



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

رقابة القاضي الإداري على مشروعية

إشراف الأستاذ:

د. الوافي فيصل

من إعداد الطالبة:

* نصير أسماء

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر - ب -	رئيسا
د. الوافي فيصل	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا ومقررا
د. طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة العربي التبسي – تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

رقابة القاضي الإداري على مشروعية

إشراف الأستاذ:

د. الوافي فيصل

من إعداد الطالبة:

* نصير أسماء

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
د. حاجي نعيمة	أستاذ محاضر – ب –	رئيسا
د. الوافي فيصل	أستاذ محاضر – أ –	مشرفا ومقررا
د. طواهرية الكاملة	أستاذ محاضر – ب –	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022/2021

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية

على ما يرد في هذه المذكرة

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير:

الحمد لله الذي أنار لنا درب
العلم والمعرفة وأعاننا على
أداء هذا الواجب ووفقنا إلى
انجاز هذا العمل
نتوجه بجزيل الشكر
والامتنان إلى كل منا ساعدنا
من قريب أو من بعيد على
انجاز هذا العمل وفي تذليل
ما واجهنا من صعوبات،
وبالأخص بالذكر الأستاذ
المشرف (الوافي فيصل) الذي
لم يبخل علينا بتوجيهاته
ونصائحه القيمة التي كانت
عوناً لنا في اتمام هذا
البحث وجزيل الشكر

للأستاذتين الدكتورة حاجي
نعيمة كرئيسة و الدكتورة
طواهرية الكاملة ممتحنا .

الإهداء

نحمدك حمدا يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك إنه لا
يسعنا في هذا المقام أن نهدي ثمرة جهدنا إلى الذي بحق له
القلب باستمرار ضياء ونور البصيرة "محمد صلّ الله عليه وسلم"

إلى من قال فيهما الرحمان:

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما

كما ربياني صغيرا"

أمي وأبي حفصهما الله لي وأختي الوحيدة وبناتها: نورهان،

وجدان، غفران.

وأخوتي: عبد الجليل، علي، وعبد الحق.

وكل صديقاتي.

إلى كل من نساهم قلمنا ولم تتساهم ذاكرتنا

قائمة المختصرات:

- ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- ص: الصفحة.
- د.ط: دون طبعة.
- د.ب.ن: دون تاريخ نشر.
- ج: جزء.



مقدمة



مقدمة

يتولد عن تطبيق قواعد قانون التعمير منازعات مختلفة الأنواع والمضمون والآثار تتميز كل واحدة منها بالنظر إلى طبيعتها المتصلة ذاتها بأطراف المنازعة وموضوعها، فالمنازعة الإدارية تنشأ من الأعمال الصادرة من الفاعلين والقائمين على شؤون التعمير والمخاطبين بها وتتعلق بالمنازعات الطارئة حول أدوات التعمير (مخططات التعمير) أو ميدان الرخص (رخصة البناء، الهدم...) مع أيلولة الاختصاص للقضاء الإداري كما جاء في نصوص قانون التعمير الوارد خاصة في القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر يتعلق بالتهيئة والتعمير، والمعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 والذي أجمع الأراضي القابلة للتعمير لمخطط شغل الأراضي وفقا للمرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 والذي يحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليمه ذلك، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 08/01/2006 الذي عدل وتمم هو الآخر بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22/09/2009.

وتعتبر تدخل الدولة في تقييد حق الملكية بترخيص أعمال البناء هو أول الحقوق والحريات الفردية التي تقيدها لاحترام قواعد العمران، هي أن تستند أعمال البناء إلى تراخيص إدارية، تمكن الفرد من تلبية حاجياته المختلفة من البناء والمحافظة من الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة والاستغلال العقلاني للعقار.

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية موضوعنا في الاهتمام والتركيز على معنى حق البناء من أوجه ممارسة حق الملكية.

التطرق إلى الرخص وشهادات التهيئة والتعمير في ضبط عملية البناء داخل تجمعات سكنية.

اللجوء إلى الرقابة الإدارية القضائية على عمليات البناء ومنازعاتها وإجراءاتها قانونيا.

كما أن للتعمير أهمية بالغة في الوقت الحالي نظرا للتوسع الحضري، والنمو الديمغرافي المتزايد اللذين تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية في الدول، وخاصة منها النامية هذه المتغيرات أصبحت تستوجب البحث عن سياسة تعمير في مستوى هذه التحديات الملائمة الأوضاع الاقتصادية والاجتماعية والسياسية.

كما أنها تتوزع بين ثلاثة قضاة، بداية بالقاضي الإداري الذي يتمتع بسلطة رقابية على قرارات الإدارة فيما يتعلق بمنح تراخيص أعمال البناء ومدى تطابقها مع نصوص قانون البناء.

دوافع إختيار الموضوع:

تتمثل فيما يلي:

1- الدوافع الذاتية:

- الرغبة في التعرف على الأحكام والقوانين التي تنظم وتضبط مجال التعمير والبناء.
- النظر في الدور الذي تلعبه رخصة البناء في تنظيم عملية التشييد والبناء.
- العلم والإحاطة والدراية بكل التراخيص المتعلقة بمجال التعمير والبناء وكل منازعاتها التي قد تطرأ على عاتق كل من المالك أو الباني.

- الإلمام الشامل والكامل لمعرفة التوسع العمراني والإجراءات أو التدبيرات الواجب القيام بها للعمل لهم تجاه كل من التعمير والبناء.

2- الدوافع الموضوعية:

- تسليط الضوء على الشروط والقواعد التي فرضها المشرع الجزائري قبل تسليم رخصة البناء ومدى مساهمة هذه الأخيرة على معرفة الشهادات المتعلقة بالتعمير والرقابة الإدارية والقضائية عليها مع مراعات المنازعات المتعلقة بها لبعض الدعاوي والتراخيص المتعلقة بها.

الإشكالية:

-ما سبق سيتم طرح الإشكالية التالية:

-ما مدى رقابة القاضي الإداري في إيجاد آليات قانونية لضبط تراخيص البناء في التشريع الجزائري؟.

المنهج المتبع:

قصد الإحاطة والإلمام قدر المستطاع بموضوع الدراسة وفي محاولة الآن للإجابة على الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على المنهج الآتي:

- المنهج الوصفي والتحليلي.

هنا يظهر المنهج الوصفي الذي يهتم بالحقائق العلمية ويصفها كما هي، ثم تمتد إلى تفسيرها والمنهج التحليلي الذي يركز على عرض المشكلة، ودراستها من الناحيتين القانونية والتقنية وإيلاء موضوع البحث حقه من الدراسة والتحليل.

أهداف الدراسة:

- تحديد الإطار المفاهيمي لضوابط البناء من خلال التعريف رخصة البناء في التشريع الجزائري وعملية البناء وأشكاله وأنواعه مع ذكر الاتفاقات بالنسبة للتعيمير وذكر الشهادات المتعلقة بالتعمير.
- التعرف على مختلف الاجراءات التي فرضها المشرع الجزائري وألزم بها طالبي هذه الرخصة قبل الحصول عليها.
- التعرف على السلطات الإدارية المخول لها القانون بمنح هذه الرخصة والشهادات.
- الوقوف عند مختلف النزاعات الرقابية منها الإدارية والقضائية في مجال البناء والتعمير مع تبيان الإجراءات الاستعجالية لكل منها.

الدراسات السابقة:

ومن بين الدراسات السابقة التي تناولت الموضوع وتم الاعتماد عليها نجد:

- عايدة ديرم، كمداخلة بعنوان رخص وشهادات التعمير وإجراءاتها ومدى تقييدها لحق الملكية (كتاب).
- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري (كتاب).

- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مذكرة ماجستير).
- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري (رسالة الدكتوراه)، جامعة الجزائر لسنة 2007.
- محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر (مذكرة ماجستير) فرع إدارة ومالية كلية الحقوق.
- إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، (مذكرة ماجستير) في الحقوق قانون عقاري جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، 2012/2011.

صعوبات البحث:

- صعوبة في إلمام المعلومات المتعلقة بالموضوع.
- صعوبة في قلة المراجع المتعلقة بالموضوع.
- صعوبة في استقبال السلطات الموجهين إليهم للإدارات العامة لإعطائنا الملاحق أي النماذج على الرخص أو المنازعات الإدارية.
- صعوبة في الناحية العملية وتنسيق المعلومات للإمام بهم.
- دخولي حالة مرضية وأنا في فترة تدوين المعلومات.

التصريح بالخطة:

قصد الإمام بحوثيات ومتطلبات البحث تم إدراج مضامينه وعرض محتوياته في فصلين.

وقد تم التمهين والاستهلال بمقدمة عامة، تم فيها طرح الاشكالية بروافدها المعروفة منهجيا ثم تجزئة هذه الدراسة على النحو التالي:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لضوابط البناء.

الفصل الثاني: منازعات مشروعية تراخيص أعمال التعمير والبناء.



الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لضوابط

البناء



الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لضوابط البناء

أخضع المشرع الجزائري كافة الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية وهذا لوضع أي نشاط عمراني في إطاره القانوني الصحيح، ومن أهم الرخص الإدارية التي أوجبها المشرع الجزائري وكغيره من التشريعات المقارنة على ممارسة أي نشاط عمراني هي رخصة البناء، هذه الأخيرة التي تعتبر من أهم الرخص الإدارية المتطلبة في مجال العمران.

وتعتبر رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية المتطلبة في نشاط التهيئة والتعمير، عمل المشرع الجزائري على وضع قواعد عامة لمنحها يجب على الإدارة والأفراد احترامها نظمها المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 307/09، المؤرخ في 22/09/2009 والملغى بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها هذا الأخير الذي أعاد تنظيم أحكام وإجراءات تسليم رخصة البناء.

وبناء عليه يتم التطرق في هذا الفصل إلى مبحثين، (المبحث الأول) رخصة البناء في التشريع الجزائري، نتناول فيه (المطلب الأول) مفهوم البناء في التشريع الجزائري، و(المطلب الثاني)، اتفاقات رخصة البناء و(المطلب الثالث)، الشهادات المتعلقة بالتعمير في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: رخصة البناء في التشريع الجزائري

إن تطور الدول يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها على أهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة منه حيث أنه يعتبر أهم مصادر الثروة وتطور الدول في المجال العقاري.

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي ضمنها المشرع الجزائري بموجب المادة 52 من الدستور الجزائري 28 نوفمبر 1996 حيث نصت: الملكية الخاصة مضمونة وعلى أساس أن الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لأن الأصل في المالك الحرية في استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة كل الأنشطة العمرانية.¹

ونظمت المواثيق الدولية هذا الحق أيضا من خلال الإعلان العالمي لحقوق الانسان الصادر بتاريخ 10/12/1948 في مادته 17 ما يلي: كل شخص سواء كان وحده أو بين جماعة له الحق أن يمتلك، ولا يجوز حرمان أحد من ملكه تحكما تعسفا...²

وتطبيقا للنص الدستوري أقرت المادة 50 من قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990³، الجريدة الرسمية رقم 52 سنة 1990 معدل ومتم بالقانون 04/05

¹ - الميلود بحريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري، والقضاء العادي مقال منشور لمجلة الفقه والقانون، صادرة عن جامعة محمد الأول وجدة، المملكة المغربية، دون سنة، ص 3.

² - المادة 17 من الاعلان العالمي لحقوق الانسان لسنة 1948.

³ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 جريدة رسمية رقم 52 سنة 1990 معدل ومتم بالقانون 04/05 مؤرخ في 14 غشت.

المؤرخ 14 غشت 2004، على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع احترام صادر للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض.

وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه الحق في الملكية وأن حق الملكية تكفل الدستور بحمايته وضمانته، إلا أن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى احترام المعني للقواعد القانونية وهو ما يتم التثبت منه بموجب رخصة البناء.

المطلب الأول: مفهوم البناء في التشريع الجزائري

تبين لنا مما سبق أن البناء حق يتولد عن حق الملكية للأرض يترتب للمالك جميع عناصر حق الملكية ووجه لاستعمال هذا الحق فالقانون يتم قرينة على أن المالك له ما فوق الأرض وما تحتها وله استغلالها وفق القانون فليس استعمال حق ملكية الأرض في البناء أمر مطلقا ويتحدد هذا الاطلاق بضرورة التوفيق بين الكمية المعروضة والكمية المطلوبة من الأراضي لأجل هذه الحاجات، والموازنة بين مختلف الوظائف يفرض تنظيم حق البناء.

رغم أن المشرع الجزائري دائما يتجاوز مسألة التعريفات القانونية إلا أنه نظرا لخصوصيات عملية البناء نتناول بالتعريف هذه العملية بموجب قوانين خاصة بالعمران لم ينص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، جريدة الرسمية رقم 52 معدل ومتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 غشت 2004، المتضمن التهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹ الذي أقره المشرع الجزائري من أجل ضبط سياسة التعمير

¹ - لم يسلم قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 من التعديلات التي لحقت به بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18/08/1994 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ج، ر، ج، ج، العدد 22 السنة 31 الصادر في 25 ماي 1994 والقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 ثم من جديد قرر أحكام أخرى عرفت بتطبيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وخاصة كل عملية تشييد البناء بملكية الأرض واحترام قواعد استعمالها وفرض رخصة البناء قبل البناء.

الفرع الأول: تعريف البناء في التشريع الجزائري

يعد التشريع رقم 03/93 مؤرخ في 7 رمضان 1413 الموافق ل أول مارس 1993¹ أول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق استراتيجية منظمة أعطت في مطلع هذا القانون تصور آخر للبناء وللتهيئة العمرانية بصفة عامة، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق الحر في المعاملات الأمر الذي تطلب اقرار نظام جديد لعملية التعمير والبناء بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الاقتصادي وتجلى هذا في صدور 29/90 بتاريخ 1990/12/01²، جريدة الرسمية رقم 52 سنة 1990 معدل ومتمم بالقانون 04/05 في غشت 2004، رقم القانون الذي أعطى للبناء استراتيجية جديدة تتناسب مع الاصلاحات التنموية في المجال العقاري.

ورغم أن التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل في نطاق العمل الفقهي والاجتهاد القضائي إلا أنه ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون رقم 15/08: البناء هو كل بناية أو منشأة استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الانتاج الصناعي والتقليدي أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات.³

¹ - القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (الجريدة الرسمية رقم 44).

² - علي بن هادية بلحسن البليش، القاموس الجديد، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1991، ص 157.

³ - القانون رقم 15/08، القانون نفسه.

غير أن هذا القانون لم يتناول بالتعريف العملية الأساسية والأولية التي تقوم عليها أدوات التهيئة والتعمير وهي عملية البناء، بوضع القواعد القانونية الجديد الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي والموازنة بين وظائف السكن والفلاحة والصناعة، وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير.

ونلاحظ من خلال هذه المادة أن التعريف للبناء ورد على أنه كل جناية أي العقار المبني وليس عن عملية تشييد البناء لأن البناء هو ما بين¹ حسب التعريف الاصطلاحي فهذا أخطأ المشرع بين إقامة البناء من خلال عملية البناء وبين البناء أو المنشأة.

ولتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها في المادة 03 القانون رقم 04/11: "البناء كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكن أو التجاري أو مجموعة البنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني".²

والمقصود بالبناء أيضا: "كل شيء متماسك من صنع الانسان أو تصل بالأرض إتصال قرار وإنشاء المبنى هو الحادثة أو البدء في إقامته لأول مرة لذلك يعتبر بناء العقار بالتخصيص مثل المصاعد فهو يستثنى من هذا المفهوم"³.

ولقد عرف البعض البناء بأنه هو: كل مجموعة من المواد مهما كان نوعها من خشب، أو جبر أو جبس أو حديد أو كل هذا أو شيئا غير هذا شيدتها يد الانسان لتتصل بالأرض إتصال قرار.¹

¹ - علي بن هادية وبلحسن البليش، القاموس الجديد، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، 1991، ص 157.

² - القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/04/2011، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية، عدد 14.

³ - خالد عبد الفتاح، التعليق على القانون المباني، دار الكتب القانونية، مصر 2007، ص 35.

وفي حين ذهب اتجاه آخر إلى أن البناء هو مجموعة من المواد قد تكون جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيء غير هذا شيدته يد الانسان بالأرض اتصال قرار وثبات بالأرض ويستوي أن يكون البناء معدا لسكن الانسان أو الايداع أشياء فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنية وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء.²

الفرع الثاني: عملية البناء في التشريع الجزائري

في القانون المعاصر تغيرت النظرة لدى بعض الفقهاء أنكروا وجود حق عيني على اعتبار أن القانون هو الذي يحدد المراكز القانونية والأفراد يتواجدون في هذه المراكز والتحديد قد يكون شخصيا³ وحق البناء يعد من أهم أوجه ممارسة حق الملكية⁴ لما يتناوله قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل و المتمم، بالتعريف وتحديد مفهومه على أساس أن التعريفات هي من عمل الاجتهاد الفقهي والقضائي غير أن القوانين الأخرى مرتبطة بعملية البناء والعمران، وهذا الحق من الحقوق المقررة قانونا قيد موجب أحكام قانونية خارج أدوات التهيئة والتعمير نجد من سلطات الباني لعدة أسباب وقيود أخرى تمنحه من البناء لحماية المصلحة العامة.

¹ - الادريسي الحسين، مفهوم البناء على ضوء قانون التعمير، مقال نشر بالموقع الالكتروني الوطن الآن، زيارة بتاريخ 15 فيفري 2022 الساعة 15:20 www.alwatan.com.

² - إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق القانون العقارين جامعة الجزائر1، يوسف بن خدة، 2012/2011، ص 10.

³ - اسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا الحق والقانون، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 210، 209.

⁴ - يعتبر حق البناء له ميزة تقليدية في حقوق الملكية للمالكين.

الفرع الثالث: أشكال البناء وأنواعه في التشريع الجزائري

من خلال المادة 02 من القانون 15/08، والمادة 03 من قانون 04/11، يظهر بأن البناء له أشكال متعددة من حيث الغرض المخصص له.¹ وعليه تعدد أنواعه بين البناء المعد للسكن، والبناء المعد للنشاط التجاري أو الحرفي، أو المهني، والبناء المخصص للغرض الفلاحي.

أولاً: البناء المعد للسكن:

هو كل بناء مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة أو الماء بصفة دائمة أو مؤقتة، مكون من أية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد أو أكثر وله سقف يستخدم للسكن الفردي أو الجماعي، له مدخل أو أكثر يؤدي من طريق عام أو خاص إلى جميع أو غالبية مشتملاته مثل المنازل.

• **العمارة:** هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد أو أكثر فيه درج داخلي أو خارجي، يخدم جميع الطوابق في المبنى، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية.²

• **الشقة:** هي جزء من المبنى تتألق من غرفة واحدة أو أكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد أو أكثر يؤدي إلى جميع مشتملاته.

• والعمارات نصت عليها المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91/ 177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 1991/06/28 المحدد للقواعد

¹ - وعليه كل تفسير في البناء أو تقسيم في الأرض لابد من احترام قواعد وتحديد نوعية البناء من أجل الاستعمال السكني .

² - ويتعين احترام المساحات الخضراء والمناظر البيئية والطبيعية في حالة وجود العمارات بنسبة 48%.

العامة للتهيئة والتعمير والبناء: "تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليل نهار ما عدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل الفنادق، الاقامات الجامعية والمستشفيات، الملاجئ..." وتشمل هطا العمارات الملغى بموجب أحكام المرسوم رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها كما يلي:

- غرف رئيسية مخصصة للاستراحة والتسلية، والطعام ومستعملها والنشاط المنزلي المتواصل مثل غرف النوع والمطابخ.
- غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل: المفاصل والمراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل والأروقة الداخلية والخارجية والسلام.
- ملاحق مثل: الدهاليز، العليات، مغاسل الثياب، المرائب.

ثانياً: البناء المعد للنشاط التجاري والصناعي والحرفي والمهني والفلاحي:

وهي البناءات المخصصة التي تكون معدة للقيام بالأعمال التجارية مثل المحلات أو الأعمال الصناعية مثل المنشآت الصناعية والمعامل والمصانع أو الأعمال الحرفية كالمحلات والمكاتب المخصصة لممارسة نشاطات مهنية كمكاتب المحامين وعيادات الطبية والمستشفيات وغيرها.

ومن خلال استقراء قوانين التهيئة والتعمير يتبين أن هناك نوعين من البناءات حسب مدى مطابقتها ومخالفتها للقانون وهي:²

¹- وعليه جاء المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق ل 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك عقود تحضير الملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد الكليات التعمير وتسليمها.
²- إبراهيم غربي: المرجع السابق، ص11.

1- البناء القانوني:

وهو البناء أو السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الإدارية وفق قوانين التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري وخاصة الحصول على الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة.¹

2- البناء غير القانوني:

يقصد بالقانون في هذا الإطار جملة القوانين المتصلة بالبناء والتعمير التي تفرض شروطا يجب مراعاتها أو الاجراءات التي يتحتم إتباعها بموجب القانون 29/90 المعدل والمتمم الذي نظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير، الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52 و 55 منه.

وفي هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضي رخصة البناء وتسليمها² معدل ومتمم بمرسوم رقم 03-06 المؤرخ في 2006/01/07 ج، ر، 01 ومعدل ومتمم بمرسوم رقم 09-307 المؤرخ

¹ - إبراهيم غربي، مرجع السابق، ص 06.

² - وفي هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المؤرخ في 2006/01/07 ج ر 01 ومعدل ومتمم بمرسوم رقم 09-07 المؤرخ في 2009/09/22 ج، ر، ر، 55.

في 2009/09/22، ج، ر، 55، والبناء غير الشرعي هو كل بناء إقليمي دون الحصول على رخصة مسبقة أو على التراخيص القانونية.¹

كما ترتب عن عدم احترام القانون اعتبار البناء الذي تم مخالفته له "بناء غير قانوني" وهو ما لوحظ على أرض الواقع بالعديد من التجاوزات في أعمال البناء وظهرت البناءات العشوائية التي لا تستجيب لمختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الأراضي ولا تحترم أدوات ووسائل المراقبة القبلية المتمثلة في الرخص العمرانية لرخصة² البناء، تجزئة والهدم) وعليه فلا يمكن الحصول على شهادة المطابقة.

المطلب الثاني: إرتفاقات رخصة البناء في التشريع الجزائري

حدد المشرع الجزائري التراخيص الإدارية بإجراءات منها ممارسة الأنشطة العمرانية، لأجل ذلك تأتي رخصة البناء لتوضيح إجراءات وطرق التي على الأفراد والإدارة التزامها للحصول على القرار المتعلق برخصة البناء.³

كما أن يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط التي يجب توافرها في البناء نفسه وحجمه وكذا الاتفاقيات المقيدة للبناء وارتفاقات أخرى لعدم البناء لوجود أسباب قانونية تمنع البناء مثل الارتفاقات الخاصة التي نصت عليها المواد 867 إلى غاية 881 من القانون المدني الجزائري التي تشكل قيودا تلحق بحق الملكية والمنصوص عليها في المواد 690 إلى 712 من القانون المدني التي تنص على إجبارية المالك مراعاة استعمال حقه وفق ما تنص عليه التشريعات المتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة

¹ - الشرعية تستلهم أصولها من القانون ومبادئه.

² - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، دون سنة نشر، ص 3.

³ - الدكتور: عزري الزين، النظام القانوني رخصة البناء في التشريع الجزائري، صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005، ص 15-16.

الخاصة وأن يحترم بالأخص القواعد المنظمة لحق المرور وحق المطل أيضا وحق المسير وغيرها من حقوق الجوار كل ذلك متعلق باختيار أرضية البناء ونمط وحجم البناء وكذا تشكل البناية المراد إنجازها.

الفرع الأول: رخصة البناء

نظرا لأهمية رخصة البناء، يتم منحها من طرف جهة إدارية المختصة وفي أجل ووفقا لشروط حددها القانون، وبما أن المشرع جعل من رخصة البناء أداة للرقابة والتنظيم استدعى الأمر التعرف أولا على تعريف رخصة البناء،¹ انظر الملحق رقم 03)

1- تعريف رخصة البناء:

إن المشرع الجزائري لم يتعرض لتعريف رخصة البناء بنص صريح إلا أنه قد وردت عدة تعريفات فقهية لرخصة البناء.

حيث عرف الفقه رخصة البناء بأنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تآذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه.²

وأیضا بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية الأرض يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة من قانون 15-19 المؤرخ في 2015/25 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير.³

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 100.

² - عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 62.

³ - د. إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 135.

كما أنها من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية بواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على أنشطة البناء والتعمير، وبدونها لا يمكن إنشاء مدن عصرية حضارية، بل تبقى مجرد أحياء فوضوية تعكر حياة قاطنيها، ونظرا لأهميتها عمل المشرع الجزائري على إعادة تنظيم عقود التعمير وتسليمها الذي بموجبه عمل المشرع على النص على آجال معقولة لمنحها وتبسيط إجراءات الحصول عليها واستحداث الشباك الموحد كآلية جديدة تسمح تشريع وتيرة دراسة الملفات، وحسن فعل المشرع ذلك، وهذا يجعل الأشخاص يقبلون على طلب الحصول على الرخصة بعد تبسيطه إجراءات الحصول عليها وفي آجال معقولة.¹

كما تميزت بخصائص عن بقية الرخص والشهادات الإدارية العمرانية الأخرى وهي:

- رخصة البناء قرار إداري مسبق تسلم قبل البدء في تشييد البناء وبدونها لا يمكن البناء واعتبر البناء غير شرعي.
- رخصة البناء قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي، الوالي، أو الوزير المكلف بالتعمير.
- رخصة البناء وثيقة إدارية الصادرة عن جهة إدارية مختصة ومحددة قانونا، وبالتالي فهي عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.

¹ - ديرم عابدة: المرجع السابق، ص 62.

• رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار أو حيازته القانونية، وذلك بمقتضى عقد رسمي للملكية أو نسخة من شهادة الحيازة مسجلين ومشهرين لدى المحافظة العقارية¹

كما يكمن نطاق تطبيقها في المجال القانوني لتطبيقها هو معرفة أشغال البناء المستوجبة لها والمعفاة منها وهو ما نتعرض له فيما يلي:

حسب نص المادة 52 من القانون 29/90 المعدل و المتمم نجدها تتطلب رخصة البناء في:²

1- إنشاء المباني: وهو البدء في إقامتها لأول مرة، وحتى نكون أمام مبنى يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون مستقرا ثابتا بالأرض.³

فالبناء هو إقامة مجموعة من الأشغال تتضمن الإسمنت، الحديد، الخشب، الرمل... إلخ تشييده، يد الإنسان ويستوي أن يكون البناء معدا للسكن أو لأغراض أخرى كالمصانع، المستودعات، المخازن، وكذلك كل ما يشيد في باطن الأرض من بناء.

2- تمديد البنايات الموجودة: لم يحدد لنا المشرع الجزائري ما هو المقصود من تمديد المباني، هل هو التمديد الأفقي أو التمديد العمودي أي التعلية في المباني أو هما معا.

¹ - د. إقلولي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 136-137.

² - المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01/12/1990، المعدل والمتمم.

³ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 19/15 في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الأستاذ الدكتور عزيزي الزين اعتبر أعمال التجديد تتصرف إلى تمديد البناءات أفقياً أي توسيعها.

وفي رأينا فإن أعمال التمديد قد تشمل التمديد الأفقي أي التوسيع و التمديد العمودي أي التعلية في المباني فكل هذه الأعمال تستوجب الحصول على رخصة البناء.

3- إقامة جدار للتدعيم والتسييج: والمقصود بتدعيم البناء هو تقويته وإزالة ما به من خلل أو عيوب وذلك للزيادة في عمر البناء، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي وقد خصها المشرع بموجب الحصول على رخصة البناء لإضافة الرقابة الإدارية والتقنية من طرف السلطات المختصة.¹

4- تغيير البناء: والمقصود به البناء الذي يمس الحيطان أو الجدران الضخمة للمبنى، ومشماتات الأرضية ومقاس البناية والواجهة أو استعمال المبنى أو الهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة للملكية.²

أما بالنسبة لأشغال البناء المعفاة من رخصة البناء

استبعدت المادة 53 من القانون 29/90 البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء، وأوجبت على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة من الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير، فكل الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى والتابعة لبعض

¹- د. عزري الزين، المرجع السابق، ص 17.

²- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر،

2001/2000، ص 18.

الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعني برخصة البناء، أو غيرها من الرخص والشهادات الأخرى.¹

ومن هنا نشير إلى أنه بموجب القانون 29/90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير أصبحت رخصة البناء إلزامية إلا ما استثناء المشرع في نص المادة 53 منه وهذا عكس القانون 02/82 الملغى بالقانون 29/90 المعدل و المتمم في المادة 80 منه الذي وسع آنذاك من دائرة الاستثناءات، حيث لا تكون رخصة البناء مطلوبة في العديد من المناطق:

- كالمراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة والتي ليست مراكز للبلديات.
- أشغال ترميم وإصلاح وتبليط القصور والآثار التاريخية والبنىات المدنية المصنعة.
- بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاصة بمختلف شبكات ومنشآت نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء والمواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب، صرف المياه.
- البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.
- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.²

¹ - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2007، ص 635.

² - ديرم عايدة، المرجع السابق، ص 66-69.

الفرع الثاني: ارتفاع التعمير المقيد للبانى

تتحدد أدوات التعمير من خلال معرفة الارتفاقات التي تحد الملكية ولم يتطرق قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 المعدل و المتمم للارتفاقات المقيدة للبناء وتبعاً لذلك نرجع لتحديد مفهومها للقواعد العامة حيث عرفت المادة 867 قانون مدني جزائري: "حق الارتفاق هو حق يجعل حد لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر..." ويقصد بحق الارتفاق: "هو الحق الذي يقرره القانون تترتب عليه مصلحة أو منفعة لعقار معين على عقار آخر يتحمل عبئ المنفعة أو الارتفاق"¹

وحق الارتفاق حق عيني عقاري يتقرر لفائدة عقار بطبيعته ويختلف الارتفاق في القانون الخاص عن الارتفاق في قانون التعمير الذي هو حدود لحقوق البناء أو التهيئة أو استغلال الملكية العقارية، يكون له أهداف معينة وهي الحماية وأمن الساكنين ومتطلبات النظافة والراحة.... وغيرها.

ومن أهم ارتفاعات التعمير المتعلقة بتقييد البانى قبل البدء في البناء والتي يمنع بسببها منح رخصة البناء ما يلي:

- ارتفاعات متعلقة بالصحة والأمن العموميين التي تفرض احترام تموضع البناء على مسافة معينة من الطريق العمومي فقد حددتها المادة 03 القانون 29/90 المعدل والمتمم.²

¹ - اسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا الحق والقانون، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2001، ص 209، 210.

² - نص المادة 10 من المرسوم 175/91 وهذا بهدف الحفاظ على الصحة والأمن العام والطمأنينة للسكان، طبقاً للمرسوم رقم 63-06 المؤرخ في 11 يناير سنة 1963.

- رغم أن حق الملكية العقارية يمنح للباني حق التعلية في عقاره إلا أن قانون التهيئة والتعمير أقر بموجب المادة 06 من القانون 29/90 أنه لا يمكن أن يتجاوز علو البناءات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البناءات المجاورة.
- ألزم القانون على الباني أن تشيد البناءات في ملكية واحدة بكيفية لا تحجب الفتحات التي تدير غرف المساكن بأي جزء من العمارة عند زاوية 45 درجة فوق مستوى الأفقي ألم تعير اعتمادا على هذه الفتحات، وقد تصل الزاوية إلى 60 درجة في الغرف التي تقل الإنارة فيها.

الفرع الثالث: إرتفاقات عدم البناء

هي من إرتفاقات التعمير التي تمثل وجود مانع قانوني يمنع بمقتضى إنجاز أشغال في بعض المناطق نظرا للخطر الذي قد ينجر عن ذلك مثل الإرتفاقات التي نصت عليها المادة 164 من القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05/02/2002.¹ والمتعلق بتوزيع الكهرباء والغاز، فلا تمنح رخصة البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهرباء ذات الضغط العالي² مهما كان نوع هاته البناءات سواء مراكز مدرسية

ومن أهم هذه الإرتفاقات نذكر ما يلي:

- الإرتفاقات العسكرية: وهي تشمل التكنات وتهدف إلى حماية الأملاك والشخاص على حدود هذه المنشآت.

¹¹¹ - القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05/02/2002، المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات، الجريدة الرسمية، عدد 08.

² - نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص

- الارتفاقات المرتبطة بنقل الطاقة: وهي كذلك مهمة من ناحية سلامة السكان وتتمثل في أنابيب نقل الغاز والبتروول وخطوط العالي والمتوسط.
- الارتفاقات المرتبطة بالإستغلالات الخاصة: كالمناجم، الفضلات وبعض الصناعات الثقيلة.
- الارتفاقات الخاصة بحماية المواقع الأثرية والطبيعية.
- الإرتفاقات المرتبطة بحماية الساحل.
- الإرتفاقات المرتبطة بالموارد بهدف ضمان سلامة الصحة والنظافة وتتمثل في حماية مياه الشرب وحماية العيون، والتنقيبات الموجهة للشرب وحماية الفضاء الذي يشمل الأنشطة المائية.
- المسافات الأمنية الخاصة بأهم الارتفاقات المتعلقة بالعمران:
 - الإرتفاق بالنسبة لخط نقل الغاز الطبيعي: 150م.
 - الإرتفاق بالنسبة للساحل أو شاطئ البحر: 100م.
 - الإرتفاق بالنسبة لخط السكة الحديدية: 80م.
 - الإرتفاق بالنسبة للطرق الوطنية: 50م.
 - الإرتفاق بالنسبة للطرق الولائية: 30م.
 - الإرتفاق بخط الضغط العالي والمتوسط: 30م.
 - الإرتفاق بالنسبة لخط الشبكات صرف المياه والمياه الصالحة للشرب: 30م.
 - الإرتفاق بالنسبة للمقابر: 35م.
 - الإرتفاق بالنسبة للواد أو الشعبة: عمقها في 2م.
 - بالنسبة لمنابع المياه: حتى 1م.

من خلال ما سبق يتبين أن المشرع الجزائري وضع شروط معينة فرضها على الباني عند تشييد البناء مراعاة للمصلحة العامة في إطار إرتفاقات التعمير وهي تختلف عن الارتفاقات في القانون الخاص نظرا لطبيعتها المميزة والأهداف المرجوة منها خاصة تحقيق المصلحة العامة وتعد أساس هذه الارتفاقات التي وإن لم ينص عليها قانون التعمير صراحة إلا أنه أشار إليها في مواد والتي تضمن تحقيق الأمن والصحة العموميين.¹

أما بالنسبة لإرتفاقات التعمير التي تمنع البناء في بعض الأماكن ويجب أن تحترم مسافات معينة في إرتفاقات أخرى فهي تمثل إرتفاقات عدم البناء حددتها القوانين الخاصة لمنع منح رخصة البناء إلى باحترام مسافة الإرتفاق تبعا لأهمية نوع الإرتفاق نفسه أو الخطر الذي يمثله وهذا كله احتراما للصحة والأمن العمومي تحقيقا للمصلحة العامة.²

المطلب الثالث: الشهادات المتعلقة بالتعمير في التشريع الجزائري

وهي النوع الثاني من القرارات الفردية المتعلقة بالتعمير والمعبر عنها بالشهادات، وهي على تبيين وإظهار معلومات عن طبيعة ومحتوى القيود التي يفرضها قانون التعمير المطبقة على الأراضي القابلة للبناء،³ انظر الملحق رقم (04).

¹ -نورة منصورى:مرجع سابق،ص16.

² -نورة منصورى، مرجع سابق، ص 15.

³ -المادة 74 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير ورخصة البناء ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملقى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الأول: شهادة المطابقة

يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹ فهي ملازمة لرخصة البناء حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 وكذا المادة 75 من القانون 29/90 المعدل و المتمم , التي تنص (بتم عند إنتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي) , حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع الأحكام الوثائق المسلمة².

كما تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعيدة وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة وهذا بموجب المرسوم 2020/03/21.

أ- طبيعة شهادة المطابقة:

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو الخدمات او

¹ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 94.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية رقم 06.

الصناعة أو التجارة مع مراعات تلك الخاصة باستعمال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحيحة.

وبالتالي يكون منجز البناء قد جنى على نفسه، حتى أن إقامة بناء بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقاً للأصول الفنية والمبادئ القانونية والاشتراطات البنائية تعد مخالفة تقتصر على مجرد عدم استخراج الترخيص الأمر الذي يمكن معه الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الاستكمال.¹

ب- كيفية إجراء المطابقة:

باستقراء النصوص القانونية المنظمة لعملية المطابقة، نجد هناك حالتين لإجراء المطابقة حالة أولى يصرخ فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال، وحالة ثانية تمنع فيها البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال.

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

هنا بعد انتهاء أشغال البناء يودع المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم الموالية لتاريخ الإنتهاء من الأشغال، تصريح يشهد من خلاله على انتهاء الأشغال يودع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية.²

¹ - المادة 57 لأمر 176/91، المرجع نفسه.

² - المادة 57 الأمر 176/91، المرجع نفسه.

يتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء لجنة تنظيم مؤهلين قانونيا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى.¹

2- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

هنا يكون عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولايات عند تسليم رخصة البناء لطالباها تحدد له أجل لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البناءات.

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية وهذا راجع إلى مسؤولياتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إدارية يناط بها عمل رقابي مستمر وقاسي وردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من مطابقتها مع قانون التهيئة والتعمير.

الفرع الثاني: شهادة التقسيم

رغم تداخل شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة إلا أنهما يختلفان في العديد من الجوانب التي بينها فيما يلي: انظر الملحق رقم (02).

أولا: التعريف:

هي وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء¹ تسلم للمالك عقار مبني وبطلب منه عندما يريد تقسيم هذا العقار إلى قسمين وعدة أقسام.²

¹ - المادة 58 الأمر 176/91، المرجع نفسه.

وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 90-29 المعدل و المتمم ووضعت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 91-176 طبيعتها حيث اعتبرت مجرد إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.³

ومن هنا يتضح أن شهادة التقسيم لا تتطلب نفس الشروط التي تتطلبها رخصة التجزئة لأن العقار موضوع شهادة التقسيم يكون أصلاً معد للبناء أي أنه عقار قد سبق تعميره بناء على وثائق رسمية للقيام الجهات المختصة بمعاينته للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التقسيم لمقتضيات البناء والتعمير.

2- محتويات الملف:

للحصول على شهادة التقسيم ينبغي أن يتقدم مالك العقار أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه ويجب على المعني أن يدعم طلبه للحصول على شهادة التقسيم بما يلي:

1- نسخة من عقد ملكية العقار أو التوكيل طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

2- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان تسميتها المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحته.

¹- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 68.

²- المادة 59 من 90-29 المعدل و المتمم.

³- عزري الزين، مرجع نفسه، ص 86.

- تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار اقتراح التقسيم¹.
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة والمواصفات التقنية الرئيسية لذلك.

يرسل الملف في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية مع الوثائق المرفقة به، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي وبعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكّل الملف على النحو المنصوص عليه، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل².

الفرع الثالث: شهادة التعمير

تختلف شهادة التعمير عن باقي الرخص والشهادات من حيث أنها وثيقة معلومات تبين المعلومات المتعلقة بالعمار، انظر الملحق رقم (01).

أولاً: نشأة الشهادة:

هنا يعود أصلها إلى القانون الفرنسي أين كانت كل الشهادات المعلقة بالعمران تدخل ضمن حيز الممارسات الإدارية.

¹ - المادة 28: المرسوم التنفيذي 167/91، مرجع سابق.

² - المادة 29 المرسوم التنفيذي 167/91، مرجع سابق.

ولكن مع الخراب الذي خلقته الحرب العالمية الثانية على أوروبا عامة وعلى فرنسا خاصة ظاهرة الحاجة إلى بعد بناء فرنسا من جديد ومع ظهور عقارية في فرنسا أدت بالمعنيين إلى طلب معلومات إدارية حول العقارات.¹

وبموجب القانون الصادر سنة 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرار إداري منشأ للحقوق ومستوفي للشروط القانونية الشكلية والموضوعية.

ثانيا: التعريف بشهادة التعمير:

تعتبر شهادة التعمير شهادة معلومات تحدد للمعنى حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأراضي المعينة وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مادة تنسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي يطلبها بعد ذلك.²

فالمشروع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية للحصول على هذه الشهادة بل جعلها اختيارية، كما أن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة التعمير تعيين حقوقه في البناء التي تخضع لها الأرض المعينة.³

ثالثا: مضمون الطلب:

يوضح طلب شهادة التعمير هوية الشخص المعني وينبغي أن يشتمل على البيانات

التالية:

- موضوع الطلب.

¹ - مقال منشور في الموقع: www.con-mabamisme.org تمت زيارته بتاريخ: 20 جانفي 2022.

² - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 64.

³ - المادة 51 القانون 90-29، المعدل والمتمم.

- اسم مالك الأرض.
 - العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت.
 - تصميم حول الوضعية.
 - تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.
- يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.¹

وتكمن الملاحظة أن البيانات المطلوبة عند وضع الطلب جاءت على سبيل الأهمية بحيث لا مانع من وجود ديانات إضافية في الطلب.²

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية المسبقة بواسطة أدوات البناء والتعمير

تعتبر مسألة الرقابة الإدارية المسبقة في مجال التعمير والبناء من المسائل بالهامة والحساسية في نفس الوقت ذلك أن المشرع أولاهها اهتماما من خلال القوانين التي تطرقت لها أهمها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون 04/05.³

وتعتبر هذه الرقابة لها من النجاعة ما يؤهلها لفرض المزيد من الحيطة والحذر للأفراد المعنيين لأنها تمنع وقوع التعدي أو المخالفة قبل حدوثها.

¹ - المادة 03 الأمر 51 القانون 91-176.

² - محمد جيري، مرجع سابق، ص 104.

³ - قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05.

المطلب الأول: الرقابة القبلية بواسطة آليات التهيئة والتعمير

تكمن أدوات التهيئة والتعمير الوسائل القانونية الهامة التي تمكن الإدارة من وضع تصور مستقبلي لكيفية استغلال الأراضي بحسب طبيعتها تنظيم توزيعها بشكل عقلاي مراعية كل الجوانب التقنية الطبيعية التي تناسب هذا الاستغلال.

يعد التخطيط في مجال التهيئة العمرانية بصفة عامة والتعمير بصفة خاصة أسلوب متبعا للحد من الفوضى العمرانية لإخضاع التوسع الحضاري ونمو المدن إلى التخطيط العمراني، تتمثل أدوات التهيئة والتعمير في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.

الفرع الأول: تعريف أدوات التهيئة والتعمير

هي الوسائل أو المناهج أو الخطط المحدد للتنظيم والتسيير الحضري فعادة ما نستعمل أدوات كمرادف لمخطط في مجالي التهيئة والتعمير حيث نجد التعريف التالي يحدد لنا بدقة ما نود التأكيد عليه، إذ يؤكد على أن الأدوات هي وسائل المراقبة والعمل في ميدان التعمير، وتشمل القوانين والقواعد التي تترجمها المخططات والوثائق الخاصة بالتعمير على غرار الأدوات الحالية بالجزائر.

إلا أن التعمير هو أداة لتحسين الشكل العمراني وعملية تخطيط وتنظيم تدرج في هذا الإطار، وهو يركز على التنبؤات والتقديرية المبنية على الأساس الديموغرافي والسوسيولوجي حيث أن هذا الأساس مرتبط بتلبية الحاجات المتزايدة للسكان نتيجة النمو الديموغرافي هذا من جهة، لإرتباط النشاطات الاقتصادية بالأساس الأول،

ولارتفاع معدل العمالة ومجالية خطوط التوسع الجغرافية للمدينة وإشكال شغل الأراضي.¹

الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

تطرق المشرع الجزائري للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بموجب القانون 29-90 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04/05 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ضمن المواد 16 إلى 31 المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05.²

أولاً: تعريف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ³ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، متجسدا في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية.⁴

كما حددت المادة 18 من القانون 90/29 المعدل و المتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير موضوع هذا المخطط كما يلي:

¹ - الموقع الإلكتروني دزابر إكسترا: www.dzair-extra.blogspot.com تاريخ الزيارة: الجهة 25 فيفري 2022.

² - المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في ماي 1991 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05.

³ - لحويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر باتينة، سنة 2012/2011، ص 85-86.

⁴ - المواد 16-17، القانون 29/90، السابق ذكره، ص 4.

- تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- تحديد توسع المباني السكنية وتمركز المصالح والنشاطات وموقع التجهيزات الكبرى والهياكل الأساسية.
- تحديد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- إن تحديد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات يتم بتقسيم إقليميا إلى قطاعات محددة عن طريق المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وهي:
 - القطاعات المعمرة.
 - القطاعات المبرمجة المستقبلية.
 - قطاعات التعمير المستقبلية.
 - القطاعات غير القابلة للتعمير¹

الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي

يعرف مخطط شغل الأراضي على أنه المخطط الذي يحدد بالتفصيل قواعد استخدام الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير فمحتواه يحدد بدقة التوزيع العمراني الموجود والمبرمج للبلدية وبذلك يجس عملية الرقابة السابقة على أشغال التعمير من خلال تحديد شروطها ومجالها بدقة²

أولا: تعريف مخطط شغل الأراضي:

¹ - المادة 18 من القانون 29/90 المعدل و المتمم المتعلقة بالتهيئة والتعمير .

² - عيادة ديرم، المرجع السابق، ص 42.

عرف المشرع الجزائري مخطط شغل الأراضي على النحو التالي "هو ذلك المخطط الذي يحدد بالتفصيل وفي إطار توجيهها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء عليها.¹

وما جلى من هذا التعريف أن مخطط شغل الأراضي جاء ذو طابع تفصيلي أكثر على عكس المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير باعتباره أخذ أدوات التعمير التي تحدد مختلف عمليات التهيئة والإرتفاقات وحقوق الأرض والبناء حيث يمكن أن يغطي إقليم بلدية ككل أو جزء منه وذلك لمدة متوسطة تتراوح مدته بين خمسة إلى عشرة سنوات.²

كما حددت أهدافه في القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم فيما يلي:

- يحدد بصفة ومفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق المعينة الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي.
- يعين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح بها المعبر عنه بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البناء المسموح بها واستعمالاتها.
- يضبط المظهر الخارجي للبنىات.³
- تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت الخاصة وكذا تخطيطات وميزات طوق المرور.

¹ - المادة 31 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

² - المادة 34 من القانون 29/90، المعدل والمتمم.

³ - المادة 31، نفس القانون

- تحديد الإتفاقات.
- تحديد الأحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع والمناطق الواجب حمايتها وتحديد وإصلاحها.
- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.
- بيان خصائص القطعة الأرضية.

ثالثاً: محتوياته:

يرتكز على لائحة التنظيم والمستندات البيانية (المخططات) كما سنوضحه:

أ- لائحة التنظيم: تشمل لائحة التنظيم ما يلي:

- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام مخطط الأراضي مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعات الأحكام الخاصة المطبقة على بعض أجزاء كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نوع المباني المرخص بها أو المحظورة ووجهتها وحقوق البناء المرتبطة بملكية الأرض¹

ب- الوثائق والمستندات البيانية: تتكون مما يلي:

- مخطط بيان الموقع - مقياس 1/2000 - أو 1/5000.
- مخطط طبوغرافي - مقياس 1/500 أو 1/1000.

¹ - المرسوم التنفيذي 178/91 المتعلق بالمخطط شغل الأراضي، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 1 جويلية 1991 عدل وتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 318/05 الذي عدل وتمم هو الأخير بالمرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 2012/04/04.

- خارطة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية العام للوقاية.
 - مخطط الواقع القائم (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يبرز الاطار المشيد حاليا وكذلك الطرق والشبكات المختلفة والارتفاقات الموجودة.
 - مخطط تهيئة عامة (بمقياس 1000/1 أو 500/1) يحدد مايلي:
 - المناطق القانونية المتجانسة.
 - موقع إقامة التجهيزات والمنشآت ذات المصلحة العامة والمنفعة العمومية.
 - خط مرور في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وما تتحمله الجماعات المحلية.
 - المساحات الواجب الحفاظ عليها نظرا لخصوصياتها.
 - مخطط التركيب العمراني (بمقياس 500/1 أو 1000/1) يتضمن على الخصوص عناصر لائحة التنظيم حيث تجسد الأشكال التعميرية والعمرانية المنشودة بالنسبة إلى القطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.
 - باستثناء مخطط بيان الموقع فإن جميع المخططات المذكورة تعد وجوبا بمقياس 500/1 إذا كان مخطط شغل الأراضي يعني القطاعات الحضرية¹
- الجمعيات:**

هنا الجمعيات لها علاقة بالعمران أو تنتشط في مجال البيئة فبالرجوع إلى نص المادة 74 من قانون 29/90 المعدل و المتمم، المتعلق بالهيئة والتعمير لا نجد لها

¹ - المادة 34 من القانون 29/90 المعدل والمتمم رقم 05-318 الذي عدل وتمم هو الأخير بالمرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 04/04/2012.

أساسا قانونيا يخول لها حق الطعن في القرارات أو التقاضي إلا إذا تأسست كطرف مدني وهو ما يعني أن لا مصلحة شخصية ومباشرة لها في الطعن ولكن القانون خول لها الحق بموجب قانونها الأساسي أن تتأسس كطرف مدني وتطلب أبطال الترخيص إذا كان فيه أضرار للعمران والبيئة.

ثانيا: شروط القرار المطعون فيه:

كي يقبل قاضي دعوى الالغاء المختص بالنظر والفصل في دعوى الالغاء يجب أن يكون موضوع الطعن قرار إداريا نهائيا له صفات القرار الإداري باعتباره عملا قانونيا انفراديا صادرا بإرادة السلطة الإدارية المختصة بإرادتها المنفردة وذلك بقصد إحداث وتوليد آثار قانونية عن طريق إنشاء أو تعديل أو إلغاء حقوق وواجبات قانونية أي إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية وذلك في نطاق مبدأ الشرعية السائدة في الدولة¹.

1-1- أن يكون القرار إداريا صادر من سلطة إدارية مختصة:

أن يكون القرار الإداري موجود وصادر من سلطة إدارية مختصة فلا يقبل الطعن في قرار إداري لم يصدر بعد أو في قرار إداري ألغي إداريا أو قضائيا أما القرار الإداري في مادة العمران هو ذلك القرار الذي يكون تعبيراً عن إدارية منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات وهي التي جاءت حصراً في التشريع الجزائري.

2

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق، ص 179-

180.

² - عزري الزين: مرجع نفسه، ص 96.

هـ- إجراءات الأعداد والمصادقة على مخطط شغل الأراضي:

يقرر إعداد مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية المعنية وبمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحت مسؤوليته¹ وتتضمن هذه المداولة:

- الحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي وفقا للتوجيهات التي جاء بها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير .
- بيان كيفية مشاركة الإدارات العمومية، الهيئات، المصالح العمومية والجمعيات في إعداد هذا المخطط.²

وتبلغ هذه المداولة إلى الوالي المختص إقليميا وتنشر لمدة شهر بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية.³

أما إذا كان مخطط شغلا الأراضي يضم بلديتين أو أكثر يمكن لرؤساء المجالس الشعبية البلدية إسناد مهمة إعداده إلى مؤسسة عمومية مشتركة بين البلديات.⁴

بعد ذلك يطرح مخطط شغل الأراضي للتحقيق وذلك لمدة 60 يوما نظرا لأنه تفصيلي وتقني أكثر فهو يقضي مدة تحقيق أطول على خلاف المخطط التوجيهي والتشهير الذي يدوم 45 يوما لا غير. وعند انتهاء مدة 60 يوم قد يتم تعديل المشروع

¹- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 178/91 المعدل والمتمم.

²- المادة 3 من المرسوم نفسه.

³- المادة 5 من المرسوم نفسه.

⁴- المادة 6 الفقرة 2 من المرسوم نفسه.

عند الاقتضاء ليرسل إلى الوالي المختص إقليميا ليبيدي رأيه وملاحظاته خلال 30 يوما من تاريخ استلام الملف انقضت هذه المدة يعد قرار الوالي موافقته.¹

1-2- مرحلة المصادقة على مخطط شغل الأراضي: وتعتبر هذه المرحلة النهائية، حيث يصادق عليها المجلس البلدي بمداولة على مخطط شغل الأراضي بعد أن يؤخذ بعين الاعتبار نتائج التخطيط العمومي ورأي الوالي المختص إقليميا.²

د- آثاره القانونية: تتمثل آثاره القانونية في تقسيم القطاعات إلى مناطق وتحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.

1-1- تقسيم القطاعات إلى المناطق:

يقصد بذلك تقسيم المدينة إلى عدة مناطق وظيفية لغرض معين منطقة سكن، منطقة عمل منطقة تجارة وهذا ما يمثل تخصص³

1-1- قسم المناطق العمرانية:

¹ - المادة 14 من المرسوم نفسه.

² - المادة 15 من المرسوم نفسه.

³ - عادل بن عبد الله، إثر توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدول المغربية المنعقد يومي 03-06 ماي 2009 من طرف مخبر الاجتهاد القضائي عدد 06 ص 208.

وهي المناطق التي يكون التجهيزات العمرانية كافية لانطلاق البناء عليها يرمز لها بالرمز (U) على أن يتم تقسيمها إلى مناطق فرعية حسب خصوصية نشاط كل واحدة منها مثل المراكز التاريخية، المنطقة المعدة للبناء الذاتي.

1-1- قسم المناطق الطبيعية:

وهي الأراضي التي تكون فيها التجهيزات العمومية قليلة أو منعدمة الأصل ومن الواجب المحافظة عليها كما هي كالمناطق التي تتمتع بالميزات والثروات الطبيعية للظواهر الطبيعية كالزلازل والفيضانات، ويرمز لها بالحرف اللاتيني (N)

المطلب الثاني: الرقابة القضائية على عمليات البناء

من اختصاص الإدارة لما لهذه الأخيرة من مسؤولية تسليم مجموعة من التراخيص، رخصة البناء، رخصة التجزئة، ورخصة الهدم وعليه فإن البلدية هي الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على قواعد التعمير وملزمة بامتياز بتطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير.

الفرع الأول: رقابة القاضي الإداري في مجال البناء والتعمير

عند اللجوء إلى القضاء الإداري في مادة التعمير، يمكن تطبيق القواعد العامة للمنازعات الإدارية مع مراعات بعض الخصوصيات التي تميز مادة رخصة البناء على وجه الخصوص.¹

أولاً: شروط تتعلق بالطاعن:

¹ - نوري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مداخلة منشورة في مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص 67.

إن القواعد العامة لقبول الدعاوي القضائية مهما كان نوعها، تقتضي أن تتوفر فيها جملة من الشروط الشكلية والموضوعية وقبل أن يبحث القاضي في موضوع الدعاوي عليه أن يبحث في مدى توافر الشروط الشكلية فإذا تخلف أي منها حكم بعدم قبول الدعاوي.

ولقد حددت المادة 13 و 65 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

الشروط الواجبة توافرها في الطاعن وهي، الأهلية، الصفة، المصلحة.

أ- الأهلية:

حسب نص المادتين 40 و 50 من القانون المدني¹ فإنه يتم التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي وعليه فإن الشخص الطبيعي لا يكون أهلاً بمباشرة حقوقه إلا إذا بلغ سن الرشد المحدد بـ 19 سنة كاملة، على أن يكون متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه، فإذا ما توافرت فيه هذه الشروط يكون أهلاً لرفع دعوى الإلغاء سواء تعلق الأمر بأحد الرخص (الهدم-التجزئة-البناء).

أو الشهادات (التعمير-المطابقة-التقسيم) أما في حالة نقص الأهلية أو فقدانها فإن دعوى لإلغاء ترفع من طرف الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر ومن القيم في حالة الحجر.

¹ - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم والمتضمن للقانون المدني، ص 990، الجريدة الرسمية العدد 78 لسنة 1975.

أما بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والهيئات العمومية فممثلها القانوني يحدده قانونها الأساسي الداخلي¹

ب- صفة الطاعن:

إذا كان الاتجاه السائد فقها وقضاء أن يذهب إلى اعتبار أن شرط الصفة مدمج في شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بحيث تتوافر الصفة كل ما وجدت مصلحة شخصية ومباشرة لرفع الدعوى²

ج- مصلحة الطاعن:

إن المشرع بموجب المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية قد ميز بين الصفة والمصلحة ويشترط لقبول الطعن أن تكون للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة أي مستمدة من مركزه القانونية بحيث يؤثر فيه القرار الإداري المطعون فيه بشكل مباشر إلا أنه في مجال البناء والتعمير يجوز للغير كذلك رفع هذه الدعوى على النحو التالي:³

← لغير صاحب المصلحة:

ففي مجال رخصة البناء يجب أن يراعي عند منحها حقوق الغير هو صاحب المصلحة المباشرة والمشروعة في طلب إيصال الترخيص عندما يمس هذا الأخير

¹ - المادة 89 من القانون رقم 10/11، المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية، ج ر ج ج، عدد 37، سنة 2011.

² - محمد محمد عبد اللطيف، قانون القضاء الإداري، الكتاب الثاني دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية القاهرة، سنة 2002، ص 94.

³ - عزري الزين: منازعات القرارات الإدارية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 83.

بحالة يحميها القانون فإن يكون جار المستفيد من رخصة البناء الحق في أن يطلب إلغاء قرار منح رخصة البناء نتيجة حرمانه من حق المطل.

← الشريك على الشيوخ:

لا يجوز للشريك في الأرض الشائعة للبناء على اللجوء المفرز في الأرض الشائعة قبل قسمها إلا بعد أن يوافق على ذلك أصحاب ثلاثة أرباع الأرض حتى وإن كان قد حصل على رخصة البناء فإذا قام أحد الشركاء بالبناء على جزء قد فرز من الأرض الشائعة دون أن يحصل على موافقة أصحاب ثلاثة أرباع الأرض فإنه لا يجوز لباقي الشركاء أو أحدهم أن يرفع دعوى يطالب فيها وقف البناء وإلغاء قرار منح الرخصة.¹

1-2- أن يكون القرار الإداري نهائياً:

يكون هنا القرار الإداري محل الطعن بدعوة لإلغاء أن يكون قرار نهائياً أي قرار صادر من سلطة إدارية مختصة بإصداره واستنفذ جميع المراحل التحضيرية اللازمة لإصداره والصفة النهائية في القرار الإداري تختلط بالصفة والطبيعة التنفيذية في القرار الإداري لا يكون نافذاً إلا إذا أصبح نهائياً كما لا يكون القرار الإداري نهائياً إلا إذا اكتسب الصفة والطبيعة التنفيذية²

1-3- أن يحدث القرار أثر قانونياً معيناً:

¹ - عزري الزين: المرجع نفسه ص 96-97.

² - عزري الزين: منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 96.

يكون القرار محدثاً للأثر القانوني الذي يؤثر في المركز القانوني للطعن وذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو محدثاً بتعديله أو بإلغاء مركز قائم وتخرج بذلك الأعمال التمهيدية التحضيرية عن نطاق التعاون إلغاء لكونها لا تنتج أثراً قانونياً وتطبيق هذا الشرط على القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران يعود بناء إلى إجراء هذه الآثار فمثلاً بالنسبة للقرار المتعلق برخصة البناء هو منح المستفيد منه حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم بالنسبة للقرار المتعلق برخصة التجزئة فالآثار القانوني هو منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عده قطع الاستعمالات في تشييد البناية.¹

أما بالنسبة للقرار المتعلق برخصة الهدم، فالأثر القانوني هم منح المستفيد منه حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.²

ثالثاً: التنظيم الإداري وميعاد الطعن القضائي:

حسب نص المادة 830 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية فإن النظام الإداري في دعوى الإلغاء هو إجراء اختياري على أنه في حالة اللجوء إليه كإجراء أولي يوجه مباشرة إلى الجهة مصدرة القرار.

¹ - عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، مرجع سابق، ص 179-180.

² - عزري الزين: المرجع نفسه، ص 98.

وقد نصت المادة 63 من قانون 90/29 المعدل و المتمم ,على: "يمكن لطالب رخصة البناء والتجزئة والهدم غير المقتنع برفض طلبه أو يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".¹

إذا اسكتت الجهة المتظلم أمامها مدة شهرين من تاريخ التظلم فإن ذلك يدل على الرفض، وعليه فالمتظلم أن يرفع طعنا قضائيا في أجل شهرين إبتدائها من تاريخ تبليغ الرفض.

وفي حالة اختيار المعني القضاء مباشرة فإن ميعاد رفع دعوى الإلغاء هو أربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ للقرار.

¹ - وقد تقلص هذه المهمة إلى مدة 30 يوما في رخصة الهدم نظرا لخصوصيتها.
- المادة 63 من القانون 90/29 المعدل والمتمم.

ملخص الفصل الأول

يعتبر الحق في البناء أحد أهم أوجه ممارسة حق الملكية، أقر المشرع الجزائري تفعيله وممارسته ضمن الإطار القانوني لتحقيق أهدافه، المسطرة في قانون التهيئة والتعمير 29/90 والمراسيم التطبيقية له.

للإدارة حق مراقبة واستغلال واستعمال الأراضي العمرانية والذي يتمثل في تنظيم الرخص المسبقة على استغلال هذه الأراضي، على أن الترخيص في البناء نظرا لطلبه الوثيقة بعملية التشييد والبناء وإقامة المباني الحديثة، ويستمد الترخيص بالبناء هذه المكانة المتميزة التي يحظى بها من الدور المهم الذي يؤديه.



الفصل الثاني:

منازعات مشروعية تراخيص أعمال

التعمير والبناء



الفصل الثاني: منازعات مشروعية تراخيص أعمال التعمير والبناء

إن كانت الإدارة تتمتع بسلطات واسعة في مجال الرقابة القبلية أو المواكبة أو البعدية على أعمال التجزئة أو البناء، فإن القضاء الإداري يعد الضامن الأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة، حيث يمكن الطعن بإلغائها في حالة رفض الإذن بتجزئة العقار أو البناء عليه أو سحب قرارات الترخيص بالبناء أو الهدم.¹

وتخضع قرارات الإدارة المتعلقة بتراخيص أعمال التعمير والبناء إلى الرقابة القضائية سواء كانت بالمنح أو المنع، لأن مشروعية هذه القرارات يفترض تطابقها مع التشريعات والتنظيمات المعمول لها في مادة التعمير والبناء.²

لذلك فمن حق المالك -أو من له السيطرة القانونية على العقار- الطعن في قرارات رفض طلب تراخيص البناء، كما يحق للغير من له الصفة والمصلحة الطعن في قرار المنح عن طريق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري، ويجوز للمتضرر من قرارات الترخيص بالبناء لطلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به.

وبناء عليه، يتم التطرق في هذا الفصل إلى دعوى إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء (مبحث أول)، فيه شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة التعمير والبناء (كمطلب أول)، وأوجه إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء (كمطلب ثان)، وإلى إجراءات الاستعجال الإداري في مادة التعمير والبناء (مبحث ثان)، يتم التطرق فيه، دعوى وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء (كمطلب أول)، وأثر وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء (كمطلب ثان).

¹ - مصطفى جرموهي: "الرقابة على التجزئات العقارية والأبنية بالمغرب بالشركة المغربية لتوزيع الكتاب، الطبعة الأولى، 2011، ص 170.

² - مصلح الصرايرة: "النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني"، مجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة تعني بنشر الدراسات القانونية والشرعية، الكويت، العدد الرابع السنة الخامسة والعشرون ديسمبر 2001، ص 333.

المبحث الأول: دعوى إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء

تشتت أعمال البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد الموجودة والتعمير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة، منه أو الواجهات المقضية، على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، أو القيام بتجزئة، العقار أو تقسيمه أو هدمه، أو كل تحويل لبناية تتضمن أشغالها لتغيير في مشتملات الأرضية والمقياس والواجهة والاستعمال أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية والشبكات العابرة للملكية.

وهكذا، تعد تراخيص أعمال البناء من بين الآليات والأدوات التي تسمح لسلطات الضبط الإداري أن تتوفر على المعلومات الضرورية حول مشروع البناء المزمع إقامته، وذلك منع تراخيص البناء أو إلغاء التراخيص المؤثرة في المراكز القانونية للغير أو سحبها، لا تخرج على تكون بسبب مخالفة قواعد البناء أو تتنافي محتويات وثائق التعمير وضوابط البناء.¹

لذلك فمن حق المالك -أو من له السيطرة القانونية على العقار- الطعن في قرارات رفض طلب تراخيص البناء، كما يحق للغير من له الصفة والمصلحة لطعن في قرار المنح عن طريق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري، ويجوز للمتضرر من قرارات الترخيص بالبناء طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به.²

وبناء عليه، يتم التطرق في هذا المبحث إلى (المطلب الأول) شروط قبول الدعوى للإلغاء في مادة التعمير والبناء و(المطلب الثاني) أوجه إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء.

¹ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

² - الشريف البقالي: "رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الثانية، المملكة المغربية، 2012، ص 198.

المطلب الأول: شروط قبول الدعوى الإلغاء في مادة التعمير والبناء

المقصود بها هنا، جملة الشروط التي يتطلبها قانون البناء والقوانين ذات الصلة حتى يتمكن القضاء من الفصل في موضوع الدعوى، وفي حالة تخلف أي شرط منها يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى وتعتبر هذه الشروط من النظام العام حيث يجوز للخصم إثارتها في أية مرحلة كانت عليها خصوصاً القضائية كما يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه.¹

وفيما يلي تفصيل لهذه الشروط، بداية المتعلق بقرار الترخيص بالبناء المطعون فيه (فرع أول)، ثم شرط الصفة والمصلحة (فرع ثان) وأخيراً الشرط المتعلق بالتنظيم الإداري والميعاد (فرع ثالث).

الفرع الأول: الشرط المتعلق بقرار الترخيص بالبناء المطعون فيه

نصت المادة 1/819¹ من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر" وهكذا يشترط للطعن بإلغاء تراخيص أعمال البناء باعتبارها قرارات إدارية، ضرورة إرفاق العريضة بقرار الترخيص بالبناء أو الهدم كشرط تشكلي جوهرية لقبول دعوى الإلغاء.

هذا ويمكن تكليف تراخيص أعمال البناء من الناحية القانونية على أنها قرارات إدارية أي عمل من الأعمال الإدارية القانونية، حيث تتميز بالخصائص العامة للقرارات

¹ - عبد القادر عدو: "المنازعات الإدارية"، دار هومة للطباعة والتوزيع، طبعة 2012، الجزائر، ص 103.

الإدارية كما هي محددة سواء في التشريعات المقارنة أو في النظام القانوني الجزائري، إذ هناك مجموعة من الخصائص من شأنها بيان طبيعتها القانونية.

أولاً: رخصة البناء عمل قانوني:

رخصة البناء كأبي قرار إداري، عمل صادر يقصد إرادة ترتيب أثر قانوني حيث تكون ذات طابع تنفيذي، أي من شأنها أن ترتب أو أذى بذاتها بحيث تنجم عنها مجموعة من الحقوق والالتزامات.

ويجمع كل من الفقه والقضاء والمشرع على وجوب توافر عنصر الأثر القانوني في القرار الإداري، إذ به يوصف العمل الإداري بوصف القرار الإداري ويقصد بالأثر القانوني للقرار الإداري: "إحداث مركز قانوني معين يكون جائزا وممكنا قانونا متى كان ذلك يباغت من المصلحة العامة التي يتبعها القانون، وكما يكون معدلا لحالة قانونية سابقة أو رافضا لطلب بتعديل حالة قانونية سابقة أو إنهاء هذه الحالة".¹

وهو ذات الأثر القانوني الذي تحدثه تراخيص البناء في المركز القانوني لمالك العقار- أو من عليه السيطرة القانونية- ويظهر هذا الأثر أو التغيير من خلال تدخل سلطة الضبط الإداري المختصة بمنح التراخيص بالبناء، والذي يترتب عليه إنشاء أو تعديل أو إلغاء أو تعطيل مركز قانوني (الملكية)، ويتوقف ذلك على منح أو منع أو تأجيل منح التراخيص بالبناء مما يؤدي إلى تعطيل حق استعمال الملكية العقارية.²

¹ - محمد الصغير بعلي: "تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية مجلة علمية محكمة سداسية تصدرها جامعة الشيخ العربي التبسي تبسة العدد الأول مارس 2007، ص 18.

² - كمال محمد الأمين: "دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجا"، مذكرة ماجستير تخصص قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق أبي بكر بلقايد تلمسان 2011-2012، ص 68.

ثانياً: رخصة البناء عمل قانوني صادر عن سلطة ضبط إداري:

إن مصدر القرارات الإدارية بصورة عامة سلطات إدارية عامة سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة، أي الأجهزة والتنظيمات القائمة في إطار السلطات التنفيذية وكذلك هي الحال بالنسبة لرخصة البناء، إذ أنها تصدر عن سلطة ضبط إداري ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.¹

ثالثاً: رخصة البناء عمل قانوني صادر بالإدارة المنفردة للإدارة:

تصدر تراخيص البناء بالإدارة المنفردة للإدارة المختصة طبقاً لصلاحيتها القانونية، حيث يشكل طلب المعني سبباً وباعثاً على إصدارها وهكذا فإن إصدار رخصة البناء أو الهدم أو المطابقة، إنما يتطلب ويستلزم العناصر الشكلية والموضوعية اللازمة لوجود وصحة أي قرار إداري.²

وعليه ينبغي على المالك -أو من له السيطرة القانونية على العقار المبادرة باستصدار ترخيص إداري من خلال استجماع الوثائق القانونية التي تخص الصفة القانونية لطالب رخصة البناء وتلك المثبتة لهويته طبقاً لما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث جاء فيها ما يلي: "يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو

¹ - عزري الزين: مرجع نفسه، ص 16.

² - كمال محمد الأمين: "دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً"، مرجع سابق، ص 69.

الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه:

✓ إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، المعدل و المتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 غشت 2004 جريدة رسمية رقم 52.

✓ أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكورة أعلاه، المعدل و المتمم والمتضمن القانون المدني.

✓ نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة أرض أو بناية.

✓ أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.¹

وفي الواقع بما أن الأمر يتعلق بحالة خاصة خاضعة لقانون التعمير ولا سيما القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة والتعمير والبناء لم، يبت قضاة أول درجة في تحليلهم بصفة واضحة في ملائمة الطعن المرفوع من قبل المستأنف عليه إلزامي إلى إلغاء القرار الإداري محل النزاع.

وأنه بالفعل قضاة أول درجة ومن أجل إلغاء القرار الإداري محل النزاع اعتبروا دون تعليل قانوني أن المستأنف عليه لم يخالف قواعد التعمير والبناء.

حيث أن التذكير بأنه فيما يتعلق بمسائل قانون التعمير، يجب على القضاة الذين يرفع أمامهم طعن بإلغاء قرار إداري يتضمن هدم مسكن على أساس مخالفة القواعد

¹ - عزاوي عبد الرحمان: الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 685.

العامة للتهيئة والتعمير والبناء أي يسيروا قرارهم بموقع البناية وحجمها وكذا كثافة البناية على الأرضية المحددة بأحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وبأحكام المرسوم التنفيذي 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.¹

وتخلص إلى القول: بأنه يشترط في تراخيص أعمال البناء محل الطعن بالإلغاء، أن تصدر من قبل سلطات الضبط الإداري في مجال العمران ممثله في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، مع وجوب توافر عنصر الأثر القانوني في تراخيص أعمال البناء، وعليه تستبعد من قرارات الطعن بإلغاء تراخيص البناء.²

الفرع الثاني: الصفة والمصلحة

تنص المادة 13/1¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" ويشترط أولاً في من له الصفة والمصلحة في الطعن بإلغاء تراخيص أعمال البناء، التمتع بالأهلية القانونية للتقاضي إستناداً إلى نص المادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "يثير القاضي إنعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائياً انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي:

وينبغي التمييز هنا بين أهلية التقاضي بالنسبة للشخص الطبيعي والشخص الاعتباري فإذا كانت أهلية التقاضي بالنسبة للأول هي بلوغه سن الرشد دون أن يكون

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 077922 الصادر بتاريخ 31 جانفي 2013.

² - أورده جمال سايس: الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك، الطبعة الثانية، ج2، 2013، الجزائر، ص 1038.

محجورا عليه قانونا، فإن أهلية التقاضي بالنسبة للشخص الاعتباري تختلف باختلاف أشخاص القانون الخاص أو العام، فالشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص - كما هي الحال بالنسبة للجمعيات، الشركات والمؤسسات العمومية الاقتصادية - يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورة في قوانينها الأساسية¹. أما الأشخاص المعنوية العامة ممثلة في الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات طابع إداري، فيمثلها الوزير المكلف بالقطاع، أو الوالي طبقا لأحكام قانون الولاية رقم 12-07 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2012 يونيو سنة 2011، وهو ما نصت عليه المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعي عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني بالوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية.

وبناء على ما سبق، نفصل فيما يلي شرطي الصفة والمصلحة في الطعن بإلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء مع التمييز بينهما.

أولا: الصفة:

يقصد بها أن يكون الطاعن أو المدعي في المنازعة الإدارية، في وضعية ملائمة تسمح له بمباشرة الدعوى، بمعنى أن يتمتع بمركز قانوني سليم يخوله إمكانية التوجه

¹ - تتمثل الأشخاص الاعتبارية طبقا لما نصت عليه المادة 49 من القانون المدني فيما يلي:

- الدولة، الولاية، البلدية.
- المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.
- الشركات المدنية والتجارية.
- الجمعيات والمؤسسات.
- كل مجموعة من أشخاص أو أموال يمنحها القانون شخصية قانونية.

إلى القاضي الإداري، كأن يكون متضررا من عدم منحه رخصة البناء رغم أحقيته بذلك، أو البيئة والمحافظة على إطار المعيشة رفع دعاوي نيابة عن الأفراد المتضررين، حيث نصت المادة 37 من القانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على أنه: "يمكن الجمعيات المتعددة قانونا ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الواقع التي تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها، وتشكل هذه الوقائع مخالفة للأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة، وتحسين الإطار المعيشي وحماية الماء والهواء والجو والأرض وباطن الأرض والفضاءات الطبيعية والعمران ومكافحة التلوث".¹

وعموما، يبقى على القاضي إثبات صفة الدعي عن طريق القيام بإجراء الخبرة أو التحقيق إن لزم الأمر ذلك، حيث قضت صفة المدعي عن طريق القيام بإجراء الخبرة أو التحقيق إن لزم الأمر ذلك يحدت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1998/02/25، حيث أنه لا يمكن لرخصة البناء مخالفة المرسوم 83-666 المؤرخ في 1983/12/12 الخاص بتسيير الأملاك المشاعة والجماعية، وأن البلدية بتسليمها رخصة البناء المتنازع عليها ارتكبت تجاوزا للسلطة.

حيث أن قضاة الدرجة الأولى أخطأ برفضهم دعوى المستأنفين مؤسسين قرارهم على غياب ضرر يكون قد لحق بهم بفتح الباب المتنازع عليه، في حين أن المدعي يملكون بالاشتراك العمارة وبصفتهم هذه يتمتعون بحقوق مكرسة بموجب المرسوم أعلاه، فإنه يتعين إلغاء القرار المستأنف وإبطال المقرر البلدي المتضمن رخصة البناء حيث بالفعل ومثلما يستخلص من قراءة الحكم المؤيد في صفته (2) أن المدعي عليه

¹ - نويري عبد العزيز: "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مرجع سابق، ص 82.

يتمسك بالحيازة المكتسبة منذ سنة 1946 للقطعة الأرضية المتنازع عليها وهذا مع طلبه إبعاد طلبات المدعي لانعدام الصفة لسبب واحد وهو أن لم يقدم أية وثيقة يمكن أن تثبت صفة كمالك.¹

وأنه بهذا، فإن إجراء تحقيق وحده يمكن أن يسمح بإثبات صفة الأطراف أو عدمها كمالكين أم لا، بالنظر إلى أن نف المدعي عليه لا يستند إلا على التقادم المكسب وليس على أي مصدر للملكية.

وأنه نتيجة لذلك، فالقرار يستحق النقض لكونه اعتبر عن خطأ الصفة مسألة تتعلق بالشكل، في حين أنها تشكل في حد ذاتها مسألة تتعلق بالموضوع، بحيث يجب على الجهات القضائية معاينة ثبوتها أو رفضها، مما يتعين أن هذا الوجه غير مؤسس. وفي رأينا ليس هناك مانع من استلهم القاضي الإداري لهذا الاجتهاد القضائي، في حالة طلب الأطراف إثبات الصفة أو القيام بإثباتها من تلقاء نفسه.²

ثانيا: المصلحة:

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء، بمعنى أنه لا يجوز اللجوء عبثا إلى القضاء دون تحقيق منفعة ما، كما يشترط في المصلحة أن تكون محمية قانونا ويهتم القضاء الإداري بدراسة مسألة المصلحة بعناية

¹ - عمار بوضياف: "منازعات التعمير في القانون الجزائري - رخصة البناء والهدم"، مجلة الفقه والقانون، مجلة

شهرية مغربية تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية، العدد الثالث، يناير، 2013، ص 6.

² - جمال سايس: مرجع سابق، ص

كبيرة بحيث يشترط التطبيق القضائي الإداري بأن يتميز شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بخاصيتين اثنتين وهما: الطابع الحال للمصلحة والطابع الشخصي لها.¹

فالكي تكون المصلحة شخصية ينبغي أن يعني النزاع الطاعن بصفة ذاتية، ويظهر ذلك على وجه الخصوص في دعاوى إلغاء قرارات الترخيص بالبناء التي تصدرها الإدارة.

وكذلك، فإن القضاء الإداري يتشدد أيضا في تحديد المصلحة في الطعن بإلغاء تراخيص أعمال البناء بالنسبة للغير، فهو لا يقبل مصلحة الأفراد الغرباء عن موضوع طلب الرخصة كما هو الحال بالنسبة للتاجر المرشح لشغل البناية والجار البعيد نسبيا، كذلك لا يراعي القاضي سوى المسائل المتعلقة بموضوع التعمير والبناء دون الأخذ بعين الاعتبار الجوانب والظروف الاجتماعية والاقتصادية لرفع الدعوى.²

وعليه بعد استيفاء الشرط المتعلق بقرار الترخيص المطعون فيه وشرط الصفة والمصلحة، يبقى على الطاعن الالتزام بالأجال والمواعيد القضائية المنصوص عليها في قانون الاجراءات المدنية والإدارية مع إمكانية تقديم تظلم إداري مسبق قبل الشروع في إجراءات التقاضي، ذلك هو الموضوع الذي تفصله من خلال الفرع الموالي.

الفرع الثالث: شرط التظلم والميعاد

أولا: التظلم:

¹ - مسعود شيهوب: "المبادئ العامة للمنازعات، الهيئات والاجراءات أمامها"، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة

الثالثة، ج2، الجزائر، 2005، ص 265.

² - نويري عبد العزيز: مرجع سابق، ص 80.

تخضع تراخيص أعمال البناء لقواعد التنظيم الإداري على غرار القرارات الإدارية عموماً، حيث لمن له الصفة والمصلحة في الطعن اللجوء إلى سلطات الضبط الإداري مصدره قرار الترخيص بالبناء مبدئياً اعتراضه على قرار الإدارة المتضمن منح الترخيص أو منعه.¹

كما يكون مكان إيداع تظلمات طالبي أعمال البناء، نصت المادة الثانية من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير، على أنه: "يجب إيداع الطعن في طلب مكتوب من طرف ملتزم الطعن مقابل وصل استلام، لدى:

- الوالي بالنسبة للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- الوزير المكلف بالعمران بالنسبة:
- ✓ للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوالي المختص إقليمياً.
- ✓ للعقود التي يكون تسليمها من اختصاص الوزير المكلف بالعمران.
- ✓ للمطعون في قرارات اللجنة الولائية المذكورة في المادة 03 أدناه".

وتضيف المادة 3 من نفس القرار الوزاري بأنه: تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران ولدى الوالي المختص إقليمياً لجنة مكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف كل شخص طبيعي أو معنوي لم يرضه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير وتسليمها والفصل فيها".²

¹ - محمد إبراهيم خيرى الوكيل: "التنظيم الإداري ومسلك الإدارة الإيجابي"، دار الفكر الجامعي، الطبعة الأولى 2008، الاسكندرية، مصر، ص 12 وما بعدها.

² - عزاوي عبد الرحمان: "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 643.

كما يمكن لطالبي تراخيص أعمال البناء اختيار رفع دعوى قضائية لدى المحاكم الإدارية في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الرخصة، أو مجلس الدولة في الحالة التي يختص بها الوزير المكلف بالعمران بمنح الرخصة.

ثانياً: الميعاد:

بالنسبة لآجال الطعن القضائي فقد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أجل الطعن أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة، بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي (قرار الترخيص) ويسري مضمون هذا النص في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بمنح الترخيص، أما في حالة اختصاص الوزير المكلف بالعمران، فإن الاختصاص القضائي يؤول لمجلس الدولة في نفس الآجال المنصوص عليها في المادة 1829

أما بالنسبة للغير، فقد نصت المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 09/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بأنه ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر.

وكما جاء في نص المادة 56 من ذات المرسوم وإمكانية إثارة طعون ضد القرار، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون على الشيوخ وصاحب حق الشفعة على العقار موضوع رخصة البناء.

¹ - عزري الزين: "دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة الاجتهاد القضائي، مجلة تصدر عن مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة بسكرة، العدد السادس، أبريل 2010، ص 34.

وهكذا يعد استيفاء الطاعن للشروط السابقة، يبقى على القاضي الإداري قبول دعوى الإلغاء شكلاً، ثم بعد ذلك يقوم بدراسة الدعوى من الناحية الموضوعية عن طريق البحث في أوجه إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء والأسباب التي استند إليها الطاعن في دعواه.¹

المطلب الثاني: أوجه إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء

قرارات الإدارة المتعلقة بطلبات الحصول على تراخيص البناء تخضع شأنها شأن القرارات الإدارية الأخرى للرقابة القضائية، سواء كانت هذه القرارات إيجابية بمنح الرخصة أو سلبية برفض منحها بحسب طبيعة المصلحة المراد حمايتها.²

كما قيد المشرع بمقتضاها، لأن القانون قد حدد شروطاً معينة يكون الطالب قد استوفأها فيقيدها، وهذا هو الاستثناء باعتبار قانون البناء والتعمير هدفه التوفيق بين المصالح الخاصة بممارسة أحد مظاهر حق الملكية وهو "الحق في البناء" والمصلحة العامة فالقاعدة العامة التي استقر عليها القضاء الإداري أنه للحكم على مشروعية تراخيص أعمال التعمير والبناء من عدمها، يجب الرجوع دائماً إلى تاريخ صدور تلك القرارات وبناء على تلك القاعدة إذا صدر القرار من غير مختص في هذا الوقت كان القرار معيباً بعدم الاختصاص، ونفس الشيء إذا صدر القرار على خلاف المشكل والجراءات الواجب احترامها حتماً وقت صدوره، فيكون القرار معيباً الشكل والجراءات، وتحديد أوجه الإلغاء يعني أيضاً بالضرورة بيان أوجه مخالفة القاعدة

¹ - عزري الزين، مرجع نفسه، ص 35-36.

² - عزاوي عبد الرحمان: مرجع سابق، ص 636.

القانونية التي عابت وأصابت تراخيص أعمال البناء والتعمير فتصبح معها قابلة للإلغاء.¹

الفرع الأول: عدم الاختصاص الخارجية لقرارات الترخيص بالبناء

تتخذ عدم المشروعية الخارجية لتراخيص أعمال التعمير والبناء صورتين: أولهما صدور القرار من غير مختص، والثانية مخالفة قواعد الشكل والإجراءات المقررة في قانون البناء فصلها من خلال ما يلي:

أولاً: عيب عدم الاختصاص:

يقصد بالاختصاص القدرة قانوناً على مباشرة عمل إداري معين فالقانون هو الذي يحدد لكل موظف نطاق اختصاصه.

إن فكرة الاختصاص هي نتيجة من نتائج مبدأ "الفصل ما بين السلطات، فالقانون هو الذي يحدد لكل موظف نطاق اختصاصه"²

ولهذا يجب على كل عضو من أعضاء السلطة الإدارية ألا يمارس عملاً قانونياً معيناً إلا إذا كان مخولاً له ممارسة هذا العمل قانوناً وعدم وجود هذا التحويل يجعل العمل الذي يقوم به رجل الإدارة يوصف بعدم المشروعية ويجعله مشوباً بعيب الاختصاص.³

¹ - كما محمد الأمين: مرجع سابق، ص 139.

² - الأستاذ الدكتور عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 290.

³ - عبد العالي حاجة، الرقابة القضائية على السلطة التقديرية للإدارة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 34.

فبغرض الالمام بهذا العيب يقتضي منا الأمر دراسة مفهومه وصوره (وهي الحالات التي يحكم على ضوئها القاضي الإداري بعدم مشروعية ركن الاختصاص) في النقاط التالية:

أ- مفهوم عيب عدم الاختصاص: لقد أورد الفقه الإداري العديد من التعريفات حول هذا إدارية لاتخاذ قرار أو إبرام عقد لا يدخل ضمن صلاحيتها.

يعتبر عيب الاختصاص عملاً أو عيب ظهر أمام مجلس الدولة الفرنسي لوضوحه حيث يوزع المشرع الاختصاصات الإدارية على أعضاء السلطة الإدارية على نحو محدد، فإذا مارس إحدى تلك الاختصاصات الإدارية على أعضاء السلطة الإدارية على نحو محدد، فإذا مارس إحدى تلك الاختصاصات من من لم يمنحه القانون سلطة مباشرتها فإن تصرفه يكون باطلاً ومن ثم يكون القرار الإداري مشوب بعيب الاختصاص.¹

يترتب أيضاً أنه لا يجوز للإدارة مخالفة قواعد الاختصاص يعذر الاستعجال أو لغيره من الأعذار كما لا يمكن لها الاتفاق مع الأفراد على تعديل قواعد الاختصاص.

ب- صور عيب الاختصاص البسيط: يكون عيب عدم الاختصاص إلى صورتين، وهي عيب عدم الاختصاص البسيط وعيب الاختصاص الجسيم وهو ما سنتناوله تباعاً في النقاط التالية:

¹ - عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري اللبناني، المرجع السابق، ص 476.

1- عيب عدم الاختصاص البسيط: يكون عيب عدم الاختصاص بسيطا أو عاديا عندما يتعلق الأمر بمخالفة قواعد الاختصاص في خطورة من حيث ما يترتب عليها من آثار ولعيب الاختصاص البسيط¹ ثلاث حالات نتولى إبرازها فيما يلي:

- **عيب عدم الاختصاص الموضوعي:** يقع عدم الاختصاص من حيث الموضوع عند صدور القرار الإداري ممن لا يملك سلطة إصداره في عضو آخر على إختصاص عضو آخر ويتخذ هذا النوع صوراً متعددة يمكن إجمالها فيما يلي:

- **إعتداء سلطة إدارية على اختصاص سلطة إدارية موازية لها:**

تحدث هذه الصورة عند اعتداء سلطة إدارية إلى اختصاص مقرر لسلطة إدارية أخرى، لا ترتبط معها بعلاقة سلطة رئاسية أو رقابية، أي أنهما متساويتان لاستقلال كل منهما على الأخرى.

ومثال ذلك إصدار وزير الداخلية قرار من اختصاص وزير النقل فهذا قراره يكون مشوباً بعيب الاختصاص الموضوعي.

- **اعتداء سلطة إدارية مرؤوسة على اختصاصات سلطة رئاسية لها:**

الأصل العام هنا أنه لا يجوز لسلطة إدارية مرؤوسة أن تصدر قرار يدخل في اختصاص سلطة إدارية رئاسية لها إلا بناء على تفويض صحيح² فإن القرار يكون معيباً بعدم الاختصاص.

وتطبيقاً لهذه الصورة نجد قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا حيث جاء فيه: "حيث أن الأشغال التي شرع الطاعن فيها قد تمت... والذي أدى بوالي الجزائر إلى

¹- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي، الجزء الثاني، ص 504.

²- عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 498-499.

اتخاذ مقرر مؤرخ في 02/مارس/1987 يحمل رقم 12014/87 وأنه إذا كان رئيس المنشآت القاعدية عضوا في المجلس التنفيذي للولاية، أي يمارس نشاطه تحت سلطة الوالي فإنه لا يستطيع سحب مقرر الوالي واستبداله بقرار يتخذه وهو ما قام به، إن تصرف رئيس المنشآت القاعدية على النحو السابق عرضه قد جعله يعتدي على صلاحيات رئيسه السلمي ما دام لا يتوافر على تفويض خاص للقيام بذلك"

تجدر الإشارة إلى أنه هناك استثناءات تجعل القرار الإداري لا يعتبر منسوبا بعيب عدم الاختصاص الموضوعي والتي تتمثل في الحالات التالية: التفويض والحلول والإنابة.

أ- التفويض: يقصد بالتفويض أن يعهد الرئيس الإداري ببعض اختصاصاته التي يستمدّها من القانون إلى معاونيه المباشرين بناء على نص قانوني.

كما نجد أنه يوجد شرطين في التفويض: وهما:

1- وجود نص قانوني أو تنظيم يرخص بالتفويض: هنا لا يستطيع الرئيس الإداري نقل وتحويل جزء من اختصاصاته إلى الغير إلا إذا أجاز له القانون ذلك صراحة، فأساس نقل الاختصاص هو النص الذي أضفى على عمل من نقل إليه التفويض مشروعيته، ودون ذلك يكون ذلك العمل مشوبا بعيب في المشروعية¹.

¹ - انظر في نفس السياق أيضا قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، (قضية رئيس مندوبية بلدية قسنطينة ضد كباش سليم، الصادر بتاريخ 19 جويلية 1990).

2- صدور قرار التفويض: لا يتم التفويض بصفة آلية، وإنما يحتاج إلى إرادة قانونية تمثلت في القرار الإداري القاضي بالتفويض وهذا القرار يصدر تنفيذاً لنص قانوني رخص بالتفويض.¹

وهناك نوعين من التفويض:

الأول وهو تفويض السلطة أو الاختصاص: ويقصد به نقل وتحويل جزء أو بعض من اختصاصات شخص أو سلطة إلى سلطة إدارية أخرى أما النوع الثاني هو التفويض التوقيعي ويتمثل في تحويل المفوض إليه قرارات باسمه بدل الأصيل وتنفذ تحت مسؤوليته.²

ب- الحلول: ويقصد به أن يتغيب صاحب الاختصاص الأصيل بسبب مانع يحول دون ممارسته الاختصاص فيحل محله حينئذ من عينه القانون لذلك وتكون لهذا الأخير نفس سلطات الأصيل.

ومن أمثلة الحلول: حلول الوالي محل رئيس البلدية في اتخاذ الإجراءات الضرورية للحفاظ على النظام العام طبقاً لنص المادتين (100 و101) من قانون البلدية.

ت- الإنابة: يقصد بها أن يتغيب موظف عن ممارسته اختصاصاته لسبب من الأسباب (كالمرض أو السفر أو غير ذلك...) فتصدر جهة أخرى قرار بتعيين شخص آخر ينوب عنه في ممارسته اختصاصاته إلى حين زوال السبب الذي منع الموظف من ممارسته اختصاصاته إلى حين زوال السبب الذي منع الموظف من ممارسته هذه

¹ - الأستاذ الدكتور عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 299.

² - المرجع نفسه، ص 300.

الاختصاصات وباعتبار أن النائب يحتل الموظف الأصيل، فإن قراراته تأخذ المستوى الوظيفي لقرارات الموظف الأصيل.

• عيب عدم الاختصاص الزمني: لكل مسؤول إداري أو موظف نطاق زمني، يكتسب من خلاله صفة تؤهله لمباشرة صلاحياتها تنتهي مدتها بانتهاء الصفة وزوالها عن المسؤول أو الموظف.

ومن بين تطبيقات القضاء الإداري الجزائري لصورة عيب عدم الاختصاص الزمني نجد ما جاء في حيثيات قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا ما يلي:

حيث أنه بمقتضى المرسوم رقم 674/83 المؤرخ في 28/05/1983 والذي يتضمن حل الهيئات التنفيذية للعمليات المؤقتة للثورة الزراعية على المستوى الوطني والولائي والبلدي، فإن الجهات الإدارية الأخيرة لم تعد تتمتع بسلطة الفصل في القضايا المتعلقة بالأراضي السابق تأميمها.¹

• عيب عدم الاختصاص المكاني أو الإقليمي: يتحقق عيب عدم الاختصاص المكاني عندما يصدر أحد رجال الإدارة العامة قرار يتجاوز به الدائرة أو النطاق الإقليمي الذي له أن يمارس فيه اختصاصاته، وذلك أنه كان لبعض رجال الإدارة أن يمارسوا اختصاصهم على إقليم الدولة كله كرئيس الجمهورية، فإن المشرع كثيرا ما يحدد النطاق المكاني الذي يجوز لرجل الإدارة أن يتعداه حين يمارس اختصاصه.

¹ - قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، ملف رقم 46855، الصادر بتاريخ 02 ماي 1987، المجلة القضائية، العدد الثالث، تصدر عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1990، ص 180-181.

وتعتبر هذه الصورة من عيب عدم الاختصاص أقل حدوثاً، حيث يحرص كل عضو في العادة على ممارسة نشاطه في الحيز الجغرافي الذي حدده له القانون.¹

2- عيب عدم الاختصاص الجسيم: ويعبر عنه بغصب السلطة أو الوظائف وهو أشد العيوب جسامة، حيث لا يؤدي فقط إلى اعتبار القرار معيب وإنما منعماً ومن صور هذا العيب ما يلي:

أ- صدور القرار الإداري من فرد عادي لا يتمتع بصفة الموظف العام:

أن يقوم في هذه الحالة فرد عادي لا يتمتع بصفة الموظف العام بممارسة اختصاص مقرر الإدارة من الإدارات العامة فيعتبر القرار الصادر منه عندئذ منعماً، ولا يترتب عليه آثار قانونية.

ولتحقيق من آثار غصب السلطة في حالة صدور قرار إداري من فرد عادي فقد ابتدع مجلس الدولة الفرنسي، وتبعه في ذلك مجلس الدولة الجزائري نظرية الموظف الفعلي.

كما تنطبق في الظروف الاستثنائية بناء على حالة الضرورة على النحو التالي:

1- استخدمت نظرية الموظف الفعلي في الأحوال العادية لحماية الغير حسن النية الذي تعامل مع هذا الفرد العادي بصفة الوظيفة نتيجة لظهوره بمظهر الموظف العام دون أن يعلم بالحقيقة.

¹ - عبد العالي حاجة، الرقابة القضائية على السلطة التقديرية للإدارة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص 34.

2- اعتبار القرارات التي تصدر عن الأفراد العاديين الذين قاموا بإدارة المرافق العامة في الظروف الاستثنائية قرارات صحيحة رغم صدورهما ممن لا يتمتعون بصفة الموظف العمومي.¹

ب- اعتداء السلطة التنفيذية (الإدارة العامة) على اختصاصات السلطة التشريعية والقضائية:

يرجع اعتبار هذا النوع من الاعتداء للسلطة إلى مبدأ "الفصل ما بين السلطات" أين قام الدستور بتحديد اختصاصات كل سلطة بحيث لا تتعدى على اختصاصات السلطات الأخرى.

كما جاء قرار مجلس الدولة في بعض من حيثياته: "إن تحديد اختصاص بنك الجزائر هو من عمل المشرع، وأن إصدار مجلس النقد والقرض قرار تنظيمي يضيف إلى البنك صلاحية سحب صفة الوسيط المعتمد لعمليات، وهذه في الحقيقة من صلاحيات اللجنة المصرفية يجعل هذا القرار منسوبا بعبء عدم الاختصاص الجسيم وهو ما يعد اعتداء على اختصاص السلطة التشريعية"²

كذلك قرار مجلس الدولة صادر بتاريخ 2002/06/10 جاء فيه: "حيث أنه من الثابت من الوقائع أن البلدية تدخلت للفصل في نزاع قائم بين المستأنف عليه والمدخلين في الخصام حول التصرف أو لمن ترجع حيازة قطعة ترابية، حيث أن مثل هذه النزاعات تعد من اختصاص الجهة القضائية.

¹ - عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 485-486.

² - قرار مجلس الدولة، (قضية يونين بنك الجزائر ضد محافظ بنك الجزائر) الصادر بتاريخ 08 ماي 2000، مجلة مجلس الدولة، العدد السادس، منشورات الساحل، الجزائر، 2006، ص 75.

- ✓ حيث أن البلدية غير مخولة قانونا في مسألة الحيابة.
- ✓ حيث بالرجوع إلى القرار المعاد، فإن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على أن تدخل رئيس البلدية في نزاع قائم بين مواطنين حول مسألة الملكية أو حق الارتفاق يعد تجاوز للسلطة.¹

ثانيا: عيب الشكل والاجراءات:

القاعدة العامة أن القرارات الإدارية لا تقتضي اتباع اجراءات معينة أو اتخاذ أشكال محددة أو إفراغها في قالب خاص، ومع ذلك ومن أجل حماية حقوق وحرريات الأفراد وضمانا للمصلحة العامة وتكريسا لمبدأ المشروعية، فقد ينص القانون على إجراءات وشكليات معينة يؤدي عدم احترامها وخرقها إلى إصابتها القرار الإداري بعيب الشكل والاجراءات مما يسمح للقاضي الإداري إلى اتخاذ وجها لعدم المشروعية.

فبغرض دراسة عيب الشكل والاجراءات يقتضي أولا بيان تعريفهم بيان صورة (وهي الحالات التي على ضوءها يحكم القاضي بعدم مشروعية الشكل والاجراءات) في النقاط التالية:

أ- تعريف عيب الشكل والاجراءات:

عرف الدكتور عبد الغني بسيوني على أنه: "مخالفة الادارة للقواعد والاجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها ويستوي في ذلك أن تكون هذه المخالفة كاملة أو جزئية"²

¹ - قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، (قضية بلدية قلال ضد السيد (ح س) الصادر بتاريخ 10 جوان 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، مطبعة الديوان، الجزائر، 2002، ص 209.

² - عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 509

كما عرفه الدكتور فتح الله خضر بأنه: "مخالفة الإدارة وعدم التزامها بالقواعد الشكلية والاجرائية واجبة الاتباع، والتي تتطلبها القوانين واللوائح لإصدار القرار".¹

ب- صدور عيب الشكل والاجراءات:

يتميز الفقه والقضاء الإداري بين الاجراءات والشكليات الجوهرية والاجراءات والشكليات غير الجوهرية- حيث تقام الاجراءات الجوهرية وتقرر لحماية مصالح وحقوق الأفراد بينما الاجراءات والشكليات غير الجوهرية هي أساسا لم ينص القانون على ضرورة الالتزام بها، أو أنها مقررّة فقط لمصلحة الإدارة.

وبناء على ذلك نجد أن هناك صورتين لعيب الشكل والاجراءات تتمثل أساسا فيما

يلي:

- مخالفة الاجراءات والشكليات السابقة على اتخاذ القرار الاداري:
يستلزم إصدار القرار الإداري في كثير من الأحوال اتباع اجراءات معينة ينص عليها المشرع أو تقتضيها المبادئ العامة للقانون.

وينتج عن عدم اتباع هذه الاجراءات الحكم بعدم مشروعية القرار الإداري.²

ولقد قدم لنا القضاء الإداري الجزائري مجموعة من التطبيقات على هذه الصورة من خلال القضايا المعروضة عليه والتي نستدل على بعضها كما يلي:

✓ إعفاء إجراء استشارة لجنة الموظفين.

¹- طارق فتح الله خضر، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية القاهرة، 2008، ص 162.

²- عبد العالي حاجة، المرجع السابق، ص 40.

✓ نجد قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الصادر بتاريخ 26 جانفي 1980

جاء فيه:

"... حيث قضت بإلغاء قرار ولاية باتنة المتضمن فصل السيد (ع.ع) من منصبه كمدير لشركة ولائية، لأن السابق منسوبا بعيب الشكل والاجراءات، حيث لم يحترم والي باتنة الاجراءات السابقة (صدور القرار الاداري وهي إجراء أو قاعدة توازي الأشكال حيث لم يأخذ عند إصداره قرار برأي المجلس الشعبي الولائي الاستشاري مثلما أخذ به عند إصدار قرار التعيين...".¹

• مخالفة تشكيلة لجنة محددة بموجب التنظيم:

✓ حيث جاء في قرار لمجلس الدولة صادر بتاريخ 07 ماي 2001 ما يلي:

"تتجلى وقائع هذه القضية في أن هناك منشورا وزاريا صادر عن وزير التربية الوطنية حدد تشكيلة لجنة منح السكنات ومن بين أعضائها ممثل الفرع النقابي الأكثر تمثيلا لكل مؤسسته على مستوى الدائرة.²

• اتخاذ قرار إداري دون إجراء تحقيق:

✓ نجد قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا الصادر بتاريخ 10 مارس

1991 جاء فيه: "

"... حيث تتلخص وقائع القضية في أن والي ولاية تيزي وزو أصدر قرار بنزع ملكية عقار في إطار الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع

¹ - قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، رقم 46877، الصادر بتاريخ 16 ماي 1987، المجلة القضائية، العدد الثالث تصدر عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1990، ص 188-189.

² - قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، ملف رقم 62458، (قضيته ح م) ضد والي ولايته تيزي وزو)، الصادر بتاريخ 10 مارس 1991. أشار إليه الأستاذ الدكتور عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 313.

الملكية وفي إطار الأمر 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بقواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، وطعن قضايا في هذا القرار كونه صدر دون إجراء تحقيق المنفعة العامة ولما تبين للغرفة الإدارية بالمحكمة العليا ورجوعا لملف الدعوى أن القرار المطعون فيه لم يشر لإجراء التحقيق، ولا لأي مقرر مصرح بالمنفعة العامة بما يجعله يصطدم مع مقتضيات المادة 03 و 04 من الأمر أعلاه، لذا قضت الغرفة بإبطال مقرر والي ولايته تيزي وزو المؤرخ في 10 جانفي 1987".

غير أنه بالعودة إلى معطيات القضية المنشورة أمامه تبين أن الإدارة المعنية وجهت إنذارين بواسطة برقية بما دفع مجلس الدولة إلى القول "حيث أنه لم يستخلص من البرقيتين أنه تم استلامها من طرف المستأنف عليها، وهذا يؤدي إلى القول أنه لا يمكن أخذها بعين الاعتبار وبالتالي فقرار العزل غير شرعي وينبغي التصريح بأن قضاة الدرجة الأولى كانوا على صواب".¹

مخالفة التشكيلات المتعلقة بالمظهر الخارجي للقرار الإداري:

من بين التطبيقات التي جاء بها القضاء الإداري الجزائري نجد ما يلي:

- مخالفة لغة القرار الإداري: يعد تحرير القرار الإداري باللغة العربية شكلية جوهرية يؤدي عدم مراعاتها إلى عدم مشروعية القرار الإداري، وهذا مؤسس بنص المادة (03) من الدستور، حيث نصت على أن اللغة العربية هي اللغة الوطنية والرسمية، ولقد أثار مجلس الدولة هذا العيب تلقائيا بمناسبة نظره في طعن الاستئناف، وهذا يعني أن هذا العيب يتعلق بالنظام العام.²

¹ - قرار مجلس الدولة، الغرفة الثانية، رقم 00587، (قضية وزير المالية ضد (م ق)، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، منشورات الساحل، الجزائر، 2004، ص 178.

² - قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم 005951، الصادر بتاريخ 11 فيفري 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول مطبعة الديوان، الجزائر، 2002، ص 147.

• وحيث أن قرار منظمة المحامين لناحية وهران صدر بتاريخ 08 أكتوبر 1990 بلغة أجنبية وبالنتيجة صادق مجلس الدولة على قرار الدرجة الأولى والقاضي بإلغاء القرار الإداري الصادر عن منظمة المحامين لناحية وهران.¹

• عدم تسبب القرار الإداري: القاعدة العامة أن الإدارة غير ملزمة بتسبب قراراتها، إلا إذا نص القانون على ذلك فعليها أن تحترم النص القانوني في هذه الحالة، وإلا كان قرار معيبا بعيب الشكل والاجراءات ومن أمثلة القرارات التي يجب تسببها القرارات المتضمنة عقوبات تأديبية طبقا لنص المادة (165) من القانون الأساسي للوظيفة العامة.

وقد اعتبر القضاء الإداري الجزائري أن عدم تسبب القرارات الإدارية في الحالات التي ينص عليها القانون يعتبر عيبا تشكليا يستلزم الإلغاء.²

2- مخالفة التشكيليات والاجراءات غير الجوهرية:

إذا كان الأصل هو عدم مشروعية القرارات الإدارية، التي تصدر مخالفة للإجراءات والشكيليات الجوهرية المقررة قانونا دون حاجة إلى نص صريح يقرر هذا الجزاء وهو ما يعني عدم تمتع الإدارة بأية سلطة تقديرية في اتباع الشكل أو عدم اتباعه بالرغم من ذلك رأي القضاء الإداري أنه يتعين التخفيف وعدم التشدد في الحكم بعدم المشروعية لهذا العيب.

وإذا كانت التشكيليات والاجراءات غير جوهرية أي ثانوية وهي التشكيليات التي لم يوجب القانون مراعاتها واحترامها ولم يترتب على مخالفتها من جانب الإدارة عدم مشروعيتها.¹

¹ - عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 518.

² - الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 16 يوليو 2006، عدد 46.

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرارات الترخيص بالبناء

لا يكفي احترام الإدارة للقواعد الشكلية اللازمة واتباع الاجراءات المقررة قانونا، بل ينبغي أن يكون موضوع القرار مطابقا للقانون والأهداف التي رسمها، فلا يمكن للقرار الإداري أن يخالف قانون البناء سواء في موضوعه أو أهدافه.

وبالتالي تلتزم الإدارة باحترام مبدأ المشروعية الداخلية الذي يعني تطابق عمل الإدارة مع نصوص قانون البناء ومراسيمه التنظيمية.²

فمثلا: لا يمكن للإدارة أن تتذرع بالنصوص المتعلقة بالاحتياجات العقارية للبلدية للاقدام على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فتراخيص أعمال البناء المشوبة بعدم المشروعية الداخلية تكون دائما محلا للإلغاء متى توافرت الشروط القانونية في دعوى الإلغاء المرفوعة بشأنها، وتتخذ عدم المشروعية هذا صورتين أولهما، مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها.

أولا: مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها:

تؤدي مخالفة القاعدة القانونية إلى بطلان تراخيص أعمال البناء، ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القواعد القانونية الخاصة بالتعمير، أو مخالفة مخططات شغل الأراضي، أو مخططات التنظيم في المناطق المعينة بالقرارات الإدارية والقواعد المتعلقة بحماية الصروح التذكارية والمناطق الأثرية.³

وتمتد رقابة القاضي الإداري إلى التأكد من الوجود المادي للوقائع وذلك من خلال التدقيق في ملف تراخيص أعمال البناء فإن لم يتوصل إلى تكوين القناعة الكاملة من احترام الباني لقواعد الارتفاع أو التأكد من إمكانيات وقدرات الجماعات المحلية في

¹- قرار المحكمة العليا: الغرفة الإدارية، الصادر بتاريخ 10 مارس 1991.

²- عزري الزين: "منازعات القرارات في مجال العمران"، مرجع سابق، ص 160.

³- مصلح الصرايرة: "النظام القانوني لرخص البناء..."، مرجع سابق، ص 349-350.

تمويل البنية التحتية أو تحديد الأضرار التي قد تلحق بالمنطقة من جراء البناء المزمع القيام به أو التأكيد أن البناء مطابق لقواعد مخطط شغل الأراضي، مكا يملك القاضي الإداري إمكانية الحكم بالإلغاء الجزئي إذا ثبت أن منازعات البناء المزمع القيام بها بين بلديتين مختلفتين.¹

ففي النص القانوني، قضت المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، بأنه: "... يمكن رفض رخصة البناء إذا كانت المساحات الخضراء الموجودة تمثل أهمية أكيدة ولم يتم ضمانها، أو إذا كان إنجاز المشروع ينجر عنه هدم كبير من الأشجار. يمكن منح رخصة البناء شريطة إنشاء وتهيئة مساحات خضراء بالتناسب مع أهمية وطبيعة المشروع."²

لا يجوز ارتفاع المساحات مترين وأربعين (2.40 م) طوال طرق المرور والجزء المبني منه يقل عن متر وخمسين (1.50م) انطلاقاً من الرصيف. عندما يستعمل السياج كجدار للدعم أيضاً، يمكن السماح بمخالفة الحد الأقصى المحدد أعلاه."³

فمفهوم المخالفة لصياغة أحكام هذا النص، إذا منحت السلطة الإدارية المختصة ترخيص بالبناء دون مراعاة هذه الترتيبات القانونية، سواء لوجوب مراعات حقوق الارتفاق وبيئة الجوار أو مقتضيات حماية النظام العام البيئي.

¹ - الشريف البقالي: "رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، المملكة المغربية 2012، ص 205.

² - ج ر العدد 26 لسنة 1991.

³ - أورده جمال سايس: الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري"، مرجع سابق، ص 1134.

وهذا أحد أهم الأبعاد الحديثة لمفهوم النظام العام من المنظور البيئي العمراني، يمكن القول: أن السلطة الإدارية إن هي فعلت ذلك تكون قد خالفت من قبل كل ذي مصلحة وصفة أمام القضاء المختص وكذا طلب التعويض عما يكون قد سببه من أضرار مادية ومعنوية طبقا لإجراءات التقاضي المنصوص عليها في كل من قانون الاجراءات المدنية والإدارية والقوانين الخاصة ذات العلاقة المباشرة أو غير المباشرة بموضوع التعمير والبناء.¹

ومن ثم فإنه لا يجوز الترخيص صراحة أو ضمنا بأعمال التعلية إلا إذا كان الهيكل الانشائي للمبنى القائم وأساساته صالحا لتحمل الأعمال المطلوب الترخيص بها، أي أنه في حالة عدم صلاحية الهيكل والأساسات لتحمل التعلية فإن فوات تلك المدد والآجال لا يعني الموافقة أو الحصول على ترخيص ضمني.²

فتطبيقا لذلك، قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 10 فيفري 1990، بأنه: "... من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن الطاعن قدم طلب رخصة رناء ولم يتلق جوابا قطعيا بالقبول أو الرفض، وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل الدراسة، دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب

¹ - عزاوي عبد الرحمان: "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 645.

² - محمد جمال عثمان جبريل: "الترخيص الإداري، دراسة مقارنة"، أطروحة دكتوراه في القانون العام جامعة عين شمس مصر 1992-1993، ص 453-454.

الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال القرار الضمني بالرفض.¹

ثانياً: الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها:

يقصد بعيب الانحراف بالسلطة استخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي منحها القانون لأجله تلك السلطة، ويقوم هذا العيب عند الاستخدام العمدي من الإدارة لسلطتها لتحقيق هدف مغاير لذلك الذي لأجله منحت تلك السلطة.²

أما إساءة استعمال السلطة فيقصد بها، انحراف الإدارة في استعمال صلاحياتها التقديرية لتحقيق غاية غير الغاية المحددة له في القانون.

فالانحراف في استعمال السلطة قد يؤدي إلى إلغاء تراخيص أعمال البناء، بعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن السلطات الإدارية مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية من أجله، كما هي الحال في القرارات المتسارعة التي تصدرها الإدارة دون مراعات مخطط شغل الأراضي أو اقتراح تعديله، كما تسيء الإدارة استعمال سلطاتها عندما تتعمد التأخير والتعطيل في منح تراخيص أعمال البناء دون مبرر قانوني.³

وتظهر صور الانحراف في استعمال السلطة في مجال موضوع بحثنا تحديداً فيما

يلي:

¹ - حمدي باشا عمر: "القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا"، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، طبعة 2002، الجزائر، ص 133.

² - عبد العزيز عبد المنعم خليفة: "الانحراف بالسلطة كسبب لإلغاء القرار الإداري"، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 2009، ص 17-18.

³ - إبراهيم سالم العقيلي: "إساءة استعمال السلطة في القرارات الإدارية، دراسة مقارنة"، دار قنديل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2008، ص 78.

1- تنص المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم , المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية."¹

فإن كان الهدف من مختلف القرارات الصادرة في مجال التعمير والبناء المحافظة على المصلحة العامة العمرانية والنظام العام العمراني مثلما أشارت له المادة الأولى أعلاه، فإنه يتعين على الإدارة الالتزام بهذا الهدف ولا يحقق لها إصدار قرارات تتعلق بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام، فإن هي خالفت ذلك كانت قراراتها معيبة بعيب الانحراف بالسلطة وتكون حرية بالطعن فيها بالإلغاء.²

وقد يكون هدف رجل الإدارة من تجاوز حدود المصلحة العامة تحقيق منافع شخصية أو مالية كمنح الترخيص لوجود علاقة قرابة أو أبوة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي والمستفيد من الرخصة، ومنح الرخصة بعد يوم واحد من التحقيق بهدف مالي هو التخفيف من تكاليف ونفقات أشغال البناء.³

2- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف المنصوص عليها في قانون البناء:

²- للتفصيل حول شروط وإجراءات منح الترخيص الإداري باستغلال المنشآت المصنفة، راجع المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 31 مايو سنة 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة (ج ر العدد 37 لسنة 2006).

³- عزري الزين: "دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مرجع سابق، ص 39-40.

من صور الانحراف بالسلطة مخالفة الإدارة لقاعدة تخصيص الأهداف بحيث أن القانون قد لا يكفي في كثير من أعمال الإدارة بتحقيق هدف المصلحة العامة في نطاقها الواسع، بل يخصص هدفا معينا يجعله نطاقا ومجالا لعمل إداري، في هذه الحالة لا يجب أن يستهدف القرار الإداري تحقيق المصلحة العامة فحسب، وإنما أيضا الهدف الخاص الذي بينه القانون عملا بقاعدة تخصيص الأهداف أي الاختصاص المشروط (المقيد) للإدارة حيث نجد أن للسلطة الإدارية صلاحية رفض منح الترخيص بناء على سلطاتها التقديرية المستمدة من التشريع والتنظيم في المجال العمراني، كما هي الحال عند رفض الإدارة منح الترخيص بالبناء لمساسه بالموقع والترصيف أو بالجوار.¹

3- إساءة استعمال الاجراءات الخاصة لمنح تراخيص أعمال البناء:

قد يحدث أن تجد الإدارة نفسها في سبيل سعيها لتحقيق هدف معين مقيد من حيث الاجراءات التي حددها القانون في هذا المجال، وبالتالي تلجأ لاستعمال إجراءات أخرى غير معقدة وبسيطة وتحقق غرضها، ولكن القانون يكون قد قررها وحددها في مجال آخر ولههدف مختلف.²

ففي التطبيق القضائي، قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2008/04/30 بأن: "حيث عان المستأنف على قرار أول درجة فيما قضى به من إلغاء لرخصة البناء التي كان قد استفاد بها رغم أنه لملك الأرض موضوع النزاع بموجب عقد رسمي مشهر، ورغم أن المساحة المتبقية للبناء هي 337.5 ومحدودة المعالم الأربعة ومستندة على مخطط مسح الأراضي وعليه طلب إلغاء القرار المستأنف،

¹ عزري الزين: مرجع نفسه، ص 40-41.

² محمد رفعت عبد الوهاب: "القضاء الإداري"، الكتاب الثاني قضاء الإلغاء أو الإبطال، قضاء التعويض وأصول الاجراءات، منشورات الحلبي الحقوقية، ص 220.

والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا لذكره كمدخل في الخصام دون أن يتم ذلك بموجب عريضة إدخال، واحتياطيا في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث لا يحق للبلدية منح رخصة البناء للمستأنف مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية أو أية منفعة أخرى.

وهكذا فإن مجلس الدولة الجزائري كرس المبدأ المستقر عليه بأن "إجراء تسليم تراخيص البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير والتهيئة، وبالتالي منح على رخصة البناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه، يعد تصرفا وعملا مخالفا للقانون ويترتب عليه بطلان الرخصة"¹.

¹ محمد رفعت عبد الوهاب: مرجع سابق، ص 221-222 وما بعدها.

المبحث الثاني: إجراءات الاستعجال الإداري في مادة التعمير والبناء

حدد المشرع الجزائري من خلال قانون الاجراءات المدنية والإدارية إجراءات الاستعجال في المادة الإدارية، حيث نصت المادة 917 على أنه: "يفصل في مادة الاستعجال بالتشكيلة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع". وبذلك فإن التشكيلة الجماعية التي تفصل في الدعوى الاستعجالية هي المختصة بالفصل في دعوى الموضوع، وبمعنى آخر إذا ظهر للتشكيلة المختصة بنظر القضايا الاستعجالية أن شروط الاستعجال غير متوفرة فإنها لا تحكم بعد الاختصاص النوعي -على النحو المعمول به قبل سنة 2008- على اعتبار أن الاختصاص القضائي يؤول لقاضي الموضوع¹، وينبغي عليها الحكم برفض الطلب استنادا إلى نص المادة 924 من نفس القانون والتي جاء فيها ما يلي: " عندما لا يتوفر عنصر الاستعجال في الطلب، أو يكون غير مؤسس، يرفض قاضي الاستعجال هذا الطلب بأمر مسبب.

وعندما يظهر أن الطلب لا يدخل في اختصاص الجهة القضائية الإدارية يحكم القاضي بعدم الاختصاص النوعي.²

وكقاعدة عامة يختص القاضي الإداري الاستعجالي بنظر منازعات التعدي لما ينطوي على هذا الفعل من عنصر الاستعجال، كقيام الإدارة بتنفيذ قرارات إدارية غير مشروعة أو عدم احترام إجراءات التعويض الخاص بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

¹ مسعود شيهوب: "المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص" ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة

السادسة، ج2، 2013، الجزائر، ص132.

² نفس المرجع، ص 157.

وفي حالة التعدي أو الاستيلاء، أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه. " إلى جانب ذلك، يختص القاضي الإداري الاستعجالي بنظر وقف تنفيذ القرارات الإدارية باعتباره إجراء استثنائيا لا يتم اللجوء إليه إلا بشروط ضيقة نظرا لخاصية التنفيذ المباشر التي تمتاز بها القرارات الإدارية، وبالتالي فإن الأصل في رفع الدعاوي لا يوقف تنفيذ القرار الإداري إذ وجد نص خاص يقضي بذلك.

ففي موضوع بحثنا تحديدا، نصت المادة 76 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير -قبل تعديلها- على إمكانية رفع دعوى قضائية من طرف الإدارة من أجل الأمر بوقف الأشغال، وهو الأمر الذي كرسه مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 19/07/1999 حيث قضي بأن: "بالرجوع إلى نص المادتين 76 و 78 من القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد بأن قاضي الاستعجال مختص للفصل في القضايا في حالة وجود بناء بدون رخصة ومتجاوز لحدود الرخصة وله الأمر بالإجراءات التالية:

- 1- الأمر بوقف الأشغال.
 - 2- الأمر بمطابقة المواقع أو الأشغال مع رخصة البناء.
 - 3- الأمر بهدم المنشآت.
 - 4- الأمر بإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل وقاضي الاستعجال المختص، هو قاضي الاستعجال الإداري..."¹
- غير أن هذا الوضع تغير بصدور القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004، حيث منح للإدارة إمكانية وقف تراخيص أعمال البناء المسلمة للبانى، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير انها تتدرج في ذات الوقت في نظام الرقابة

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا: "المنتقى في قضاء مجلس الدولة"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الرابعة، ج1، ص 175.

اللاحقة والمستمرة إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين إنطلاق مشروع أعمال البناء وقبل إنتهائها بهدف وضع حد الأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك مالا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما تم تنفيذ مشروع البناء بكامله ومن ثم فهو إجراء وقائي احتياطي.

ولما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين فإنه: بهذا القضاء يكون قد مسى الموضوع وخرق القانون. ومتى كان ذلك استوجب، نقض وإبطال القرار المطعون فيه تأسيساً عن الوجه المثار من الطاعن بمخالفة هذا المبدأ¹.

المطلب الأول: دعوى وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء

ما يميز تراخيص أعمال التعمير والبناء كونها قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها بالإلغاء، غير أن ترك هذه الميزة على إطلاقها يمكن أن يلحق ضرراً يصعب أو يستحيل تداركه، فإجراءات الطعن بالإلغاء قرارات الترخيص بالبناء تتطلب وقتاً طويلاً لصدور قرار قضائي وجاهي، مما يجعل بعض الوضعيات تفلت من الرقابة القضائية في حينها كالقيام بأعمال البناء المرخص لها قانوناً.²

فمن أجل تلاقي مثل هذه الوضعيات المحرجة وضع المشرع الجزائري آلية قانونية تدعى "تدابير وقف القرار المطعون فيه" أجاز بمقتضاها للمدعي أن يتقدم بدعوى أمام القاضي الاستعجال طالبا منه وقف القرار المطعون فيه طبقاً للشروط والاجراءات التي يحددها القانون، بحيث نصت المادة 833 من قانون الاجراءات

¹ عزاوي عبد الرحمان: "الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، حالة شهادة المطابقة"، مجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تعني بالدراسات القانونية والإدارية تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة جيلالي اليابس - سيدي بلعباس - العدد الرابع 2008، ص 166-167.

² نويري عبد العزيز: "رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مرجع سابق، ص 92.

المدنية والادارية على أنه: "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

غير أن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار".

وهكذا يتوجب لقبول طلب وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء، توافر شرطين أساسيين إذا تخلف أحدهما عد الطلب مرفوضاً، دون أن يكون لهذا الرفض تأثير على ما سوف يصدر من حكم أو قرار في الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار الترخيص بالبناء أو الهدم، هما:

الفرع الأول: اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار تراخيص بالبناء

المقصود هنا أن يطلب رافع دعوى الإلغاء وقف التنفيذ، لأن نفاذ القرار قد يؤدي إلى نتائج سيتعذر تداركها وضرر كبير يصعب رده من طرف الطاعن، والحكمة من هذا الشرط واضحة لأن طلب وقف لا يعدو أن يكون طعناً في القرار المطلوب إلغاؤه.

ويمكن رفع دعوى وقف التنفيذ دون انتظار رد الإدارة على التظلم الإداري فقد أجاز المشرع في نص المادة 2/834 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية قبول دعوى وقف التنفيذ في حالة رفع التظلم إلى السلطة الإدارية مصدره قرار الترخيص بالبناء.

والهدف من إقرار ذلك تفادي مسارعة الإدارة إلى تنفيذ قرارها خلال المدة المفتوحة لها للرد على التظلم والمقدرة بشهران، وهي مدة معتبرة بإمكان الإدارة استغلالها لتنفيذ قرارها وبالتالي فرض سياسة أمر الواقع على كل من المتضرر من هذا القرار والقاضي الإداري¹.

¹قرارات أوردها عبد القادر عدو: "المنازعات الإدارية"، مرجع سابق، ص 254.

ورغم اشتراط اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار الترخيص بالبناء، إلا أن هذا الشرط غير مقيد من الناحية العملية ما دام أن المشرع الجزائري أجاز رفع دعوى وقف تنفيذ دون إنتظار رد الإدارة على التظلم الإداري، وبالتالي يبقى أمام الطاعن إثبات شرط الاستعجال الجدي في الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ تراخيص البناء، وهو الشرط الذي تفصله من خلال الفرع الموالي.¹

الفرع الثاني: شرط الاستعجال الجدي

أشارت إليه المواد 920، 921، 922 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية إلى حالة الاستعجال التي تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح، كما هو الحال عند زوال أو تغيير الواقع التي سببت الضرر.²

كما أن تنفيذ تراخيص أعمال البناء من شأنها خلق وضعيات ضارة بالطاعن يتعذر تداركها أو إصلاح الأضرار الناشئة عنها في المستقبل إذا ما ألغي القرار المطعون فيه.³

فطبقا لاجتهاد قضاة مجلس الدولة الجزائري، يتوافر شرط الاستعجال كلما كان من شأن القرار أن يسبب للمدعي أضرار يصعب جبرها في حال إلغاء القرار، أو كلما كان الضرر الناشئ عن تنفيذ القرار جسيما ويستحيل إصلاحه، حيث ينبغي أن يؤسس

¹ نفس المرجع، ص 255-256.

² مسعود شيهوب: "المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص"، مرجع سابق، ص 177.

³ الشريف البقالي: مرجع سابق، ص 307.

وقف التنفيذ على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكا فيما يخص الفصل النهائي في النزاع.¹

فيعد التأكد من جديد أوجه إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء من خلال الاطلاع على ملف الموضوع وتفحص أوراقه، تستجيب المحكمة لطلب وقف التنفيذ وبالتالي تفادي الأضرار التي يمكن أن تتجم عن التنفيذ الفوري لقرارات الترخيص بالبناء من أخطار وتبعات يصعب تداركها.²

فطبقا لذلك، قضت المحكمة الإدارية في قرارها الصادر بتاريخ 2011/09/05 بأنه: "... حيث أنه من المقرر قانونا أن القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون بعد تحرير محضر المعاينة لا قبل تحرير محضر معاينة المخالفة.

وحيث يبدو من محضر معاينة المخالفة رقم 03 أنه محرر بتاريخ 2011/08/24 في حين أن القرار المتعلق بالهدم صدر بتاريخ 2011/07/07 تحت رقم 2011/162 وبذلك لغاية الفصل في دعوى الموضوع..."

وقد تستجيب المحاكم الإدارية لطلب وقف تنفيذ القرارات الإدارية عندما تتأكد من جدية الوسائل المتعددة في دعوى الإلغاء من خلال إطلاعها على ملف الموضوع وتفحص أوراقه، إذ في هذه الحالة قد تستجيب لطلب وقف التنفيذ حتى ولو لم يتوفر شرط الاستعجال ما دام أن طلب الإلغاء مبني على وسائل جدية هي أقرب إلى الإلغاء القرار المطعون فيه منه إلى رفض الطلب، وذلك دون الإفصاح صراحة عن هذه

¹ قرارات مجلس الدولة الصادر بتاريخ 14 أوت 2002 و 30 أبريل 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني 2002، ص 221 وما بعدها.

² قسي درين: " العقوبة في مجلة التهيئة الترابية والتعمير، "مذكرة ماجستير تخصيص قانون البيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تونس، 2010، ص 99.

الجدية في تعليل محكمة وقف التنفيذ حفاظاً، منها على سرية ملف الموضوع وهو ما تعلن عنه المحكمة بطريقة غير مباشرة عندما تصرح بتوفير الطلب على الظروف الاستثنائية بناء على سلطاتها التقديرية.¹

المطلب الثاني: أثر وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء

بعد معاينة القاضي الاستعجالي وجود أسباب جدية تبرر إلغاء قرار الترخيص بالبناء أمام قاضي الموضوع، يأمر بوقف تنفيذ القرار لتفادي التبعات التي يمكن أن تترتب من تنفيذه، لذلك يكون لوقف التنفيذ أثر مباشر سواء بالنسبة للمسفيد من قرار الترخيص بالبناء أو بالنسبة للإدارة وهو ما سنشرحه تباعاً.

الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص بالبناء

يتعين على الشخص المستفيد من قرار الترخيص بالبناء والذي صدر أمر قضائي بوقف تنفيذه، عدم مباشرة أعمال البناء وإلا سيعامل معاملة الباني غير المرخص له، مما يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات الجنائية والإدارية، في المقابل على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور قرار نهائي في الموضوع، كما هي الحال عند قيام الإدارة بهدم المباني المرخص لها قانوناً باعتبار أن خطأ الإدارة في تطبيق قانون البناء.

فتطبيقاً لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2004/05/11 بأنه: "حيث أنه بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة

¹ قرار المحكمة الإدارية بباتنية رقم 11/00619 الصادر بتاريخ 05 أكتوبر 2011 أوردته سورية زردوم: "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي سبتمبر 2013، ص 401.

قام المدعو... بإعداد السير في تقدم لدى مصالح البلدية من أجل خبرة... حيث أنه يرغم كونه مالكا لعقار كائن ب... في سنة... تقدم لدى مصالح البلدية من أجل طلب رخصة البناء دكانين... وبعد دراسة الملف تحصل على رخصة بناء من طرف البلدية وبتاريخ... بلغ بأمر وقف الأشغال بحجة أنه لا يجوز على رخصة البناء بذلك والتزم بذلك، ثم بلغ بقرار هدم البناية فرفع¹ دعوتين الأولى استعجالية من أجل توقيف الهدم والثانية في الموضوع وبموجب أمر قضائي استعجالي تم الدعوى لعدم التأسيس بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج وبعد استئناف القرار صدر قرار عن مجلس الولة بتعيين خبير من أجل التحقق من وجود خرق من عدمه بالنسبة لصاحب البناء، وانتهى الخبير إلى ما يلي:

- نسبة الأشغال وصلت إلى 60 بالمئة.

- احترام المعني لمخطط التنظيم واحترام السياج واحترام الرخصة.

حيث أنه ونظرا لكل هذه العناصر يعتبر قرار رئيس البلدية المتضمن إلغاء رخصة البناء تعسفيا كونه اتخذ في شكل تجاوز سلطة ويتعين إذا ابطاله واعتماد على الخبرة... الحكم على البلدية بأن تدفع مبلغ... عن الهدم.... مصاريف الخبرة.²

الفرع الثاني: بالنسبة للإدارة

تلتزم الإدارة بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمر استعجاليا بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي ومتى خالفت ذلك تكون في

¹ قرار المحكمة العليا رقم 89053 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 1991، المجلة القضائية العدد 2، 1993، ص 127 أوردته شرشال منال: "الرقابة على أعمال التعمير والبناء"، مذكرة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 19، 2008-2011، ص 40.

² عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 09.

وضعية المتجاوز السلطة، وبالتالي تتحمل المسؤولية عن أعمالها الضارة القانونية والمادية، كما هي الحال عند امتناع البلدية الترخيص بالبناء لطالبة صدر أو قرارا قضائي بمشروعية طلبه.¹

فمن بين صور امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية التحايل على تنفيذ الحكم أو القرار، بحيث تصدر قرارا تقصد به الانتفاف حول الحكم أو القرار الصادر ضدها قاصدة عدم تنفيذ مما يمثل تهربا غير مباشر عن التنفيذ، الأمر الذي يوهم معه هذا القرار الانحراف بالسلطة وإساءة استعمالها ويجعله حريا للطعن فيه بالإلغاء.²

كذلك لا يجوز للإدارة إصدار قرار بتوقيف أشغال البناء إلا بعد معاينها لمخالفة قواعد قانون البناء ورخصة البناء وتحرير محضر من رف السلطات المختصة وعرضها على القضاء، وهو الأمر الذي كرسه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2013/01/31 حيث قضى بأنه: "حيث ان المستأنفة تلتمس إلغاء القرار المتضمن وقف الأشغال الصادر عن بلدية برج البحري بتاريخ 2010/11/18 الحامل لرقم 10/194 لعدم مشروعية مدعية بأن الحكم المستأنف ارتكز على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة رخصة البناء وهو الذي تم تعديله بموجب المرسومين التنفيذيين الأول 03-06

¹ نويري عبد العزيز، المرجع نفسه، ص 101.

² فقد كان لمجلس الدولة المصري في هذا الشأن بالغ الوضوح حيث ألغت المحكمة الإدارية العليا قرار لمحافظ القاهرة بالاستيلاء على قطعة الأرض بعد إلغاء محكمة القضاء الإداري قرار أصدره بنزع ملكيتها، حيث ذهبت من إلغائها لهذا القرار إلى أنه يشكل تحديا لمقتضى الحكم الصادر بسقوط قرار نزع الملكية وما تضمنه من حجية"،
للتفصيل حول صور وذرائع امتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية.

المؤرخ في 2006/01/17 والثاني 09-307 المؤرخ في 2009/09/22 وهي لم يشرع في بدء الأشغال إلا في ضمن صيرورة الإجراءات الجديدة للتطبيق.

حيث أنه بالرجوع إلى المقرر المتضمن وقف الأشغال محل الطعن بالإلغاء رقم 10/194 الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج البحري بتاريخ 2010/11/18.

حيث أن القرار مشوب بعيب مخالفة القانون وعيب السبب بحيث أنه ذكر بأن المستأنف عليها تقوم بأشغال الحفر دون تحصلها على رخصة البناء في حين أن المستأنف عليها من استفادات من رخصة البناء من مصالح البلدية نفسها رقم 2007/447.

حيث أنه بالإضافة إلى ذلك فإن قرار توقيف الأشغال المطعون فيه ذكر بأنه يتعين توقيف الأشغال إلى غاية صدور قرار التسوية، في حين أن المستأنف عليها متحصلة على قرار التسوية محرر في 2007/10/24.

حيث أن القرار المطعون فيه بالإلغاء هو مشوب بانحراف السلطة مادام أن الأسباب المذكورة الأشغال إلى بعد معابنتها لمخالفة قواعد العمران ورخصة البناء وتحضير محضر من طرف السلطات المختصة وعرضها على العدالة.

حيث أن المستأنف بأن رخصة البناء المسلمة للمستأنف عليها أصبحت غير متطابقة مع القوانين المعدلة والمتممة للمرسوم التنفيذي 91-176، فهو إدعاء غير مؤسس ومردود مما يتعين إبعاده، والقول بان قضاة الدرجة الأولى أصابوا في تقديرهم للوقائع مما يتعين تأييد الحكم المستأنف.¹

¹ قرار مجلس الدولة رقم 078902 الصادر بتاريخ 31 جانفي 2013.

مع الطبيعة الخاصة والاستثنائية لقوانين التعمير والتي تعد رخصة البناء جزءا مهما منها باعتباره الأداة التي تمكن الفرد من حق استعمال الملكية العقارية المكفول دستوريا.

كما أنهم هم الذين يتنازعون في مشروعية تراخيص البناء من عدمها سواء تمثلت حالة عدم المشروعية هذه في عدم المشروعية الخارجية او الداخلية لتصرف الإدارة وهي تتعامل مع طلبات الترخيص بالبناء.¹

ملخص الفصل الثاني

في ختام هذا الفصل الذي تناولنا فيه موضوع منازعات مشروعية تراخيص أعمال التعمير والبناء واختصاص القاضي الإداري هذا يظهر في دعاوي الإلغاء، التي يرفعها المستفيد من رخصة البناء أو الغير المتضرر أو الإدارة في بعض الأحيان.

فالأصل أن تراخيص أعمال البناء، يفترض مشروعيتها وصادرة تطبيقا للنصوص التشريعية، والتنظيمية في مجال العمران، وأنه لمن يريد الطعن بإلغاء هذه التراخيص القيام بإثبات إدعائه بعدم مشروعيتها ومخالفتها لمبدأ المشروعية.

كذلك فإن مخالفة القاعدة القانونية تتحقق من خلال تجاهل الإدارة للقواعد القانونية الخاصة بالتعمير والبناء. خصوصا ما تعلق بضرورة ضمان تطابق أعمال البناء، مع أدوات التعمير ممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، أو عدم قيام الإدارة بدورها في مراقبة أعمال البناء المرخص لها والحرص على تطابقها مع رخصة البناء، وقانون البناء فبالإضافة إلى دعوى الإلغاء، يمكن لمن له الصفة والمصلحة اللجوء إلى القضاء الإداري الاستعجالي لوضع حد لتعدي الإدارة

¹ عزاوي عبد الرحمن، مرجع سابق، ص 635.

على الملكية العقارية الخاصة, أو وقف تنفيذ تراخيص أعمال البناء عندما يتبين أن تنفيذها من شأنه إلحاق ضرر يصعب أو يستحيل تداركه وإصلاحه، بشرط أن يؤسس وقف التنفيذ على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكا، فيما يخص الفصل النهائي في النزاع.

وهكذا يمكن للإدارة على أساس الخطأ بإصدارها تراخيص أعمال البناء غير المشروعة أو التأخير والتعطيل في منحها دون مبرر قانوني، وهو الأمر الذي أكدته اجتهاد القضاء الإداري أولهما نظرية المخاطر والثانية، المساواة أمام الأعباء العامة، ورغم الامتيازات التي يمنحها القضاء الإداري لأطراف النزاع، إلا أنه يختار المتقاضي القضاء العادي نظرا لسرعة الفصل في القضايا المعروضة أمامه.



خاتمة



خاتمة

من خلال ما سبق وصلنا الى الإطار, المفاهيمي لضوابط البناء التي ساعدتنا على معرفة ميدان البناء على كل الرخص الإدارية، بما فيها الشهادات المتعلقة بالبناء، كما تلقينا مخططين كل منا المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي من هنا التجأنا الى منازعاتهم الإدارية المتعلقة بالتراخيص الموضوعية و التقنية للمجال التهيئة و التعمير و بينا كل قضاء الاداري و القضائي و الإستعجالات المطالبة بها من شتى الاجراءت المنصوص عليها قانونيا .

ونخلص إلى جملة من النتائج مفادها أن:

- تقوم على أساس سياسية وطنية للتهيئة العمرانية والاقليمية المجسدة في وضع خطط مسطرة وأهداف تثبت من خلالها الجزائر فكرة التهيئة وتنمية المخططات والتركيز على المخطط التوجيهي للتهيئة ومخطط شغل الأراضي القائمة على أساس الدراسة المستقبلية للبلاد واليت استوجبت التنمية الحديثة إلى إعادة النظر في هذه المخططات بما يتلاءم مع مستجدات التعمير الحضري والتوزيع العمراني في الجزائر.
- حيث حدد المشرع الجزائري إجراءات إعادة المخططات والمصادقة عليها من خلال التشاور الديمقراطي والذي تم تعميقه على مستوى الإقليم القاعدي من خلال المهام الواقعة لرئيس المجلس الشعبي البلدي كسلطة للرقابة على وضع المخطط العمراني وتنظيمه عبر إقليم البلدية.
- تنوع منازعات تراخيص أعمال التعمير والبناء يوضح اهتمام كل من القضاء الإداري والعادي، في إطار بناء دولة الحق والقانون بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير والبناء.

• يلاحظ تعقيد في الاجراءات من خلال الكم الهائل من الاجتهادات القضائية وتناقضها في بعض الأحيان نظرا للإختصاصات القضائية المتعددة للقاضي الإداري، والقاضي المدني، والقاضي الجنائي، وهو ما يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن الأمن القانوني.

• كما رتب القانون 05/04 عن عمل الأعوان المؤهلين قانونا من خلال تحرير محاضر المعاينات والح من البناء، أو هدمه وهنا تظهر أهمية هذه الاجراءات في تطبيق أحكام التعمير والبناء.

وفي الأخير نقول أن قانون التهيئة والتعمير بكل تعديلاته المتلاحقة وبجميع مراسمه التنفيذية وتعديلاته.

وفي الأخير ملخص أهم التوصيات:

• لعل إصدار قانون موحد للبناء يساعد بدرجة فعالة وكبيرة لتحقيق الأهداف المرجوة من تشريعات تنظيم المباني التي تهدف إلى الإشراف على حركة البناء والتعمير ومسايرة التطور العمراني وتنسيق بعض الاجراءات وتحديد المسؤولية الناشئة عن المباني.

• ينبغي التنسيق بين الوزارات المكلفة بالتهيئة والتعمير والسكن والبيئة، والعمل على اشتراك آرائهم، ومشاركة المهندسين والمكاتب الاستشارية التابعة للقطاعين الخاص والعام من أجل تحقيق تنظيم أفضل للمهنة وكفاءة أكبر في توزيع الأدوار بين الحكومة والقطاع الخاص بما يخفف العبئ على الأجهزة الحكومية وتفرغها لدورها الرقابي.

• كما ننثي على السلطة التنفيذية إصدارها للمرسوم رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بحيث تم تبسيط الاجراءات واختصار الوقت

من خلال تجميع الشروط المطلوبة لتراخيص أعمال التعمير والبناء وتطبيق فكرة الشباك الوحيد على مستوى البلدية والولاية استنادا إلى نص المادتين 58 و 59 منه، من خلال استحداث بطاقة إلكترونية تتفاعل مع طالبي تراخيص أعمال البناء والرد عليهم.

• فبالرغم من الخدمة الكبيرة التي منحها القانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها، للمواطن والحفاظ على النظام العام الاقتصادي والعمراني، إلا أن إجراء تسوية مخالفات البناء بالشكل العشوائي الذي شهدته الجزائر من خلال إصدار قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

• طرح مسألة كل من المشرع والمواطن على حد سواء في الاخلال بالتوازن البيئي والتشوهات في جماليات الطبيعة، وجمال الجزائر إذ يقتضي التشديد في تطبيق مواد قوانين التعمير والبيئة والتنمية المستدامة، بشكل صارم آخذين بعين الاعتبار المحافظة على ما تبقى من مساحات الأرض.

• كما يجب أن تكون الملاذ الصحي لجيل الغد بوقف إمتداد مساحات البناء على حساب الأراضي الفلاحية والتي في النهاية تبقى أبرز خطر على التنوعات البيولوجية والجمالية والمناخية.



قائمة الملاحق



الملحق رقم (01):

نموذج قرار شهادة التعمير المرسوم التنفيذي رقم

15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436

الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد

كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

مصلحة:.....

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيد، الأنسة، السيد).....
السكن (ة) ب.....
بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة ب:.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى :تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وأو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وأو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 :يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية:

معامل شغل الاراضي (COS) :.....
الارتفاع الأقصى :.....
المواصفات الأخرى :.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (02):

نموذج قرار شهادة التقسيم المرسوم التنفيذي رقم
15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436
الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد
كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية:

دائرة:

بلدية:

مصلحة:

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود
التعمير وتسليمها)

رقم:

المجلس الشعبي البلدي لبلدية:

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ:

من طرف (السيد، الأنسة، السيد)

السكن (ة) بـ

بخصوص أشغال:

بمقتضى:

وبمقتضى:

وبمقتضى:

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في: والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد: بتاريخ:

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية:

.....

.....

.....

.....

المادة 2: تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحتها في:

.....

.....

.....

.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم (03):

نموذج قرار يتضمن رخصة البناء المرسوم
التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني
عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015
الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير
وتسليمها.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

..... في

ولاية:.....

دائرة:.....

بلدية:.....

مصلحة:.....

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم:.....

المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ:..... أو وزير السكن والعمران والمدينة:

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....

من طرف (السيد، الأنسة، السيد).....

السكن (ة) ب.....

بخصوص أشغال.....

بمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى.....

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: تسلم رخصة البناء لإتجاز.....

المادة 2: يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية:.....

المادة 3: مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي.....

المادة 4: تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5: تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع

عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6: يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء

مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط

ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة

البناء المسلمة الأولى.

المادة 7: يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8: يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإتجاز بإنجاز الأشغال على

مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 9: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10: يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي/

وزير السكن والعمران والمدينة

الملحق رقم (04):

نموذج قرار شهادة المطابقة المرسوم التنفيذي
رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام
1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015 الذي
يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
 تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطالب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص أشغال :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
 وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
 بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
 وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
 تحت رقم بتاريخ

يقول ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وثبتت مطابقة الأشغال المنجزة حسب الخططات الصاق عليها للبتاية :

.....

المادة 2 : تتكون البتاية التي تمت مراقبتها من مستويات. والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

- /1
- /2
- /3
- /4
- /5
- /6
- /7
- /8
- /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر:

أ- القوانين:

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم والمتضمن للقانون المدني.
- 2- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990، جريدة رسمية رقم 52 سنة 1996 معدل ومتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 غشت 2004 جريدة رسمية رقم 52.
- 3- القانون رقم 01/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بالكهرباء وتوزيع الغاز بواسطة القنوات جريدة رسمية عدد 08.
- 4- القانون 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها جريدة رسمية رقم 44.
- 5- القانون 04/11، المؤرخ في 17/04/2011 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14.
- 5-الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، الصادر بالجريدة الرسمية بتاريخ 16 يوليو 2006، عدد 46.

ب- المراسيم التنفيذية:

1- المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك لتحضير عقود التعمير وتسليمها.

2- المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1990 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها، المعدل و متم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 03/06 مؤرخ في 07/01/2006 جريدة رسمية 01 ومعدل و متم بمرسوم رقم 307/09 المؤرخ في 22/09/2009 جريدة رسمية 55.

3- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراء المراقبة، بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 جريدة رسمية 06.

4- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في ماي 1991 المحدد الاجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير المعدل و المتم بموجب المرسوم التنفيذي 317/05.

6- المرسوم التنفيذي 178/91 المتعلق بمخطط شغل الأراضي جريدة رسمية رقم 26 مؤرخة في 01 جويلية 1991 المعدل و المتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 04/04/2020.

ثانيا: المراجع:

أ- الكتب:

- 1- إبراهيم سالم العقيلي، إساءة استعمال السلطة في القرارات الإدارية، دراسة مقارنة دار قنديل للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، عمان، الأردن، 2008.
- 2- اسحاق ابراهيم منصور، نظريتا الحق والقانون، ديوان التشريع الجزائري، دار الهدى عين مليلة، الجزائر، 2010.
- 3- إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري دار هومة للنشر والتوزيع الجزائر، 2015.
- 4- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، منشورات كليك الطبعة الثانية، ج2، 2013، الجزائر.
- 5- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الطبعة 2002 الجزائر.
- 6- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2010.
- 7- خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دار الكتب القانونية، مصر، ص 2007.
- 8- الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع الطبعة الثانية المملكة المغربية 2012.

- 9- طارق فتح الله خضر، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار النهضة العربية القاهرة 2008.
- 10- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دون طبعة، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
- 11- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الانحراف للسلطة كسب لإلغاء القرار الإداري منشآت المعارف الإسكندرية، مصر، 2009.
- 12- عبد القادر عبو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، طبعة 2012، الجزائر.
- 13- عزوي عبد الرحمان،
- 14- علي بن هادية وبلحسن البليش، القاموس الجديد المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري 1997.
- 15- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري.
- 16- لحسن بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع.
- 17- محمد ابراهيم خيرى الوكيل، التظلم الإداري ومسلك الإدارة الإيجابي دار الفكر الجامعي الطبعة الأولى 2008، الإسكندرية، مصر.
- 18- محمد محمد عبد اللطيف، قانون القضاء الإداري في الكتاب الثاني دعوى الإلغاء دار النهضة العربية القاهرة، سنة 2002.
- 19- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة، ج2، 2013.

ب- الأطروحات والمذكرات:

- 1- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجاً، مذكرة ماجستير تخصص الإدارة المحلية، كلية الحقوق أبي بكر بالقايد، تلمسان، 2011-2012.
- 2- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2000-2001.
- 3- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2007.
- 4- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، دون سنة نشر.
- 5- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2011-2012.
- 6- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون الجزائر، 2000/2001.
- 7- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2007.
- 8- عبد العالي حاجة، الرقابة القضائية على السلطة التقديرية للإدارة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة.

9- محمد جمال عثمان جبريل، ترخيص الإداري، دراسة مقارنة أطروحة دكتوراه في القانون العام جامعة عين شمس، مصر، 1992-1993.

10- قيس درين، العقوبة في مجلة التهيئة الترابية والتعمير، مذكرة ماجستير تخصيص قانون البيئة والتعمير والعلوم السياسية، تونس، 2010.

11- ميلود بصريكي، منازعات حصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري والقضاء العادي مجلة الفقه والقانون، صادر عن جامعة محمد الأول وجدي المملكة المغربية دون سنة.

ج- المقالات:

1- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون تعني نشر الدراسات القانونية والشرعية الكويت، العدد الرابع السنة الخامسة والعشرون، ديسمبر 2001.

2- محمد الصغير بغلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية مجلة علمية محكمة سداسية تصدرها جامعة الشيخ العربي التبسي -تبسة، العدد الأول، مارس 2007.

3- عزري الزين، النظام القانوني رخصة البناء في التريع الجزائري، صادرة عن مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2005.

4- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون مجلة شهرية مغربية تعني بالدراسات الشرعية والقانونية، العدد الثالث، يناير 2013.

5- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهادات القضائي على حركة تصدر عن مخبر، أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، جامعة بسكرة، العدد 06، أبريل 2010.

6- عزاوي عبد الرحمان، الاجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والإدارية تصدرها كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة جيلالي الياس، سيدي بلعباس، العدد الرابع، 2008.

7- الادريسي الحسين، مفهوم البناء على ضوء قانون التعمير، مقال نشر بالموقع الالكتروني الوطني الآن، زيارة بتاريخ 15 فيفري 2022.

د- قرارات:

1- قرار مجلس الدولة 077922، الصادر بتاريخ 31 جانفي 2013.

2- قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة، قضية رئيس مندوبية بلدية قسنطينة ضد كباش سليم الصادر بتاريخ 19 جويلية 1990.

3- قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، ملف رقم 46855، الصادر بتاريخ 02 ماي 1987 المجلة القضائية العدد الثالث، تصدر عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 1990.

4- قرار مجلس الدولة (قضية يونين بنك الجزائر، ضد محافظ بنك الجزائر)، الصادر بتاريخ 08 ماي 2000) مجلة مجلس الدولة العدد 06 منشورات الساحل الجزائر، 2006.

5- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم 71710 الصادر بتاريخ 28 جويلية 1990.

6- قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة (قضية بلدية قلال ضد السيد، ج، س) الصادر بتاريخ 10 جوان 2002، مجلة مجلس الدولة العدد الثاني، مطبعة الديوان الجزائر، 2002.

7- قرار المجلس الأعلى الغرفة الإدارية رقم 46877 الصادر بتاريخ 16 ماي 1987 المجلة القضائية العدد الثالث تصدر عن قسم المستندات والنشر بالمحكمة العليا، الديوان للأشغال التربوية، الجزائر، 1990.

هـ- محاضرات منقيات:

- عادل بن عبد الله، إثر توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤولياتها، الملتقى الدولي الخامس حول دور الجماعات المحلية في الدول المغربية المنعقد يومي 03-06 ماي 2009 من طرف مخبر الاجتهاد القضائي قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة بسكرة، مجلة الاجتهاد القضائي العدد 06.

- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء دراسة تطبيقية مداخل منشورة في مجلة مجلس الدولة عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران سنة 2008.

و- مواقع إلكترونية:

1- www.alwatan.com بتاريخ 15 فيفري 2022 على الساعة 15:20.



خلاصة الموضوع



خلاصة الموضوع

يظهر أن المشرع الجزائري يعتمد على توسع الرقابة وإعادة التنظيم القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر على غرار الترقية العقارية، كما أن النزاعات التعمير بين ثلاثة قضاة، بداية القاضي الإداري المختص عادة بنظر مشروعية القرارات والتراخيص عن طريق دعوى تجاوز السلطة (الإلغاء) أو توقيع مسؤولية السلطة العمومية.

كما يختص القاضي الجنائي بتوقيع العقوبات عند القيام بأعمال البناء دون ترخيص، أو مخالفة قواعد التعمير وتوجيهاته.

وأخيرا يختص القاضي المدني بجبر الأضرار التي يتسبب فيها الغير الناتجة عن مخالفة قواعد التعمير.

Résumé

Il apparaît que le législateur algérien dépend de l'élargissement du contrôle et de la réorganisation judiciaire de la préparation et de la reconstruction en Algérie, à l'instar de la promotion immobilière, et des litiges de reconstruction entre trois juges, l'entame du juge administratif qui est habituellement compétent pour connaître la légalité des décisions et des licences par le biais d'une action en justice pour outrepasser l'autorité (annulation) ou signer la responsabilité de l'autorité publique .

Le juge pénal est également chargé d'imposer des sanctions en cas d'exécution de travaux de construction sans permis ou de violation des règles et directives de construction .

Enfin, le juge civil est compétent pour réparer les dommages causés par des tiers résultant de la violation des règles de construction .



الفهرس



الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
1	مقدمة
2	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لضوابط البناء
3	المبحث الأول: رخصة البناء في التشريع الجزائري
4	المطلب الأول: مفهوم البناء في التشريع الجزائري
5	الفرع الأول: تعريف البناء في التشريع الجزائري
7	الفرع الثاني: عملية البناء في التشريع الجزائري
8	الفرع الثالث: أشكال البناء وأنواعه في التشريع الجزائري
11	المطلب الثاني: إرتفاقات رخصة البناء في التشريع الجزائري
12	الفرع الأول: رخصة البناء
16	الفرع الثاني: ارتفاق التعمير المقيد للبانى
18	الفرع الثالث: إرتفاقات عدم البناء
20	المطلب الثالث: الشهادات المتعلقة بالتعمير في التشريع الجزائري
20	الفرع الأول: شهادة المطابقة
23	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
25	الفرع الثالث: شهادة التعمير
27	المبحث الثاني: الرقابة الإدارية المسبقة بواسطة أدوات البناء والتعمير
27	المطلب الأول: الرقابة القبلية بواسطة آليات التهيئة والتعمير
27	الفرع الأول: تعريف أدوات التهيئة والتعمير
28	الفرع الثاني: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير
30	الفرع الثالث: مخطط شغل الأراضي
36	المطلب الثاني: الرقابة القضائية على عمليات البناء

37	الفرع الأول: رقابة القاضي الإداري في مجال البناء والتعمير
42	ملخص الفصل الأول
44	الفصل الثاني: منازعات مشروعية تراخيص أعمال التعمير والبناء
45	المبحث الأول: دعوى إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء
46	المطلب الأول: شروط قبول الدعوى الإلغاء في مادة التعمير والبناء
46	الفرع الأول: الشرط المتعلق بقرار الترخيص بالبناء المطعون فيه
50	الفرع الثاني: الصفة والمصلحة
54	الفرع الثالث: شرط التظلم والميعاد
57	المطلب الثاني: أوجه إلغاء تراخيص أعمال التعمير والبناء
58	الفرع الأول: عدم الاختصاص الخارجية لقرارات الترخيص بالبناء
71	الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية لقرارات الترخيص بالبناء
78	المبحث الثاني: إجراءات الاستعجال الإداري في مادة التعمير والبناء
80	المطلب الأول: دعوى وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء
81	الفرع الأول: اقتران دعوى وقف التنفيذ بدعوى إلغاء قرار تراخيص بالبناء
82	الفرع الثاني: شرط الاستجبال الجدي
84	المطلب الثاني: أثر وقف تنفيذ تراخيص أعمال التعمير والبناء
84	الفرع الأول: بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص بالبناء
86	الفرع الثاني: بالنسبة للإدارة
89	ملخص الفصل الثاني
92	الخاتمة
103	قائمة الملاحق
112	قائمة المصادر والمراجع
114	خلاصة الموضوع
117	الفهرس

