي: هياكل تابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات والمؤسسات إذا تم إقرار ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير التجهيز والوزير المعني أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضع لسرية الدفاع الوطني أو يكتسي طابعا استراتيجيا.

1 د اربلية آمنة، طربوش نعيمة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام

(منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قلمة، د.س، ص 17

2 مزوزي كاهنة، مرجع السابق، ص 52.

النطاق المكاني لرخصة البناء :

في القانون القديم رقم 82/02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي، حددت فيه المادة 3 منه الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء ذكرها بالتفصيل ولكن بالرجوع إلى القانون الساري المفعول، لا نجد تحديدا للنطاق المكاني لرخصة البناء.

الاما جاءت به المادة 53 من القانون 29/90 حيث أن المشرع قلص من هذه المناطق وأصبحت رخصة البناء إلزامية في جميع المناطق<sup>1</sup>.

ثالثا: إجراءات الحصول على رخصة البناء :

تعتبر الإجراءات القانونية لطلب رخصة البناء الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها، لأن إتباع إجراءات معينة تضمن الرقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة التي تقوم بفحص الطلب والتحقيق فيه وفي الأخير تصدر قرار بشأن الطلب.

طلب رخصة البناء :

يقدم طلب رخصة البناء من قبل المالك أو الوكيل الذي يجب أن تتوفر لديه شروط خاصة، وضرورة تحضير ملف يحتوي على بعض المستندات والبيانات.

الشروط المتعلقة بطلب الرخصة

حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 الأشخاص المؤهلين لطلب رخصة البناء :

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحياة مسجلين لدى محافظ الشهر العقاري .
- أو الوكيل أو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه وباسمه المستأجر المرخص له قانونا لكن صفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة، يرخص له القيام بأشغال البناء وهذا ما نصت عليه المادة 492 من القانون المدني على أنه " لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير دون إذن مكتوب من المؤجر "

1 عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص.12.

وأجاز القانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وفق أحكام المادتين 39 و 40 من قانون رقم 90/25 .

#### الشروط المتعلقة بمحتويات الطلب:

إن محتويات ملف رخصة البناء كثيرة، حيث هناك وثائق تثبت صفة الطالب، وهناك وثائق أخرى خاصة بالبناء والتي يغلب فيها الطابع التقني والتي نعرضها كالآتي<sup>1</sup> :

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90/25.
- أو توكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75.
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً.
- تصميم الموقع على سلم 1/2000 1/5000
- مخطط الكتلة معد على سلم 1/200، 500/1 الذي يشمل على عدة بيانات كمساحة القطعة الأرضية، طوابق البنايات المجاورة أو الإرتقائها أو عددها .

- تصاميم معدة على سلم 50/1 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية .

إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزئة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة .

- دراسة في الهندسة المدنية

اشتراط المشرع زيادة على تلك البيانات وإرفاق الوثائق المذكورة أعلاه، أن يكون مشروع البناء الخاضع للرخصة موضوعاً من قبل مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا حسب نص المادة 05 من قانون رقم 04/05، التي عدلت المادة 55 من قانون رقم 29/90.<sup>2</sup>

#### إجراءات إيداع الطلب:

طبقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 السالف الذكر التي جاء فيها " يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية

1 أسياخ سمير، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع الحقوق، تخصص قانون

الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2016، ص 114

2 منصور نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجازنر، 2010، ص 41

نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة أرض " .

" ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية "

وكذا ما جات به المادة 61 من قانون 29/90 السالف الذكر ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المدمة وصلاحتها وكذا يثبت تاريخ الإيداع وهو ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة.

**الجهات المختصة بمنح رخصة البناء :**

**الجهات المختصة بتسليم الطلب:**

المبدأ في التشريع الجزائري أن تسليم رخصة البناء من اختصاص المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي والوزير المكلف بالتهيئة والتعمير في حالات حددها القانون.

- تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل البلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو بصقته ممل لدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على رأي الموافق للوالي<sup>1</sup>.
- كما تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في الحالات التالية: البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمرانية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافة البارزة، الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي الجيد
- تكون رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية وجهوية بعد الاطلاع على رأي الوائي أو الولاية المعنيين.

نستنتج أن المشرع الجزائري جعل اختصاص منح رخصة البناء كقاعدة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مراعيًا بذلك كثافة الأنشطة العمرانية التي تكثر في الحدود الجغرافية للبلديات، أما استثناءا للوالي في المشاريع الجهوية والوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع ذات أهمية وطنية

1 غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012، ص.56.

وبهذا التوزيع عمل المشرع على تعزيز فكرة اللامركزية.

### التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء

لقد ميز المشرع في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على رخصة البناء بحسب بمنح هذه الرخصة، فإذا كان من اختصاص المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة البناء، ثم دراسة الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية وفي هذه الحالة يرسل الرئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من نفس المرسوم من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل الثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يعد الأشخاص العموميون أو المصالح والجمعيات عند الاقتضاء والذين يتم استشارتهم ولم يرد في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة .

بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من:<sup>1</sup>

- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية .
- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق .
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية .
- مصلحة الولاية المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية .

ويجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخصة البناء في أجل 15 خمسة عشر يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال ملف الطلب مرفق برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق و ذلك في أجل ثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، يتم

1 حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2013، ص 60

تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد فيجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية في الطلبات في أجل خمسة عشر 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب<sup>1</sup>.

### مضمون القرار (البت في القرار)

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقيق في الملف، تأتي المرحلة الأخيرة في الطلب واصدار السلطة الإدارية المختصة قرار بشأنه التي تكون في الاحتمالات التالية :

### قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا، فإن الجهة المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة ويكون بموجب قرار إداري مكتوب ، وحسب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 التي تنص على يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات، خلال عشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

### قرار رفض منح رخصة البناء

نص المرسوم التنفيذي رقم 91/175 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء في مواد من 2 إلى 11 ويكون ذلك سواء بسبب موقع البناء من حيث خطورة الزلازل أو انزلاقات التربة والضجيج والإضرار بالآثار التاريخية أو الطرق المؤدية للبناء من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي .

تختلف حالات رفض وطلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه ووثيقه تحل محل ذلك أو انعدامها ويصدر قرار رفض منح رخصة البناء إذا تبين للجهة المختصة أن مشروع البناء موضوع الطلب لا يتناسب مع توجيهات التعمير المعمول بها، وفي هذه الحالة لابد من تبليغ المعني بهذا القرار مع إلزامية التعليل مرققا بنسخة من ملف الطلب.

1 عزري زين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، بسكرة، د.س، ص.18

### قرار تأجيل البت في طلب الرخصة

بمنح رخصة ليست بالموافقة ولا بالرفض، وإنما ترى تأجيل اتخاذ قد يكون موقف الإدارة المختصة القرار المناسب للطلب المقدم أمامها وهذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون رقم 29/90 وعليه فالقرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة ينبغي أن يكون معللا ويجب ألا يتجاوز مدة سنها، وهذا ما جاءت به المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15/19.

### تبليغ قرار رخصة البناء

القرارات الإدارية في مادة رخصة البناء يجب أن تبلغ لصاحب الطلب رفقة نسخة من الملف يتمكن من الاطلاع عليها، واتخاذ أي إجراء يراه مناسبا للحفاظ على حقوقها.

كما توضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي بغية الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطالب، تحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة واحدة من المقرر وتنتشر نسخة في مقر المجلس الشعبي البلدي لمدة 13 شهر حتى يسنى لكل شخص معنى الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب إلى غاية الفضاء المدة.

### المطلب الثاني: الرقابة القبلية عن طريق الشهادات العمرانية.

إضافة إلى الرخص العمرانية نظم المشرع الجزائري بعض الشهادات كألية لمراقبة عملية البناء من طرف الإدارة، وذلك في إطار ضبط التوسع العمراني، والتي لا تقل أهمية عن الرخص وتتمثل هذه الشهادات في شهادة التعمير شهادة التقسيم أما فيما يخص شهادة المطابقة فستعرض إلى أحكامها في الفصل الثاني باعتبارها من آليات الرقابة البعدية<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: شهادة التعمير:

تعتبر شهادة التعمير وثيقة إعلام بحيث تعطي معلومات حول القطعة الأرضية أو إمكانية تشييد بناية على القطعة الأرضية وتكون قبل الشروع في إجراء أية دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء ونظرا لأهميتها نتطرق إلى تعريفها نطاق تطبيقها وإجراءات الحصول عليها.

1 تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009، ص. ص 111-112

**أولاً: تعريف شهادة التعمير:**

إن شهادة التعمير حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 "هي تلك الوثيقة التي تسلم بناءاً على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وهو نفس التعريف الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المحدد لكيفيات تحديد العقود التعمير وتسليمها، في المادة 02 منه، إلا أن هذا المرسوم أضاف إلى جانب شهادة التعمير بطاقة معلومات التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية أن يحصل عليها .

وتجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن لهذه البطاقة أن تحل محل شهادة التعمير وهذا ما أكدته المادة 2/2 من نفس المرسوم التي جاء فيها؛ "وزيادة على ذلك يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير<sup>1</sup>.

**ثانياً: نطاق تطبيق شهادة التعمير**

لم يحدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق شهادة التعمير بصفة صريحة في قوانين التعمير، فهذا يعني أنها تطبق في كل التراب الوطني وعلى كل الأشخاص باستثناء أحكام شهادة التعمير نجد أنه تطبق هذه الشهادة على كل الأراضي المتواجدة في التراب الوطني، فالمادة 51 من القانون رقم 29/90 لم تحدد نوع معين من الأراضي التي تخضع لهذه الشهادة، مما يعني انه يتم تطبيقها على أي أرض مهما كان موقعها بغرض معرفة مدى قابليتها للبناء وكذا الارتفاقات التي تخضع لها هذه القطعة الأرضية.

أما من حيث نطاق تطبيقها على الأشخاص، فإن المادة 51 القانون رقم 29—90 قد نصت على أنه يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير، من خلال هذه المادة تستنتج أنه يتم تطبيق شهادة التعمير على كل الأشخاص سواء كانوا طبيعيين أو معنويين.

أورد المشرع استثناءات على تطبيق شهادة التعمير وهذا ما نجد في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 التي تنص على أنه لا يعني هذه الشهادة الهياكل القاعدية التي تحتمي سرية الدفاع الوطني والتي تشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني كما لا يعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

1 حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع: الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن

عكنون الجزائر، 2007/2008، ص. ص. 49-50



### ثالثاً: إجراءات الحصول شهادة التعمير

يستوجب الحصول على شهادة التعمير تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة حيث يتم دراسة الطلب وتسليمه وذلك وفقاً للمراحل التالية:

#### طلب شهادة التعمير:

#### الشروط المتعلقة بطلب الشهادة

حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات التالية :

- طلباً خطياً ممضياً من طرف صاحب الطلب .
- اسم مائك الأرض .
- تصميماً حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية .

#### إيداع الطلب لدى الجهة الإدارية المختصة:

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته .

#### دراسة الطلب وتسليم شهادة التعمير:

#### دراسة الطلب من طرف الجهة المختصة:

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية وهنا يجب التمييز إذا تمت تغطية البلدية بمخطط شغل الأراضي أم لا لأنه عندما يتم التحقيق في طلب شهادة التعمير يتناول مدى مطابقت الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير واحترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.<sup>1</sup>

1 بلرباط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العم ارن، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2013، ص.97.

وعليه يكون إصدار شهادة التعمير من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة، في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز التحقيق العمومي تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47، من خلال ممثليها في الشباك الوحيد من أجل ثمانية 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، فهنا يجب على الشباك الوحيد الفصل في أجل 15 يوماً التالية لتاريخ إيداعه.

#### تسليم شهادة التعمير

بعد دراسة الطلب يتم تبليغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى الشخص المعني خلال خمسة عشر يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الجزائري خفف من مهلة التبليغ التي كانت محددة بشهرين في ظل المرسوم التنفيذي رقم 91/176 .

ويجب أن تتضمن شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات حسب نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- خدمة القطعة الأرضية لشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو لمنع ذلك لاسيما :
- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح، تحركات القطعة الأرضية، انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، تمييع، تساقط القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

أما فيما يخص مدة صلاحية شهادة التعمير فهي ترتبط بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

1 حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص. 93.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات تقسيم العقارات المبنية، وهي تختلف عن رخصة التجزئة حيث أن رخصة التجزئة تعتبر قرار إداري يتضمن تقسيم القطعة الأرضية الشاغرة إلى قطعتين أو أكثر في حين أن شهادة التقسيم تعد وثيقة إدارية تقسم العقارات المبنية دون الأراضي الشاغرة ونظرا لهذا الاختلاف بينهما سنتطرق إلى تعريف شهادة التقسيم أولا ونطاق تطبيقها ثانيا وإجراءات تحضير وتسليم شهادة التقسيم ثالثا.

#### أولا: تعريف شهادة التقسيم

تعد شاهدة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام دون التغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها حيث تنص المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15—19: " تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام "

وبالتالي فإن شهادة التقسيم عبارة عن وثيقة إدارية تمنح لمالك العقار المبني في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي فهي إذن شهادة تخص فقط العقارات المبنية ولا يمكن أن تقع على العقارات غير المبنية، وقد ألزم المشرع مالك الراغب في إحداث حصص مستقلة أن يخطر الإدارة بما ينوي الإقدام مراعيًا في ذلك الشروط الشكلية المقررة قانونًا تقاديا في وقوع أخطار أو أضرار بالمعني.

كما أنها وثيقة عمراني مهمة أقرها المشرع لحماية وتنظيم النسيج العمراني، وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من قبل الورثة من أجل تقسيم العقار المورث، وهي تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني.

#### ثانيا: نطاق تطبيق شهادة التقسيم

يتم تطبيق شهادة التطبيق في كامل التراب دون استثناء، كما يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي أن يطلبها في كل عملية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدد أقسام، وهذا حسب نص المادة 59 من القانون رقم 90/29 التي تنص " تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام " <sup>1</sup>

1 حمادو دحمان، الوسائل غير قضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، منكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2011، ص 132.

ثالثاً: إجراءات الحصول شهادة التقسيم:

للحصول على شهادة التقسيم يجب على الشخص المعني تقديم طلب أمام الجهة الإدارية المختصة ليمت دراسة والتحقيق فيه حتى تسلم في الآجال المحددة، وذلك وفقاً للمراحل التالية :

### 1- طلب شهادة التقسيم:

الشروط المتعلقة بطلب شهادة التقسيم:

إن الحصول على شهادة التقسيم يتوقف على طلب يقدمه المالك أو موكله يحمل توقيع المعني، وتثبت صفة الطالب إما بنسخة من عقد الملكية وإما بالتوكيل، طبقاً لأحكام القانون المدني وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

مضمون الطلب:

يجب أن يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يشمل على الوثائق التالية :

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل البيانات التالية :
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض .

- بيان شبكة التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

### 2- إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة:

حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإنه يتم إرسال شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، ويسلم وصل بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل.<sup>1</sup>

1 بلمرباط حنان، مرجع سابق، ص 93.

دراسة الطلب وتسليم شهادة التقسيم:

بعد تقديم طلب الحصول على شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة ارض يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وذلك بنفس الأشكال المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء حيث يؤول اختصاص تسليم شهادة التقسيم إما إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثل للبلدية أو للدولة، أو إلى الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران.

وبعد الفصل في طلب شهادة التقسيم، تبلغ للشخص المعني خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب وتحدد مدة صلاحيتها بثلاث سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها وهو عكس ما كان عليه في المرسوم التنفيذي رقم 171/91، الذي نص في المدة 32 منه على أنه تحدد مدة صلاحية الشهادة بسنة واحدة من تاريخ تبليغها .

ويجب التذكير أنه يجب إشهار شهادة التقسيم بالمحافظة العقارية، حيث له أثر قانوني، في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة.<sup>1</sup>

المبحث الثاني: آليات الرقابة البعدية على أشغال التهيئة والتعمير:

يعد التطرق إلى استراتيجية التي اعتمدها المشرع الجزائري من خلال الرخص والشهادات العمرانية لضبط عملية البناء، وفي ظل التجاوزات التي وجدت على أرض الواقع عمد المشرع إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهاؤها للتحقق من مدى مطابقتها للرخص الممنوحة بشأنها.

وفي هذا الإطار نص المشرع في القانون رقم 90/29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وانجازها على آليات سواء من حيث هيئات الرقابة المطلوب الأول، أو من حيث الوسائل علي آليات الرقابة البعدية الرقابة في مجال التهيئة والتعمير المطلوب الثاني .

المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بالمراقبة وضبط المخالفات العمرانية:

تنص المادة 73 من القانون 90/29 على أنه: يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت.

1 شخاب إيمان، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 66ص، 2012/2013.

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانوناً بمراقبة ومعاينة المخالفات لذلك سنحاول تسليط الضوء على نقطتين :

أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني والأعوان المؤهلين قانوناً بالبحث والتقصي عن مخالفات التعمير الفرع الثاني.

**الفرع الأول:** أجهزة الضبط الإداري المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني.

هي هيئات إدارية لها سلطات واسعة ومختلفة مكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني، وذلك باتخاذ مختلف التدابير من أجل الحفاظ على سلامة وأمن الأشخاص وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي ومختلف اللجان الأخرى المكلفة بالحفاظ على النظام العام العمراني.<sup>1</sup>

**أولاً: رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

لضمان احترام أحكام الرخص والشهادات المسلمة، يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي مراقبة كل الأعمال العمرانية أو البناء المقام في حدود اختصاصه الإقليمي وذلك سواء أثناء انجاز أشغال البناء أو بعد إتمامها.

**أ/ متابعة الأشغال أثناء التنفيذ:**

إن أول إلتزام يقع على عاتق صاحب المشروع هو إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بنية البدء فعلاً في مباشرة أعمال البناء وتحديد التاريخ الفعلي لذلك كما ألزم صاحب المشروع بوضع لافتة مرئية من الخارج خلال المدة الكاملة لعمل الورشة ومن هنا تمارس الإدارة مهمتها الرقابية من خلال الوسائل المتنوعة التي منحها لها القانون والمتمثلة في زيارة البنايات في طور الإنجاز، وطلب المستندات التقنية المتعلقة بهذه الأخيرة.

يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء قيامه بزيارة أماكن إنجاز البنايات، أن يعد جدول زمني للزيارة فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية لكن أثناء عملية المراقبة يلزم المشرع أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقاً بأعوان مؤهلين قانوناً أما عن أوقات الزيارات حددتها المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم حيث يمكن أن تكون في النهار أو في الليل في أيام الراحة والعطل.

1 شخاب إيمان، أحمد صابر جوجو، مرجع سابق، ص 66

ب/ متابعة الأشغال بعد انتهائها:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يتوقف عند رقابة الأشغال أثناء قيامها وإنما يستمر حتى انتهاء الأشغال لأن المالك ملزم بإشعار المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسليمه شهادة المطابقة وهذا ما جاءت به المادتين 56 و57 من القانون رقم 29/90 وعند انتهاء الأشغال يجد رئيس المجلس الشعبي البلدي نفسه أمام حالتين إما تسليم شهادة المطابقة أو رفضها وهذا أو يلجأ إلى الهدم مباشرة دون اللجوء إلى القضاء وذلك عندما ينجز البناء بدون رخصة.

ثانيا: اللجان الخاصة المكلفة بالرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير:

نظرا لتراكم المخالفات في مجال التهيئة والتعمير وفي ظل غياب السياسة العمرانية، ومن أجل ضمان رقابة فعالة في ميدان التهيئة والتعمير، قام المشرع باستحداث لجان تقوم بمراقبة الأعمال المتعلقة بالعمران والتي أقرب من الميدان والمواطن.

#### 1- لجنة مراقبة قرارات التعمير:

بالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 قد نصت على أنه ينشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير ولدى كل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة مراقبة عقود التعمير وتدعى في صلب النص للجنة وتكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير .

ويرأس اللجنة حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلهم

#### 2- اللجنة التقنية الدائمة لمراقبة التقنية البناء:

أنشأت هذه اللجنة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 213/86، كجهاز تابع لوزارة السكن الموجودة على مستوى كل ولاية، وهي مكلفة بالمصادقة على الوثائق التقنية التنظيمية للبناء وتسهر على احترام القواعد التقنية للبناء ومراقبة الأعمال ومطابقتها مع المخططات المصادق عليها ولكن هذه اللجنة لا تقوم بالمراقبة التقنية إلا عند إعلامها بذلك فهي لا تقوم بها من لقاء نفسها، كما أنها لا تقوم بالرقابة على جميع أنواع السكنات وإنما تقتصر بالرقابة على البنايات والمنشآت العمومية فقط.<sup>1</sup>

1 غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011، ص121

### 3- المفتشية العامة للعمران والبناء والمفتشيات الجهوية:

أسست المفتشية العامة للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 338/08 الذي يحدد مهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، ويندرج هذا الجهاز في إطار تدعيم الرقابة في مجال العمران استجابة لإعادة تنظيم الإدارة المركزية للسكن والعمران.

تكلف المفتشية العامة للعمران بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني، وبهذه الصفة تتولى القيام بضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فاعليتها كما تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن ظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني كما أنشأت مفتشيات جهوية للعمران والبناء بموجب المرسوم التنفيذي رقم 389/08 على مستوى 09 ولايات، والتي تمثل جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني .

وتكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي تحت سلطة المفتشية العامة للعمران والبناء، بالقيام بكل أعمال التفتيش والمراقبة في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

### الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون قانونا بمراقبة مخالفات العمران:

نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التهيئة والتعمير، خول المشرع بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن المخالفات، حتى يتمكن من السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريع المتعلقة بها<sup>1</sup>.

### أولا: تشكيلة الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران:

نصت المادة 76 مكرر من قانون 90/29 المعدل والمتمم بموجب القانون 04/05 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث ومعاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير هم كما يلي :

- مفتشي التعمير.
- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير.
- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية.

1 شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هوم، الجزائر، 2002، ص. 226 .



وتنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 343/09 على ما يلي: طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 90/29 يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

على أنه: "تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير أما المادة 68 من القانون 08/15 فقد نصت ومصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات".

وفي هذا الإطار صدر المرسوم التنفيذي رقم 09/156 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، والذي عرف فرق التحقيق والمتابعة على أنها مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية، ويمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات وحسب نص المادة 07 من المرسوم 09/156 يتم تعيين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية:

ثانيا: اختصاصات الأعوان المكلفين بمراقبة مخالفات العمران:

لقد خول المشرع في المادة 06 من القانون 05/04 الأعوان المؤهلين قانونا اختصاصا عاما في مجال مراقبة أعمال البناء الواقعة في حدود الدائرة الحضرية التي تنشط في حدودها الإقليمية حيث يتعين عليهم زيارة كل الورشات والمنشآت الأساسية والبناءات الجاري إنجازها للقيام بالفحص والمراقبة التي يرونها ضرورية.<sup>1</sup>

كما أنه وطبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 15/08 تكلف فرق المتابعة والتحقيق بما يلي:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات.
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات.
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات.

1 جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر د.س، ص

أما بالنسبة لأنواع محاضر المخالفات فقد حددتها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55 كما يلي:  
محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء :

حسب نص المادة 76 مكرر 4 من القانون 90/29 المعدل والمتمم، فإنه في حالة معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، يحرر العون محضر معاينة هذه المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثني وسبعين ساعة، وفي هذه الحالة يكون على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ الإجراءات اللازمة وذلك بإصدار قرار بهدم البناء في أجل ثمانية أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، وعند التقصير يتم اتخاذ قرار الهدم من طرف الوالي خلال أجل 30 يوم .  
أما عن تنفيذ أشغال الهدم، فتتم من طرف مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها تتم بواسطة الوسائل التي يسخرها الوالي، ويتحمل المخالف تكاليفها.

#### محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة:

طبقا لنص المادة 76 مكرر 5 فإنه في حالة معاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، يعد بذلك ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني وسبعين ساعة، وترسل نسخة منه في نفس الأجل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي وإلى الوالي المختصين إقليميا.

وفي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده<sup>1</sup> .

وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من الدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف .

من خلال هذه المادة يتضح أن المشرع في حالة البناء المخالف لرخصة البناء يتم اللجوء مباشرة إلى القضاء حيث أن تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون في المرتبة الثانية للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة بالهدم، ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر بالهدم كما فعل في جريمة البناء بدون رخصة.

لنا بصفة جلية أن المشرع لم يحرص على الفصل الكامل بين المجال القضائي والإداري وعليه يتضح يخص مواجهة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير والبناء، فهناك اشتراك واضح بينهما.

1 فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2012/2011

محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم

نصت عليها المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06/55، غير أن القانون 29/90 المعدل والمتمم لم يحدد ماهية هذه المخالفة وتم النص فقط على أن يحزر محضر بشأنها رغم درجة أهمية وخطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة الهدم وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبنائات المجاورة.

المطلب الثاني: شهادة المطابقة كوسيلة رقابية بعديّة:

تعتبر شهادة المطابقة من بين الأدوات الرقابية البعدية للتعمير في يد الإدارة فهي عبارة عن حوصلة لعملية البناء، فهي وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية وقد نظمها المشرع في عدة قوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير، قبل التطرق إلى الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة وإجراءات الحصول عليها، يستوجب علينا تحديد تعريفا شاملا لهذه الشهادة.

المشرع الجزائري لم يعطي لنا تعريفا شاملا لشهادة المطابقة الأمر الذي يؤدي بنا بالرجوع إلى التعاريف الفقهية منها: شهادة المطابقة هي عبارة عن وثيقة إدارية صادرة من الجهة الإدارية المعنية تبين انتهاء الإشغال المتعلقة بالبناء والتي تبين احترام رخصة البناء.

أو أنها قرار إداري يتضمن الإقرار من جانب الإدارة بصفة ما أنجز من أعمال البناء مع رخصة البناء حيث هي ملزمة على المعني أن يحصل عليها بعد انتهاء الأشغال.

كما عرفته الأستاذة منصورى نورة على أنه أداة قانونية لاستلام المشروع والتأكد لمحتوى رخصة البناء وتأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير وترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء، عليه بالمطابقة.<sup>1</sup>

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

المشرع الجزائري لم يحدد من خلال قوانين التعمير نطاق تطبيق شهادة المطابقة وهذا ما يفهم أنها تطبق على كافة التراب الوطني، كما أن المشرع نص على الالتزامات التي تقع على عاتق صاحب المشروع بعد انتهاء البناء بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي، فهي ملزمة على الأشخاص الطبيعية والمعنوية وهذا ما نصت عليه المادة 56 من قانون رقم 90/29 .

1 لعويجي عبد الله ، "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي"، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الج ازئر، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، المنعقد يومي 18-17 فيفري 2013، ص277

كما نصت المادة 75 من القانون رقم 90/29 على أنه ايتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي تطبيقاً لأحكام هذه المدة المذكورة أعلاه يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إذا اقتضى الأمر، استخراج شهادة المطابقة المنجزة مع أحكام رخصة البناء. أخضع المشرع الجزائري شهادة المطابقة لنفس الاستثناءات التي تم ذكرها في الرخص والشهادات التي سبق ذكرها أعلاه بالنسبة للهياكل القاعدية السكرية، والهياكل القاعدية الخاصة المنصوص عليها في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 .

#### الفرع الثاني: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

يتبين لنا بعد استقراء النصوص القانونية على وجود حالتين لإجراء المطابقة، الأولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، أما الحالة الثانية يمتع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

#### أولاً: حالة التصريح بانتهاء الأشغال

لابد من إيداع طلب الحصول على شهادة المطابقة من طرف المستفيد بعد انتهاء أشغال البناء خلال 30 يوم بتقديم تصريح بنسختين، يشهد بمقتضاه على انتهاء الأشغال الموصفة برخصة البناء.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البناية ومقاسها واستعمالها، يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لاسيما الحماية المدنية مع ممل القسم الفرعي على مستوى الدائرة تقوم هذه اللجنة بالتأكد من المطابقة كما يمكنها مراقبة مدى خضوع البنايات لأشغال التهيئة التي يقوم بها المستفيد من رخصة البناء.<sup>1</sup>

#### ثانياً: حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال

المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية المطابقة وجوياً بمبادرة من طرف رئيس في حالة عدم تصريح المجلي الشعبي البلدي او يتم الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء ويتم إجراء المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية حماية لحقوق الجوار والارتفاق الذي يحددها القانون.

1 لخير حلمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم، شعبة الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012/2013، ص.54.

وبالتالي علم السلطة الإدارية بانتهاء الأشغال، فمن واجبها الرقابة الدورية لأجل التأكد من المطابقة هذا ما جاءت به المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 إلا أن المشرع الجزائري في المرسوم الجديد لم ينص على هذه الحالة، لكن قانون رقم 08/15 نص في المادة 83 على العقوبات كل من لا يصرح ببنائة غير متممة أو تتطلب تحقيق المطالبة بغرامة مالية.

كخلاصة نستنتج أن المشرع الجزائري أصدر مجموعة من القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير، من خلالها تحدد مقاييس شغل الأراضي سواء بالمنع أو فرض أشكال لاستغلال الأراضي، إلا أن مراقبة احترام هذه المقاييس يقتضي مجموعة من الآليات والأدوات الفنية، والتي تتلخص في شهادة التعمير رخصة التجزئة رخصة البناء، شهادة التقسيم، ورخصة الهدم، وذلك من أجل تنظيم حق البناء الذي يعد حقا دستوريا معترف به، كما أعطي سلطة مراقبة ومتابعة أشغال التهيئة والتعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

# الفصل الثاني

سلطات القاضي الإداري على

القرارات المتعلقة بالعمران

## الفصل الثاني سلطات القاضي الإداري على القرارات المتعلقة بالعمران

يستوجب على الإدارة وهي تقوم بالنشاط المخول لها احترام القانون عن طريق موظفيها فإذا أخطأ أحد موظفيها أثناء إصدار القرار الإداري وأدى هذا الخطأ إلى المساس بالمركز القانوني للشخص وجب في هذه الحالة إجبار الإدارة على احترام حدود القانون والتصرف في إطاره .

ولن يتأتى ذلك إلا عن طريق القضاء الذي يحرص على حماية مبدأ المشروعية من جهة ويحقق العدالة ويحمي الحقوق والحريات العامة للمواطنين من جهة أخرى .

وباعتبار أن عقود التعمير هي قرارات إدارية شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى سواء ن مضمون القرار إيجابيا بمنح أحد عقود التعمير أو سلبيا برفضها بحق للمعني بالأمر الذي تضرر من القرار واعتبره غير مشروع اللجوء للقاضي الإداري وطلب إلغائه بمجرد توافر أوجه عدم المشروعية في القرار الإداري محل الطعن وكذا يمكنه طلب التعويض ويحكم له القاضي بذلك سواء الإدارة أخلت بالتزاماتها " أخطأت " أو حتى لم تخطأ وهذا ما سوف تتم دراسته في مبحثين كالتالي :

**المبحث الأول: دعوى إلغاء القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالعمران**

**المبحث الثاني: دعوى تعويض القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالعمران.**

### المبحث الأول: دعوى إلغاء القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالعمران

يقضي مبدأ المشروعية أن تكون تصرفات الإدارة المختصة بمنح عقود التعمير في إطار وحدود القانون لحماية حقوق الأفراد وحياتهم، فلا يكفي لحماية هذه الأخيرة أن تتحقق سيادة القانون بل يستلزم الأمر أن تكون أعمال الإدارة مشروعة وإلا كانت عرضة للإلغاء القضائي إذا ما تم الطعن فيها قضائياً، وتأسيساً على ذلك خول القانون للشخص رفع دعوى الإلغاء في حالة تجاوز الإدارة سلطاتها<sup>1</sup>.

وعليه ولدراسة دعوى الإلغاء في مجال العمران وجب علينا أولاً التطرق إلى مفهوم دعوى الإلغاء في هذا المجال ثم تبيان أساسها وأخيراً الآثار المترتبة عليها.

#### المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء في مجال العمران

تعد دعوى الإلغاء في الجزائر من الدعاوى الإدارية الأكثر انتشاراً واستعمالاً من جانب المتقاضين، لذلك سنعرفها ثم نحدد خصائصها وشروطها.

#### الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء في مجال العمران

تتخاض التشريعات غالباً التطرق لمسألة المفاهيم والتعاريف فاسحة المجال للفقهاء فوردت عدة تعاريف من بينها<sup>2</sup>:

- هي الدعوى القضائية والعينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع.

- وهي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون

وبالتالي نستنتج تعريف لدعوى الإلغاء في مجال التعمير على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن عقود التعمير غير المشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة، وبالتالي نستنتج أن دعوى الإلغاء تضمن إعلاء مبدأ المشروعية من جهة ومن جهة أخرى تحمي الأفراد من تعسف الإدارة.

1 عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001، ص 60

2 عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، ص 174



### الفرع الثاني: خصائص دعوى الإلغاء في مجال العمران

تتفرد دعوى الإلغاء بما فيها في مجال التعمير بمجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الدعاوى الأخرى والمتمثلة في :

- **دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى قضائية:** أصبحت دعوى الإلغاء دعوى قضائية بمعنى الكلمة عكس ما كان عليه سابقا مجرد تظلم، وبالتالي يترتب على عملية تحريكها ورفعها من قبل أصحاب الصفة القانونية والمصلحة إعدام القرار الإداري المطعون فيه بالكيفية المحددة من طرف القانون.
- **دعوى الإلغاء في مجال العمران تحكمها إجراءات خاصة:** هذه الدعوى متميزة عن باقي الدعاوى الأخرى بسبب الهدف الذي تسعى له سواء من جانب تحقيق المصلحة العامة والتي تكمن في الدفاع عن مبدأ المشروعية وضمان تطبيقه في ميدان الوظيفة الإدارية وكذا المصلحة الخاصة المرتبطة برفع الدعوى ومن جانب آخر تؤدي إلى إعدام القرارات الإدارية غير المشروعة، لذلك خصها المشرع الجزائري بجملة من الإجراءات سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر من رئيس البلدية أو الوالي في مجال عقود التعمير والبناء أو على مستوى مجلس الدولة.
- **دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى عينية موضوعية:** تتصف دعوى الإلغاء في هذا المجال بالطبيعة العينية الموضوعية لأنها تهاجم القرار الإداري بعينه دون النظر إلى صفة الشخص المصدر للقرار، ومن ثمة على رافع دعوى الإلغاء الاهتمام بإبراز عيوب القرار الإداري المتعلقة بعقود التعمير والبناء دون الاهتمام بالشخص المصدر.
- **دعوى الإلغاء في مجال العمران دعوى مشروعية:** تعتبر دعوى الإلغاء في هذا المجال دعوى مشروعية لأن هدفها هو إعدام القرارات المتعلقة بعقود التعمير والبناء غير المشروعة أي كانت الجهة المصدرة لها وهذا لتكريس دولة القانون.

### الفرع الثالث: شروط دعوى الإلغاء في مجال العمران

إن أول مسألة تعرض لإثارة منازعة إدارية تتعلق بمدى مشروعية القرار الفردي المتعلقة بعقود التعمير والبناء ثم إلغاءها هي مسألة البحث عن الشروط الواجب توافرها لقبول هذا الطعن لذلك فهي تلك الشروط الضرورية والتي يستوجب توافرها لعرض القضية على القاضي الإداري، وإلزامه في نفس الوقت بالفصل في موضوع النزاع بين الطرفين ومنه تتمثل هذه الشروط في<sup>1</sup> :

1 خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د. ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2011، ص 01

أولاً: شروط تتعلق بالطاعن:

بالرجوع للمادة 13 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه" ومنه لقبول الطعن وجب أن يتوافر في الطاعن شرطان هما الصفة والمصلحة .

1- صفة الطاعن: يقصد بها أن يكون الطاعن أو المدعي في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي أن يكون في مركز سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري .  
ولدراسة صفة الطاعن ضد القرار المتضمن أحد الرخص أو الشهادات العمرانية السابقة الذكر وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية والصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

### - الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية :

إن الأشخاص الطبيعيين الذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة أو شهادة المطابقة أو التقسيم أو التعمير أو لسبب آخر لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه، وهو ما جاءت به المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19-15 وهم :

- المالك أو موكله
- المستأجر المرخص له قانوناً
- الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية
- الحائز

فهؤلاء الأشخاص صفتهم في الطعن ثابتة ولهم مصلحة شخصية ومباشرة مختصة بالقرار الإداري محل الطعن.

لكن بالمقابل يجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير والمتمثلة في الجيران شريطة أن يثبتوا مصلحتهم الشخصية والمباشرة<sup>1</sup> .

وهذا ما أكدته قرار رقم 689 صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 19/02/2001 تتلخص وقائع هذه القضية في أن الإدارة علقت رخصة البناء المطلوبة من طرف المستأنف لإعادة بناء مسكنه على موافقة الجيران

1 عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، المرجع السابق، ص 176

وأثناء القيام بأشغال البناء ألحقت أضرار بعقار هؤلاء الجيران مما أدى بهم إلى رفع دعوى إلغاء هذه الرخصة أمام الغرفة الإدارية التي ألغت هذه الرخصة، فاستأنف المعني بالأمر أمام مجلس الدولة مؤسسا بعدم توفر صفة الجيران للطعن في القرار لكن رفض مجلس الدولة هذا الاستئناف وأيد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية وبالتالي أعطى للجار صفة في رفع دعوى إلغاء هذا القرار إلا أن قضاة مجلس الدولة وعلى قول الدكتور الزين عزري لم يفسحوا المجال لكل الجيران بل الذين وردت أسماؤهم بالقرار المتعلق بالرفض .

### - الصفة في حالة الأشخاص المعنوية :

قبل الخوض في دراسة الصفة في حالة الأشخاص المعنوية يستوجب الأمر التمييز بين كل من الصفة والتمثيل لأن المشرع الجزائري ميز بينهما في القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية في نص المادة 828 حيث جاء فيها: عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليها تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي.

والأشخاص المعنوية هي قسمين: إما أشخاص معنوية عامة والمتمثلة في الدولة، الولاية، البلدية ومنه فالطعون ضد القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللاشريعة .

أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري وهذا حسب المادة 74 من القانون 90—29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لأنه منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني فقط هذا من جانب ومن جانب آخر أن تلك الرخص والشهادات لا تمنح إلا من قبل الأشخاص المعنوية العامة المذكورة أعلاها<sup>1</sup> .

### 2- مصلحة الطاعن :

تطبيقا لقاعدة لا دعوى بدون مصلحة فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا إذا كان للطاعن مصلحة ويقصد بها المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء، وقد اشترط القضاء الإداري بأن تتميز المصلحة في دعوى إلغاء القرار الإداري في هما: الطابع الحالي والطابع الشخصي أي أن هذا القرار يؤثر تأثيرا ذلك المجال بخاصيتين مباشرة وحاليا على رافع الدعوى وهنا يجب أن نميز بين المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية والأشخاص المعنوية .

1 بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، منكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، جامعة باجي مختار، عنابة، لسنة 2010، ص 23-24

### - المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية :

كل شخص طبيعي تتوفر فيه مصلحة شخصية ومباشرة له الحق في رفع طعنا ضد القرار الإداري، وهذا القرار قد يتضمن رفض الشهادة أو الرخصة المتعلقة بعقود التعمير أو منحها .

بالنسبة للحالة الأولى والتمثلة في رفض منح تلك العقود سواء كان هذا الرفض صراحة أو ضمناً من خلا سكوت الإدارة فإن مقدم الطلب هو الذي تكون له مصلحة في رفع الطعن بالإلغاء في قرار الإدارة ومصلحته هي إمكانية حصوله على تلك الرخصة أو الشهادة مستقبلاً، ولا يمكن لغير طالب الرخصة الطعن في قرار الرفض .

أما بالنسبة للحالة الثانية المتعلقة بمنح عقود التعمير فهل يمكن للغير رفع الطعون بالإلغاء ضد قرار الموافقة بمنح تلك العقود بناء على المصلحة الشخصية والمباشرة، وباستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالعمران وكذا الاجتهادات القضائية لا يوجد أي نص قانوني ولا اجتهاد قضائي يزكي مسألة قبول الطعن بالإلغاء في هذه القرارات من غير المستفيد.

### - المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية :

إن الأشخاص المعنوية هي نوعان حسب ما ذكرنا سابقاً عامة وخاصة وهنا العامة مكنها القانون سلطة إلغاء القرار الإداري بطريق السحب وهو طريق غير قضائي وعليه فالأشخاص المعنوية الخاصة هي المقصودة والتمثلة في الجمعيات التي لها علاقة بالبيئة والتراث الثقافي لكن هذه الأخيرة كذلك حسب المادة 74 من القانون 90-29 السابقة الذكر أن تؤسس كطرف مدني فقط<sup>1</sup> .

### ثانياً: شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه:

يشترط لقبول دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير أن يكون موضوعها قرار إداري، فلا يكفي للطعن ضد القرار الإداري في ذات المجال أن تتوفر في الطاعن الشروط المذكورة سابقاً بل يجب أن تتوفر فيه جملة من الشروط وهي كالتالي :

### - أن يكون القرار الإداري في مجال عقود التعمير صادراً من سلطة إدارية مختصة :

من خلال التعاريف التي تم التطرق لها في الفصل الأول لمختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير هي عبارة عن قرارات إدارية، هذا من جانب، ومن جانب آخر فبالرجوع للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة

1 عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيّدة، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 437.

## الفصل الثاني سلطات القاضي الإداري على القرارات المتعلقة بالعمران

والتعمير قد منح الاختصاص بإصدار تلك القرارات لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير .

ومنه نستنتج أن القرار الإداري في مجال عقود التعمير يجب أن يصدر من قبل هذه الهيئات وأن أي هيئة أخرى أصدرت قرار إداري في مجال لا هذا المجال لا يعتد به .

- أن يكون القرار الإداري في مجال عقود التعمير نهائيا محدثا لأثر قانوني معين :

يشترط في القرار الإداري المتعلق بالعمران حتى يكون محلا للطعن يجب أن يكون نهائيا أي استنفذ كل المراحل التحضيرية لإصداره، ومنه لا تعتبر الآراء الاستشارية ولا التحقيقات ولا الدراسات التقنية التي تسبق عملية إصدار القرار الإداري في هذا المجال بمثابة قرار إداري، وإلى جانب ذلك يجب أن يحدث ذلك القرار أثارا قانونية إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو إلغاءه أو تعديلها .

**ثالثا: شروط الميعاد:**

إن القرار الإداري المتضمن عقود التعمير شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى مربوطة بميعاد محدد ومن هنا يشترط لقبول دعوى الإلغاء ضد هذه القرارات أن ترفع خلال ميعاد محدد.

وهو من النظام العام ولا يجوز مخالفته ويثيرها ضي من تلقاء نفسه، ويثار في أي مرحلة من مراحل النزاع وهذه المدة محددة بـ 4 أشهر حسب المادة 829 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من تاريخ التبليغ إذا كان القرار الإداري فرديا، أو من تاريخ النشر إذا كان القرار الإداري قرارا جماعيا أمام الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup> .

لكن الشيء المميز لدعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير لا تقبل إلا بإيداع عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة من قبل محامي ومؤرخة ويجب أن تتضمن العريضة البيانات المنصوص عليها في المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا إلى المادة 15 من ذات القانون وتتمثل هذه البيانات في :

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى .
- أسم ولقب المدعى وموطنه .
- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .

1 سليمان الطماوي، القضاء الإداري " د.ط "، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، ص 107.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المطلوبة.

### المطلب الثاني: أوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران

تتمتع القرارات الإدارية بقرينة المشروعية، ذلك أنه يفترض فيها دائما أنها قد أصدرت صحيحة في كافة عناصرها ولكنها قرينة تقبل إثبات العكس إذ لا تمنع صاحب الشأن " الطاعن " من أن يقيم الدليل على أن القرار الإداري مشوب بعيب من عيوب المشروعية.

ويقصد بأوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران الحالات التي يتم الإستناد إليها لإلغاء ذلك القرار الإداري المتعلق بالعمران لعدم مشروعيته بعد قبول القاضي العريضة شكلا بناء على أوجه عدم المشروعية سواء كانت هذه الأخيرة خارجية وتضم :

- عيب عدم الاختصاص

- عيب الشكل والإجراءات

أو داخلية والتي تضم بدورها :

- عيب السبب

- عيب مخالفة القانون

- عيب الانحراف في استعمال السلطة

وسوف نتناول هذه الأوجه بالدراسة من خلا الفرعين التاليين :

### الفرع الأول: أوجه عدم المشروعية الخارجية

نكون أمام حالة عدم المشروعية الخارجية إذا تم الطعن في القرار الإداري المتعلق بالتعمير انطلاقا من عيب الاختصاص و عيب الشكل والإجراءات .

**أولا: عيب عدم الاختصاص:**

إن عنصر الاختصاص هو العنصر الأول الذي يخضع لتقدير مشروعيته لدى بسط القضاء الإداري رقابته على مشروعية القرار المتضمن أحد عقود التعمير، والسبب في ذلك هو تعلق هذا العنصر بالنظام العام فالقاضي الإداري يثيره من تلقاء نفسه وفي أي مرحلة من مراحل النزاع.<sup>1</sup>

1 شطناوي علي خطار، موسوعة القضاء الإداري، الجزء 11، عمان، دار الثقافة، 2008، ص 689.

وبذلك يعرف الاختصاص على أنه: "القدرة قانونا على مباشرة عمل إداري معين وعليه يكون القرار الإداري المتضمن عقود التعمير مشوب بعيب عدم الاختصاص حينما لا يكون الموظف مؤهل قانونا بإجراء بعض التصرفات القانونية باسم الشخص المعنوي العام أو لصالحه أو نيابة عنه ويأخذ عيب عدم الاختصاص أحد الصور :

### أ- عيب عدم الاختصاص الموضوعي:

يتحقق هذا العيب عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري متضمن منح وهذا ما أكده مجلس الدولة من خلال قراره الصادر بتاريخ 07/01/2003 الذي قبل الاستئناف الذي قدمه الطاعن بإبطال رخصة بناء الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبار أن الجهات المخولة لها بإصدار رخصة البناء هي رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير فقط وأن هذه الجهة ليست مختصة بإصدار هذه الرخصة وبالتالي هي اعتدت على اختصاص هذه الهيئات وكذلك قضى مجلس الدولة بعدم اختصاص مديرية تهيئة الإقليم والتعمير والوقاية من السكن بإصدار رخصة البناء وهذا حسب القرار صدر في: 11/02/42002 .

### ب- عيب عدم الاختصاص المكاني :

إن مسألة توزيع الاختصاص المكاني على الجهات الإدارية لإصدار عقود التعمير مسألة يقتضيها التنظيم الإداري بناء على المعيار الجغرافي وعليه يتحقق عيب البلدية قرارا بمنح أحد عقود التعمير محل رئيس بلدية الاختصاص المكاني إذا أصدر رئيس رئيس البلدية قرارا بمنح أحد عقود التعمير محل رئيس بلدية آخر وذات الشيء بالنسبة للوالي لكنه أقل حدوثا إذ أغلب السلطات الإدارية في الدولة تعرف جيدا حدود اختصاصاتها الإقليمية.

### ج- عيب عدم الاختصاص الزمني :

إذا حدد القانون مدة معينة للقيام بالتصرف يقع على الجهة الإدارية المختصة موضوعا أن تقوم بهذا التصرف خلال هذه المدة وإلا أصبح عرضة للإلغاء بسبب بطلان زمانه .

وعليه يقع على الجهات الإدارية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير، والوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار القرار الإداري المتضمن عقود التعمير خلال المدة المحددة بالمرسوم التنفيذي 15—19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وتتمثل في<sup>1</sup> :

1 عمار عوايدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، المرجع السابق، ص 194

- 20 يوم بالنسبة لرخصة البناء .
- شهرين لتسليم رخصة التجزئة
- شهر لتسليم رخصة الهدم
- 15 يوم لتسليم شهادة التعمير
- 08 أيام لتسليم شهادة المطابقة

أو أن يصدر هذا القرار عن جهة إدارية خارج الفترة المحددة لاختصاصاتها من حيث بدايتها أو نهايتها ومثال ذلك أن يصدر قرار بمنح رخصة ما أو شهادة من رئيس المجلس الشعبي البلدي سحب منه هذا وهذا ما أكدته الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرارها رقم 640 الصادر في 1991/07/21 بقولها من المقرر قانوناً أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء يتم في 4 أشهر على الأكثر ابتداء من التاريخ الذي سلم فيه للإدارة المعنية الملف المذكور وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلاً لذلك وتمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه، ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي المحددة قانوناً يعد تجاوزاً للسلطة ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال الرفض.<sup>1</sup>

### ثانياً: عيب الشكل والإجراءات

على الجهات الإدارية المعنية إصدار قرارات العمران وفق شكل معين وبإجراءات محددة وإلا عد مشوباً بعيب الشكل والإجراءات فيعرف عنصر الشكل على أنه:

الصورة الخارجية التي تحتم القوانين واللوائح أن يفرغ فيها القرار الإداري، ويقصد بالإجراءات الترتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار وإصداره نهائياً.

استناداً للتعريف السابقة يمكن تعريف عيب الشكل على أنه: "عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو مخالفتها جزئياً .

ومنه فالهدف من إجبار الإدارة على إتباع قواعد الشكل والإجراءات حماية المصلحة العامة من جهة وحقوق الأفراد وحياتهم من جهة أخرى لأنها تعصم الإدارة عن التسرع .

ولدراسة عيب الشكل والإجراءات في مجال التعمير وجب التطرق إلى عيب مخالفة الشكل لوحده ثم عيب مخالفة الإجراءات .

<sup>1</sup> عمار عوابدي، المرجع السابق ص 195



### أ- عيب مخالفة الشكل :

إن القاعدة العامة عدم إلزام الإدارة بالخضوع لشكليات معينة في إصدار القرار الإداري، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء وهو إلزامية الإدارة إتباع شكل معين إذا ألزمها القانون بذلك، وفي مجال التعمير بالرجوع للقانون 90-29 وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ألزم الإدارة بإصدار جميع قراراتها سواء بالموافقة أو الرفض أو التأجيل بالتعليق، وهذا حسب المادة 62 من القانون 90-29 " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا".<sup>1</sup>

### ب- عيب مخالفة الإجراءات :

يقصد بالإجراءات في مجال التعمير الأعمال التي تسبق عملية إصدار نك الرخصة أو الشهادة التي ينص عليها القانون، وينتج عن عدم إتباعها إلغاء القرار الإداري وأهم هذه الإجراءات مرحلة الاستشارة سواء الشخصيات العمومية أو الجمعيات، أو إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي الاطلاع على الرأي الموافق للوالي في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وعلى ذات الدرب سارت الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في قرارها الصادر في<sup>2</sup> :

14/09/2004 التي قبلت الاستئناف وألغت قرار منح رخصة البناء الصادر عن رئيس البلدية لتخلف هذا الإجراء.

كذلك أصدر مجلس الدولة قراره في: 16/07/2001 والذي ذكر أن القرار محل الاستئناف المتضمن منح رخصة البناء لم يتخذ فيها رأي الهيئات الاستشارية خاصة إذا كانت البناية ذات استعمال صناعي وتجاري، وبالتالي ألغى القرار محل الاستئناف بسبب تسليمه خلافا لقواعد التهيئة العمرانية والتعمير .

كما قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 14/01/2001 بتأييد القرار المستأنف فيه والذي قضى بإلغاء رخصة البناء التي سلمت للمستأنف نظرا إلى أنها مشوبة بعيب الشكل كون أن تسليم رخصة البناء

1 عبد القادر دراجي، "الرقابة القضائية على قرارات الضبط الإداري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 32، ص 341.

2 مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية د.ط الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2005 ص 134

## الفصل الثاني سلطات القاضي الإداري على القرارات المتعلقة بالعمران

من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي لم يوقع رخصة البناء وإنما الذي قام بتوقيعها النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون أن يكون حائزاً للتفويض بالتوقيع .

كما أنه لم تتم الإشارة في قرار منح رخصة البناء إلى هذا التفويض وبذلك قرار مجلس الدولة تأييد القرار المتضمن إلغاء رخصة البناء المسلمة للمستأنف.

### الفرع الثاني: أوجه عدم المشروعية الداخلية

تتضمن أوجه الإلغاء الخاصة بالمشروعية الداخلية في عيب مخالفة القانون، عيب السبب، عيب إساءة استعمال السلطة .

#### أولاً: عيب مخالفة القانون:

باعتبار أننا بصدد التعرف على أوجه عدم المشروعية الداخلية في مجال العمران فإننا نستبدل عيب مخالفة القانون بعيب مخالفة قواعد التهيئة والتعمير ويقصد بعيب مخالفة القانون مخالفة آثار القرار الإداري الصادر لأحكام ومبادئ وقواعد القانون.

ويقصد بالقانون بمفهومه الواسع والعام والذي يشمل القواعد الدستورية والقواعد التشريعية والقواعد التنظيمية وغيرها المتعلقة بالعمران وبالتالي فإذا خالفت الجهة الإدارية المختصة بمنح عقود التعمير تلك النصوص فإن قرارها يعد مشوياً بعيب مخالفة القانون.

ومثال ذلك المادة 10 من القانون 90-29 لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره الصادر في: 23/04/2001 والذي ألغى القرار محل الاستئناف بعدم منح رخصة البناء بسبب نقص الوثائق المطلوبة في الملف رغم أن وصل الإيداع المسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يشر إلى أي نقص في الوثائق ومنه الإدارة خالفت القانون في عدم منحها للمعني رخصة البناء رغم توفر الشروط كلها .

وكذلك قرار صادر عن مجلس الدولة ب: 30/04/2008 الذي أيد القرار المستأنف وتتلخص هذه الوقائع أن المستأنف منحت له رخصة بناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي مقابل التنازل عن تنفيذ قرار قضائي كان قد قضى على البلدية بتعويضه بمبلغ: 250.000 ج ومنه رئيس المجلس الشعبي البلدي منح هذه الرخصة مخالفاً للقانون<sup>1</sup> .

1 عبد الغني بسيوني، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء د.ط، دار الجامعية، 1993، ص 267.

وتصنف هذه المخالفة بالمخالفة المباشرة للقاعدة القانونية بسبب تجاهل رئيس المجلس الشعبي البلدي القانون، كذلك يوجد قرار آخر رقم 055959 صادر عن مجلس الدولة لسنة 2010/10/28 الذي قبل الاستئناف بإلغاء قرار منح رخصة البناء لصالح المستأنف عليه (ع. س) لأنها صدرت دون أن تعرض على المصالح التقنية المختصة بالتعمير والبناء، ومنه هذا القرار المستأنف فيه كان مخالفا للقانون.

يقصد بالسبب الوقائع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها عليه فالسبب في مجال عقود التعمير والبناء كباقي المجالات الأخرى يعد ركن من أركان القرار الإداري الذي يتضمن أحد الرخص والشهادات في مجال العمران، والإدارة ليست ملزمة بذكر سبب إصدار قرارها ما لم يلزمها القانون بذلك .

لكن القانون في هذه الحالة ألزمها بتسبب قراراتها وهذا كما بينا سابقا حسب المادة 62 من القانون 90-29 التي ألزمت الإدارة بتسبب قرارها برفض أو تحفظ حول القرار المتعلق بأحد عقود التعمير وإذا لم تسببه يصبح مشوب بعيب السبب.

وألغى مجلس الدولة العديد من القرارات المتعلقة بالعمران لمخالفة ركن السبب كالقرار الصادر في 2008/01/08 وتتخلص هذه الوقائع في أن المستأنف استأنف القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس تيزي وزوو التي ألغت قرار منح الرخصة لأن الإدارة سببت دعواها أنها منحت للمعني رخصة بناء لكنها فيما بعد أدركت أن العلو الذي منحت على أساسه هذه الرخصة يضر بالجار وبالتالي أيد مجلس الدولة هذا القرار الصادر عن الغرفة الإدارية؟

كذلك ألغت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1981/07/11 قرار صادر عن رئيس دائرة بئر مراد ريس والقاضي بهدم السور الذي قام ببنائه السيد (أ. ر) حول منزله بعدما تحصل على رخصة بناء بحجة أن هذا السور يخل بالنظام العام عن طريق الإخلال بالأمن العام لكن ثبت أن هذا القرار غير مؤسس بسبب عدم وجود وقائع تخل بالأمن العام.

### ثالثا: عيب الانحراف في استعمال السلطة

يتعلق هذا العيب بركن الغاية في إصدار القرار الإداري حيث يعرف بأنه النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها، ويتحقق هذا العيب إذا أصدرت الإدارة قرارا إداريا يستهدف غرضا إداريا غير الغرض الذي من أجله منحت له سلطة إصدار هذا القرار ومنه فإذا أصدر القرار الإداري المتضمن أحد عقود التعمير بناء على هدف خارج عن الهدف الذي رسمته له القوانين عد مشويا بهذا العيب وهو عيب الانحراف في استعمال السلطة ووجب إلغاؤه<sup>1</sup> .

1 ملويا لحسين بن شيخ، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية الطبعة 12، دار هومة، 2007، ص 471

## الفصل الثاني سلطات القاضي الإداري على القرارات المتعلقة بالعمران

إذ يعتبر هذا العيب من أدق العيوب ويصعب على القاضي التعرف بهذا العيب لأنه لا يتعلق بالمسائل الشكلية للقرار كباقي العيوب وإنما يتعلق بالنية الخفية التي تدفع رجل الإدارة إلى إصدار مثل هذا القرار. وهذه الأهداف أحيانا يحددها المشرع مسبقا وأحيانا تستنتجها من طبيعة عمل السلطة الإدارية والتي يجب عليها الالتزام بها .

وبالتالي يتحقق هذا العيب إذا خرجت الإدارة عن قاعدة تخصيص الأهداف رغم أن الهدف الذي استندت إليه لإصدار قرارها يحقق الصالح العام وهذا خاصة في مجال العمران فأهدافه محددة والإدارة بمجرد توفر جميع الشروط مجبرة على منح تلك الرخصة أو الشهادة العمرانية.

ويتمثل هدفها في المصلحة العامة العمرانية إلى جانب تحقيق المصلحة الخاصة للمستفيد من الرخص والشهادات .

وهذا ما أكده مجلس الدولة في قراره الصادر ب: 1990/04/19 الذي ألغى القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البلدة وتمثل هذه الوقائع في أن السيد (ط. م) استفاد من قطعة أرضية بصفة قانونية هو وغيره ثم تحصل على رخصة بناء وبدأ في عملية البناء فوق تلك القطعة، لكن بعد التقسيم الإداري الجديد أصبحت هذه القطعة تابعة لبلدية هذه القطعة الأرضية إلى سيدة أخرى غير تلك البلدية متجاهلا قرار رئيس البلدية الأول (في التقسيم الإداري القديم) دون أن يمس القطع الأرضية الممنوحة لسيد (ط. م) فقبل مجلس الدولة استئناف هذا السيد بإلغائه قرار الغرفة الإدارية التي نطقت بإلغاء رخصة البناء وإرجاع القطعة الأرضية للبلدية لأنه توفر على البلدية بنزع هذه القطعة الأرضية عيب الانحراف في استعمال السلطة بسبب غاية رئيس البلدية بنزع هذه القطعة الأرضية دون القطع الأخرى التي منحت للمواطنين بنفس الطريقة رغم أنهم لم يشيدوا عليها أي بناء.<sup>1</sup>

كذلك قرار آخر صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/05/11 الذي ألغى القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بهدم البناء وتتلخص هذه الوقائع في أن المستأنف تحصل على رخصة لبناء دكاكين وبعد عملية البناء بلغ بقرار هدم تلك الدكاكين فرفع المعني دعويين الأولى استعجالية من أجل توقيف الهدم والثانية في الموضوع لكن رفضت الغرفة الإدارية الدعوى بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج فاستأنف القرار أمام مجلس الدولة .

1 مراد بدران، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في ظل الظروف الاستثنائية دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2008، ص 272-308.

هذا الأخير عين خبير من أجل التحقق من وجود الخرق لكنه تأكد لا يوجد أي خرق وأن البناء كان خارج السياج وبالتالي ألغى القرار الذي أصدره رئيس البلدية واعتبره تعسف في استعمال السلطة .

### المطلب الثالث: آثار دعوى الإلغاء في مجال العمران

إن مخاصمة القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير عن طريق دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة لا يؤدي إلى وقف تنفيذه وهذا تجسيدا للمادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك "

ومنه فإن القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير يبقى محتفظا بقوته التنفيذية رغم رفع دعوى إلغاء بشأنه يترتب عن رفع دعوى إلغاء القرار الإداري في مجال العمران إما رفض الدعوى القضائية أو قبولها كما يمكن للمدعي أن يتقدم بدعوى مستقلة يطلب فيها وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير .

### الفرع الأول: رفض إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير

إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء للقرار المطروح أمامه أنه سليم وخاليا من عيوب المشروعية الخارجية والداخلية قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني ومنه تأييد قرار الإدارة سواء بمنح تلك الرخصة أو الشهادة في مجال التعمير أو رفضها أو تأجيلها، لأن الإدارة احترمت القانون وتطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة في قراره حيث أن المجلس يرى بأن الطلب الصادر بتاريخ 2004/02/10 والذي جاء فيه :

الأصلي للمدعي المستأنف عليه كان يرمي إلى إبطال مقرر البلدية المذكور أعلاه لتجاوز السلطة إذ أن هذا المقرر رقم 188/98 أمر بوقف الأشغال غير المشروعة على القطعة الأرضية التابعة للبلدية، حيث أنه من الثابت أن المستأنف عليه لم يحصل على رخصة بناء ومن ثم فإن الأشغال التي تمت على القطعة الأرضية المتنازع عليها كانت غير مشروعة وبالتالي فإن المقرر مبرر وقانوني ولا يحمل أي طابع لتجاوز السلطة.<sup>1</sup>

وبالتالي مجلس الدولة ألغى القرار الصادر عن الغرفة الأولى وأيد القرار الصادر عن البلدية بوقف الأشغال لأن المعني بالأمر لم يتحصل على رخصة البناء وبذلك فهذا رئيس القرار مشروع.

1 عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة-، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994، ص 255.

### الفرع الثاني: إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير

إذا رأى القاضي الإداري أن القرار المعروض أمامه تتوفر فيه أحد عيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية السابقة الذكر فحكم بإلغائه، مهما كان مضمونه إما بالمنح أو التأجيل أو الرفض .

### الفرع الثالث: وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير

إن القول بقبالية نفاذ القرارات الإدارية بمجرد صدورها قد يترتب عليها أضرار يصعب تداركها خاصة وأن دعوى الإلغاء تتطلب وقتاً طويلاً لصدورها لذلك مكن المشرع المدعي أن يرفع دعوى أخرى إلى جانب إلغاء القرار الإداري وهي طلب وقف تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي ريثما يتم الفصل في موضوع دعوى الإلغاء، وهذا استثناء على القاعدة العامة التي تتضمن القوة التنفيذية للقرار الإداري بمجرد صدورها.

وبالرجوع لقانون الإجراءات المدنية والإدارية حددت لنا المواد المنظمة لطلب وقف التنفيذ القرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي وهي المواد 833، 834، 835، 836 فننتظر فيها المحاكم الإدارية أما طلبات وقف التنفيذ للقرارات المتعلقة بعقود التعمير الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير التي نظمها المادتين 912,911 من نفس القانون فينظر فيها مجلس الدولة .

ومن خلال هذه المواد نستنتج شروطها وآثارها كالتالي :

#### - شروط وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير :

تتمثل هذه الشروط في :

- 1- لا بد أن تكون الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري مستقلة بذاتها يذكر فيها طلبه الصريح بوقف التنفيذ وهذا تحت طائلة عدم القبول .
- 2- لا بد أن تقدم دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري مترامية مع دعوى الإلغاء أو تقديم التظلم الإداري مع ضرورة إرفاق نسخة من عريضة الدعوى المطروحة في الموضوع.
- 3- ضرورة إرفاق طلب المدعي بالحجج اللازمة لإقناع القاضي الإداري بأن مآل القرار هو الإلغاء ومن دون وقف التنفيذ يتعرض الطاعن إلى أضرار لا يمكن تداركها وهو الأمر الذي يترك تقديره لقضاة المحكمة الإدارية ومجلس الدولة<sup>1</sup> .

1 عبدلي سهام، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2009، ص 10.

آثار وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن عقود التعمير :

إذا تأكد القاضي الإداري من الوسائل التي اعتمد عليها المدعي جديّة بحيث تؤدي إلى إلغاء القرار وأنه يستحيل تدارك الضرر المترتب على تنفيذ الإدارة للقرار محل الطعن هنا يأمر بوقف تنفيذ القرار بشرط أن يكون ومنه يجمد ذلك القرار سواء بالنسبة للإدارة أو المستفيد وكأنه لم يكن إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء<sup>1</sup>.

1- آثار الإلغاء على المستفيد من عقود التعمير :

متى تأكد القاضي الإداري أن قرار منح تلك الرخصة أو الشهادة مخالف لمقتضيات حماية البيئة والممتلكات الثقافية حسب ما ورد في قانون العمران يصدر بإلغاء ذلك القرار وهذا القرار يعيد المستفيد إلى وضعيته السابقة، أي يعتبر كأن لم يكن .

2- أثر الإلغاء على الإدارة :

إذا تأكد القاضي بعد رفع دعوى الإلغاء أن قرار رفض تسليم تلك الشهادة أو الرخصة في مجال التعمير أو تأجيلها مشوب بعيب من عيوب اللامشروعية يلغي هذا القرار وهنا يقع على عاتق الإدارة إعادة النظر في قرارها، لكن الإشكال الذي يطرح يتعلق بمدى إمكانية توجيه القاضي الإداري لأوامر إلى الإدارة.

وللإجابة على هذا الإشكال لجأنا إلى قرارات مجلس الدولة والتي منعت القاضي الإداري من توجيه أوامر للإدارة وهذا تطبيقاً لمبدأ الفصل بين السلطات منها القرار الصادر سنة 2014/01/02 الذي احتوى على أن ثمة استقرار في أحكام الفقه القضائي الإداري من مقتضاه أنه لا يمكن للقاضي الإداري في الحالات المماثلة أن يأمر أو يوجه أمراً للإدارة من أجل القيام بعمل أو الامتناع عنه تطبيقاً لقاعدة الفصل بين السلطات المكرسة دستورياً.

لكن لحماية الحقوق والحريات كرس المشرع الجزائري أسلوب الغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير تدفّعها الإدارة، لكن قبل 2008 لم ينص عليها وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ: 2008/04/08 بقوله: " الغرامة التهديدية إلزام ينطق به القاضي كعقوبة، فإنه يطبق عليه مبدأ قانونية الجرائم، وبالتالي يجب سنّها بقانون حيث لا يجوز للقاضي في المسائل الإدارية النطق بالغرامة التهديدية ما دام لا يوجد نص يرخّص لها صراحة .

<sup>1</sup> عبدلي سهام، المرجع السابق، ص 15.

وكان أساس الغرامة التهديدية " في المادة 981 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث قالت: في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك بتحديد لها ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بغرامة رغم انتقاد لبعض الفقه لها ومن بينهم الأستاذ الدكتور عمار بوضياف وتأسيسه هو أن الغرامة تدفع من الخزينة العامة للدولة.<sup>1</sup>

ومن خلال ما سبق نستنتج أن القاضي الإداري في الظروف العادية يحافظ على مبدأ المشروعية من خلال السلطات الممنوحة له بإلغاء أي قرار مشوب بأحد عيوبها في مجال العمران، ولكن في الظروف الاستثنائية يأخذ القاضي الإداري بعض الاعتبارات عند فحصه لمشروعية أحد القرارات الإدارية وبناء على هذا نتساءل عن انعكاسات تلك الرقابة على مشروعية أركان القرار الإداري؟

بداية بركن الاختصاص فالقاضي الإداري يراقب مشروعية هذا الركن مراقبة تتسم بالمرونة بسبب السلطات الواسعة الممنوحة للإدارة في هذه الظروف لاستيعاب الوضع إذ يمكنها أن تقوض اختصاصها لجهة أخرى ففي غياب أي نص تشريعي أو تنظيمي يسمح لها بالتفويض .

وكذلك بالنسبة لركن الشكل والإجراءات فالقاضي لا يراقب أي قرار تخلف أحد الشكليات أو الإجراءات حتى ولو كانت جوهرية والسبب في ذلك أن الإدارة في ظل هذه الظروف تعفى من كل الشكليات ونفس الشيء بالنسبة لركني المحل والهدف فبمجرد تدعيم الإدارة قرارها بالحفاظ على النظام العام أو المصلحة العامة فلا يستطيع القاضي إلغاء أي قرار رغم أنه مشوب بأحد عيوب الأركان السابقة الذكر لكن أثر الظروف الاستثنائية على رقابة مشروعية ركن السبب تخلف تماما إذ لا تعفى الإدارة وتبقى ملزمة بالأسباب التي حددتها لها النصوص .

وبالتالي نستنتج أن القرارات التي تتخذها الإدارة لمواجهة الظروف الاستثنائية تبقى خاضعة لرقابة القضاء الإداري عن طريق عدم مشروعية ركن السبب وذلك من خلال التحقق من الوجود المادي لتلك الوقائع والتكييف القانوني لها، وكذا يراقب مدى ملائمة هذه القرارات للظرف الاستثنائي الذي مرت به الدولة كالتالي :

- **الرقابة على الوجود المادي للوقائع:** إذ يتحقق القاضي من حقيقة وجود الوقائع التي تمسكت بها السلطات الإدارية كأسباب لعملها وأن يستعمل كل الوسائل الممكنة التي تقوي اضاعه فهو ليس

1 بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة مقدّمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 157.



ملزما للتأكد من صحة الوقائع ماديا مما تقول به الأطراف المتنازعة أو حتى الوثائق الموجودة في ملف القضية .

- الرقابة على التكييف القانوني للوقائع: تعني عملية التكييف القانوني إعطاء الواقعة الثابتة لدى رجل الإدارة استنادا سليما وصحيحا إلى مجموعة القواعد القانونية التي تحكمها .

ومنه القاضي الإداري يمارس رقابة التحقق من أن الظروف التي دفعت الإدارة إلى إصدار قراراتها الضبطية يتوفر فيها وصف التهديد بالنظام العام، إذ ليست مادية الوقائع هنا موضع خلاف لأن الواقعة قد وجدت لكن المسألة التي تعرض على القاضي هو التحقق من صحة الوصف القانوني الذي أضفته الإدارة على هذه الوقائع .

- رقابة مدى ملاءمة القرارات الصادرة في ظل الظروف الاستثنائية: يقصد بها مراجعة ومراقبة القاضي للوقائع التي تدعيها الإدارة لقراراتها ومدى تتسابقها مع الإجراء المتخذ ومنه يصبح قاضي ملاءمة لأنه لا ينظر إلى قواعد القانون وحسب وإنما ينظر إلى الظروف والمعطيات التي أحاطت بالقرار المتخذ ومدى تقدير الإدارة لهذه الظروف.<sup>1</sup>

لكن عند الرجوع إلى مجال الدراسة وهو مجال العمران لم أجد أي مرجع يتكلم على رقابة القاضي الإداري على عقود التعمير في الظروف الاستثنائية، وعند تقديم أسئلة لدى محامين وأصحاب الاختصاص ذكروا أنه في الظروف الاستثنائية تتوقف الإدارة عن منح أو دراسة عقود التعمير مثلا لا تمنح أي رخصة أو شهادة إلا بعد فوات تلك الظروف حتى القرارات الصادرة عن القضاء في هذا المجال في الظروف الاستثنائية نجدتها منعدمة لأن جل القضايا التي ترفع نتيجة الظروف الاستثنائية هي التي تمس بالحريات العامة كحرية التنقل... إلخ.

1 عبد المنعم خليفة عبد العزيز، الأسس العامة للعقود الإدارية د.ط، نشأة المعارف للنشر، الإسكندرية مصر، 2004، ص 304.

### المبحث الثاني: دعوى تعويض القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالعمران

تكريسا لدولة القانون وتطبيقا لمبدأ المشروعية في الدولة من جهة، وحماية الحقوق والحريات من جهة ثانية مكن القانون من الشخص المتضرر من قرار الإدارة المتضمن عقود التعمير رفع دعوى التعويض ضد الغدارة مصدرة القرار، فهذه الدعوى الوسيلة الوحيدة والكفيلة لجبر الضرر والحصول على التعويض، لذلك وجب التطرق إلى مفهوم دعوى التعويض في المطلب الأول، ثم معرفة أساسها وأخيرا آثار هذه الدعوى في مجال عقود التعمير كالتالي<sup>1</sup> :

#### المطلب الأول: مفهوم دعوى التعويض في مجال العمران

تعد دعوى التعويض من أهم دعوى القضاء الكامل، والتي تعد من أحدث مواضيع القانون الإداري لاسيما بعد انتشار فكرة عدم مسؤولية الدولة لفترة من الزمن، بحيث لم تتقرر هذه الفكرة وتعوض الأفراد عن القرارات غير المشروعة إلا حديثا، وبالتالي سوف نتعرض إلى تعريف هذه الدعوى ثم بيان خصائصها وأخيرا شروط رفعها .

#### الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى التعويض كعادته بل تركها للفقهاء، فوردت عدة تعريفات منها:

التعريف الذي قدمه الأستاذ عمار بوضياف: وهي الدعوى التي يطلب صاحب الشأن من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم إدارة ما أو هيئة بدفعه نتيجة لكن هذا التعريف أغفل مسألة مهمة وهي ارتباط دعوى التعويض بدعوى الإلغاء، لأنه غالبا ما يطلب المدعي إلغاء القرار الإداري المتضمن أحد عقود التعمير المطعون فيه، والحكم له بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن تنفيذ ذلك القرار .

كذلك عرفها الأستاذ عمار عوابدي: هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا بالتعويض الكامل والعادل الزم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار وبناء على التعاريف السابقة يمكن تعريف دعوى التعويض في مجال عقود التعمير على أنها الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها الأشخاص أصحاب المصلحة " طالب عقود التعمير والغير " ضد الجهة الإدارية المصدرة لهذه العقود أمام المحكمة الإدارية طبقا للشكليات والإجراءات المحددة في القانون للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل القرار الإداري المتضمن عقود التعمير من جانب الإدارة المختصة

1 محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 203، 202.

كنشاط إداري ضار ومنه نستنتج أن دعوى التعويض في مجال عقود التعمير من أهم الدعاوى الإدارية، حمايتها للحقوق والحريات العامة وتصديها لأعمال نظرا لما تتمتع به من أهمية من حيث السلطات الإدارية الضارة، عن طريق تمكين كل متضرر من عقود التعمير الصادرة بموجب القانون 90—29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير من المطالبة بالتعويض.

خاصة وأن دعوى الإلغاء وحدها لا تكفي لحماية الحقوق والحريات العامة، ولا يكون لها أهمية إلا إذا استتبع بهذه الدعوى خاصة وأن القرارات الإدارية الصادرة في هذا المجال عادة ما عنها آثار مادية لا يمكن الحصول بشأنها على التعويض بمجرد الإلغاء القضائي للقرار غير المشروع .

### الفرع الثاني: خصائص دعوى التعويض في مجال العمران

تتميز دعوى التعويض في مجال عقود التعمير بمجموعة من الخصائص نجدها نفسها في خصائص دعوى التعويض عموما، ونتمثل في<sup>1</sup> :

1- **دعوى التعويض دعوى قضائية:** إن دعوى التعويض هي دعوى قضائية بمعنى الكلمة، إذ ليست مجرد تظلم بل ترفع أمام جهة قضائية بتوفر مجموعة من الشكليات واتباع مجموعة من الإجراءات القضائية المقررة قانونا أمام جهات قضائية مختصة"، سواء كانت أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة عن طريق الارتباط .

2- **دعوى التعويض هي دعوى ذاتية شخصية:** تتحقق هذه الخاصية إذ أنها تتعقد على أساس مركز قانوني شخصي وذاتي لرافعها بقصد تحقيق مصلحة شخصية وذاتية، والمتمثلة في تحقيق فوائد مادية أو معنوية للتعويض عن الأضرار التي أصابت الحقوق والمراكز القانونية .

ومنه هذه الدعوى تهاجم الجهة الإدارية مصدرها القرار المتضمن عقود التعمير، ولا تهاجم القرار المشروع دعوى الإلغاء .

3- **دعوى التعويض هي دعوى من دعاوى القضاء الكامل:** تعتبر دعوى التعويض في مجال عقود التعمير من دعاوى القضاء الكامل، وسميت بهذه السمية نظرا لتعدد سلطات القاضي المختص في مثل هذه الدعاوى بين سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى، وسلطة البحث عما إذا كان قد أصاب هذا الحق بفعل النشاط الإداري، وسلطة تقدير نسبة الضرر ومقدار التعويض الكامل والعاقل لجبر الضرر.

1 قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الـ ضبط الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، غنابة، جانفي 2006، ص 130.

4- دعوى التعويض تنتمي لقضاء الحقوق: يقصد بدعوى التعويض أنها تنتمي لقضاء الحقوق بسبب رفعها من ذوي الصفة والمصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس وحجج قانونية ذاتية شخصية للمطالبة بالاعتراف بوجود حقوق شخصية ذاتية مكتسبة في مواجهة السلطات الإدارية، أو المطالبة بحمايتها قضائياً عن طريق الحكم بالتعويض وهذه الخاصية تميز دعوى التعويض عن دعوى الإلغاء، فدعوى الإلغاء تخاصم الأعمال القانونية المشوبة بعدم المشروعية لأنها تحمي مبدأ المشروعية.

### الفرع الثالث: شروط رفع دعوى التعويض في مجال العمران

لقبول دعوى التعويض في مجال العمران يستوجب توفر مجموعة من الشروط وهي: شروط تتعلق بالطاعن، شرط القرار السابق، شرط ميعاد الطعن القضائي<sup>1</sup>.

#### أولاً: شروط تتعلق بالطاعن:

كما ذكرنا أن دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية، وعليه يجب على الشخص المدعي إثبات أن نشاط الإدارة الضار في مجال عقود التعمير قد م بحق ذاتي له.

وبالرجوع للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي منحت لنا شروط عامة تسري على مختلف الدعاوى المدنية والإدارية، ومن ضمنها دعوى التعويض، حيث جاء فيها: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة القاتلتقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه."

#### ثانياً: شرط وجود القرار السابق:

يتعين على الشخص المتضرر من أنشطة الإدارة في هذا المجال قبل اللجوء للقضاء، أن يطلب من الإدارة أن تفصل في ادعائه، فلا يوجد في هذه المنازعة قرار إداري يرفع إلى القاضي الإداري .

ومنه يجب على صاحب الشأن أن يقدم طلباً إدارياً إلى الإدارة لتعويضه عن الأضرار التي لحقت به من جراء تصرفاتها وتحديد موقفها، إما بالموافقة على إصلاح وجبر الضرر وقبول التعويض، أو بالرفض، وفي هذه الحالة يلجأ المتضرر إلى القضاء لطلب التعويض، وذلك من خلال الاعتراض على القرار برفض التعويض .

1 ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، لباد للنشر، سطيف، 2006، ص 267.

لكن بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08—09 تخلى المشرع على هذا الشرط لرفع دعوى التعويض أمام المحاكم الإدارية، واقتصرت على الدعاوى الأخرى وهي:

دعوى إلغاء القرارات الإدارية، دعوى التفسير ودعوى تقدير المشروعية، وهذا حسب المادة 819 يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تغيير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".

وبذلك يجوز للمتضرر من قرار الإدارة أن يلجأ مباشرة إلى المحكمة الإدارية عن طريق دعوى التعويض لمطالبتها بإصلاح الضرر اللاحق به، ومن دون أن يرفق دعواه بالقرار السابق<sup>1</sup>.

وتطبيقاً لذلك أقر مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2004/05/4 عدم اشتراط استصدار القرار الإداري السابق قبل رفع دعوى التعويض، حتى قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فجاء فيه: حيث أن النزاع يتعلق بطلب تعويض مقابل ما لحق المستأنف عليه (م. ح) من أضرار بسبب هدم المستأنفة البنائية التي أقامها بعد حصوله على موافقة من وزارة الشؤون الدينية إقامة سكن فوق بيت الوضوء للمسجد الذي يعمل به .

حيث أن دفع المستأنف المتعلقة بالمادتين (169 الفقرة 02) و (169 الفقرة 01 مكرر) من قانون الإجراءات المدنية جاءت في غير محلها، لأن طلب التعويض لا يقتضي صدور مقرر إداري يرفضه.

### ثالثاً: شرط ميعاد الطعن القضائي:

لقد نصت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه لا بد أن ترفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية خلال أربعة (04) أشهر، وهذا تحت طائلة عدم القبول الشكلي وتحسب هذه المدة من تاريخ تبليغ القرار المتضمن أحد عقود التعمير، أو من تاريخ نشره بالنسبة للغير .

وهذه المدة تطبق على الدعاوى الإدارية دون استثناء، ومنه لا يجوز رفع هذه الدعوى بعد فوات مدة أربعة أشهر، خاصة وأن هذا الشرط هو من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه، ولا يجوز الاتفاق على مخالفته، ويثار في أي مرحلة من مراحل النزاع.

1 عزري الزين، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002، ص 83.

ولكن المشكل الذي يثار عن الأضرار الناتجة عن الأعمال المادية التي تصدرها الإدارة خاصة في هذا المجال، كقرار الهدم، هل تحسب مدة أربعة أشهر من تاريخ صدور قرار الهدم أو من تاريخ وقوع الضرر، أي يوم الهدم، بسبب سكوت النص؟

وحتى يتم رفع دعوى التعويض أمام المحكمة الإدارية لطلب التعويض عن القرار المتضمن أحد عقود التعمير، يجب أن يودع المعني عريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة ومؤرخة لدى قلم كاتب ضبط المحكمة الإدارية، حيث منحت المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية اختصاص النظر في دعاوى التعويض للمحكمة الإدارية، مع وجوب تضمين هذه العريضة البيانات المنصوص عليها في المادة 816 من نفس القانون<sup>1</sup>.

هذه الأخيرة التي أحالتنا إلى المادة 15 وتتضمن ما يلي :

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى .
- اسم ولقب المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له .
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى .
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المطلوبة، مع وجوب أن توقع من قبل محام معتمد لدى المجلس القضائي حسب المادة 815.

وتجدر الإشارة إلى أن دعوى التعويض ترفع أمام المحكمة الإدارية في مجال عقود التعمير، بغض النظر عن الجهة المصدرة لتلك الرخصة أو الشهادة (الوزير المكلف بالتعمير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي)، لكن تختلف من ناحية توجيهها .

فإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير من الوزير المكلف بالتعمير، فتوجه دعوى التعويض ضد الدولة .

وإذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير محل الطعن من الوالي فتوجه دعوى التعويض ضد الولاية.

1 سكاكلي نادية، "إشكالية الموازنة بين السلطة والحرية في ظل الظروف الاستثنائية"، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بجامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 01، 2009، ص 74

إذا صدر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير محل الطعن من رئيس المجلس الشعبي البلدي فتوجه دعوى التعويض ضد البلدية، إذا أصدر قراره بصفته ممل البلدية، أما إذا أصدر قراره بصفته ممثل عن الدولة فيوجه ضد الدولة .

**المطلب الثاني: أساس دعوى التعويض في مجال العمران وشروط قيامها.**

بعدما تطرقنا إلى شروط قبول دعوى التعويض في مجال عقود التعمير، سواء كانت هذه الشروط تتعلق بالطاعن أو تتعلق بالقرار السابق أو الميعاد، فوجب الآن توضيح أساس هذه الدعوى عن الأضرار التي تسببها القرارات الصادرة عن الإدارة ضمن هذا المجال من جهة، وثم تحديد شروط تطبيقها من جهة أخرى .

لذلك قسمنا هذه الدراسة إلى الفرعين التاليين :

- أساس دعوى التعويض في مجال العمران .
- شروط وأركان قيام دعوى التعويض في مجال العمران .

**الفرع الأول: أساس دعوى التعويض في مجال العمران**

يعتبر أساس دعوى التعويض عن الأضرار الناتجة عن القرارات التي تصدرها الإدارة والمتعلقة بعقود التعمير هو الخطأ تطبيقاً للقاعدة العامة في المسؤولين المسؤولية تكون بناء على الخطأ لكن يمكن أن يرفع المتضرر دعوى التعويض دون أن تستند إلى الخطأ أي بدون ارتكاب الإدارة خطأ، وبالتالي تقوم على أساس آخر وهو الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة وهذا ما سنفصل فيه .

**أولاً: الخطأ كأساس لقيام دعوى التعويض:**

وجب على رافع دعوى التعويض في مجال عقود التعمير إثبات خطأ الإدارة التي تم الادعاء عليها، وبالتالي عبئ الإثبات يقع على رافع هذه الدعوى حتى يكفل له الحق في المطالبة بجبر الضرر الناتج عن ذلك الخطأ عن طريق تفويضه، وهذه القاعدة هي مقابلة لمبادئ العدالة والإنصاف.

لذلك وجب التطرق إلى تعريف الخطأ حيث عرف على أنه: الانحراف عن سلوك الرجل المعتاد مع إدراك الشخص لذلك، كذلك عرفه عمار عوابدي على أنه: "عيب يشوب أحاطته ظروف خارجية مماثلة للظروف التي مسلك الإنسان لا يأتيه رجل عاقل متبصر أحاطت المسؤول"

ومن خلال هذه التعريفات نستنتج ركني الخطأ: أولها هو الركن الموضوعي (المادي) ويقصد به الإخلال بالالتزام والواجب القانوني، ثم الركن الثاني وهو المعنوي (النفسي) وهو ضرورة التمييز والإدراك لدى المخل بهذا الالتزام القانوني<sup>1</sup> .

1 الحسين بن الشيخ أث ملويا، المنقلى في قضاء مجلس الدولة، الطبعة 12، الجزء 11، دار هومة، 2008، ص 95.

لكن كل هذا يقودنا إلى التساؤل عن نوعية الخطأ الذي ينتج عنه تعويض الإدارة في مجال عقود التعمير للمتضرر، لذلك وجب التطرق لأنواع الخطأ والمتمثلة في الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي .

**الخطأ المرفقي:** هو الفعل أو النشاط الذي صدر عن العون العمومي حال أداء وظيفته أو بسببها وسبب ضررا للغير تتحمل نتيجته القانونية الإدارة التي يتبعها . فمن خلال التعريف السابق نستنتج أن الخطأ المرفقي ينشأ على أساس أن المرفق هو الذي تسبب في الضرر، لأنه لم يؤد الخدمة العامة والمتمثلة في هذا المجال في منح عقود التعمير وفق ما يقتضيه قانون التعمير 90-29 والمراسيم المكملة له .

**الخطأ الشخصي:** هو الخطأ الصادر عن العون العمومي، والذي يعبر فيه عن نيته في إحداث أدنى للغير مستغلا صفته الوظيفية وتأدية مهامه ولا علاقة له بالوظيفة، ومنه الخطأ الشخصي مستقل عن الوظيفة .

وهذا النوع له عدة صور وتتمثل في الخطأ العمدي، وهو أن الموظف في نك الإدارة يهدف من وراء عمله إلى إلحاق الضرر بالغير أو الخطأ غير العمدي، ويحدث نتيجة قلة حيطة وقلة العناية بالمهام الموكلة له.

ومن خلال معرفة نوعي الخطأ نستنتج أن الخطأ الذي ترتكبه الإدارة في مجال عقود التعمير وينتج عنها حكم القاضي بتعويض المتضرر من هذه العقود وتتحمل الدولة أو الولاية أو البلدية المسؤولية هو الخطأ المرفقي، وهذا للحفاظ على دولة القانون لأنه من واجبات السلطة العامة احترام القوانين العامة والسهر على احترام مبدأ المشروعية .

وأهم الأخطاء التي ترتكبها الإدارة في مجال عقود التعمير وينتج عنها قيام المسؤولية هي كالتالي: إذا منحت الإدارة في مجال اختصاصها أحد عقود التعمير بطريقة غير مشروعة<sup>1</sup>.

- مخالفة بذلك للشروط المحددة في قانون التعمير 90-29 والمرسوم التنفيذي 15-19 مثلا تمنح رخصة بناء لبنانية عالية مخالفة بذلك قواعد ارتفاع المباني، أو تمنح شهادة المطابقة لبناء غير مطابق لرخصة البناء ونتج عن هذه الرخصة أو الشهادات إحداث أضرار للغير يحق لهم اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي مسستهم .

- إذا رفضت الإدارة المختصة منح أحد عقود التعمير بصورة غير مشروعة، أي دون مبرر، فإن هذا يخول لطالب أحد عقود التعمير الحق في طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من جراء رفض الإدارة أو تتحمل الإدارة التعويض حتى إذا اتخذت موقف سلبي رغم علمها بأن المعني بالأمر قام بالبناء أو هدم بناية مثلا بدون ترخيص .

1 عايدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قاعة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011،



- أو أن تسحب الإدارة المانحة أحد عقود التعمير التي منحتها سابقا بطريقة غير مشروعة، لأن القانون منح الإدارة سلطة سحب قراراتها الإدارية وإعدامها بأثر رجعي وكأن القرار لم يولد مطلقا ولم يترتب أية آثار قانونية، لكن بتوافر مجموعة من الشروط ومن بينها أن يكون ذلك القرار غير مشروع ويسحب خلال مدة الطعن القضائي والمحددة بأربعة (04) أشهر من تاريخ إصدار ذلك العقد في هذا المجال.

وبالتالي كل سحب صادر من جانب الإدارة وخارج المدة القانونية المقررة يعد السحب غير مشروع مما يترتب عليه قيام مسؤولية إدارية ومنه المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالأشخاص المتضررين من سحب ذلك العقد .

وبالرجوع لتطبيقات القضاء الإداري حول مسألة تحميل الإدارة المانحة لعقود التعمير المسؤولية بالتعويض كالقرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 27 أبريل 1998 الذي جاء فيه: "من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض كقاعدة عامة، ومحتوى هذه القضية أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وحطمته بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر رخصة البناء لبناء هذا الجدار، وعليه حكم القاضي بتحمل البلدية مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض صاحب الحائط ."

كذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/05/4 الذي أقر بتعويض نف بسبب خطأ ارتكبه البلدية، وتتلخص هذه الوقائع فيما يلي<sup>1</sup> :

تقدم السيد (أ.ع) لمصالح البلدية بطلب رخصة البناء من أجل بناء دكاكين فوق البلدية، فبدأ بعملية عقاره، وبعد دراسة الملف تحصل على تلك الرخصة من طرف رئيس بعد مدة تفاجأ بتبليغه قرار هدم تلك البناية، فرفع المعني دعويين الأولى البناء، لكن استعجالية من أجل توقيف الهدم، والثانية في الموضوع لإلغاء ذلك القرار .

وبموجب أمر قضائي استعجالي تم توقيف الهدم لكن مصالح البلدية قامت بالهدم، وكذا حكمت الغرفة الإدارية برفض الدعوى بحجة قيام البناء دون المواصفات التقنية التي على أساسه الرخصة وكذا البناء

1 بوقال فيصل، منازل رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012/2011،

خارج السياج، فاستأنف السيد (أ.ع) القرار أمام اكتشف أن قرار رئيس البلدية بإلغاء الرخصة كان تعسفي، مجلس الدولة، وبعد تعيين خبير اكتشف أن قرار رئيس البلدية بإلغاء الرخصة كان تعسفي. ومنه حكم مجلس الدولة بتعويض لصالح السيد (أ.ع) بسبب الخطأ الذي ارتكبه رئيس البلدية بإصدار قرار الهدم وتهديمه البناية.

كذلك هذا القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 10-02-2004 والذي أيد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية، والتي ألزمت البلدية بدفع مبلغ قدره 300 ألف دينار جزائري للأب ولأُم ذات المبلغ بسبب خطأ البلدية بمح رخصة البناء للضحية لبناء مسكن يتكون من طابقين .

حيث أنه أثناء إنجاز السكن أصيب الضحية بصدمة كهربائية، وهو يقوم بتغطية سقف البناية وبالتالي كيف للبلدية أن تسلم هذه الرخصة بهذا العلو رغم وجود شبكة كهربائية، ومنه هي المسؤولة الوحيدة عن هذا الخطأ<sup>1</sup> .

لكن وجب التنبيه ليس القاضي دائما يقدم تعويض للمتضرر بسبب القرارات الإدارية غير المشروعة في مجال عقود التعمير، إذ لا ينتج عنه تعويض عندما تتعلق اللامشروعية في الشكل، خاصة إذا كان غير جوهري وهذا حسب القرار رقم 29432 المؤرخ في 27/11/1982 الصادر عن الغرفة الإدارية والتي رفضت منح تعويض للمتضرر من القرار الصادر عن الإدارة برفض منح رخصة البناء بسبب عيب في الشكلة .

**ثانيا: الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس لقيام دعوى التعويض:**

كما ذكرنا فالقاعدة العامة تقضي بأن أساس دعوى التعويض في مجال عقود التعمير تقوم على الخطأ، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء وهو إمكانية قيام دعوى التعويض في هذا المجال بناء على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، ويتخذ هذا الأساس صورتان :

صورة تماطل الإدارة في اتخاذ الإجراءات التي كانت قد وعدت بها، أو بصورة امتناع السلطة الإدارية عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران، فإذا نتج عن الحالتان ضرر وجب تحمل الإدارة المسؤولية بالتعويض.

### أ- قيام دعوى التعويض بسبب المماثلة :

الأصل أن ممارسة الإدارة لسلطاتها وصلاحياتها لا يمنح نتائجها الحق في طلب التعويض، لكن إذا ترتب على مماثلة الإدارة أثناء ممارسة اختصاصاتها أضراراً هنا يقرر القاضي الإداري قيام دعوى التعويض دون أن تبنى على أساس الخطأ.

لأن الضرر الذي أصاب ذلك الشخص والمتمثل في طالب أحد عقود التعمير مثلاً هو ضرر غير طبيعي بل للإدارة فيها يد بذلك، إلا أنه وجب التطرق إلى مسألة مهمة وهي أنه أحياناً تتماثل الإدارة بمنح الرخصة أو الشهادة في مجال التعمير وتسبب ضرراً لطالبيها، لكن هذا التماثل كان بنية تحقيق مصلحة عامة .

وهنا لا يمكن أن تتحمل المسؤولية بسبب تغليب المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، ومثال ذلك أن تتماثل الإدارة بمنح رخصة البناء لطالبيها، بالرغم من توفر جميع الشروط المنصوص عليها في قانون العمران من أجل التأكد من أن تلك القطعة الأرضية من ضمن المناطق التي يبنى عليها مشروع ذو منفعة عامة، أي محل طلب الرخصة ليست أن هذه القطعة ستكون محل نزاع الملكية للمنفعة العامة أولاً .

### ب- قيام دعوى التعويض بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران:

للإدارة سلطة منحت لها من طرف المشرع للحفاظ ومعاقبة كل شخص لا يحترم القوانين والتنظيمات، ومن بينها مجال العمران، فبالرجوع للمادة 115 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية نصت على أنه: ضمن الشروط المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بها وبمساهمة المصالح التقنية للدولة تتولى البلدية<sup>1</sup> :

- التأكد من احترامات تخصيصات الأراضي وقواعد استعمالها .
- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز والسكن.

وكذلك المادة 78 من القانون 07-12 المتعلق بالولاية التي نصت على: أن يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

فمن خلال هذين المادتين نستنتج أن الإدارة ملزمة بمراقبة قواعد العمران في مجال عقود التعمير، أي أن تسلم تلك الشهادات والرخص وفقاً للقانون حتى لا تقع في مخالفات لتلك القوانين، وهذا كله من أجل المحافظة على النظام العام بصفة عامة وكل ما يحتويه خاصة المحافظة على المنظر الجمالي والرونقة

1 عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015 ص 145.

لأنه إذا طُبق القانون كما جاء في مجال العمران سوف يقضي على الكثير من المشاكل منها البناءات المبنية بطريقة فوضوية أو البناءات غير المطابقة للمواصفات لكنها تستقبل الجمهور .

ومنه فالإدارة مسؤولة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت الغير، رغم أنها لم ترتكب أي خطأ مباشرة، بل بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران، أي أن الإدارة المكلفة بالتعمير بأنواعها لم تقم بالمهام الموكلة لها فنتج عنها ضرر للغير، وهنا تعوض المتضرر على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ومنشأ هذا الأساس هو فرنسي .

### الفرع الثاني: شروط قيام دعوى التعويض في مجال العمران

وهي تلك الشروط بمجرد ما تتوفر أو تتحقق مجتمعة انطلاقاً من أساس المسؤولية يكون للمضروب الحق في التعويض :

فبعد عملية عرض أساس دعوى التعويض في مجال عقود التعمير وجب علينا الآن القيام بدراسة هذه الشروط، لأن أساس قيام دعوى التعويض لا يكفي للتعويض، وتتمثل في الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

#### أولاً: الضرر

لا يكفي توفر شرط الخطأ وحده من أجل تقرير مسؤولية الإدارة والحكم عليها بالتعويض، إذ يجب أن ينشأ عن هذا الخطأ ضرراً يلحق بمن يطالب بالتعويض عن تصرف الإدارة، إذ أن الخطأ الذي لا يولد ضرراً لا يعطي حق اقتضاء أي تعويض .

فالقضاء الإداري في إطار المسؤولية في مجال العمران يشترط في الضرر أن يكون حقيقياً وثابتاً ومؤكداً ومادياً ومباشراً في إطار التعويض على أساس الخطأ وهذا ما سوف نوضحه، وأن يكون خاصاً وغير عادي في إطار التعويض بدون خطأ<sup>1</sup> .

#### أ- الضرر القابل للتعويض في المسؤولية على أساس الخطأ :

لقيام دعوى التعويض للإدارة على أساس الخطأ في مجال عقود التعمير وجب توفر ثلاثة أركان، وهي الخطأ والضرر والعلاقة السببية. وما يهمنا الآن هو ركن الضرر الذي بذاته له مجموعة من الشروط وهي :

- أن يكون الضرر محققاً .

1 عبد العزيز أمال، "سلطة الإدارة في منح رخصة البناء"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013، ص31.

- أن يكون الضرر ماديا .
  - أن يكون ثابتا مؤكدا ومباشرا .
  - أن يقع الضرر على حق مقرر ومشروع .
- 1- أن يكون الضرر محققا: ويقصد به أن يتم تحقق الضرر بوقوعه وإثباته، ومنه لا يأخذ بالضرر الاحتمالي، لكن قد يكون الضرر مستقبلا مادام أنه محقق الحدوث.
- 2- أن يكون الضرر ماديا: والمقصود بالضرر الماضي: ذلك الضرر الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية ويتمثل في إلحاق خسارة أو تقويت مالي ."
- ويورد في إطار الضرر المادي مثال ذلك يتعلق الأمر بالأضرار المادية التي فيها الإدارة والنتيجة عن عدم احترام القواعد العمرانية، مما يستوجب التعويض عن الضرر، وهذا ما نصت عليه المادة 21 من المرسوم التنفيذي 91—175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء يجب أن تقام البناءات في ملكية واحدة بكيفية تحجب الفتحات التي تثير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند الرؤية تحت زاوية تفوق 45 درجة فوق المستوى الأفقي المعتبر اعتمادا على هذه الفتحات أي إذا لم تحترم الإدارة هذه القواعد ونتج عنها أضرار تتحمل الإدارة المسؤولية بالتعويض، وكذا الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة كتشديد عمارة مثلا غير محترمة لقواعد البعد عن محور الطريقة، رغم أنها تحصلت على رخصة بناء ونتج عنها ضرر للغير<sup>1</sup> .
- هنا تتحمل الإدارة المانحة للرخصة المسؤولية بالتعويض وأساسها المادة 14 من المرسوم التنفيذي 91—175، حيث قالت "لا يجوز إقامة أية بناية على بعد 06 أمتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه .
- 3- أن يكون ثابتا مؤكدا ومباشرا: ويقصد بذلك أن يكون الضرر دائما وليس مدة ثم ينتهي، هذا من جهة، ومن جهة أخرى أن يكون ناتجا بطريقة مباشرة عن الإداري لا يقبل دعوى التعويض إلا إذا كانت هناك علاقة سببية مباشرة بين التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي .
- 4- أن يقع الضرر على حق مقرر ومشروع: أي على طالب رخصة البناء أن يثبت أن الضرر حصل على حق مقرر ومشروع قانونا، والمتمثل مثلا في الحق بالبناء، أو الهدم أو التجزئة متى توافرت الشروط المقررة قانونا، أي بصفة عامة الحصول على كل عقود التعمير.
- وبالرجوع لتطبيقات القضاء الإداري إذ أصدر مجلس الدولة قراره في 28/11/2007 بأحقية المتضررين في تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقا للرخصة الممنوحة لهم وأن

1 عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران الطبعة 4، جسور للنشر والتوزيع، 2014، ص 97.

هذا التعويض يجب أن يكون مناسباً مع الضرر المحقق من جراء تعسف البلدية بسبب عدم احترام إجراءات قانون التعمير.

**المطلب الثالث: آثار قيام دعوى التعويض والجهة التي يقع عليها عبء التعويض في مجال العمران.**

إذا توافرت شروط هذه الدعوى السابقة الذكر والمملة في الضرر والخطأ والعلاقة السببية بينهما، إذ أن مسألة تحديد المسؤول عن تحمل عبء التعويض تتحدد بالنظر إلى الضرر القابل للتعويض الذي أصاب المضرور، وهذا ما سوف نفصل فيه في فرعين كالتالي :

**الفرع الأول: آثار قيام دعوى التعويض في مجال العمران**

بعد توافر الشروط الشكلية والموضوعية لقيام دعوى التعويض في هذا المجال، فيدرسها القاضي الإداري ويصدر قراره والذي يأخذ إحدى الاحتمالات الثلاثة :

يقرر مسؤولية الإدارة الكاملة عن الضرر اللاحق بالمضرور، سواء كان ذلك الضرر ناتج عن خطأها أو ناتج عن النشاط الإداري ولو في غياب الخطأ، وذلك في إطار المسؤولية غير الخطيئة للإدارة، وهنا تعوض المضرور .

1- أو أن يقرر تخفيف المسؤولية عن الإدارة كأن تصدر الإدارة رخصة ما أو شهادة في مجال التعمير بناء على وثائق مزورة قدمها لها طالب هذه الشهادة أو الرخصة دون أن تتأكد صحة هذه الوثائق، وبالتالي يوزع القاضي المسؤولية بين طالب الرخصة والجهة المانحة لتلك الرخصة أو الشهادة .

2- كما قد يتضمن القرار الصادر من القاضي الإداري في هذا المجال إعفاء الإدارة من المسؤولية إعفاء كاملاً، ويكون ذلك في حالة ثبوت سوء نية طالب عقود التعمير .

وللتمييز بين الاحتمال الثاني والثالث، وهو حالة إعفاء الإدارة من المسؤولية وبالتالي لا تعوض أو تخفف نسبة التعويض، وهذا حسب نية طالب الرخصة أو الشهادة المتعلقة بالتعمير، هل قدم تلك الوثائق الخاطئة بحسن نية دون أن يقصد أو كانت مقصودة وهنا يأتي دور القاضي حسب قناعته هل طالب الرخصة أو الشهادة المتعلقة بالتعمير كان سيء النية أم لا.

**الفرع الثاني: الجهة التي يقع عليها عبء التعويض في مجال العمران:**

تعتبر مسألة تحديد الجهة التي يقع عليها عبء التعويض في مجال عقود التعمير أهمية بالغة، فبالرجوع للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير تبين أن الجهة المسؤولة بمنح التعويض محددة حسب الاختصاص الممنوح لكل جهة بالمواد 65، 66، 67<sup>1</sup> .

1 إقولي ولد رايح صافية: قانون العمران الجزائري، د.ط، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 165.

ومنه توزع بين كل من الوزير المكلف بالتعمير، والوالي كاستثناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي كأصل عام، لذلك سوف نتطرق إلى المسؤولية المعمارية للبلدية بالتعويض ثم المسؤولية المعمارية للولاية والدولة .

**أولاً: المسؤولية المعمارية للبلدية بالتعويض:**

بالرجوع للمادة 94 من قانون البلدية رقم 10-11 وألتي تعتبر الأسس القانوني الأول لتحمل البلدية المسؤولية بالتعويض عن الأخطاء المرفقية في مجال عقود التعمير، والتي تنص على: لفي إطار احترام حقوق وحرريات المواطنين، يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص بما يلي: السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري.

وبناء على هذه المادة نستنتج أن البلدية تتحمل المسؤولية من خلا الصلاحيات الموكلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال عقود التعمير، والمتمثلة في القانون 29-90 وكذا المراسيم التنظيمية التابعة له، وهو المرسوم التنفيذي 15-19 والمتمثلة في منح رخصة البناء والتجزئة وشهادة التقييم سواء بصفته ممثل البلدية أو بصفته ممثل للدولة وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون 29-90 السابق ذكره: تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>1</sup> :

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

وممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق الوالي وكذلك بمنح رخصة الهدم وشهادة التعمير والمطابقة كالمادة 68 من نفس القانون" تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي "

وعليه فإن تحديد مسؤولية البلدية كجهة يقع عليها عبء التعويض يتطلب التطرق للصفحتين التاليتين :

إذا منح رئيس المجلس الشعبي البلدي أحد عقود التعمير بصفته ممثلاً للبلدية وكانت هذه العقود غير مشروعة، فإن البلدية هي من تتحمل عبء تعويض ضرر عن الضرر اللاحق بالمضروب، سواء كان الضرر ناتج عن النشاط الإداري للبلدية في إطار المسؤولية الخطيئة أو كان الضرر ناتج عن النشاط الإداري للبلدية في إطار المسؤولية غير الخطيئة للبلدية .

1 صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة الدراسات القانونية لسنة 2014، ص 300

أما إذا منح رئيس المجلس الشعبي البلدي أحد عقود التعمير بصفته ممثلاً للدولة وترتب عليها ضرر لعدم مشروعيتها، فإن الجهة التي يقع عليها عبء التعويض هي الدولة لا البلدية، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون خاضعاً للسلطة السلمية.

ومنه تتحمل الدولة عبء تعويض المتضرر عن الضرر الذي لحق به، سواء كان هذا الأخير ناتج عن خطأ رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في إطار المسؤولية الخطيئة، أو عن النشاط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في إطار المسؤولية غير الخطيئة .

### ثانياً: المسؤولية المعمارية للولاية والدولة بالتعويض

بالرجوع للمادة 78 من القانون رقم 12—07 المتعلق بالولاية نجد أنها نصت على ما يلي: يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها ويعلمه الوالي بالنشاطات المحلية أو الجهوية أو الوطنية الخاصة بتهيئة الإقليم ويتداول قبل المصادقة على كل أداة مقررّة في هذا المجال لها انعكاسات على مخطط تهيئة الولاية.

ومنه هذه المادة تحدد مسؤولية كل من الدولة والولاية بصفة عامة على كل ما يتعلق بتهيئة الإقليم، ومن بينها عقود التعمير، لكن بالمقارنة بقانون الولاية الملغي رقم 90—29 ذكرت لنا مخطط التهيئة العمرانية ولم تأت بالعموم مثل ما جاء به القانون الجديد، وهذا انطلاقاً من الصلاحيات المخولة لهما في هذا المجال، أي في قانون 90—29، حيث نصت المادة 66 على: أن تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل الوالي في حالة :

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية .
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .

اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-47-48 التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وكذلك المادة 67 من نفس القانون 90—29 على أنه: تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.<sup>1</sup>

ومنه نستنتج أن الدولة والولاية تتحمل مسؤولية التعويض بالسبب لخصتي البناء والتجزئة وكذا شهادة التقييم بسبب سكوت المشرع عن الجهة المانحة لها فقط ذكر أنها تسلم بعدما تطرقا إلى شروط قيام مسؤولية

1 منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 62.



الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت خطأ أو حتى في حالة غيابه في الظروف العادية في مجال عقود الغير سواء كانت بسبب التعمير، فالسؤال الذي يطرح نفسه هل هذه الشروط هي نفسها نعتمدها لقيام دعوى التعويض ضد الإدارة في الظروف الاستثنائية في ذات المجال؟

بالرجوع لمجلس الدولة الجزائري اعترف بإمكانية قيام مسؤولية الإدارة بالتعويض عن أعمالها التي قامت بها في ظل الظروف الاستثنائية، لكن بشكل مخفف جدا وهذا نظرا للصعوبات التي تتعرض لها من جراء تلك الظروف، وبالتالي تشترط أن يكون الخطأ جسيم ذو طبيعة خاصة.

وقد فتر الأستاذ نزار ذلك على أساس أن القاضي يترك للإدارة مجالا معتبرا في أداء سلطتها التقديرية من أجل مواجهة الأزمة لكن إذا رجعنا إلى المجال محل الدراسة وهو مجال التعمير فإنه في الظروف الاستثنائية لم نجد أي قرار رفع أمام القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض نتيجة خطأ ارتكبه الإدارة، في هذه أو حتى التعويض بدون خطأ في ظل هذه الظروف، إذ أن معظم الدعاوى تتعلق بالاعتقادات بدون وجه حق أو طلب التعويض بسبب الأضرار التي تصيب أملاك المواطنين بسبب هذه الظروف .

# الخلاصة



وفي الأخير نستنتج أن المشرع الجزائري قد أعطى اهتماما كبيرا للمجال العمراني الذي يعد مجالا حساسا وذلك من خلال إصداره لمجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية للمحافظة على المحيط العمراني.

إن تناولنا موضوع الرقابة القضائية على قرارات العمران الفردية دفعا أولا للتعرف على مفهوم هذه القرارات العمرانية الصادرة من طرف الإدارة والمتجسدة في مختلف الرخص والشهادات العمرانية إذ تعتبر عبارة عن قيود وضوابط تقيد حق الملكية يمكن لأي فرد القيام بأي بناء أو هدم أو تجزئة أو تقسيم ملكية عقارية دون حصوله على ترخيص مسبق وتعتبر هذه التراخيص عبارة عن قرارات إدارية تخضع لنفس الشروط ولها نفس خصائص القرار الإداري إذ بمجرد توافر الشروط المنصوص عليها في قانون 29.90 المتعلق بالتهيئة والتعمير سواء من حيث الأشخاص الذين لهم الحق في طلب هذه الرخص أو من حيث الوثائق الواجب توفرها والمتمثلة في ثلاثة جهات : رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالقطاع كل في نطاق اختصاصه فقط رخصة الهدم التي يسلمها لرئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره وبالتالي استبعاد كل من الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص رغم أنه منح لهما ذلك في بقية الرخص والشهادات.

فيتضمن هذا القرار إما منح ذلك العقد أو رفضه بشرط أن يكون مسببا أو يؤجل لفترة لا تتجاوز سنة فهذا يعد ضمانه لاحترام قواعد قانون العمران لكن يوجد هناك تجاوزات للإدارة المانحة لهذه العقود فالبرغم من توافر كل الشروط إلا أنها ترفض منح تلك العقود أو تسكت ولا ترد على الطلب رغم انقضاء المدة المحددة لردّها فتتسبب استعمال الشرطة أو تمنحها دون مراعاة قانون العمران.

هنا يحق لكل متضرر من هذه القرارات سواء كان طالب شهادة أو رخصة اللجوء إلى القاضي الإداري الذي يحرض على حماية مبدأ المشروعية سواء كانت داخلية والمتمثلة في ركن السبب والمحل والغاية أو الخارجية والمتمثلة في ركن الاختصاص والشكل والإجراءات فيلغي ذلك القرار.

كذلك يمكن للمعني بالأمر أن يرفع دعوى استعجالية لوقف تنفيذ القرار المطعون فيه إذ توفرت شروط الاستعجال لسبب استحالة تدارك الضرر المترتب على تنفيذه إلى غاية فصل القاضي الإداري في دعوى الإلغاء.

ولجبر ذلك الضرر يحق له تقديم طلب بتعويضه عن تلك الأضرار سواء كانت هذه الأضرار نتيجة خطأ منها ويكون التعويض بناء على خطأ أو حتى طلب التعويض بدون خطأ فيكون بناء على الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأحياء العامة.

### النتائج المتوصل إليها:

- تقليص آجال منح الرخص والشهادات العمرانية.
- تحديد المشرع صلاحية كل رخصة وشهادة عمرانية.
- عدم إفصاح المشرع في قضايا العمران في حالة سكوت السلطة الإدارية.
- إمكانية اللجوء للقضاء الإداري لطلب إلغاء القرار الصادر عن الإدارة في مجال العمران متى كان مشوباً بأحد عيوب المشروعية.
- الشروط الواجب توفرها للطعن القضائي في القرارات الفردية في مجال العمران.



# فلسفة المطالعة والمراتب

### أولاً: المصادر

#### - القوانين.

- 1- الدستور الجزائري سنة 2016
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 307/09 مؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، الذي يحدد كيفية تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج. عدد 55 صادر في 2009/09/27.

### ثانياً: المراجع:

#### أ- الكتب.

- 3- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر النشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري مدعمة بأحداث قارات مجلس الدولة، دار الفجر، الجزائر، 2005.
- 5- إقلولي أولدا رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومه الجزائر، 2015 .
- 6- شامة سماعيل، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 7- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2001.
- 8- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر.
- 9- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، د. ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2011.
- 10- عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طبعة ثانية مزيده، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 11- سليمان الطماوي، القضاء الإداري " د.ط"، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي. شطناوي علي خطار، موسوعة القضاء الإداري، الجزء 11، عمان، دار الثقافة، 2008.
- 12- عبد الغني بسيوني، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء د.ط، دار الجامعية، 1993.
- 13- ملويا لحسين بن شيخ، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية الطبعة 12، دار هومة، 2007.
- 14- مراد بدران، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في ظل الظروف الاستثنائية دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2008.

- 15- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية، تحليلية ومقارنة-، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1994.
- 16- محمد صغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005.
- 17- ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، الطبعة الأولى، لباد للنشر، سطيف، 2006.
- 18- الحسين بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الطبعة 12، الجزء 11، دار هومة، 2008.
- 19- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2011.
- 20- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران الطبعة 4، جسور للنشر والتوزيع، 2014.
- 21- إقولي ولد رابح صافية: قانون العمران الجزائري، د.ط، دار هومة للطباعة والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 22- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، د.ط، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 23- منصور نور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
- 24- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- 25- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية د.ط الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2005.
- 26- عبد المنعم خليفة عبد العزيز، الأسس العامة للعقود الإدارية د.ط، نشأة المعارف للنشر، الإسكندرية مصر، 2004.
- ب- الأطروحات والمذكرات.
- 27- مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لحاج لخضر، باتنة 2011/2012.
- 28- شوقي بسمة، خيمي ربيحة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2012/2013.
- 29- نشوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، قسم الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف، 2014/2015.



- 30- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون فرع "قانون الأعمال" كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.
- 31- داريلية آمنة، طربوش نعيمة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قالمية، د.س.
- 32- عمروش حياة، عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق شعبة القانون العام، تخصص قانون الجماعات، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013.
- 33- أسياخ سمير، دور الجماعات الإقليمية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، فرع الحقوق، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2016.
- 34- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2011/2012.
- 35- حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه علوم في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2013.
- 36- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008/2009.
- 37- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق، فرع: الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة بن عكنون الجزائر، 2007/2008.
- 38- بلمرابط حنان، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة و إقليمية القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012/2013.
- 39- حمادو دحمان، الوسائل غير قضائية للرقابة على أعمال الإدارة المحلية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2010/2011.
- 40- شخاب إيمان، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2013.



- 41- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011.
- 42- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير لولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر د.س.
- 43- فرج مسعود، آليات التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 2012/2011.
- 44- اخير حلمي، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة ماستر أكاديمي، ميدان الحقوق والعلوم، شعبة الحقوق، تخصص: قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012/2013 .
- 45- بو الشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري، جامعة باجي مختار، عنابة، لسنة 2010.
- 46- عبدلي سهام، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2009.
- 47- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
- 48- قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال ال ضبط الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، جانفي 2006.
- 49- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012/2011.
- 50- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2007.
- 51- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.
- 52- عبد العزيز أمال، "سلطة الإدارة في منح رخصة البناء"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013-2012.

### ت- المجلات

- 53- عزري زين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، بسكرة، د.س.
- 54- عبد القادر دراجي، "الرقابة القضائية على قرارات الضبط الإداري"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 32.

- 55- عزري الزين، "الأضرار القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002.
- 56- سكاكي نادية، "إشكالية الموازنة بين السلطة والحرية في ظل الظروف الاستثنائية"، مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق بجامعة مولود معمري، تيزي وزو، العدد 01، 2009.
- 57- صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة الدراسات القانونية لسنة 2014.
- ث- الملتقيات:
- 58- لعويجي عبد الله، "الرقابة العمرانية القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي"، الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجازائر، مجلة الحقوق والحريات، جامعة بسكرة، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013.

# فہرست المصطفوی



أ-ب-ج	مقدمة
الفصل الأول الرخص العمرانية والقرارات الإدارية محل الرقابة المسبقة	
3	المبحث الأول: الرقابة القبليية عن طريق الرخص والشهادات
3	المطلب الأول: الرقابة القبليية عن طريق الرخص العمرانية
18	المطلب الثاني: الرقابة القبليية عن طريق الشهادات العمرانية.
24	المبحث الثاني: آليات الرقابة البعديية على أشغال التهيئة والتعمير:
24	المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بالمراقبة وضبط المخالفات العمرانية
30	المطلب الثاني: شهادة المطابقة كوسيلة رقابية بعديية
الفصل الثاني: سلطات القاضي الإداري على القرارات المتعلقة بالعمران	
35	المبحث الأول: دعوى إلغاء القرارات الإدارية الفرديية المتعلقة بالعمران
35	المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء في مجال العمران
41	المطلب الثاني: أوجه دعوى الإلغاء في مجال العمران
48	المطلب الثالث: آثار دعوى الإلغاء في مجال العمران
53	المبحث الثاني: دعوى تعويض القرارات الإدارية الفرديية المتعلقة بالعمران
53	المطلب الأول: مفهوم دعوى التعويض في مجال العمران
58	المطلب الثاني: أساس دعوى التعويض في مجال العمران وشروط قيامها.

65	المطلب الثالث: آثار قيام دعوى التعويض والجهة التي يقع عليها عبء التعويض في مجال العمران
70	الخاتمة
73	قائمة المراجع

تتمتع الإدارة بسلطات واسعة في فرض الضوابط العمرانية بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني لكن حتى لا تتعسف في استعمال سلطاتها في مجال اصدار القرار الاداري المتضمن أحد القرارات العمرانية منحت لسلطة اخرى غير سلطة الإدارة في الرقابة على ذلك الإجراءات المتمثلة في الرقابة القضائية

وبالتالي فالقاضي الاداري يراقب مدى احترام الإدارة لتلك الشروط وأتباعها مدى مجموعة من الإجراءات في اصدار ذلك القرار من عدمه عن طريق تحريك آليات الرقابة القضائية والتي تتمثل اساسا في دعوى الالغاء والتعويض

## Summary

The administration has broad powers to impose urban controls with the aim of preserving the urban public order, but in order not to abuse its powers in the field of issuing the administrative decision that includes one of the urban decisions granted to another authority other than the authority of the administration to monitor that procedures represented in judicial control.

Consequently, the administrative judge monitors the extent to which the administration respects these conditions and its followers over a set of procedures in issuing that decision or not by moving the judicial oversight mechanisms, which are mainly represented in the cancellation and compensation lawsuit