

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر

تخصص: قانون عقاري

منازعات رخص التعمير في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:

مراد عزاز

إعداد الطالب:

رمزي عويمر

أعضاء لجنة المناقشة :

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
نعيمت حاجي	أستاذ محاضر " ب "	رئيسا
مراد عزاز	أستاذ محاضر " ب "	مشرفا ومقررا
طارق مخلوف	أستاذ محاضر " ب "	ممتحنا

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

«إِقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ

الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2) إِقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ

(3) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ

مَا لَمْ يَعْلَمْ»

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

شكر وعرافان

أول شكر هو لله ربي العالمين الذي رزقنا العقل و حسن التوكل عليه سبحانه و
تعالى .كما أتقدم بالشكر و عظيم الإمتنان لمن ساهم في إتمامي لهذا العمل سواء

من قريب أو بعيد

وكل الشكر للأستاذ عزاز مراد لقبوله الإشراف على هذا العمل فله كل الإحترام و

التقدير

كما أشكر كل أساتذة كلية الحقوق لأنهم لم ييخلوا علينا الجهد والمعرفة و العمل

على أن تكون كليتنا في ريادة القانون.

إهداء

الحمد لله الذي وفقني لهذا فلم أكن لأصل إليه لولا فضل الله

أهدي هذا العمل

إلى مصدر فخري و إعتزلي أمي و إلى روح الوالد رحمه الله

إلى إخوتي و أخواتي و أزواجهم أجمعين

إلى كل الأصدقاء كل بإسمه

المقدمة

المقدمة

يشكل العمران مظهرا من مظاهر تحضر الدول ، يختلف من دولة إلى أخرى ومن منطقة لأخرى، و يتنوع بتنوع الطراز الهندسي المشكل له فنجد الهندسة الكلاسيكية الخاصة ببناء المنازل ، و البنايات المتعلقة بالأماكن الثقافية كالمساجد و الكنائس و هندسة مدنية خاصة بالبنايات العمومية كالعمارات و المدارس، و الصناعية المتعلقة بالمصانع .

الجزائر كغيرها من الدول تزخر بنسيج عمراني متباين ، يتنوع بتنوع أطرزة البناء فيه فنجد ذات الطابع الإستعماري و التاريخي الذي سبق الاستعمار ، و كذا الحديثة كما نجد البيوت و الأكواخ القصديرية التي أخذت ركن معتبرا من هذا النسيج بأن زادته تشويها. فالبنائات التي تشيد دون إحترام للتشريعات الخاصة بالعمران خلقت فوضى و شوهدت مظهر هذا النسيج العمراني.

فحتى تقضي الدولة على هاته الظاهرة بأن تحمي المحيط و عناصره الطبيعية و كذا تحسين الوجه الجمالي للمدن و التجمعات السكانية و الحضرية.

فرضت مجموعة من القيود عند تشييد البنايات. فكل بناء يجب أن يخضع لها متعلق بمقاسات و قواعد تقنية حددها المشرع ضبطت بقواعد تنظيمية فأصبح كل توسع في التجمعات السكانية أو إنشاء مدن جديدة يكون وفق مخططات تقنية تسهر عليها جهات إدارية، أهمها على المستوى المحلي " المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير" وكذا " مخطط شغل الأراضي" ، لتأتي بذلك عملية البناء وما يتبعها من تراخيص و شهادات .

إن هذه القيود مست حق الملكية الذي يمثل حرية الأفراد في التعمير فأصبح كل عمل بترخيص سواء كان بناء أو هدم أو تجزئة.

ان النظرة القديمة للأفراد في البناء و الرؤية الجديدة للدولة للعمران مختلفة عنها انتجت تصادم بين المصالح.

فالفرد يرى أن من حقه التعمير في ملكيته و أن لا شيء يمنعه و الإدارة عند دراستها لطلب رخص التعمير تراعي المصلحة العامة، فإذا وجدت ما يخالف قابلت بالرفض الذي في بعض الأحيان يشوبه عيب عدم المشروعية لمخالفة القواعد التنظيمية.

ومن هنا يحق للفرد منازعاتها ، ثم متابعتها بالتعويض عما خلفت تصرفاتها القانونية و المادية من أضرار أصابته. وهو ما خلق لنا منازعات كثيرة.

المقدمة

عرفت منازعات رخص التعمير انتشاراً كبيراً أمام المحاكم و تعود هذه المنازعات في كون النزاع منصب حول عقار ، وباعتبار أن العقار يدخل في حق الملكية الذي يحميه الدستور ولا يجوز المساس به.

1. أهمية الموضوع

يستوحى البحث أهمية من الناحية العلمية و العملية:

أ : الأهمية العلمية

و ذلك من خلال الآتي:

- ✓ التعرف على المنازعات الناشئة عن رخص التعمير؛
- ✓ الوصول إلى النقص الموجود في مجال العمران في بلادنا إما من الجانب التشريعي أو الإداري.

ب : الأهمية العملية

- ✓ الكم الهائل من المنازعات المعروضة أمام القضاء.

2. دوافع إختيار الموضوع

- ✓ الإرتباط الوثيق للتعمير عامة و منازعاته خاصة ، بحق من الحقوق الشخصية للأفراد المتمثلة في حق الملكية وما ينجر عنه؛
- ✓ إزالة الغموض حول موضوع رخص التعمير وإبراز الحالات التي تنشأ بسببها المنازعات؛
- ✓ إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم و تحسين البناءات؛
- ✓ الخروج بنتائج و إقتراحات مفيدة للدراسات المستقبلية.

3. أهداف الموضوع

- ✓ تحديد معالم المنازعات المثارة في الجانب العمراني إضافة إلى بناء بحث علمي متكامل يشمل جميع رخص التعمير و المنازعات الناشئة عنه.

المقدمة

✓ تسليط الضوء على دور الذي تلعبه الإدارة خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران.

4. الدراسات السابقة

من بين هاته الدراسات:

- ✓ بوضياف عمار ، المرجع في المنازعات الإدارية ، القسم الثاني ، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية ، جسور للنشر و التوزيع ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، سنة 2013
- ✓ عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، فرع قانون عقاري ، المركز الجامعي ، سوق أهراس ، 2007-2008.
- ✓ أمال خضراوي ، منازعات رخصة البناء ، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة و المالية ، جامعة الجزائر، دفعة 2009-2010 ، حيث ركزت هذه المذكرة على منازعات رخصة البناء فقط.
- ✓ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005؛
- ✓ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزء الثالث، 2009.

5. إشكالية الموضوع

انطلاقا من الطروحات السابقة تتضح ملامح الإشكالية و تبرر جوانبها و التي تتمحور حول :

"ماهي الأحكام والقواعد المنظمة لمنازعات رخص التعمير في التشريع الجزائري؟"

التي بدورها تطرح عديد التساؤلات:

- ✓ ماهي الاحكام والقواعد المنظمة لرخص التعمير في التشريع الجزائري ؟
- ✓ الحالات المنشأة لهذه المنازعات ؟
- ✓ إلى من يؤول الاختصاص القضائي في فض هاته النزاعات ؟

6. صعوبات الموضوع

فيما يخص الصعوبات التي واجهتنا:

- ✓ قلة المراجع المتخصصة في موضوع عقود التعمير ومنازعاتها.
- ✓ تشعب عناصر هذا الموضوع وتداخلها وعدم القدرة على التطرق لها جميعا.

7. منهج الموضوع

قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة و بغية الإجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على منهجين التحليلي و الوصفي.

الأول يظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية العديدة التي إعتدناها.

أما الثاني فهو يظهر بغية معرفة جوانب الظاهرة أي صورة الرقابة العمرانية.

8. إطار الموضوع

وقصد الإلمام بحديثاته و متطلباته ثم إدراج مضامينه و عرض محتوياته في فصلين.

الفصل الأول : الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير حيث احتوى مبحثين.

المبحث الأول منازعات رخص البناء والذي بدوره احتوى مطلبين ، المطلب الاول مفهوم رخصة البناء والمطلب الثاني اجراءات الحصول على رخصة البناء

أما المبحث الثاني فقد تطرقنا الى رخصة الهدم والتجزئة معا فخصصنا المطلب الاول لرخصة الهدم والثاني لرخصة التجزئة.

أما الفصل الثاني فجاء بعنوان الاختصاص القضائي في تسوية منازعات التعمير و الذي بدوره قسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري حيث تناولنا في المطلب الأول منازعات دعوى الإلغاء وفي المطلب الثاني منازعات دعوى التعويض.

المقدمة

أما المبحث الثاني المنازعات التي يختص بها القاضي العادي فجاء في المطلب الأول المنازعات التي يختص بها القاضي المدني و المطلب الثاني المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي للتوصل في الأخير إلى خلاصة شاملة كخاتمة الموضوع تضمنت جملة من النتائج التي تعتبر كأرضية و فرصة للاقتراحات و التوصيات و أخيرا قائمة الوثائق العلمية التي أعتمدت في مجال هذا البحث.

الفصل الأول:

منازعات رخص التعمير

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

مقدمة الفصل

يعد النشاط العمراني ميدانا شائكا و صعبا ، حيث يتطلب تنظيم و مراقبة دائمة ، للوصول إلى محيط عمراني لائق ، ومن أجل تحقيق ذلك ، ركز المشروع في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ضرورة توفير رخص تمكن الإدارة كجهة رقابة و متابعة و إشراف القيام بمهمتها الرقابية و الإطلاع على الوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية و للإلمام بمختلف القواعد المنظمة لهذه الرخص إستوجب الأمر التطرق إلى:

➤ المبحث الأول: منازعات رخصة البناء؛

➤ المبحث الثاني: منازعات رخصة الهدم والتجزئة.

المبحث الأول: منازعات رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء كقرار صادر عن الادارة الوسيلة القانونية الأمثل لتحويل الأفكار والبيانات الصماء " المبينة في أدوات ووثائق التعمير ومخططات التجزئات العمرانية " الى أشياء واقعية مادية محسوسة على أرض الواقع.

لقد ارتئينا من خلال هذه الدراسة الى تخصيص مبحث كامل للتطرق الى رخصة البناء فكان التقسيم كالتالي:

➤ المطلب الأول: ماهية رخصة البناء؛

➤ المطلب الثاني: تحضير رخصة البناء وتسليمها.

المطلب الأول: ماهية رخصة البناء

رخصة البناء وسيلة قانونية وجدت من اجل احترام التنظيم والمحافظة على الطابع الحضري للمدن وتفادى البناء العشوائي الذي يؤثر على المناطق السكنية والصناعية والتجارية، أخذا بعين الاعتبار حماية البيئة والمحيط والطبيعة، إذ تعد من أكثر الأليات فعالية ميدانيا تعتمد عليها كل من الإدارة والسلطات القضائية لبط رقابتها، وهذا ماسيتم توضيحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

تعد رخصة البناء التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران، وهذا ما سيتم توضيحه في هذا الفرع

أولاً: تعريف رخصة البناء

تحاشي القانون 90-29¹ المؤرخ في 02 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير إضافة إلى القوانين اللاحقة تعريف رخصة البناء واكتفى بتحديد أعمال البناء الخاضعة إليها مما يحتم علينا الرجوع إلى الفقه من أجل وضع تعريف دقيق لها، ومن بين التعاريف الفقهية مايلي:

تعرف رخصة البناء على أنها "ترخيص المباني عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"²

¹ قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج-ج-ج عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتم.

² اشرف توفيق و شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة، 1996 ص 15.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

رخصة البناء هي " الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة، لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"¹

ويمكن تعريفها بأنها: قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه"².

ومن هذا التعريف فإن عناصر رخصة البناء عبارة عن قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، ويكون هذا القرار قبلها، كما يشمل على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم؛³

وبالنظر إلى تعريف رخصة البناء يمكن تكييفها من الناحية القانونية على أنها قرار إداري من قبيل الأعمال الإدارية، إذا أنها تصرف قانوني صادر عن مرفق عام-سلطة إدارية- سواء كانت مركزية أم لا مركزية وذلك بالإرادة المنفردة، وبالتالي فهذه الرخصة تمنح بموجب قرار إداري قبل الشروع في أشغال البناء؛⁴

ومن هذا المنظور فإن منازعات رخصة البناء بصفة خاصة تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية، لتوافر المعيار العضوي الوارد بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁵ المؤرخ في 25 فبراير 2008⁶ وذلك على غرار منازعات العمران الأخرى (رخصة الهدم، التجزئة، شهادة التعمير)

وبناء على ما سبق فإن رخصة البناء من رخص البناء من رخص الضبط الإداري والتي تستهدف من خلالها السلطة الإدارية الرقابة المسبقة على إنشاء وتنفيذ عمليات البناء وتحقيق مطابقتها للمواصفات الفنية المحددة وكذا لمقتضيات الأمن والقواعد الصحية، إضافة على أن هذه الرخصة لها طابع تقريبي، إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعني بها.

¹ Henri jacquot, francois priet, droit de l'urbanisme, 3eme edition dalloz-sirey, paris, 1998, p547

² حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص: 100.

³ الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص: 12-13.

⁴ عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006، ص: 31.

⁵ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزء الثالث،

2009، ص: 69-70.

⁶ قانون رقم 09-08 جريدة رسمية عدد 21 سنة 2008.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

- الطبيعة القانونية لرخصة البناء

رخصة البناء عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار طبقا لشروط وإجراءات، وتصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة ولا تجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعنى وسعى منه.¹

وتترتب رخصة البناء أثرا قانونيا يتمثل في حق المعنى المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.

فرخصة البناء لها دور وقائي ورقابي لفرض مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، فليست رخصة البناء إجراء بيروقراطيا، أو إجراء روتينيا، بل له جملة من المقاصد العامة التي لا يمكن إنكارها، وتساهم رخصة البناء من جهة أخرى من المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام، واستثنى القانون فقط من رخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع وهذا طبقا للمادة 53 من القانون 90-29،

ثانيا: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

كأصل عام يعود الاختصاص بمنح رخصة البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي وهذا ما نصت عليه المادة 65 من القانون 90-29، وفي ذات السياق والتوجه جاء قانون البلدية الجديد رقم 11-10 المؤرخ في 22 يوليو 2011 في المادة 95 منه: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب شروط وكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما" وقد يختص الوالي بمنح رخصة البناء حسب المادة 66 من القانون 90-29، والتي نصت على أن: "تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة: البناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية، منشأة الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية، اقتطاعات الأرض والبناءات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44،45،46،48،49، من القانون 90-29، ويخضع منح رخصة البناء لجملة الإجراءات والشكليات والتحقيقات حددها القانون.

¹ عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيبسة، 2013، ص ص:3-4.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

1- رفض منح رخصة البناء: إذا كان منح رخصة البناء لا يثير من حيث الأصل أي إشكالية أو منازعة أمام وضعية أو حالة رفض منح رخصة البناء، ولقد جاء المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 يحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم واضحا في نص مادته 44 والتي جاء فيها "عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فيجب أن يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة معللا ، وهكذا ألزم المشرع الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء أن تسبب قرار الرفض.

2- تأجيل منح رخصة البناء: يمكن للجهة الإدارية المختصة أن تؤجل الفصل في طلب رخصة البناء وهذا إذا كانت أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز أو الإعداد ومع احترام المدة الزمنية المقررة قانونا وهي سنة على الأكثر حسب منطوق المادة 90-29، وورد التأجيل أيضا في المادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176.

3- جواز اللجوء للتظلم قبل الدعوى: أجازت المادة 63 القانون 90-29 لمن كان عرضة لقرار رفض رخصة البناء أن يقدم تظلمًا أو طعنا سلميا أو أن يرفع دعوى قضائية ، ومن هنا لم يقر النص الخاص قاعدة إجبارية التظلم، بل دخل تحت الجواز لا الوجوب، وترك الأمر لصاحب المصلحة، فهو من يختار إما طريق التظلم أو الطريق القضائي، وبذلك وبعد التعديل الذي عرفه القانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي تبنى قاعدة جواز التظلم لا وجوبه بموجب المادة 830 منه، حدث التوافق بين النص الخاص ممثلا في القانون 90-29 والنص العام القانون 08-09، وبخصوص أجل التظلم لم يضع النص الخاص أجلا بما يعني تطبيق الأجل المنصوص عليه في النص العام أي قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ثالثا: خصائص رخصة البناء

هناك خصائص أساسية تتميز بها رخصة البناء عن غيرها ويتمثل أهمها:²

1. رخصة البناء قرار إداري مسبق، بمعنى أنها إجراء ضروري وتسلم لتشييده بناء، فبدونه لا يمكن البناء؛

2. رخصة البناء قرار إداري انفرادي يصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس

المجلس الشعبي البلدي

¹ عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 4-5.

² صافية إقولي و أولاد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014، ص 136.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

3. رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهو ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 التي جاء فيها حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء
4. رخصة البناء وثيقة إدارية صادرة عن هيئة مختصة محددة القانون بالتالي فهي عبارة عن عمل إداري يخضع للأحكام وقواعد القانون الإداري
5. يترتب على الصفة الإدارية لرخصة البناء، ان المتضرر من هذا القانون له الحق في الطعن فيه لدى القضاء الإداري

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء

إشترط المشرع الجزائري رخصة البناء في جميع الأعمال المتعلقة بالبناء، إلا أنه أعفى بعض البناءات من شرط الحصول على رخصة البناء نظرا لطبيعتها الخاصة.¹

أولاً: الأعمال الخاضعة لرخصة البناء

تستلزم رخصة البناء في كل البناءات الجديدة، تمديد المباني الموجودة، تغيير البناء الذي يمس الحيطان، أو الواجهات المفضية إلى ساحة العمومية أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.

1. تشييد البناءات الجديدة: يقصد بها الشروع في إقامتها لأول مرة وبمعنى آخر هو خلق البناء وإبراز وجوده لأول مرة وتفترض هذه الصورة تحقق عنصرين هما الإنشاء وانطباق وصف البناء؛

المقصود بإنشاء المباني وضع الأساسات للمبنى لأول مرة، الذي يستوجب إستخراج ترخيص له من الجهة الإدارية المختصة.

2. تمديد المباني الموجودة: يقصد بها توسيع المباني أي زيادة في الحجم أو المساحة أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع وأكبر حجماً، وكذلك تعليية الحيطان؛

3. تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة والواجهات المفضية إلى الساحات العمومية: يقصد بتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة تعديل معالم البناء القائم بشكل مخالف لأحكام رخصة البناء والمشرع قد قصر التغيير على الحيطان الضخمة هو مساس بهيكلها وهذا يؤدي إلى فقدان توازنها لذلك ألزم المشرع الحصول على رخصة البناء في مثل هذه الأعمال.

¹ عمروش حياة و عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الجماعات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013/2012، ص ص 10-11.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

أما تغيير الواجهات المفضية على الساحة العمومية هو التعديل الذي يطرأ في بعض معالم البناء القائم، المطل على الساحة العمومية والغرض من إلزام الشخص المعنى بالحصول على ترخيص مسبق للقيام بتغيير الواجهة المطل على الساحة العمومية هو الحفاظ على الجمال العمراني.

4. إقامة جدار للتدعيم أو التسييج: المقصود بالتدعيم هو تقوية المبنى وإزالة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على ترخيص قبل القيام به نظرا لخطورته البالغة

كما تستوجب عملية التدعيم رقابة دقيقة لتفادي أي حوادث مفاجئة، فإذا قام صاحب البناء بهدم جزء من الجدران لغرض التدعيم فإن ذلك يحدث خلل في توازن البناء مما يؤدي إلى انهيار كلى أو جزئي للمبنى، القضاء الفرنسي أيضا يستلزم الحصول على ترخيص مسبق من أجل القيام بجدار التدعيم، أما التسييج فهو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.

ثانيا: الأعمال غير خاضعة لرخصة البناء (الاستثناءات)

لقد استثنى المشرع الجزائري بعض أعمال من شرط الحصول على رخصة البناء وهذا طبقا لنص المادة 53 من قانون رقم 90-29 والمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وهي:

1. البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني: وهي البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني لأنها تتعلق بأمن الدولة الجزائرية وسيادتها مثل مراكز المعلومات ومراكز التدريب؛
2. الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى: وهي هياكل تابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات، إذ تم إقرار ذلك بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير التجهيز والوزير المعنى أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني أو يكتسي طابعا استراتيجيا وهذا ما نصت عليه المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176: "كما لا تعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".¹

الملاحظة أن المشرع الجزائري اتبع نهج المشرع الفرنسي الذي استثنى البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من شرط الحصول على رخصة البناء.

¹ عمروش حياة و عمروش رزيقو، مرجع سابق، ص11.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

المطلب الثاني: تحضير رخصة البناء وتسليمها

تتمثل تحضير رخصة البناء في طلب الحصول على الرخصة ودراستها والبت في الطلب عليها وهذا ما سيتم دراسته في هذا المطلب.

الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء

• يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراءً أولى، قد يسبقه في البداية بأن يبادر الشخص لتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء وذلك لطلب شهادة التعمير كما أن المشرع فرض على الطالب استيفاء مجموعة من الشروط القانونية والتنظيمية من ضرورة توفر شروط الصفة في طالب الرخصة وإرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف؛ وثيقة موقعة بموضوع طلب رخصة البناء¹.

أولاً: شهادة التعمير

من خلال استقراء نص المادة 51 من القانون 90-29 يتضح أن شهادة التعمير إجراء يبقى للشخص المعنى الحرية في طلبه كما أنها مستحدثة في التشريع الجزائري وفق القانون 90-29 السالف الذكر وذلك بالمقارنة مع تشريعات التعمير السابقة؛

وعن أهمية شهادة التعمير في طلب الحصول على رخصة البناء فإن ذلك يظهر من خلال أهدافها والمتمثلة في:

- ✓ غرض إعلامي، ذلك أن شهادة التعمير تسلم للتحقق من إمكانية تخصيص الأرض المعنية للبناء، ولأجل ذلك تأخذ بعين الاعتبار:
- أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية؛
- الاتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية؛
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة والمتوقعة (شبكة المياه الصالحة للشرب والتطهير، شبكة توزيع الكهرباء).²

¹ أنظر الملحق رقم 01

² Gerard patrick, pratique du droit de l'urbanisme, eyrolles 2eme tirage 1995, page 135

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

✓ الحماية القانونية لطالب شهادة التعمير¹ ، والتي تتجلى أهميتها من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وقبله المادة 05 أيضا من المرسوم 91-176 السابق الذكر² والتي مفادها أنه: "...لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذ تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات".

من خلال نص المادة أعلاه، لا يحق للإدارة كسلطة أن تراجع حقوق البناء المحددة في شهادة التعمير، بمعنى أنه ليس أمامها سوى أن تقرر ما هو مبين في هذه الشهادة حتى وأن كانت مخططات وأدوات التعمير قد تغيرت في الرقعة الأرضية المعنية في شكل يتناقض ولا يتفق مع مضمون الشهادة³، وقد أصبحت صلاحية شهادة التعمير بعد صدور المرسوم الأخير 15-19 السابق الذكر مرتبطة بمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير كما سنرى لاحقا بعد أن كانت محددة بسنة ابتداء من تاريخ التبليغ.

ثانيا: صفة طالب رخصة البناء

من البديهي القول أن رخصة البناء يتعذر الحصول عليها دون تقديم طلب بذلك، ودراسة هذا الطلب تتضمن من له صفة في تقديمه إضافة إلى مضمونه.

وبالرجوع إلى نص المادة 50 من القانون 29-90 والتي تنص إلى أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"

تعتبر هذه المادة مبدأ، حيث أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وبإحداث ربط بين هاته المادة الأخيرة والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176⁴ ، والتي تنص على ما يلي " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء بالتوقيع عليه من المالك أو موكلها لمستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البنائية يجب أن يقدم صاحب الطلب بدعم طلبه، الوثائق التالية:

¹ Jacquelline morand deviller, droit de lurbanisme, dallas, 7eme edition 1995, page70

² المعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي جريدة الرسمية عدد 01 لسنة 2006،
³ محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكر ماجستير، كلية حقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، سنة 2001-، 2002، ص: 23.

⁴ وقد تمت أحكام هذه المادة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 ديسمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر، جريدة رسمية عدد 55، 2009.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المذكور أعلاه
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة "

وقد أضافت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 إضافة إلى ما سبق ذكره في المادة 34 أعلاه أعلاه نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

ويمكن أن تستشف الأشخاص المخول لهم تقديم طلب الحصول على رخصة البناء كما يلي:

1- المالك: استهلكت المادة 34 أعلاه والمادة 42 من المرسوم 15-19 طلب رخصة البناء بالمالك ذلك أن حق البناء وجه من أوجه حق الملكية، حيث أنه من أجل إثبات الطالب صفة المالك يتعين عليه أن يقدم لدعم طلبه نسخة من عقد الملكية، لكن السؤال الذي يطرح هنا، هل يجب أن يكون عقد الملكية مشهور؟ وبالرجوع إلى المادة 34 أعلاه والتي تضمنت إحالة إلى قانون التوجيه العقاري¹، والذي في نص في مادته 29 على ما يلي: " يثبت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري،" وهي نفس القاعدة التي أشارت لها المادة 793 من القانون المدني في فحواها كما يلي: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين متعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

من هاته المادتين يتضح أنه يجب شهر سند الملكية ليحوز الشخص صفة المالك، ومنه شهر السند عند طلب رخصة البناء²

وما يمكن الإشارة إليه أن المادة 34 و 42 السابقة الذكر من المرسوم التنفيذي 176 والمرسوم التنفيذي 15-19 قد نصت على إمكانية تقديم طلب رخصة البناء، مرفقا من نسخة شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 وذلك وفق المادة 43 فقرة 02 منه حيث جاء فيها: غير

¹ القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 سنة 1990.
² أما في التشريع الفرنسي فإن هذا الخيرة لا يستلزم إرفاق طلب رخصة البناء بوثائق لإثبات صفة المالك كما أن افادته تكتفي بالإشارة إلى هذه الصفة عند طلب رخصة البناء، محمد سبتي، مرجع سابق، ص:26.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحيازة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي مالم يقرر القضاء، المختص غير ذلك".

ومنه يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة عن طريق التقادم من أجل طلب رخصة البناء، رغم أن المادة 50 من القانون 90-29 أعلاه قد نصت على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض وهذا ما يمكن اعتباره تعديا من التنظيم على القانون أعلاه، فالحائز المتحصل على السند الحيازي عومل من قبل المشرع معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر، حيث أن هذا الإجراء "شهادة الحيازة" يسمح للحائز أن يمارس الصلاحيات المرتبطة بالحيازة العقارية ويدعم حق الحصول على سند الملكية فيما بعد¹.

ويرى الأستاذ عمر حمدي باشا أن معاملة الحائز معاملة المالك راجع إلى أن المقصود بالحائز في مادة التعمير ليس هو الحائز بمفهوم القانون المدني، وإنما هو الحائز بمفهوم القانون 90/29 المتعلق بالتوجيه العقاري هذا الأخير الذي يخول لصاحب شهادة الحيازة الصفة في طلب رخصة البناء.

2- وكيل المالك: لوكيل المالك أن يتقدم برخصة البناء وذلك من خلال وكالة طبقا لأحكام القانون المدني 75-58 حيث نصت المادة 571 منه أن " الوكالة أو الانابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه"².

وما يمكن ملاحظته أن نص المادة 34 السابقة الذكر جاء عاما لم يحدد نوع الوكالة، وكذلك المرسوم الجديد أيضا لم ينص على نوعها سواء كانت وكالة عامة أو خاصة، وبالتالي تصح الوكالة بكلتا الحالتين ؛ ذلك أن الوكالة العامة لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ.

الحقوق الإدارية، كعقد الايجار وفق المادة 573 من القانون المدني أما الوكالة الخاصة حسب المادة 574 فإن كل الأعمال التي لا تعد من أعمال الإدارة تستوجب وكالة خاصة.³

3- المستأجر المرخص له: حسب المادة 34 من المرسوم 91-176 والمادة 42 من المرسوم 15-19، فإنه يمكن لمستأجر العقار عموما أن يطلب رخصة بناء خاصة به بعد الموافقة الصريحة من

¹ عمر حمدي باشا، **محركات شهر الحيازة**، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص:156.
² في تعريف الوكالة أنظر: علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 1993، ص:41.
³ عايدة ديرم، **الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، فرع قانون عقاري، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007-2008 ص:85.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

المالك على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه عكس التوكيل الذي تكون الأشغال فيه لحساب الموكل وباسمه¹.

4- الهيئة أو المصلحة المخصص لها قطعة الرض أو البناية: إن الهيئة أو المصلحة الخارجية للوزارات أو المؤسسات العامة ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية، ويعتبر هذا التخصيص أحد طرق تسيير الأملاك الوطنية الخاصة وفق المادة 82 من قانون الأملاك الوطنية.

وبمقتضى المادة 84 من نفس القانون أعلاه، فإن هذا التخصيص ينشأ بقرار إداري كما يلغى به، والذي يقوم بمقتضاه شخص عام بوضع مال إلى أملاكها الخاصة تحت تصرف شخص عام أو مصلحة عامة من أجل قيام هذه الأخيرة بمهمتها، ومنه فإن صاحب التخصيص له الحق في طلب رخصة البناء بشرط إرفاق طلبه بقرار التخصيص².

ومن هذه الهيئات، الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع الملكية الرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة من جانب إحدى الإدارات العامة³.

5- صاحب الامتياز: تنص المادة 51 من القانون 97-02⁴، المعدلة للمادة 17 من المرسوم التشريعي رقم 93-18⁵ على ما يلي " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك بهيئات عمومية المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز الأراضي المذكورة أعلاه للتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

¹ رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 4، 2009، ص221.

² قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 سنة 1990.

³ الزين عزري، مرجع سابق، ص:25

⁴ قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية 1998، جريدة رسمية عدد 89 سنة 997&

⁵ المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 والمتضمن قانون المالية &994، جريدة رسمية عدد 88 سنة 1993.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

يعطى المنح بالامتياز المذكور بالامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين المستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول..."

ومن هذا قد منحت المادة 51 أعلاه لصاحب الامتياز الحق في طلب رخصة البناء من الجهة المختصة وذلك على الأراضي الملكية الخاصة للدولة الموجهة لإنجاز المشاريع استثمارية أو معترف بمنفعتها العمومية.

ثالثاً: مضمون الطلب

بمقتضى المادة 52 من القانون 90-29 السابق للذكر والتي تنص في فقرتها الثانية على " تحضر رخصة البناء، وتسليم في الإشكال وبالشروط الآجال التي يحددها التنظيم"

يمكن قوله بشأن محتوى طلب رخصة البناء أن القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية تعد على درجة كبيرة من الأهمية، إذ أنها تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية وذلك بغرض حماية الملحة العامة والخاصة.

وعليه يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق إدارية تثبت صفته بالإضافة إلى مستندات خاصة بالبناء وهذا ما سنبينه في النقاط التالية:¹

1- الوثائق التي تثبت الصفة

إن ملف الرخصة البناء يحتوي على وثائق متعددة يغلب عليها الطابع التقني حيث أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بالوثائق الآتية:

- ✓ نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك، أو شهادة الحيازة بالنسبة للحائز،
- ✓ توكيل من المالك،
- ✓ نسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو وكيله شخصاً معنوياً.

2- الوثائق الخاصة بالبناء

إلى جانب الوثائق التي تثبت الصفة السالفة الذكر، هناك وثائق أخرى خاصة بالبناء والتي تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران، ومع قواعد حماية البيئة، وتتجلى هذه الوثائق في ما يلي:

- ✓ تصميم الموقع يعد على سلم 1/1000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسليمها ونقاط الاستدلال التي يمكن من تحديد قطعة الأرض؛
- ✓ مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 وبيبين:

¹ مهدي زربولو و إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والأحكام المتعلقة بها، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، جامعة 8 ماي 1945 قالمة، 2016/2015، ص ص: 22-23.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء؛
- منحنيات المستوى أو المساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية؛
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها؛
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية؛
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض؛
- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- ✓ تصاميم معدة على 50/1 للتوزيعات بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300م² وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300م² و 600م²، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لياقي البناءات.
- وينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على تصاميم، ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء المبرمجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.
- ✓ أما إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة؛
- ✓ أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو استقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بالوثائق الآتية:
- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء هياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة؛
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها؛
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية؛
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق؛
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وترتيب المعالجة والتصفية
- ✓ قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة؛
- ✓ دراسة الهندسة المدنية، ومدى تأثير على البيئة وأجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.¹

¹ مهدي زولو إبراهيم فيندس، مرجع سابق، 23-25.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أوجب توافر هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل بناية جديدة أو تعديل أو تعليية أو تدعيم أو تسييج، إلا أنه أغفل ضرورة حمل الوثائق لنفس التاريخ وتوقيع طلب رخصة البناء من طرف صاحبها وذلك لتفادي لما قد ينجر عن صدورها بتاريخ سابق وتعديل القوانين ما قد يؤدي لمخالفة الوثائق لأحكامها. والملاحظة أن هذه الوثائق التقنية لا بد أن تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد حتى تكون ذات مصداقية.

الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء

أولاً : إيداع الطلب

على ضوء المادة 37 من المرسوم 176/91 فإنه يتم إيداع طلب رخصة البناء و الملف المرفق به المؤشر عليه من طرف المهندس المعماري في خمس نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه، والذي يمثل أول جهة إدارية تتمتع بسلطة الرقابة على الأشغال في هذه المرحلة.

حيث يسلم وصلا بذلك يحتوى على إشارة مفصلة لوثائق الملف، ورقم القيد وتاريخ الإيداع الذي يمثل تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب، أما إذا كانت مشتملات الملف غير كاملة كما حددتها المواد 34.35 من المرسوم 91-176 فله الامتناع عن تقديم الوصل، أو طلب استكمال الوثائق الضرورية، وبذلك يبدأ حساب الآجال من تاريخ الإيداع الوثائق المستكملة وتسلم وصل بذلك¹ أما المادة 45 من المرسوم 15-19 فقد ألغت ضمناً أحكام المادة 37 أعلاه حيث أن طلب رخصة البناء يرسل في (03) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

ثانياً التحقيق في الطلب

إن دراسة الطلب والتحقيق به كرقابة تقنية مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بعد إرساله لها في نسخة واحدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال ثمانية أيام الموالية لإيداعه إذا كان مختصاً بمنح الرخصة بصفته ممثلاً للبلدية، وفي أربع نسخ في باقي الحالات² وحسب المادة 10 و 11 من القانون 90-29 والمادة 38 من المرسوم 91-176 والتي هي نفس المادة 46 من المرسوم 15-19، فإن هدف التحقيق هو التأكد من احترام طلب رخصة البناء لمخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدامه يتم اللجوء إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير أن تتأكد من أن الأعمال المطلوبة بالترخيص مطابقة لما هو منصوص عليه في المادة 38 أعلاه.

¹ منى بن لطرش، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 1998، ص: 45.
² انظر المادة 40، 41، 42، من المرسوم التنفيذي 91 / 176.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

كما أن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل من تحضيرها في أغلب الأحيان يعني عدة مصالح لهذا تشارك كلها خلال المرحلة التحضيرية من أجل إبداء الرأي ودعمها للرقابة أيضا، وقد نصت على هذه المصالح المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91 وأيضا المادة 47 من المرسوم 15-19 في نفس النسق

وتبدي هذه المصالح رأيها خلال شهر من استلام الملف وإلا عد سكوتها موافقة ضمنية بموجب المادة 39 من المرسوم التنفيذي 176/91، وقد قلصت هذه المدة (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي وفق المادة 47 من المرسوم 15-19 أعلاه

ثالثا: البت في طلب رخصة البناء

أ: الجهة المختصة بمنح رخصة البناء

ورد تحديد الجهة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء في فحوى المواد 65-66-67 من القانون 90-29 والمواد 41-42-43 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 48-49 من المرسوم 15-19 والموزعة فيما بين، رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، كل حسب ما سيتم تفصيله فيما يلي:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي: نصت المادة 95 من القانون 11-10¹ على اختصاص رئيس

المجلس الشعبي البلدي بمنح الرخص المتعلقة بالتعمير، أما المادة 65 من القانون 90-29 فقد بينت هذه الاختصاصات بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة.

• **بصفته ممثلا للبلدية:** وذلك في الحالات التي تكون فيها الاقتطاعات أو البناءات موضوع طلب رخصة البناء واقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة أن يصدر الرخصة خلال 03 أشهر الموالية لإيداع الطلب مع إلزامه بإطلاع **الوالي بنسخة منها**.²

• **بصفته ممثلا للدولة:** رئيس المجلس الشعبي البلدي من أصحاب الاختصاص لمنح رخصة البناء بهذه الصفة وفق الفقرة 3 من المادة 65 أعلاه في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، وله في ذلك مدة 04 أشهر من إيداع الطلب بصفته ممثلا للدولة حسب المادة 43 من المرسوم 91/176 وهو في ذلك يخضع للسلطة الرئاسية (تحت سلطة الوالي)³

أما بالنسبة للمرسوم الجديد 15-19 فقد جعل اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء، مع وجوب تبليغ القرار خلال (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب في الحالات وفق المادة 49 فقرة أخيرة والمادة 50 منه.

¹ القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37 سنة 2011.

² الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005، ص20.

³ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، (نظرية الاختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثالث، سنة 1999، ص416.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

2- الوالي: للوالي حسب المادة 66 من القانون 29/90 الاختصاص بمنح رخصة البناء خلال 04 أشهر في الحالات التالي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها؛
- منشأة الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية؛
- البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49 والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي، وقد حددت المادة 49 فقرة 05 من المرسوم 15-19 اختصاص الوالي في منح رخصة البناء وحصرتهم في نقطتين وهي: التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة محلية ومشاريع السكنات الجامعية التي يفوق عدد سكانها 200 وبقل عن 600 وحدة سكنية

3- الوزير المكلف بالتعمير: يكون الوزير المكلف بالتعمير صاحب اختصاص لمنح رخصة البناء وفق المادة 67 من القانون 29/90 إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية وذلك خلال 04 أشهر بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين، أما نص المادة 49 فقرة 06 من المرسوم 15-19 فقد حددت الاختصاص في منح الرخصة للوزير المكلف بالتعمير في أربع نقاط.

ثالثا: مضمون قرار رخصة البناء

يتعين على الجهة المختصة بعد دراسة طلب الحصول على الرخصة والتحقق، أن تصدر قرارا بشأنه وذلك إما بالموافقة الرفض أو التأجيل وسنكتفي في هذا الجزء بالتطرق إلى قرار الموافقة والتأجيل أما قرار الرفض فسيكون محل دراسة في الفرع الموالي.

1- قبول طلب رخصة البناء: بعدما تتأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل شروط من مستندات ووثائق إلى أحكام وقواعد التعمير، فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة الموافقة على الطلب وقبوله بقرار صريح¹ غير أن القرار المنح قد يكون مصحوب بتحفظ أو إلزام.

• منح الرخصة بتحفظ: يعتبر قبول الرخصة في هذه الحالة قبول مبدئي مقيد بأحكام تفرضها السلطة على طالبها إذا كانت البنايات أو المنشأة المزمع بناؤها أو حجمها أو مظهرها الخارجي يمس أهمية الماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضرية والمعالم الأثرية وذلك حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91.

ومن الأمثلة على ذلك ما قضت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه²: " حيث من المقرر قانونا أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة وذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو ابعادها

¹ تجدر الإشارة إلى منح رخصة البناء يعتبر حقا وليس معروفا، إذ أن السلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء سلطة مقيدة بالقانون لا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها، أنظر محمد السبتي، مرجع سابق، ص 46.

² مجلة الاجتهاد القضائي، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 11-07-1982 عن الغرفة الإدارية، تحت رقم 22236، عدد خاص، سنة 1987، ص1996

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

بالصحة العامة والأمن العام، فإنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل وعلى ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إلى ما إذا كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع ذلك الشرط".

• **منح الرخصة بإلزام:** نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175¹ على أنه: "يمكن للسلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب إما تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو الارتفاقات عملية، وإما تقسيمة أرضية:

- ❖ إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.
- ❖ بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب للاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها
- ❖ مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.
- ❖ تكوين جمعيات تتكفل بصيانة المنشآت والهيئات ذات المصلحة المشتركة"، وهذا ما دعمته أيضا نص المادة 19 من نفس المرسوم أعلاه.

ومنه فإن الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة البناء لها إلزام طالب الرخصة القيام بأشغال التهيئة إذا كان البناء يحتاج لتهيئة خاصة غير متوقعة في برنامجها أو كانت تفرض تكلفة إضافية هامة في نفقاتها²

أما المرسوم 15-19 فقد نص على منح الرخصة بإلزام أو بتحفظ وفق المادة 52 منه، وحسب الفقرة الأخيرة من المادة أعلاه فإن الرخصة عندما تمنع أو تشمل على تحفظات فعلى السلطة المختصة أن تتخذ القرار بتبرير

2- **تأجيل البت في الطلب:** نصت المادة 64 من القانون 29/90 على تأجيل البت في طلب رخصة البناء من السلطة المختصة الأجل لا يتجاوز السنة إذا كانت الأدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد³ وعلى ذلك فإنه لا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسين:

- أن تكون أداة التهيئة والتعمير قيد الإنجاز؛

¹ المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.
² سماعين شامة، **النظام القانوني للتوجيه العقاري**، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2014، ص: 280.
³ بالنسبة لتأجيل تنفيذ رخصة البناء فقد أخذ القضاء الجزائري بعدم إمكانية تأجيل الإدارة تنفيذ رخصة البناء إلا اعتبار تجاوزا للسلطة، ومن التطبيقات القضائية على ذلك القرار رقم 53878 بتاريخ 17-4-1987، المجلة القضائية عدد 03 سنة 1990، ص: 194.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

وعليه فإن تأجيل دور وقائي من أجل تقاضي التعارض المحتمل للرخصة الممنوحة مع أدوات التهيئة والتعمير الجديدة¹ وهو نفس ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم 15-19 مع إضافة شرط آخر وهو أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتحضير.

ومن التطبيقات على ذلك ما قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا²: "من المقرر قانونياً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال - أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء، ولم يتلق جواباً قطعياً بالقبول أو الرفض، وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان الأمر كذلك استوجب على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب، وإبطال القرار الإداري الضمني

الفرع الثالث: حالات نشوء منازعات رخصة البناء

تقوم منازعات رخصة البناء عند رفض الإدارة تسليم رخصة البناء وفقاً لأحكام وقوانين، فنكون أما رفض قانوني وغير قانوني وهذا ما سنوضحه في هذا الفرع.

أولاً: الحالات القانونية لنشوء منازعات رخصة البناء

يقصد بالحالات القانونية لقيام منازعات رخصة البناء، تلك الحالات التي تم التصريح بموجبها قانوناً للإدارة بكامل حقها في رفض تسليم رخصة البناء لأسباب محددة قانوناً، هذا نميز بين الحالات التي يكون للإدارة الحق المطلق في رفض تسليم الرخصة، وبين حالات التي تبقى السلطة التقديرية فيها للإدارة لتسليم هذه الرخصة.

1. حالات الرفض التام لمنح رخصة البناء: حدد التنظيم الحالات التي يتم فيها وجوباً رفض منح

رخصة البناء من قبل السلطة المختصة، وذلك إذا كانت الأشغال مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي، أو كانت مقامة على أرض مجزأة وغير مطابقة لرخصة التجزئة وفق المادة 44 من

¹ محمد سبتي، مرجع سابق، ص 52.

² المجلة القضائية، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1990/02/10 عن الغرفة الإدارية، ملف رقم رقم: 62040، العدد الثالث، 1991، ص: 181.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

المرسوم التنفيذي 176/91، كما أنه لا تمنح رخصة البناء وجوبا لطالها إذا كانت تتعلق ببنائية سواء كانت مخصصة للسكن أو غير ذلك وكانت تتنافى مع ما جاء به المرسوم 06/68 المتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشديد البناءات على طول بعض الطرق وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91، وبمفهوم المخالفة فمنح رخصة البناء خارج مقتضيات الحالات أعلاه يعتبر مخالفا للقانون ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء¹ وهو تضمنه المادة 52 من المرسوم 15-19 السابق الذكر

ويعتبر رفض الجهة الإدارية المختصة الترخيص بعمل من تلك الأعمال التي عددها القانون قرارا إداريا صدر من الجهة الإدارية المختصة في حدود سلطتها بقصد إحداث أثر قانوني، وعليه فلا بد من تبليغ المعنى بهذا القرار مع إلزامية التعليل، ذلك أن التسبب يعتبر أنجع وسيلة تخدم كل الأطراف سواء المعنى بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة للرخصة أو القضاء في حال نشوء منازعة إدارية، مع إمكانية الطعن فيه سلميا وقضائيا أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.²

2. حالات الرفض الاختياري: حيث تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية، فيكون منح الرخصة جوازا إذا كانت الأشغال مخالفة للمخطط التوجيهي أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب مخطط شغل الأراضي³ ونجد في هذه الحالة نص المادة 44 فقرة 02 من المرسوم 176/91 والفقرة الأولى ضمن المادة 52 من القانون 15-19 وأيضا الحالات التي حددت بموجب منح رخصة البناء الإضرار بالسلامة والأمن العمومي أو الصحة والبيئة، أو تعرض مواقع البناء للأخطار، أما عن حالات إلغاء رخصة البناء فقد نصت عليه المادة 57 من المرسوم 15-19 في الفقرة الأولى والثالثة

وما تجدر الإشارة إليه في حالات الرفض التام والاختياري الصادر بعد انتهاء المدة المحددة قانونا لدراسة الملف، فغن ذلك يعتبر تجاوزا للسلطة مما يستوجب إبطال قرار الرفض لأن الجهة المصدرة للقرار لها محددة قانونا فيما سبق ذكره⁴ وفي ذلك قضت المحكمة العليا أنه من المقرر قانونا أن دراسة الملف

¹ الزين عزري، المرجع السابق، ص:37.

² مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و الاقتصادية، مجلة المحكمة تصدر عن أساتذة كلية الحقوق بجامعة الحقوق عين الشمس، العدد الثاني، جويلية 2006، ص 324.

³ Mallat hyam, droit de l'urbanisme de la construction , de l'environnement et de l'eau au liban, delta beyrouth ,1997, p50

⁴ سمية بوذويوة، حق الملكية في ظل نظام القانوني لرخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون الإدارة العامة، سنة 2008-2009، ص 104.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

الخاص بطلب رخصة البناء يتم في أربعة أشهر بداية من تسليم الإدارة للملف فإن رفض الوالي لأسباب غير ثابتة وبعد مضي الفترة المحددة في القانون يعد تجاوزا للسلطة، يستوجب إبطال قرار الرفض.¹

ثانيا: الحالات الغير القانونية لنشوء منازعات رخصة البناء

1. عيوب أركان قرار منح رخصة البناء: قد لا تحترم الإدارة عند تسليم رخصة البناء قواعد وأركان القرار الإداري، وفي هذه الحالة يكون القرار الإداري لرخصة البناء محل منازعة سواء من حيث عيب عدم الاختصاص، الشكل والإجراءات، السبب، الغاية أو الهدف والمحل، وهذه العيوب محل دراسة في الفصل الثاني ضمن التسوية القضائية لمنازعات التعمير.

2. حالة السحب غير القانوني لرخصة البناء: يطرح الإشكال في هذه الحالة حول مدى أحقية الإدارة

في أن تصدر قرارا بسحب رخصة سبق منحها لمستفيد من سلطة مختصة وضمن الإجراءات والأشكال المحددة قانونا، وإذا ما تم السحب لرخصة لا تشوبها شائبة، فهذا يعتبر تعسفا من الإدارة ومساسا صارخا بفكرة الحق المكتسب² وفي ذلك قضت الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى أن القرار البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية بعد قرارا مشوبا بتجاوز السلطة، وفي قضية الحال فإن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي صيغة تنفيذية ويرتب حقوقا لصاحبها دون أي مخالفة، فالطاعن هنا على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة.³

وفي نفس السياق قضت الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى في القرار الصادر في 05-11-1988⁴، بأن سحب رخصة البناء منحت لشخص أول من أجل منحها لشخص ثاني، يعد مساسا خارقا بمبدأ الحقوق المكتسبة، وذلك بمناسبة فصلها في قضية قطعة الأرض منحت للسيد "د.ع" من قبل بلديّة بوزريعة تنفيذا لمداولة صادرة عن المجلس الشعبي البلدي كما تحصل المستفيد على رخصة البناء؛ غير

¹ قرار رقم 68240، الصادر بتاريخ 1990/07/28، المجلة القضائية، عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01 سنة 1992، ص:153.

² إن سحب القرار المتعلق برخصة البناء بطريقة قانونية يخضع للنظرية العامة لسحب القرارات الإدارية، فلكي يرتب السحب آثاره لابد أن يخضع لشروط تتمثل في أن يكون القرار محل السحب غير مشروع، أن تمارس سلطة السحب خلال مدة معينة، أن تتم عملية السحب من قبل السلطة المختصة،

عمار بوضياف، القرار الإداري، دار جيسور للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة الأولى، 2007، صص 242-243، وهي نفس الشروط التي يأخذ بها لسحب رخصة البناء.

³ قرار رقم 29432 بتاريخ 1982/11/27، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990، ص:188.

⁴ المجلة القضائية، قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 1998/11/05 عن الغرفة الإدارية، عدد 1991، ص:120.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

أن السلطة المعنية اتخذت فيما بعد قرارا بسحب قرار منح الترخيص ومنحت في المقابل ذات القطعة لمستفيد ثان.

3. حالة سكوت السلطة المختصة لإصدار قرار منح رخصة البناء: سكوت الإدارة هو انتهاء الأجل

القانوني الممنوح لها تقديم جوابها على طلب رخصة البناء دون تصريح بالقبول أو الرفض، ولم ينظم القانون 29/90 ولا المرسوم التنفيذي رقم 176/91 ولا حتى المرسوم الجديد 15-19 لحالة السكوت¹ ولم يعتبرها رفضا أو قبولا، رغم أن المقرر والمستقر عليه في العمل الإداري أن السكوت يعتبر رفضا ضمنيا لطلب رخصة البناء، إلا أنه وصونا للمصلحة الخاصة لطالب رخصة البناء من تعسف الإدارة في مجال العمران كان من الملائم لو اعتبر السكوت قرارا ضمنيا بمنح الرخصة البناء، لأن هذا يعتبر ضمانا لتحقيق معادلة متوازنة بين حق الملكية وما يتبعه من حقوق الأفراد، وبين حق الجهات الإدارية في فرض إجراءات الضبط في مجال العمران.

وما تجدر الإشارة إليه المادة 62 من المرسوم 15-19 قد نصت على أن أصحاب الطلب الذي لم يقتنع بالرد أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة له أن يودع طعنا مقابل وصل لدى الولاية وتكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر (15) يوما وطعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، على أن تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح الولاية الرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما من تاريخ إيداع الطعن، كما أنه يمكن رفع الدعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

وبالرجوع إلى أحكام القضائية نجد القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 10/02/1990 تحت رقم 62040 والذي قضى أن الإدارة الممثلة في شخص الوالي لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب

¹ نظم المشرع الجزائري لحالة السكوت وفق المادة 07 من الأمر 67/75 المؤرخ في 26/9/1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة من أجل البناء جريدة رسمية عدد 83 سنة 1975، بأنه بمثابة قرار ضمني بالقبول وكذا المادة 14 من القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي للبناء جريدة رسمية عدد 6 سنة 1982 وفي ذلك القرار 52573 المؤرخ في 08-01-1983 قرار منشور في المجلة القضائية عدد 3 سنة 1983، ص 206 والذي اعتبر السكوت رخصة ضمنية، وأيضا: المادة 06 من الأمر 85-01 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها جريدة رسمية عدد 34 سنة 1985، فمن هذه النصوص يعتبر سكوت الإدارة بمثابة قرار ضمني بالقبول، راجع في ذلك، منصور مجاجي، المقال السابق، ص ص: 328-329.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني، ومنه القضاء لم يأخذ بالرخصة الضمنية.¹

ثالثا: ضمانات حماية حق البناء

ان لب هذه الدراسة هو الكشف عن حياد المشرع للمحافظة على النظام العام من جهة وعلى حق الملكية للأفراد من جهة أخرى من خلال الضمانات في منازعات التعمير ومنها ضمانات حماية حق البناء والمتمثلة فيما يلي:

1. **الضمانات القانونية:** نصت المادة 62 من القانون 90-29 في الفقرة الأولى على أنه "لا يمكن

رفض الطلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون".ذ

فهذه الفقرة من المادة تبين مدى وقوف المشرع على الحق المكفول دستوريا في استعمال الأفراد ممتلكاتهم العقارية على الوجه الذي يرغبون فيه ويخدم مصالحهم الشخصية والمالية وبين مقتضيات المصلحة العامة وفرض الضبط الإداري.²

2. **الضمانات الإجرائية:** تعتبر شهادة التعمير فيما سبق بيانه كضمانة لطلب الحصول على رخصة

البناء حسب نص المادة 51 من القانون 90-29، إذ تمنح لطالبيها نوعا من الحماية القانونية

لمواجهة رفض الجهة الإدارية طلب رخصة البناء مادام أن الطلب في حدود شهادة التعمير.

3. **الضمانات الشكلية:** ألزم المشرع الإدارة في الفقرة الثانية للمادة 62 من القانون أعلاه بتسبيب

قرار الرفض طلب رخصة البناء وكذا التحفظ فنصت هذه الفقرة على أنه: "في حالة رفض أو

التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته من السلطة المختصة على أن يكون معلا قانونا."

فالقاعدة العامة أن الإدارة لا تلزم بتسبيب قراراتها إلا إذا ألزمها المشرع بذلك وبنص صريح،

ونص المادة 62 أعلاه يعد ضمانة شكلية تتيح للقضاء مد الحماية للأفراد، حيث نلمس الدوافع والأسباب

التي دفعت بالإدارة إلى إصدار قرار الرفض أو التحفظ، وأن تلك الأسباب تسهل مهمة مراقبة مشروعية

تصرف الإدارة.³

¹ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 12، سنة 2008، ص:201.

² عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، 2007، ص: 581-582.

³ محمد سبتي، مرجع سابق، ص:51.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمى منازعات رخص التعمير

خلاصة القول أن رخصة البناء تعتمد على إجراءات قانونية التي يتم من خلالها تقديم طلب من طرف أشخاص معينة منصوص عليهم قانوناً، ويتضمن وثائق تثبت صفة المعنى بالطلب ويستوفي جميع شروط دراسة الطلب لأجل معين، وبعد ذلك يتم التحقيق في الطلب من طرف رئيس المجلس الشعبي في حالة منح الرخصة يعود إلى الوالى أو الوزير المكلف بالعمران، حيث تصدر الجهة الإدارية المختصة قرارها بالموافقة أو برفض منح الرخصة أو بتأجيل البت في الطلب لأجل معين.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

المبحث الثاني: منازعات رخصة الهدم والتجزئة

إذا اعتبرنا رخصة البناء وسيلة قانونية ممنوحة من الإدارة لتحويل الأفكار والبيانات الصماء الى واقع محسوس فإنه يجب علينا الرجوع والقول أن هذه الوسيلة وحدها لا تكفي للأفراد في حاجة الى رخص أخرى مثل رخصة الهدم أو التجزئة اللتان لا تقلان أهمية وقوة عن الأولى، وحتى نتمكن من معرفة مفاهيم واجراءات كل رخصة قسمنا هذا المبحث الى :

- **المطلب الأول: رخصة الهدم؛**
- **المطلب الثاني: رخصة التجزئة.**

المطلب الأول: رخصة الهدم

رخصة الهدم تعتبر من رخص التعمير الممنوحة من قبل سلطة معينة لطالبها حتى يمكن له من مباشرة اشغال الهدم والإزالة في أحسن شروط الأمن والسلامة وذلك في المناطق المحمية قانونا ، وهذا ما سنوضحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

رخصة الهدم تعتبر أداة هامة للإدارة تمكنها من الرقابة الفعلية والدقيقة على كل أعمال ذات علاقة بالبناء، فالهدم يدخل ضمن أعمال البناء بالمفهوم الواسع.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

تعرف رخصة الهدم على أنها: " رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف" ¹

كما عرفت على أنها: " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال". ²

¹ تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2016-2017، ص:189.

² Auby jean bernard et perinet- marquet hugues, droit de l urbanisme et de la construction , montchrestien, paris,2004,p 464

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

فالهدم إما أن يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل وإما أن يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه¹.

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة الهدم

من خلال نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي تضمنتها المادة 60 من القانون 29/90 وأيضاً أحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم من السلطات المختصة وذلك في الحالات التالية:

- إذا كانت البناية واقعة في مكان مصنف في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية، أو السياحية، أو الثقافية أو الطبيعية؛
- إذا كانت البناية الأيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة وذلك حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات تجسيدا للكثير من المبادئ القانونية، مثل عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار².

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم

أولاً: تقديم طلب رخصة الهدم

1- صفة طالب الرخصة: حسب المادة 62 من المرسوم 176/91، ووفق المرسوم 15-19 في المادة 72 منه فإن المشرع قد أودع صفة طالب رخصة الهدم في المالك ووكيل المالك والهيئة العمومية المخصصة فمالك البناية الأيلة للهدم له أن يقدم طلباً للترخيص بهدمها وله أن يثبت الملكية إما بعقد ملكية أو شهادة حياة، إضافة إلى أن الوكيل يمكنه طلب الرخصة بموجب وكالة رسمية، أما بالنسبة للهيئة العمومية المخصصة فعلياً تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية³ مع إضافة نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصياً معنوياً وذلك وفق المادة 72 المرسوم 15-19 أعلاه.

¹ فتح الباب محمد أحمد، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية، 2000، ص 144.

² الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 23.

³ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012، ص: 140.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

2- مضمون الطلب: وذلك من خلال تقديم طالب الرخصة لملف يتضمن الوثائق التالية:

- ✓ وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة: بمقتضى المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 72 من المرسوم التنفيذي الجديد 15-19 أعلاه فإن الوثائق الإدارية تتمثل فيما يلي:
 - طلب رخصة الهدم والذي يجب أن يكون موقع؛
 - نسخة من العقد الملكية أو شهادة حيازة أو توكيل إذا كان طالب الرخصة وكيل للمالك، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- ✓ وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران: وقد تم إيرادها أيضا بموجب المادة 62 أعلاه من المرسوم التنفيذي 176 / 91 والمادة 72 من المرسوم 15-19 من بينها:
 - تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع؛
 - تصميم للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم الكلي أو الجزئي؛
 - عرض للأسباب إجراء العملية المبرمجة؛
 - خبرة تقنية عند الاقتضاء، لتحديد شروط الهدم المتوقع.

ثانيا: دراسة طلب رخصة الهدم

تنص المادة 61 من القانون 29/90 على ما يلي: " يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني" بإيداع طلب رخصة الهدم والملف المرفق به يكون لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في خمس نسخ مقابل وصل وحسب نص المادة 70 من المرسوم 176/91 فإنه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وبعد ذلك يحال الملف إلى المصالح المختصة بالتعمير في البلدية للتحضير باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، وترسل نسخة من الطلب خلال 08 أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى المصلحة الدولية المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها وفق المادة من المرسوم 176/91¹ أما المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أن إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به يكون في نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما عن تحضير الرخصة فيتم عن طريق الشباك الوحيد الذي يتم فتحه على مستوى البلدية وذلك بنفس الأشكال

¹ عبد الله عويجي، مرجع سابق، ص 171.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء ويحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب وفق المادة 74،75 من المرسوم أعلاه على أن تسلم رخصة الهدم في شكل قرار.¹

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع طبقا للمادة 67 من المرسوم 176/91² ، وعلى هذه المصلحة إيداع رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، أما المادة 77 من المرسوم 15-19 فقد نصت على اجتماع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم لنفس النسق على أن يكون ابداء الرأي في أجل 15 يوما فقط من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، وينبغي أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو الموافقة بتحفظ حسب المادة 62 من القانون 29/90 والمادة 79 من المرسوم 15-19، أما في حالة السكوت فإن المشرع لم يحدد هل يعتبر موافقة ضمنية أم ال، وهو نفس المنهاج الذي اتبعه في رخصة البناء كما سبق بيانه.

ثالثا: البت في طلب رخصة الهدم

وتعتبر كأخر مرحلة لمنح رخصة الهدم ويتم دراستها من خلال نقطتين:

1- الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم: جعل المشرع الاختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا للمادة 68 من القانون 29/90، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل صادر عن غير ما حددته المادة أعلاه يعتبر قرار معيب بعدم الاختصاص³ وقد أحالت المادة 78 من المرسوم 15-19 للمادة 68 أعلاه في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لتسليم رخصة الهدم ولكن بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية إلا أن هذا الأمر يطرح إشكالا ، فكيف لرخصة مثل رخصة الهدم أن يكون الاختصاص فيها مقيد ومحصور في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي؟

فكان من الأجدر توسيع الاختصاص ليشمل الوالي ووزير على خطي رخصة البناء

¹ أنظر الملحق رقم 02.

² حدد المشرع أجل للتحضير في ملف الطلب ب 3 أشهر من تاريخ إيداعه حسب المادة 65 من المرسوم التنفيذي 176/91 وقد قلص إلى شهر في التعديل الجديد.

³ الزين عزري، مرجع سابق، ص:61.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

2- مضمون قرار رخصة الهدم: ويشتمل مضمون قرار رخصة الهدم قبولاً أو رفضاً، هذا الأخير الذي سيكون محل دراسة في النقطة الموالية، لنركز في هذه النقطة على قرار قبول الطلب لهذه الرخصة.

• **قبول طلب رخصة الهدم:** يكون قبول طلب رخصة الهدم إجبارياً إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية طبقاً لنص المادة 66 من المرسوم 176/91 ونص المادة 76 من المرسوم 15-19، ويمكن أن تمنح الرخصة فيكون مرفقاً بنسخة من الملف لصاحب الطلب خلال 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.¹

ولقد حددت المادة 73 من المرسوم 176/91 مدة 20 يوماً لبدء عملية الهدم وذلك من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، أما المادة 83 من المرسوم 15-19 فلم تنص على المدة المحددة لبدء العملية إلا أنه ربط بداية الهدم بإعداد تصريح لفتح الورشة. أما عن إلغاء رخصة الهدم قانونياً فقد نصت على ذلك المادة 74 من المرسوم 176/91 والمادة 85 من المرسوم 15-09 وحددت 03 حالات لاعتبارها ملغاة وهي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات؛
- إذا توقفت أشغال الهدم 03 سنوات الموالية، أما في التعديل وفق المرسوم أعلاه فقدى قلت لسنة واحدة؛
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار ضمني وفي التعديل أصبحت بقرار من العدالة.

الفرع الثالث: حالات نشوء منازعات رخصة الهدم

أولاً: رفض منح رخصة الهدم

طبقاً لأحكام المادة 69 من المرسوم 176/91 والمادة 79 من المرسوم 15-19 فإنه على السلطة المختصة أن تصدر قرار مسبباً برفض منح رخصة الهدم وإلا عد مشوباً بعيب القصور في التسبب، وهذا يفتح المجال أمام المعنى للطعن فيه، كما أن المشرع من خلال نص المادة 72 من المرسوم 176/91، قد أعطى للمعني حقاً لإجبار الإدارة للرد على طلبه وذلك عن طريق تقديم عريضة لدى رئيس المجلس البلدي بعد انتهاء آجال التحضير، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين يوماً

¹ سماعين شامة، مرجع سابق، 224.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

المالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹ وهذا ما نصت عليه المادة 81،82 على التوالي من المرسوم 15-19 وقد وضحت المادة 82 أعلاه بنفس النسق في رخصة البناء على أن صاحب الكلب الذي لم يرضه الرد أو السكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يرفع طعنا أولا و ثانيا، كما يمكنه رفع الدوى قضائية.

أما بالنسبة لتأجيل البث في طلب رخصة الهدم، فإنه خلافا لما هو منصوص عليه في المادة 64 من القانون 90-29 والذي يمنح حق التأجيل للسلطة المختصة بالنسبة لرخصة البناء كما رأينا ورخصة التجزئة كما سنرى، فعلى العكس من ذلك لم يعط هذا الحق في رخصة الهدم، بل أجبرها على الرد قبولا أو رفضا، وهذا نظرا للطابع الخطير الذي تتسم به عملية الهدم عموما.

ثانيا: الهدم رغم وجود رخصة البناء

قرار رقم 167252 مؤرخ في 27/04/1998، حيث يقضي بمسؤولية الإدارة جدار دون الحصول على حكم بذلك خلال الدعوى، رغم أن البناء مخالف للقانون.²

حيث أنه من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني" أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".

ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف³

ومن التطبيقات القضائية أيضا القرار رقم 89434 المؤرخ في 29/12/1991، والذي قضي بتعويض صاحب البناء المهدم وحدد طريقة التعويض.⁴

ثالثا: البناء دون رخصة موجب للهدم

قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة ملف رقم 011262 فهرس 135 بتاريخ 10-02-2004: حيث أن موضوع النزاع يتعلق بهدم بناية أقامها المستأنف دون رخصة على القطعة... حيث يذكر أن هذه الأرض

¹الزين عزري، المرجع السابق، ص:62.

- الموقع الخاص بوزارة التعمير

²المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد 01 سنة 1998، ص:198.

³ عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص:204.

⁴ المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، 1993، ص:123.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

تابعة له وأنه استعمل حقه فيها وقد وضع ملف طلب رخصة البناء، حيث أن المستأنف عند بداية البناء، تسلم إعدارات تنذره بموقف البناء إلى غاية الحصول على رخصة ولكنه تمادى في ذلك.

حيث أن القانون 29/90 يوجب على كل من يريد البناء، أن يكون متحصلا على رخصة البناء وما دام المستأنف لم يكن لديه هذه الرخصة مسبقا فيكون بذلك مخالفا للقانون¹.

رابعا: الهدم دون احترام الإجراءات القانونية

قرار رقم 009984 مؤرخ في 2002/02/05 مجلة مجلس الدولة، عدد 01 سنة 2002 ص 14، (حيث يتبين من الملف أنه طبقا للمادة 76 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 قامت المستأنف عليها بإصدار قرار هدم البناية المتنازع من أجلها وحيث أنه من الثابت أن المستأنف لم ينازع هذا القرار وإنما يلتمس القضاء على البلدية أن تأمر بالإجراءات المحددة بالمادة 77 من نفس المرسوم الخاصة بضمان الأمن، منع الإقامة بالمبنى وإخلاء الأمكنة.

حيث أنه واضح من الملف أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يأخذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة 77 من المرسوم المذكور أعلاه مكتفيا بإصدار قرار الهدم مما يتعين الاستجابة إلى طلبات المستأنف والمتعلقة بشرط إخلاء البناية المتنازع من أجلها والقضاء على البلدية بالقيام بالإجراءات المتعلقة بذلك.

وهناك حالة خاصة تتعلق بالبنائيات الآيلة للانهيان نص عليها المرسوم التنفيذي 176/91 في المادة 75 وما بعدها والمادة 86 وما بعدها من المرسوم 15_19. إذا يوصى رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني أو البنائيات وعند اقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن على أنه يبلغ قرار الأمر بترميم الجدار أو المباني الآيلة للسقوط أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام الأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا وفي اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك، وفي حالة عدم امتثال صاحب الملكية لذلك تولى المصالح التقنية للبلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بمعاينة حالة الأماكن².

¹ عمار بوضياف، المقال السابق، ص ص 37-38.

² حسين مسعودي، صلاحيات البلدية في مجال التهديم علة ضوء القانون 05/04 الصادر بتاريخ 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الصادر بتاريخ 1990/12/1 المتضمن التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة، الصادرة عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص ص 19-20.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

المطلب الثاني: رخصة التجزئة

رخصة التجزئة ورخصة البناء تقوم بالمحافظة النسق العمراني ومحااربة البناء الفوضوي، لذلك فقد وحد المشرع بينها وبين إجراءات رخصة البناء وأحكام أخرى عديدة .

الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة

وسيتيم دراسة تعريف رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

أولاً: تعريف رخصة التجزئة

من خلال نص المادة 57 من القانون 29/90 والمادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91، وأيضا المادة 07 من المرسوم 15-19 وبإحداث توليفة فإنه: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

وتحليل هذا النص القانوني يؤدي إلى استنتاج عنصرين أساسيين في تعريف رخصة التجزئة

- ✓ رخصة التجزئة لها كآثر قانوني تحويل قطعة أرض ما تكون وحدة عقارية واحدة (إذن تتشكل من قطعة واحدة أو قطعتين أو عدد من قطع ملتصقة تابعة لشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص أو لمجموعة من المالكين في الشيوخ) إلى وحدتين أو عدد من الوحدات العقارية الجديدة
- ✓ هذا التحويل الذي له طابع مادي (تغيير الحدود الأشكال الهندسية والمساحات) وقانوني (زوال وحدة عقارية وإنشاء وحدتان أو عدة وحدات عقارية جديدة) لا يمكن إجراءه بحرية، حيث يخضع للموافقة المسبقة للسلطة الإدارية والتقنية المكلفة بالتعمير، إذن فرخصة التجزئة وثيقة رسمية لها أثر مباشر يتمثل في تغيير عناصر مادية وقانونية، محتواه في البطاقة العقارية المنشأة على مستوى مصالح المحافظة العقارية¹.

¹ المذكرة رقم 1999/5361 المؤرخة في 16 أكتوبر 1999، تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

كما عرفت على أنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها¹ ، بحيث تضبطها قواعد تتدرج ضمن مخطط شغل الأراضي الذي يدخل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للوصول إلى صورة عمرانية ومعمارية يمكن التحكم فيها.²

ومن التعريفات أيضا " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكلة أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع استعمالها في تشييد بناية."³

ثانيا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

حماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض المشرع عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزئة موافقة بمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة وثيقة التعمير التي تحل محل ذلك وفق المادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/176 وأن تكون الغاية من التقسيم إقامة بنايات عليها مع الشروع في أشغال التهيئة خلال المدة القانونية وهو نفس ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد بكيفيات تحضير عقود التعمير .

الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة

كأي عملية تسليم فإن إجراءاتها بالنسبة لرخصة التجزئة تمر بمراحل والتي ستكون محل دراسة في هذه النقطة

أولاً: تقديم طلب رخصة التجزئة

لتقديم طلب رخصة التجزئة وجب أن تتوفر الصفة في طالب الرخصة إضافة مجموعة من الشروط

1- صفة طالب الرخصة: نصت المادة 08 من مرسوم 91/176 على أنه: " ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة والتوقيع عليه... " ومنه فإن الحق في طلب رخصة التجزئة يشمل المالك على أن يثبت صفته بنسخة من عقد الملكية، إضافة إلى وكيل المالك

¹ Dubois – maury jocelune , l aménagement,urbain, dalloz, paris,1996, p80 .

² بلقاسم ديب، البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل- نظرة على رخصة البناء، مقال منشور بمجلة العمران والتقنييت الحضارية، الصادرة عن مخبر البيئة والعمران، العدد الأول، سنة 2009، ص: 06.

³ الزين عزري، مرجع سابق، 43.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

بمقتضى عقد الملكية، إضافة إلى وكيل المالك بمقتضى عقد الوكالة طبقاً لأحكام القانون المدني¹ وقد أضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

2- مضمون طلب رخصة التجزئة: ومن بين الوثائق ما نصت عليه المادة من المرسوم 91/176 والمادة 09 من المرسوم 15-19 منها:

- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية؛
- تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 200/1 أو 500/1 تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها وكذا نقاط وصل شبكات الطرق المختلفة؛
- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بطرق معالجة وتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة وتصفية الغازات المضرة بالصحة العمومية والمحيط وغيرها؛
- مذكرة تشمل قائمة القطع الأرضية المجزئة، وتحديد الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء، إضافة على دراسة مدى التأثير على المحيط؛
- برنامج الأشغال الذي يوضح الموصفات التقنية والمشاريع وشروط تنفيذها؛
- دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والارتقاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة، المفروضة على الأراضي والمجزئة، وشروط إنجاز البناءات

ثانياً: دراسة طلب رخصة التجزئة

بموجب نص المادة 61 من القانون 29/90 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 91/176 فإن ملف طلب رخصة التجزئة يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي 05 نسخ وذلك مقابل وسط، وترسل نسخة من الملف لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام إذ كان مختصاً بمنح الرخصة بصفته ممثلاً للبلدية وفي أربع نسخ في باقي الحالات²، وقد تضمنت المادة 10 من المرسوم 15-19 نفس محتوى المادة 10 من المرسوم أعلاه على أن وصل الإيداع يتم تسليمه في نفس اليوم.³

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2002، ص:102.

² أنظر المواد: 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي 91/176.

³ أنظر الملحق 03 .

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

أما تحضير الطلب فهو يتناول حسب المادة 11 من المرسوم 176/91 والمادة 11 من المرسوم 19-15 مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزئة لواجهات مخطط شغل الأراضي، وفي حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والعمران ، وكذلك تضمن التحقيق دراسة الانعكاسات التي تمكن أن تنجز على الأراضي فيما يخص حركة المرور والتجهيزات العمومية.

وتطبيقاً للمادة 12 من المرسوم 176/91، فعلى المصلحة المكلفة بتحضير رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر رداً في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي والتي قلصت إلى 15 يوماً وفق المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19 وتعد كأنها أصدرت رأياً للموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل مع إعادة الملف للمصلحة في كل الحالات، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المقررة قانوناً في التحقيق للمنفعة العامة، كما نصت المادة 13 من المرسوم 176/ 91، أن للمصلحة المكلفة بالتحضير اقتراح كيفية المساهمة عند الاقتضاء في المصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العامة التي تفرضها على صاحب الطلب¹ وهي نفس المادة 13 من المرسوم 19-15 وهي نفس المادة 13 من المرسوم 19-15.

ثالثاً: البت في طلب رخصة التجزئة

وسيتم تفصيل ذلك في نقطتين:

- حددت المواد 67/66/65 من القانون 29/90 والمواد 16/15/14 من المرسوم 176/91 على التوالي الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة كما يلي:

- 1- **رئيس المجلس الشعبي البلدي:** وذلك بصفته ممثلاً للبلدية وبصفته ممثلاً للدولة:
 - بصفته ممثلاً للبلدية: وذلك خلال 03 أشهر بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي، ويكون ملزماً باطلاع الوالي بنسخة من الرخصة
 - بصفته ممثلاً للدولة: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للدولة خلال 04 أشهر وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

¹ عبدالله العويجي، مرجع سابق، ص: 132.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

2- **الوالي:** نصت المادة 66 من القانون 29/90 والمادة 16 من المرسوم 176/91 على اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة وقد فصلت المادة 66 أعلاه في الحالات التي يكون من اختصاص هذه الجهة.

3- **الوزير المكلف بالتعمير:** حسب المادة 67 من القانون 29/90 فيكون الاختصاص للوزير المكلف بالتعمير إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.¹

وما يلاحظ أن نص المادة 23 من المرسوم 176/91 قد ألغت اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة وقصرت ذلك على الوالي والوزير المكلف بالتعمير، مما يوجد تناقض واضح بين النصوص فيما بينها.

أما بالنسبة المرسوم التنفيذي الجديد 15-19 فقد نص على اختصاص الوالي بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية المحلية والمشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي مصادق عليها، وعلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لبقية المشاريع وهو نفس نسق المادة 22 من المرسوم دون تناقض كما في المادة 23 أعلاه، على أن يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حال اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد للولاية وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف (4) نسخ منه إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف حسب المادة 14 و 15 من المرسوم 15-19.

رابعا: مضمون قرار طلب رخصة التجزئة

ويكون إما بالقبول، التأجيل أو الرفض، وسنتطرق في هذه النقطة إلى القبول والتأجيل، أما الرفض فيكون محل تفصيل في الفقرة الموالية.

1- **قبول طلب رخصة التجزئة:** بعدما يتطابق طلب التجزئة مع ما تم تحديده قانونا ووجوب إنجاز طالبها الأشغال المتعلقة بجعل الأراضي المجزأة قابلة للاستغلال وفق المادة 20 من المرسوم 176/91 والمادة 19 من المرسوم 15-19 فإنه يتم قبول طلب الرخصة محددة وفق المادة 21 من المرسوم أعلاه والتي تقابلها المادة 20 من المرسوم كمساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ

¹ الزين عزري، مرجع سابق، ص50.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

بعض التجهيزات الجماعية وتخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وإقامة محلات مهنية¹

أما عن تبليغ القرار فإنه يكون خلال ثلاث أشهر من تاريخ إيداعه إذا كان صادرا من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، خلال 04 أشهر في باقي الحالات وفق المادة 17 من المرسوم 176/91، كما يبلغ لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وفق المادة 23، كما توضع مجموعة أخرى من الملف تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع الأرض المجزأة²، أما المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نص على أن تبليغ القرار المتضمن رخصة التجزئة لصاحب الطلب يكون في غضون شهرين فقط من تاريخ إيداعه عندما يكون تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى وهذا ضمن المادة 16 منه، وبالتالي تلغي أحكام المادة 17 من المرسوم 176/91.

تطبيقا لأحكام المادة 23 فقرة 06 من المرسوم 176/91 فإنه يجب إشهار رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية، حيث نصت هذه الفقرة على ما يلي: "تتشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب القرار المضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه، وذلك طبقا للتشريع الجاري به العمل والمتعلق بالإشهار العقاري" ويتم هذا الإشهار خلال الشهر الموالي لتاريخ الإعلان عنه وفق ما حدده المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976³ مرفقا بمخطط تجزئة مؤشر عليه من طرف مصلحة التعمير وإشهار تتضمن قائمة الأجزاء وأرقامها ومساحتها. أما بالنسبة لبلدية ممسوحة، فإنه يتوقف إشهار الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر مساحة، بالنظر إلى المادة 78 من المرسوم 63/76 السابق الذكر⁴.

واشترط المشرع شهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية يساعد على تقليص المخالفات المرتكبة في ميدان البناء وحتى لا تتخذ التجزئة كذريعة للتهرب من الحكام القانونية الواجب احترامها ممن يعترض

¹ عبد الله عويجي، مرجع سابق، ص: 133.

² عابدة ديرم، مرجع سابق، ص: 102.

³ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30.

⁴ المذكرة رقم 2000/01479 المؤرخة في 28 مارس 2000 المتضمنة دور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي منازعات رخص التعمير

تشديد بناء¹ وقد نص المرسوم 15-19 على الشهر ضمن المادة 22 منه فقرة أخيرة.

تصبح رخصة التجزئة لاجية بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 91/176 إذا لم يشرع صاحبها في اشغال التهيئة خلال 03 سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار أو إذا لم تكتمل خلال الآجال المحددة في القرار والتي لا تتجاوز 3 سنوات، خلالها لا ينتج عن رخصة التجزئة التصريح بالوجود الفعلي للوحدات العقارية التي تبقى مرتبطة بإنجاز الأشغال² أما المرسوم التنفيذي 15-19 فقد اعتبر رخصة التجزئة ملغاة في حالة لم يتم الشروع في الأشغال في أجل 3 سنوات من تاريخ التبليغ وإذا لم يتم الانتهاء من الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها وفق المادة 30 منه.

2- تأجيل البث في الطلب: بموجب نص المادة 19 من المرسوم 91/176 فإنه للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة التجزئة لأجل لا يتجاوز سنة، وذلك إذا كانت أدوت التهيئة والتعمير في طور الإعداد وفق ما تنص عليه المادة 64 من القانون 90/29 وهي نفس المادة نص المادة 18 من المرسوم 15-19.

الفرع الثالث حالات نشوء منازعات رخصة التجزئة

أولاً: في حالة رفض طلب رخصة التجزئة بقرار مسبب فإن قرار الرفض يكون قابلاً للطعن السلمي أو القضائي من صاحب الطلب وإلا عد تجاوز للسلطة وفي حالة إلغاءه فإن الحكم القضائي لا يحل محل رخصة التجزئة بل إنه يكون فقط بإمكان المعني إعادة طلبه من جديد³ وقد حددت المواد 02 و03 من المرسوم التنفيذي 91/175 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 91/176 حالات رفض تسليم الرخصة حيث يكون وجوباً إذا كانت التجزئة مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو جوازاً إذا كانت غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي⁴ وهو ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم 15-19، كما نصت المادة 31 من المرسوم أعلاه نسق رخصة البناء والهدم على أن صاحب الطلب الذي لم يرضه الطلب أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً أولاً وثانياً إضافة إلى حقه في رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة.

¹ أسيا جرور، المبانى المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية حقوق، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2003-2004، ص112.

² الزين عزري، مرجع سابق، ص54.

³ نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص61.

⁴ عابدة ديرم، مرجع سابق، ص103.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمى منازعات رخص التعمير

وتجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي الجديد 19/15 الأخير قد أضاف شهادة قابلية الاستغلال التي يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة وذلك من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة وفق المادة 23 من المرسوم أعلاه، على أن تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة حسب نص المادة 27 من المرسوم أعلاه.

ثانيا: تنشأ منازعات رخصة التجزئة أيضا لما يتنازل صاحب الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك وتثبت التنازل لأن المالك لم يتم بتنفيذ الالتزامات المترتبة على الرخصة وحسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم 176/91 فإن القرار الإداري المتضمن منح رخصة التجزئة قد يرفق الرخصة ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها، ونتيجة لذلك يكون المتنازل له المتضرر أن يرفع دعوى عقد التنازل مع التعويض وفقا للمسؤولية المدنية¹ وهذا ما احتوته المادة 32 من المرسوم 15-19.

يتضح مما سبق أن رخصة التجزئة والهدم عندما تمنح لشخص معين تترتب عنها آثار، فأثار تسليم رخصة التجزئة و الهدم تعطي للمستفيد مجموعة من الحقوق والتزامات يتمتع بها من جهة، ومن جهة أخرى تعطي الحق في مراقبة الأشغال من طرف اشخاص مختصة أثناء طور الإنجاز وبعد الإنجاز التي تعطي الحق في البناء.

¹ نورة منصورى، مرجع سابق، ص: 61.

الفصل الأول: الاطار المفاهيمى منازعات رخص التعمير

خلاصة الفصل

من خلال ما سبق تبين أن رخص التعمير هي إجراء مهم و ضروري جدا ، يجب الحصول عليه قبل القيام بأي عمل بناء كان أو تجزئة أو هدم.

توجب علينا معرفة هاته الرخص و الطبيعة القانونية لها إضافة إلى مدى الحق في الحصول عليها وكذا شروط التي يجب توفرها في طلب و طالب الرخصة في الأخير البث في طلب الرخصة من قبل المعنيين سواء بالإيجاب أو السلب

السلب الذي يدفع صاحب الطلب إلى الالتجاء إلى القضاء بعد نفاذ حلول التسوية.

الفصل الثاني:

الاختصاص القضائي لمنازعات

رخص التعمير

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

مقدمة الفصل

إن التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران يبرز قواعد ردية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد و المصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها ، و ذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران.

وفي ظل التجاهل المستمر للأفراد أحيانا و الإدارة أحيانا أخرى للقواعد المنظمة للتعمير الذي يظهر جليا في عدم إحترام القوانين و النصوص التنظيمية لاسيما القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

اضطر المشرع إلى التدخل من جديد محاولا إستدراك النقص و الضعف و إستئصال كل ما هو مسبب للمخالفات.

وكان هذا بالقانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون رقم 90 - 29 وكذا إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها لتدارك النقص.

فالإخلال بقواعد رخص التعمير يولد منازعات يختص بها القاضي الإداري وهذا ماسيتم توضيحه في هذا الفصل في المباحث الموالية:

➤ المبحث الأول: منازعات التي يختص بها القاضي الإداري؛

➤ المبحث الثاني: منازعات التي يختص بها القاضي العادي.

المبحث الأول: منازعات التي يختص بها القاضي الإداري.

تختص جهات القضاء الإداري في جميع المنازعات التي تثار من اجراء رخص التعمير باعتبارها قرار اداري صادر عن جهة ادارية مختصة في حال ما اذا كان مشوبا بعيب التجاوز في السلطة بالنسبة للأفراد وكذا مبدا المشروعية او في الحصول على تعويض مناسب في ما اذا رفضت الادارة تسليم الرخص صراحة او ضمنا حسب القانون 90-29 المعدل والمتمم وهو موضوع دراستنا لهذا المبحث حيث سنتطرق إلى:

✓ **المطلب الأول: دعوى الإلغاء؛**

✓ **المطلب الثاني: دعوى التعويض.**

المطلب الأول: منازعات دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي دعوى القضائية الموضوعية والعينية التي يحركها ذوي الصفة والمصلحة طبقا للشروط والإجراءات المحددة قانونا أمام جهات قضائية مختصة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة وهذا ما سيتم توضيحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي الطعن الذي يطلب بمقتضاه المدعى من القاضي إبطال قرار إداري لعدم مشروعية وهذا ما سنتطرق له من خلال هذا الفرع¹.

أولاً: تعريف دعوى الإلغاء

يمكن تعريف دعوى الإلغاء على أنها "دعوى قضائية يرفعها صاحب الشأن إلى القضاء الإداري طالبا فيها إلغاء قرار إداري صدر مخالفا للقوانين النافذة"

ثانياً: خصائص دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء باعتبارها الوسيلة الفعالة لحماية المشروعية خصائص عدة تمتاز بها عن غيرها من الدعاوى الأخرى وأهم هذه الخصائص:

✓ **دعوى الإلغاء دعوى قضائية:** أي تلك التي تصدر فيها القضاء حكمها واجب التنفيذ من دون توقف على تصديق جهة أخرى، كذلك فقد وصف نظام الطعن بالإلغاء بأنه نظام الطعن بالإلغاء

¹ سينم صالح محمد، دور القضاء الإداري في حماية حقوق الانسان، مجلة جامعة تكريت للعلوم قانونية، المجلد 2، العدد 27، 2015، ص 322-324.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

بأنه نظام قضائي ذو امتياز عام، أي انه مسير لجميع الناس، قليل الكلفة والشروط الشكلية لكونه وسيلة لحماية المشروعية وسيادة القانون، كما أن لها شروط وإجراءات ومدد وقضاء مختص بها؛

✓ **دعوى الإلغاء دعوى عام للشرعية:** تعد دعوى الإلغاء من النظام العام العام، فهي دعوى يجوز تحريكها ضد أي قرار إداري غير مشروع، فلا يجوز منع رفع دعوى الإلغاء إلا بنص خاص وصریح، ولكن كان يجوز ترك دعوى الإلغاء أو التنازل عنها بعد رفعها، إلا أنه لا يجوز التنازل مقدما عن الحق في رفع دعوى الإلغاء وبعبارة أخرى فإن مثل هذا التنازل يعد باطلا، ولا يعتد به؛

✓ **دعوى الإلغاء دعوى موضوعية:** تعد دعوى الإلغاء من القضاء الموضوعي، أو القضاء العيني لأنها تتعلق بفحص شرعية القرار المطعون فيه، وذلك بغض النظر عن الحقوق الشخصية لرفع الدعوى فالخصومة في دعوى الإلغاء هي خصومة عينية تلحق القرار الإداري المطعون فيه بما لا يدع حاجة لإقامتها ضد المستفيد من القرار، كما إن الحكم الذي يصدر فيه يكون حجة على كافة بمجرد صيرورته نهائيا، فدعوى الإلغاء إنما تكون ضد القرار الإداري ذاته وليست ضد شخص معين، إذ أن محل الدعوى هو القرار الإداري المطعون فيه وليس ضد شخص معين، إذ أن محل دعوى هو القرار الإداري المطعون فيه وليس الشخص مصدر القرار، فهذه دعوى الإلغاء هو حماية القواعد القانونية وضمنان عدم مخالفتها.

ثالثا: أسس دعوى الإلغاء

القرارات الإدارية الأصل فيها أن تتمتع بقرينة المشروعية، أي أن القرار الإداري يصدر صحيحا ومشروعا وذلك بتبيين أن القرار المطلوب إلغاؤه قد شابته عيب من العيوب التي تجعله غير مشروع أو حالة من حالات الحكم بالإلغاء في دعوى تجاوز السلطة وهذا ماسيتم توضيحه في هذا الفرع.

✓ **عيب عدم الاختصاص:** ويقصد بعيب عدم الاختصاص عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين لأن المشرع جعله من سلطة هيئة أو فرد آخر، يختلف الموقف من مخالفة ركن الاختصاص وفقا لجسامة المخالفة الصادرة من السلطة الإدارية، حيث تجعل القرار الإداري قابلا للإبطال إذا كان العيب بسيطا من أي أثر أو منعدم، فهنا يكون إذن عيب عدم الاختصاص بسيطا حينما يكون عدم الاختصاص يقع داخل النطاق الإداري، أي في حالة صدور القرار خارج نطاق الاختصاص الإقليمي أو الزمني المحدد لممارسة اختصاصه، يترتب عليه أثر بطلان القرار و ليس انعدامه، كما يكون القرار محلا للطعن فيه بالإلغاء ومحلا لطلب وقف التنفيذ بالتبعية، أما إذا كان العيب جسيما فقد يصبح القرار مجردا من أي أثر أو منعدمًا ويطلق عليه غصب السلطة ويظهر في الحالات التالية:

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

- إعتداء سلطة إدارية على اختصاص سلطة أخرى كأن تقوم السلطة الإدارية بسن قوانين من اختصاص البرلمان طبقاً لنص المادة 122 من الدستور؛
- إعتداء سلطة إدارية على اختصاص سلطة إدارية لا تمد لها بصلة كإصدار وزير الصحة بترقية موظف بوزارة التعليم العالي و البحث العلمي؛
- صدور قرار من فرد عادي لا صلة له بالإدارة.¹
- ✓ **عيب الشكل و الإجراءات:** هو تجاهل الإدارة للشكليات و الإجراءات التي قررها القانون عند إصدار القرار الإداري، سواء كان الإهمال كلياً أم جزئياً، مقصوداً أم غير مقصود، و مخالفة تلك القواعد ستستوجب بطلان التصرف دون الحاجة إلى النص على ذلك صراحة.
- الاستثناءات:** لا يلقي القرار المصيب يعيب الشكل في كل الأحوال، و إنما يجري تميزاً و يرفض الإلغاء في حالات معينة رغم تحقق وجود العيب، و هذا لعدم إرهاب الإدارة بشكليات قد تؤدي إلى تعطيل سير المرفق العام و المصلحة العامة.
- ✓ **عيب السبب:** هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار و الدافعة إلى تدخل الإدارة لاتخاذ، فهو مبرر و سند خارجي لإصداره إذ يأخذ عيب السبب العديد من الصور المتمثلة في:
 - انعدام الوجود المادي للوقائع و الخطأ في التكيف القانوني للوقائع و رقابة الملائمة من خلال تناسب الوقائع مع مضمون القرار الإداري.²
- ✓ **عيب المحل (أي عيب مخالفة القانون):** يعتبر من أهم العيوب التي تتعرض لها القرارات الإدارية في الموضوع حيث يكون الأثر المترتب على القرار غير جائز، و غير ممكن تحقيقه فعلاً و من حالات عيب مخالفة القانون نجد:
 - **المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:** وذلك عندما يصدر القرار الإداري وهو يخالف في الآثار القانونية المتولدة عنه حالاً و مباشرة فهي الحالة الأكثر تمييزاً لعدم المشروعية الداخلية كأن يصدر قرار بتعيين شخص خرقاً و مخالفة للشروط اللازمة لتولي الوظيفة.
 - **المخالفة غير المباشرة للقاعدة القانونية:** وتتجسد في حالتين هما:

¹ جعبور عديلة و حيون سميرة، رقابة المشروعية على القرار الإداري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عيد الرحمان ميرة-بجاية، 2014-2015، ص:63.

² بلعاش شيراز، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر- بسكرة، 2014/2015، ص: 22-23.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

- الخطأ في تفسير القاعدة القانونية : فهنا يعود السبب لتفسير القاعدة القانونية لغموض النص القانوني أو تعارضه مع نص آخر وعلى هذا فإن الإدارة مجبرة بالتفسير الذي يصدره القاضي؛

- الخطأ في تطبيق القاعدة القانونية: وتظهر هذه الحالة عندما تقوم الإدارة بتطبيق أحكام قاعدة قانونية في غير محلها حيث تمارس السلطة المخولة لها في غير الحالات التي ينص عليها القانون، أو دون توفر الشروط التي حددها القانون لممارستها.

✓ **عيب الانحراف بالسلطة:** فالمقصود بالانحراف بالسلطة هو استعمال الإدارة لسلطاتها التقديرية لتحقيق غرض آخر غير المصلحة العامة وغير معترف لها به، والعيب في استعمال السلطة لا يصيب القرار في حد ذاته وإنما يتعلق بالهدف من هذا القرار، كما أن الرقابة عليه تنحصر بالبحث والتحقيق من نية مصدر القرار ويستند إليها القاضي في حالة غياب بقية حالات تجاوز السلطة أو عيوب عدم المشروعية التي يستند عليها المدعي في مخاصمته للقرار الإداري غير المشروع صنفه الفقه إلى 3 أصناف منها¹:

- القرار الإداري المخاصم يهدف إلى تحقيق غرض أجنبي عن المصلحة العامة؛
- مخالفة القرار الإداري المخاصم لقاعدة تخصيص الأهداف؛ الانحراف بالجراءات.

الفرع الثاني: حالات رفع دعوى الإلغاء

تتمثل حالات رفع دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري في النزاعات التي تنشأ بين طالب عقود التعمير والإدارة المانحة وهي كالتالي:

أولاً: بالنسبة لرخصة البناء

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى إلغاء وحالات رفع الدعوى أمام القضاء بالنسبة لرخصة البناء تتمثل فيما يلي²:

1- حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء: إنه من الثابت قانوناً أن الإدارة لا يمكنها رفض تسليم

رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام القانون 90-29 والمراسيم التنفيذية المطبقة له، و في حالة الرفض ألزم المشرع الإدارة بتسبب القرار تسبباً قانونياً وان يبلغ للمعنى طبقاً للمادة 2/62 من القانون 90/29 كما أن الحق في البناء هو أحد أوجه ممارسة الحق في الملكية

¹ جعبور عديلة وحيون سميرة، مرجع سابق، ص: 65-66.

² المادة 63 من القانون 90-29.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

المادة 50 من نفس القانون، إن التساؤل الجوهرى الذي يثور من أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة حول موقف القضاء الإدارى فى حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما بصورة صريحة و معللة قرارها على أسباب أخرى غير الأسباب التى حصرها القانون أو تزييف للوقائع و إما بصورة ضمنية وهذا بعد التعديل الذى تضمنه القانون 90-29 و الذى يعتبر سكوت الإدارة عن الرد بعد الميعاد القانون المضروب لها بمثابة رفض ضمنى لطلب الرخصة أو الشهادة و هو ما يخول للمعنى إما رفع تظلم سلمى أو إقامة دعوى أمام القضاء الإدارى.

المبدأ: أن القاضى الإدارى غير مؤهل لمنح رخصة البناء فهل يجوز له إلزام الإدارة بمنحها وقد تضاربت الآراء و المواقف فى ذلك بين مؤيد و معارض:

الموقف الأول: عدم جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضى الإدارى الجزائى: فهو لا يمكنه أن يحل محلها طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات و ليست لديه الآليات القانونية الكفيلة بجعل الإدارة تخضع للقرار الإدارى المتضمن إلزامها بمنح رخصة البناء كالغرامة التهديدية، و فى غياب قانون الإجراءات الإدارية ينص صراحة على ذلك وإنما يجوز له فقط إلغاء قرار الرفض ويكون للمحكوم له إما التقدم بطلب جديد وفقاً للإجراءات الجديدة أو رفع دعوى القضاء الكامل من أجل الحصول على التعويض فى حالة عدم صدور قرار إدارى جديد بالقبول أو متابعة الموظف الإدارى شخصياً أمام جهات القضاء الجزائى على أساس المادة 138 مكرر من قانون العقوبات على أساس جريمة امتناع الموظف عن تنفيذ حكم قضائى، و ذلك لأن الإدارة لا تستطيع أن تعرض جميع تصرفاتها على القضاء بدعوة حماية الأفراد أو المحافظة على ضماناتهم و إلا وصلنا إلى شل نشاط الإدارة و إصابة المجتمع بضرر بليغ.

الموقف الثانى : جواز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضى الإدارى الجزائى: إن الحق فى البناء هو مرتبط بحق ملكية الأراضى المكرسة دستورياً و أحد أوجه استعمالها و إن القضاء الإدارى ينظر ينظر فى الطعون ضد القرارات الإدارية -مبدأ دستورى- و ما دام أن قانون التعمير الجزائى قد حدد حالات رفض تسليم رخصة البناء على سبيل الحصر، فإن تقدير هذه الحالات يدخل ضمن الاختصاص المقيد والضيق للإدارة، و من ناحية ثانية فإن هذه الأخيرة خصم فى مواجهة الأفراد و ما دامت ملزمة بتعليل قراراتها الصادرة بالرفض أو التأجيل فإن ذلك سيخضع حتماً لرقابة القضاء الإدارى طبقاً لمبدأ المشروعية و حماية حقوق الأفراد وحرىاتهم الأساسية، و هى المعادلة التى يهدف إلى تحقيقها قانون التهيئة و التعمير فى نهاية المطاف، و عليه فإنه يجوز توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضى الإدارى الجزائى و

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

قد ذهب قضاء مجلس الدولة الجزائرية إلى القول بعدم جواز القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة مبدئياً¹، إلا أنه و بالنسبة لالزام الإدارة بتسليم رخصة البناء فقد قرر في القرار رقم 007736 الصادر بتاريخ 11-03-2003 والمنشور بمجلة مجلس الدولة العدد 03-2003 ص 143 المبدأ الآتي: "حيث أن المستأنف عليها أقامت دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي معسكر من أجل اصدار قرار يلزمه بتسليم رخصة بناء لتهيئة محل للممارسة نشاط صيدلية". حيث أن المستأنف عليها تمسكت في المرحلة الابتدائية بأنها تحصلت على الرأي الموافق لمديرية التعمير غير أن رئيس البلدية رفض تسليم الرخصة بموجب مراسلة و أن الرفض جاء غير معطل وبالتالي مخالف للتشريع المعمول به.

حيث أن دعوى المستأنف عليا الأصلية -تسليم رخصة البناء- تندرج ضمن دعاوى القضاء الكامل... حيث أن القاضي الإداري الذي رفعت أمامه دعوى القضاء الكامل لا يمكنه تقدير الواقع ما دام القرار الإداري لم يكن محل طعن بالإبطال... و لم يطعن في قانونيته أمام قاضي إداري.... أنه يتعين رفض دعوى المستأنف عليها لكونها سابقة لأوانها،

و بالنسبة للقانون الجزائري فإنه لا يوجد نص يسمح للقاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة كما لا يوجد نص يمنعه من ذلك خلافا للقانون الفرنسي الصادر في 08-02-1995 و الذي حسم المسألة نهائياً و أعطى هذه الصلاحية في المادتين 62-77 منه للمحاكم الإدارية و كذلك مجالس الاستئناف الإدارية و لمجلس الدولة بعد أن كان هذا الأخير يصرح دوماً بأن القاضي الإداري لا يوجه أوامر للإدارة. وعلى كل فإن إلزام الإدارة بمنح رخصة البناء لا يمكن اعتباره حلوًا محلها كما كان الأمر في التشريع السابق و في جميع الحالات إذا تبين لمقاضي الإداري أن الملف المقدم من قبل الطالب مطابق لما نصت عليه أدوات التعمير وأن هذا الأخير قد احترمت جميع المواصفات المطلوبة لانجاز البناء و لا يوجد أي مانع شرعي أو مادي لتبرير رفض الإدارة تسليمه إياها فيمكن للقاضي في هذه الحالة أن يكيف الرفض على أنه تعدي ما دام أن الأمر يتعلق بالتمتع بحق الملكية و التي لا يمكن أن تقبل التعويض مهما كان معتبرا في جميع الحالات و يلزم الإدارة تسليم رخصة البناء وهذا بالاعتماد على خبرة فنية جديّة تكون موافية و لاسيما من حيث الشروط التقنية و مدى قابلية الأرض للبناء عليها و كذا بتعليل قانون دقيق وتسبب يكون في المستوى من أجل اتخاذ هذا الإجراء²،

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء الاحث القرارات الصادرة عن المجلس الدولة والمحكمة العليا، الطبعة السادسة، الجزائر، دار

هومة، 2006، ص: 113.

² عزري الزين، مرجع سابق، ص: 40.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

كما تجدر الإشارة إلى أن سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم صدور قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة اعتبره القضاء الجزائري تجاوزا للسلطة ويستوجب إلغاء هذا القرار.

2. حالة صدور قرار بالقبول ثم اعتماد الإدارة إلى سحبه

الأصل أن رخصة البناء تنتهي بنهاية المدة المحددة لنفاذها طبقا للنص المادة 49 من المرسوم 91-176 إذ تنص: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لا يستكمل البناء في الأجل المحددة في القرار المتضمن رخصة البناء"¹. و بعد آجال الصلاحية المحددة لا بد من تقديم طلب جديد للحصول على رخصة جديدة تعد بدون دراسة شريطة أن لا تتطور أدوات التعمير بشكل مغاير، إلا أنه قد تتدخل الإدارة لإنهاء رخصة البناء و إزالة آثارها القانونية بالنسبة للمستقبل والماضي معا و من ثمة فإن سحب رخصة البناء لا يمكن إجراؤه إلا بتوافر شروط معينة وفقا للنظرية لسحب القرارات الإدارية²، كأن تتم عملية السحب من قبل السلطة الإدارية المختصة أو التي تعلوها و أن يكون السحب مبررا لعدم المشروعية و كذا أن يكون خلال مواعيد الطعن بالإلغاء و هي شهرين من تاريخ تبليغ الرخصة و عليه لا يجوز للإدارة سحب قراراتها لمجرد عدم الملائمة أو إعادة التحقيق و هي المسائل التي جسدتها قرارات الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في عدة قضايا³ من المقرر قانونا استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشأ لمحقوق و من ثمة فالإقرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء لوجود نزاع في الملكية بعد قرار مشوبا بتجاوز السلطة، و لكن كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن البناء يكتسي الصيغة التنفيذية و يرتب حقوق للمستفيد منه و الذي دون أن يكون مستويا بأية مخالفة فإن الطاعن كان على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المنسوب بتجاوز السلطة³ من المقرر قانونا أن الإدارة لا تستطيع الاحتجاج بغلطها لإعادة النظر في وضعية مكتسبة للغير⁴، لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى كانت قد ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصحابها، حيث أنو طبقا للمبدأ ثابت و معمول به فإن رخصة البناء الممنوحة لا يمكن سحبها.

¹ قبل صدور قانون 90-29- كانت مسألة صلاحية رخصة البناء محددة بالمادة 21 قانون 82-02 حيث تنص: "تصلح رخصة البناء لمدة 03 سنوات اعتبار من تاريخ تبليغها."

² عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجماعية، 1990، ص: 520.

³ قرار رقم 29432 مؤرخ في 27-01-1982، مجلة قضائية، عدد 01، سنة، ص: 188.

⁴ قرار رقم 53-299 مؤرخ في 06/06/1987، مجلة قضائية، عدد 04، سنة، 1990، ص: 171.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

3. حالة صدور قرار بالقبول ثم لجوء الإدارة إلى وقف تنفيذ الأشغال

يثار التساؤل حول مدى جواز الإدارة إصدار قرار بوقف الأشغال بعد تسليم رخص البناء صحيحة، إن المادة 76 من القانون 90-29 قبل إلغائها تتعلق بوقف الأشغال المخالفة للقواعد التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال دون سواها من الحالات حيث تنص: "في حالة إنجاز أشغال البناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال يمكن الإدارية أن ترفع دعوى أمام القضاء المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي...". والواضح أن المشرع الجزائري آنذاك قد سلب من الإدارة صلاحية التنفيذ المباشر من امتيازات السلطة العامة بل أخضع كل عمليات وقف البناء إلى القضاء عن طريق دعوى استعجالية ترفعها الإدارة شأنها شأن الأفراد و قد تم تعديل هذه الإجراءات بموجب المرسوم التشريعي 94-07 والذي تضمن فقط تثبيت الأمر بوقف الأشغال من قبل قاضي الاستعجال و عليه فإنه فيما عدا حالة انتهاك الأحكام القانونية في مجال التهيئة و التعمير لا يمكن للجهات الإدارية أن تأمر بوقف الأشغال أو تأجيل تنفيذ الرخصة المسلمة بصفة قانونية ولهذا فقد قررت المحكمة العليا على أنه: "من المقرر قانونا أنه عندما يتحصل على رخصة إدارية حتى و لو كانت ضمنية لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بوقف التنفيذ و من ثمة فإن المقرر الأمر بتأجيل تنفيذ المقرر الأول يعود مشوبا بعيب تجاوز السلطة"¹

كما يجوز للمعني حتى اللجوء إلى القضاء الإداري الاستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار المتضمن توقيف الأشغال: "يجوز لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي أن يطلب من قاضي الاستعجال طلب وقف تنفيذه ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه، و لما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لها حق مكرس تمثل في قرار تأسيسها و رخصة البناء التي حصلت عليها فإن القرار الاستعجالي الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح".

ثانيا: بالنسبة لرخص الهدم

المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري في حالة المنازعات رخصة الهدم يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

¹ قرار رقم 53878 مؤرخ في 18/04/1987 مجلة قضائية رقم 04، سنة 1990، ص171.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

الحالة الأولى: حالة رفض منح الرخصة

هذا الرفض قد يكون صريحا لموجب قرار إداري وقد يكون ضمنيا ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام المحاكم الإدارية، ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ، أما في حالة السكوت فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية وبعد مرور ثلاثون يوم دون الرد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني فإذا كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه ان يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم.

الحالة الثانية: حالة عدم منح الرخصة

يمكن للغير المتضرر منها الاعتراض أما الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض وبعدها يرفع دعوى الإلغاء ضد هذا القرار.

ثالثا: منازعات رخصة التجزئة

في حالة صدور قرار برفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء صريح أو ضمنيا في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى الإلغاء وفي حالة إلغائه فإن القرار القضائي لا يحل محل، بل يكون فقط بإمكان المعنى إعادة طلبه من جديد.¹

الفرع الثالث: شروط الطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران

تتمثل إجراءات الطعن في القارات الفردية في مجال العمران تتمثل في هذه النقاط:

أولا: شروط تتعلق بالطاعن

إن القواعد العامة لقبول الدعوى القضائية يشترط وفقا للقانون توفر جملة من الشروط الشكلية و الموضوعية، حيث أنه و قبل أن يتم النظر في الدعاوى من الناحية الموضوعية ينظر لها شكلا و هذه الشروط تطبق على الدعاوى الإدارية التي تتضمن طعوننا ضد القرارات الإدارية الفردية و تطبيقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجب أن تتوفر في الطاعن ضد هذه القرارات الصفة و المصلحة حيث أن المشرع لم ينص على الأهلية في شروط قبول الدعوى بل تركها لإجراءات السير باعتبارها أمر بديهي.

1. صفة الطاعن ضد القرارات الفردية في مجال العمران

إذا كان الإتجاه السائد فقها و قضاءا يذهب إلى اعتبار أن شرط الصفة مندمج في شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بحيث تتوافر الصفة وكلما وجدت مصلحة شخصية و مباشرة لرافع الدعوى

¹ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، 52.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

فإنه على الرغم من التسليم بصحة هذا الرأي، على أنه من المهم أحيانا التمييز بين الصفة و المصلحة¹ واعتبارهما شرطين مستقلين، خاصة إذا تعلق الأمر بالدعاوى التي ترفعها النقابات دفاعا عن المصالح المشتركة لبعض أعضائها فقط، فلا صفة للتقاضي و لا مصلحة مباشرة فيها و لا تخرج صفة الطاعن ضد القرارات الفردية العمرانية عن هذه الأحكام، لذلك يجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية و الصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

✓ الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية

شرط توافر الصفة في الأشخاص الطبيعية ضد القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة بناء أو رخصة هدم أو غيرها واجب و لازم، حيث لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم الصفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه بشأنه، و هو ما جاء حصرا بالمادة 34 من المرسوم 91-176 وهم:

• المالك أو موكله؛

• المستأجر لديه المرخص لو قانونا؛

• الهيئة أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية.

فهؤلاء من لهم مصلحة شخصية و مباشرة و يمكن أن يقوم مقام هؤلاء الممثلون القانونيون كالولي بالنسبة للقاصر والقيم بالنسبة للمحجور عليه.

هذا و تثبت الصفة لكل من الحائز تطبيقا لقانون التوجيه العقاري وكذا صاحب حق الامتياز بمقتضى نص المادة 51 من القانون 97-02 من قانون المالية لسنة 1998.

✓ الصفة في حالة الأشخاص المعنوية

إن صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية تثير مسألة التمييز بين الصفة و التمثيل و المشرع الجزائري ميز بين التمثيل و الصفة و ذلك من خلال نصه على الصفة كشرط لقبول الدعوى بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لا يجوز لأي شخص ما لم تكن لو صفة أو مصلحة قائمة محتملة يقرها القانون يثيرها القاضي تلقائيا لانعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه. و كذلك نص على التمثيل القانوني فالشخص المعنوي إما أن يكون عاما أو خاصا و هو الدولة وهي تمثل في الدعاوى القضائية بواسطة الوزير المعني أو من يفوضه في ذلك.

¹ محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، عنابة، دار العلوم، 2002، ص:77.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

و بناء على ذلك فإن القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران قد تثار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير حسب الحالة متى كانت هذه القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية بسبب أضرار مست المواطنين، طالما أنها تمثل المصلحة العامة العمرانية و قد يكون الشخص المعنوي جمعية أو نقابة و و غيرها فهل لهذه صفة في الطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران طبقا للقانون 90-31¹

المعدل و المتمم المتعلق بالجمعيات فإن حق التقاضي مكفول لكل الجهات التي تأسست بمجرد أن تكتسب الجمعية الشخصية المعنوية و الأهلية المدنية حيث يمكنها أن تمثل أمام القضاء كطرف مدني بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية و تلحق ضرار بمصالح أعضائها الفردية أو الجماعية. إذا كان المبدأ العام بموجب قانون الجمعيات يعطيها صفة التقاضي فهذه الصفة قائمة في كل الدعاوى مهما كان نوعها مدنية أو إدارية، و يعتبر ذلك سلاح قانوني لهذه الجمعيات في الدفاع عن البيئة، و هي إدارة رسمها المشرع قبل ذلك من خلال قانون البيئة 83-03 .

ولكن تقاضي هذه الجمعيات في حالة الأضرار الماسة بالبيئة نتيجة الأنشطة العمرانية قد حدد بموجب المادة 74 من القانون 90-29 حيث جاء فيها يمكن كل جمعية شكمت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن يعمل من أجل تهيئة إطار إطار الحياة و حماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني كما يتعلق بمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول بها في مجال التهيئة و التعمير .

إذا كان من الواضح أن صفتها في التقاضي لا تكون إلا بمناسبة دعوى قائمة على أساس مخالفة عمرانية نتج عنها ضرر بالبيئة، فتأسس كطرف مدني أي يستبعد أن تباشر الدعوى قبل أن تحرك، و من ثم فلا مجال لإثارة طعون ضد الرخص العمرانية من قبل هذه الجمعيات²

2. مصلحة الطاعن ضد القرارات الفردية في مجال العمران

يعتبر شرط المصلحة، أهم شروط لقبول الطعون ضد القرارات الفردية في مجال العمران الشيء الذي يجعل غالبية الفقه، كما رأينا يميل إلى إدماج شرط الصفة مع شرط المصلحة، باعتبار أنه كلما وجدت مصلحة شخصية و مباشرة للطاعن يعني أن له صفة في التقاضي، وبذلك يعبر بالمصلحة عن

¹ المؤرخ في 04-12-1990 المتعلق بالجمعيات.

² عزري الزين، مرجع سابق، ص87.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

الشروط التي يجب أن تتوافر في رافع الدعوى كذلك ونميز في المصلحة بين الأشخاص الطبيعية و المعنوية.

✓ المصلحة في حالة الأشخاص الطبيعية

أي أن يكون رافع الدعوى في حالة قانونية نتيجة القرار الإداري فلا يكف لقبول دعوى الإلغاء الإستناد إلى المصلحة التي يستند إليها الطاعن مصلحة شخصية و مباشرة أي مستمدة من مركزه القانوني بحيث يؤثر فيه القرار الإداري المطعون فيه بشكل مباشر و تطبيق ذلك عمى القرارات الفردية في مجال العمران تكتنفه بعض الصعوبات مردها إلى أن النشاط العمراني موضوع الترخيص يرتبط في أغلبه بمصالح كثيرة، فبالإضافة إلى مصلحة المستفيد من هذا الترخيص، فله علاقة مباشرة بالمحيط الخارجي و الجانب الجمالي، و هناك تأثير على الجيران و عمى المارة و غيرهم، فإلى أي مدى تعتبر المصلحة شخصية و مباشرة لقبول الطعون في هذا الصدد. و عليه يجب التمييز بين الطعن الذي يثيره المستفيد من الرخص العمرانية و بين الطعون التي يمكن أن ترفع من غيره، ففي الحالة الأولى يجب أن تكون المصلحة شخصية و مباشرة و لا يقبل الطعن ممن ليست له مصلحة.

أما في الحالة الثانية فإنه على مستوى التشريع و القضاء الجزائري لا يوجد ما يفيد قبول الطعون من غير المستفيد من القرار تطبيقا لقاعدة العامة في شرط المصلحة، سواء على قرارات العمران أو على غيرها و عليه لا تقبل الطعون المرفوعة من غير المعني بهذا القرار و ليست له مصلحة مباشرة¹

✓ المصلحة في حالة الأشخاص المعنوية

إن الأشخاص المعنوية يمكن أن تكون أشخاصا معنوية عامة أو أشخاصا معنوية خاصة فالأولى ليست من صلاحياتها الطعن ضد القرارات الفردية غير المشروعة الصادرة في مجال العمران، و أما إلغاء الجهة التي أصدرت القرار فيكون بطريق غير قضائي عن طريق السحب و من ثم لا حاجة للحديث عن المصلحة أو التقاضي هنا فالمقصود في هذا المقام، الأشخاص المعنوية الخاصة، و لا تصرف المعنى إلا لمجموعات النشطة في مجال العمران، إن المشرع الجزائري لم يجعل ليا حق التقاضي أي الطعن في القرارات القضائية إلا إذا تأسست كطرف مدني بموجب المادة 74 من القانون 90-29 هو ما يعني أن لا مصلحة شخصية و مباشرة في الطعن لهذه الجمعيات.

¹ عزري الزين، مرجع سابق، ص 87.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

ثانيا: شروط القرار المطعون فيه

لا يكف للطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران أن تتوفر فيها الشروط السابقة بل يجب زيادة على ذلك أن تتوفر في القرار المطعون فيه جملة من الشروط أجمع عليها الفقه و القضاء الإداريين هي:

✓ أن يكون القرار صادرا من سلطة إدارية

يجمع في هذا الشرط أمرين هما صدور القرار من سلطة إدارية و الثاني صدوره من سلطة إدارية مختصة إذن فالقانون منح لسلطة الإدارية صلاحية إصدار هذه القرارات و التي جاءت حصرا في التشريع الجزائري حينما منح الإختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة و بالتالي يخرج عن نطاق هذه القرارات مايلي:

• التصرفات الصادرة من فرد لا صلة له بالسلطة الإدارية و لا يتمتع بأية صفة تتيح لو سلطة إصدار القرارات؛

• القرارات الصادرة عن سلطات عامة أخرى غير المحددة قانونا وعليه فإن القرار الإداري الصادر في مادة العمران ليس من صلاحيات السلطة التنفيذية؛

• القرارات الصادرة عن جهات إدارية غير وطنية أي سلطات أجنبية لا تستمد سلطاتها من القانون الجزائري.

والخلاصة أن القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مادة العمران هي تعبير عن إرادة سلطة إدارية و من ثم يلزم صدورها عن السلطة و ذلك في إطار السلطات و الإختصاصات المخولة للجية الإدارية وفقا للقوانين و اللوائح المنظمة لها.

✓ أن يكون القرار نهائيا محدثا لأثر قانوني

يشترط في القرار الإداري ليكون محلا لمطعن أن يكون قرارا نهائيا محدثا لأثر قانوني معين.

• نهائية القرار الإداري: أي أن يصدر عن الجية الإدارية المختصة و يستنفذ جميع المراحل التحضيرية لإصداره؛

• أن يحدث القرار أثرا قانوني: يشترط القرار المطعون فيه أن يكون محدثا للأثر القانوني الذي يؤثر في المركز القانوني بالطاعن و ذلك بإنشاء مركز قانوني جديد أو بتعديله أو بإلغاء مركز قائم، و تخرج بذلك الأعمال التمهيديّة و التحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثرا قانونيا.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

وتطبيق هذا الشرط عمى القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران، يعود بنا إلى إبراز هذه الآثار فمثلا بالنسبة للقرار المتعمق برخصة البناء هو منح المستفيد منه حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، و بالنسبة للقرار المتعمق برخصة التجزئة فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية ، أما بالنسبة للقرار المتعلق برخصة الهدم فالأثر القانوني هم منح المستفيد منه حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف و عليه فلو لم تكن هذه القرارات منتجة لهذه الآثار، لا تعد قرارات إدارية فردية قابلة للطعن فيها بالالغاء¹

المطلب الثاني: منازعات دعوى التعويض

دعوى التعويض هي الدعوى التي يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بتعويض ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة ، لما لها قيمة عملية وتطبيقية لحماية الحقوق والحريات الفردية وهذا ما سيتم توضيحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: مفهوم دعوى التعويض

لدعوى التعويض خصوصية تميزها عن غيرها من الدعاوى بالنسبة للأشخاص والجهات القضائية وسيتم تناول اهم تعاريف وخصائص دعوى التعويض في هذا الفرع.

أولاً: تعريف دعوى التعويض

تعددت تعاريف دعوى التعويض في القضاء والتشريع والفقهاء لما وسيتم إيجاز أهمها في: ² **التعريف الأول:** "الدعوى التي يتطالب فيها صاحب الشأن بحق شخصي تجاه الإدارة، ويرتب القضاء فيها جميع النتائج القانونية على القرار غير المشروع، فيكون له حق الحكم بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بما تقويم أو تعديل أو تعديل القرار الإداري غير المشروع"

التعريف الثاني: "الدعوى التي يحركها المدعى، بغية الحصول على حكم بالزام الإدارة، بأن تؤدي إليه تعويضاً، عما أصابه من أضرار مادية وأدبية، جراء تصرف الإدارة تصرفاً غير مشروع".

مما سبق يمكن القول أن دعوى التعويض هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً،

¹ عزري الزين، مرجع سابق، ص: 89.

² ندا محمد أمين أبو الهوى، مسؤولية الإدارة بالتعويض عن القرارات الإدارية غير مشروعة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة الشرق الأوسط، 2010. ص: 12.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، كما تمتاز بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق.

ثانياً: خصائص دعوى التعويض

تتميز دعوى التعويض بخصائص من أهمها مايلي:

✓ **دعوى التعويض الإدارية دعوى قضائية:** يقصد بأن دعوى التعويض دعوى قضائية أنها ليست

مجرد تظلم أو طعن إداري، ذلك لأنها ترفع أمام جهات قضائية تابعة للسلطة القضائية ويتم قبولها أو رفضها أو الفصل فيها من طرف هذه الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بالمحاكم الإدارية ابتداءً وكقاعدة عامة أو أمام مجلس الدولة عن طريق الارتباط، وذلك في إطار الشكليات والإجراءات القضائية المقررة قانوناً، أما الطعون الإدارية فهي توجه وترفع أمام الجهات الإدارية التابعة للسلطة التنفيذية؛

✓ **دعوى التعويض دعوى ذاتية شخصية:** والمقصود من هذا أن يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة

أمام الجهات القضائية المختصة على أساس حجج وأوضاع قانونية ذاتية شخصية للمطالبة بالاعتراف أو تقرير حقوق شخصية مكتسبة وحمايتها قضائياً عن طريق الحكم بالتعويض الكامل لإصلاح الأضرار المادية التي تسببها بفعل النشاط الإداري الضار، ويفهم هنا أنها تستهدف تحقيق مصلحة شخصية وذاتية تتمثل في تحقيق مزايا وفوائد أو مكتسبات مادية أو معنوية شخصية وذاتية للتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي تصيب الأفراد وحقوقهم من جراء الأعمال الإدارية الضارة؛

✓ **دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل:** وينسحب معنى هذه الخاصية إلى أن سلطات

القاضي الإداري في دعوى التعويض واسعة وكاملة، وذلك بالمقارنة مع دعاوى المشروعية، حيث تتعدد سلطات القاضي الإداري، من سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى أي إثبات وجود الصفة لرافع الدعوى، إلى البحث عن الضرر الذي أصابه من نشاط الإدارة الضار، و سلطة تقدير نسبة هذا الضرر وسلطة تقدير التعويض تقديراً كاملاً وعادلاً بما يكفل إصلاح الأضرار؛

✓ **دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق:** تعتبر دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق

لأنها تستهدف الدفاع عن حقوق وحرّيات الفرد قضائياً، وذلك في مواجهة أنشطة الإدارة العامة الضارة بما فيها الأعمال المادية المشروعة، ويترتب عن هذه الخاصية عدة نتائج منها، التشديد

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

والدقة في وضع وتطبيق الشكليات والإجراءات القضائية المتعلقة بدعوى التعويض، وذلك لتوفر الضمانات اللازمة والكافية لفعالية وجدية دعوى التعويض في حماية هذه الحقوق الشخصية من الاعتداءات الناجمة عن الأعمال المادية الضارة الصادرة عن الإدارة، كما أنها تعطي للقاضي السلطات اللازمة لإصلاح الأضرار خلال عملية تطبيق دعوى التعويض الإدارية، وينجم عنها نتيجة أخرى تتمثل في أن مدة تقديم دعوى التعويض تتطابق مع مدة التقادم المسقط للحقوق¹.

الفرع الثاني: أسس دعوى التعويض

يمكن لمن لو مصلحة رفع دعوى التعويض ضد القرار الصادر من الإدارة بمنح القرار الإداري و المطالبة بالتعويض عن الضرر عمى أساس خطأ الإدارة و هو ماسنراه فيمايلي:

أولاً : الخطأ

إن المسؤولية دون خطأ لا تجد لها تطبيقاً في هذا النوع من الدعاوى، إذ يتوجب مسؤولية الإدارة في هذه الحالة أن يتوفر هذا العنصر بإصدارها قراراً غير مشروع و ذلك بتعرضه لأحد أوجه الإلغاء

- الخطأ كمسؤولية:

- تأخر منح قانون التعمير " تجاوز المدة القانونية للرد"؛

- القرار الغير الشرعي بوقف الأشغال؛

- رفض الإدارة تطبيق الأحكام القضائية القاضية بإلغاء رفض تسليم رخص التعمير.

• المسؤولية الإدارية بدون خطأ:

- ماطلة السلطة الإدارية في إتخاذ إجراءات التي كانت قد وعدت بها فينتج عن هذا التماطل

اضرار تستوجب المسؤولية ويقوم هنا الحق في التعويض

- أو الامتناع عن إتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران أما في هذه الحالة فلا

يقوم التعويض²

ثانياً: الضرر

يجب إثبات الضرر الناتج عن القرار المشوب بأحد العيوب السابقة التي يكون شخصياً و مباشراً؛ وللجمعيات المطالبة بالتعويض عن الأضرار المعنوية حسب ما أشار إليه المشرع في المادة 74 من

¹ عبد الفتاح الصالح، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية المشروعة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2013/2012، ص:59-60.

² عزري الزين، الضرر قابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور لمجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002، ص: 84-85.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

القانون 90-29 المتعلق في التهيئة والتعمير حيث أقر بحق جمعيات البيئة في المطالبة بالتعويض عن الأضرار العمرانية التي تمس بالمحيط والبيئة¹

ثالثا: العلاقة السببية

يجب أن تؤسس المسؤولية الإدارية على علاقة سببية بين الخطأ و الضرر، ولا يمكن التعويض إلا على الخطأ الذي ينسب للإدارة، وتتنفى العلاقة السببية إذا أثبتت الإدارة أن لا دخل لها في الأمر وأن الخطأ بسبب الغير أو القوة القاهرة²

الفرع الثالث: شروط قبول دعوى التعويض وأثارها

يجب أن توفر تحقق شروط المتمثلة في رفع الدعوى ووجود القرار السابق، إضافة إلى الاختصاص القضائي وميعاد الطعن ثم إن لها أثار قانونية:

أولاً: شروط قبول دعوى التعويض

1. رفع الدعوى

تعتبر دعوى التعويض من دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية التي تهدف لتحقيق مصلحة ولذلك على المدعى إثبات مصلحته المباشرة والمتضررة إضافة إلى توفر نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصفة والمصلحة

2. وجود القرار السابق

حسب نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن يتوفر مجموعة من الشروط الشكلية كشرط القرار الإداري المسبق الذي يحصل عليه الشخص المتضرر من هيئة إدارية سواء كان القرار بالقبول أو الرفض، أو حتى السكوت الذي يعتبر رفض بعد إنقضاء المدة المحددة لطلب عقود التعمير

3. ميعة الطعن

حسب المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن ميعة الطعن القضائي 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بالنسبة للمتضرر، أو من تاريخ نشر القرار بالنسبة الغير المتضرر، ويسقط الحق بإنهاء الأجل المقرر.

¹ المادة 74 من القانون 90-29.

² قرار مجلس الدولة، المؤرخ في 27-12-2012 عن الغرفة الثالثة، ملف رقم 078437 فهرس رقم 1094 (الغير المنشور)

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

ثانيا: آثار دعوى التعويض

1. كيفية التعويض

التعويض يكون بحجم الخطأ أن الحلول الإدارية لا تختلف عن المدنية في هذا المقام فالتعويض يجب أن يغطي الضرر، والأصل أن التعويض يكون نقديا حيث أن التعويض المقرر في القانون الخاص لا يتلائم مع القانون العام كما هو الحال في نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية فيستحيل هنا جبر الضرر إلا بالتعويض النقدي المناسب¹

2. الجهة التي يقع عليها التعويض

إذا ما تعلق الأمر بالمسؤولية عن عقود التعمير فإن المسؤولية هنا محددة حسب اختصاص كل جهة لمنحها رخص وشهادات تعمير وفق المواد 65-66-67 من القانون 90-29 السابق الذكر وبالنظر إلى المادة 94 في الفقرة 6 من قانون البلدية التي تنص على أنه " يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري."

كما نصت الفقرة 2 من المادة 65 من القانون 90-29 والمادة 95 الفقرة الأولى من قانون البلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي لى اعتبار أنه مكلف بتسليم رخص وشهادات التعمير وفق التشريع، فإن البلدية ستتحمل عبئ التعويض للأضرار التي يمكن أن تتجم عن عدم مشروعية هذه الرخص والشهادات وفق نفس السياق نصت المادة 78 من قانون الولاية على أنه، يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها ...".

كذلك مانصت عليه المادة 66 من القانون 90-29 المتمثل في صلاحيات الوالي بمنح رخص التعمير، وبالتالي تعتبر هذه المواد كأساس لمسؤولية الوالي في مجال التعمير ولا يختلف كذلك الأمر بالنسبة للوزير، حيث أن عبئ التعويض يقع على الجهة الإدارية كل حسب إختصاصاتها الممنوحة لها.

فالاختصاص هنا يعود إلى مجلس الدولة حسب المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية وكذا

المادة 09/01 من القانون العضوي 98-01 المتعلق في اختصاص مجلس الدولة وتنظيم عمله.

خلاصة القول أن منازعات رخص التعمير التي يختص بها القضاء الإداري هي مجموعة من

الدعاوى الإدارية، ومن أهمها دعوى الإلغاء التي تعمل على إلغاء قرار إداري صدر من صاحب الشأن

¹ أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2004، ص12.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

أنتج ضرر ضد أصحاب صفة أو مصلحة فطلبو بدعوى تعويض أمام جهات قضائية مختصة لإصلاح الأضرار التي أصابتهم جراء القرار.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

تختص جهات القضاء العادي في جميع المنازعات التي تكون فيما بين الأشخاص حول عدم احترام رخص التعمير، عند الانجاز او التعدي على الاملاك المجاورة او البناء بدون رخصة اصلا شرط ان لا يتنازع هؤلاء في شرعية الرخصة او محتواها اضافة الى امكانية رفع دعوى استعجاليه لوقف الاشغال حتى الفصل في الموضوع.

كما يمكن ان تتعدى هذه الدعوى لتصح جزائية في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء ففي هذه الحالة سلط القاضي بعد إثبات شرطة العمران في محضر الحالة على إلزام المخالف بمطابقة البناء او هدمه كليا او جزئيا على نفقة المخالف ومن هذا الحالات نستنتج ان القضاء العادي ينقسم بين مدني وجزائي وهو التقسيم الذي اعتمدناه في دراسة المبحث الثاني:

✓ **المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني؛**

✓ **المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي.**

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني

يختص قاضي المدني بالنظر في دعاوي التي يرفعها أصحاب الضرر عند المساس بحق الملكية والتعدي على حيازة أو البناء دون رخصة، التي تلحق ضررا شخصيا ومباشرا للغير، أمام المحكمة التابع لها موقع العقار سواء دعوى منع التعرض، أو دعوى الملكية وهذا ما سنوضحه في هذا المطلب.

الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع

إختصاص قاضي الموضوع هنا يكون عمى أساس إنتهاك القواعد العامة للتعمير ومخالفة أحكام عقود التعمير والتي تلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير حسب أحكام القانون المدني ، كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة لملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم إلترام المعني بقيود الارتفاع المقرر، وهذا طبقا للمادة 124 و 709 وما يليها و القانون المدني و كذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها.

وهنا تجب الملاحظة أن قاضي الموضوع غير مؤهل لمناقشة مدى شرعية عقود التعمير و المبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير والحفاظ عليها، فإذا تسبب تنفيذ عقود التعمير سببت أضرار فإنها تقع تحت طائلة المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية لمن منحت لو عقود التعمير.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

فإذا ثبتت المخالفة فإنه يمكن للمتضرر أن يطلب على أساس المادة 124 من القانون المدني باصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة من أجل الحكم لو بالتعويض العادل والمناسب. وفي هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي: "قيود الملكية -إلحاق ضرر الجار - القضاء بإزالة الضرر ، من المقرر قانونا أنو يجب عمى المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.¹

ولما كان الثابت-من قضية الحال- أن قضاة الإستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر و مصدره و قضاوا بإلزام الطاعن وبتحويل مدخل البناية بعيدا عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضرا عنيا فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون - مما يتوجب رفض الطعن الحالي" و في قرار آخر: "قيود حق الملكية - فتح مطل على الجار يقل عن مترين - لا يجوز تطبيق المادة 709 من القانون المدني فمن المقرر قانونا أنو لا يجوز لمجار أن يكون على الجار مطل مواجهها على مسافة تقل عن مترين و من تم فإن النعي عمى القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

الفرع الثاني: أمام قاضي الاستعجال

يخضع القضاء المستعجل إلى ضوابط ، إذا توافرت إستحق صاحب المصلحة هذه الحماية وعلى ذلك يقوم القضاء المستعجل على أركان وهما ركن الإستعجال أو الخطر وركن عدم المساس بأصل الحق فإذا تخلف أحدهما وجب القضاء بعدم الإختصاص.²

وانه يمكن رفع دعوى لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الإستعجال في إنتظار الفصل في الموضوع لكن بشرط أن لايتعلق النزاع برخصة البناء والا أصبح القاضي العادي غير مختص و وجب طرح النزاع على القاضي الإداري الذي وحده له الحق فى النظر فى مدى شرعية رخصة البناء و اذا طرح النزاع بهذا الشكل على القاضي العادي سواء فى الموضوع أو فى الإستعجال و جب عليه التصريح بعدم الاختصاص

ويمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو رخصة هدم لطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الاستعجالي و هذا بتوافر

¹ المادة 691 القانون المدني.

² جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، فرع إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2005، ص145.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

عناصر الاستعجال ، وهي الخطر المحدق و الضرورة الملحة و الأمور التي لا تحتمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنيا من أضرار طبقا 299 و ما يمينا من قانون رقم 08-09 بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق.

و في حالة البناء بدون رخصة أصلا ، فإن لا يشترط رفع دعوى في الموضوع من أجل قبول الدعوى بل إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري و هو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت على أنه: "إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال."

إن طلب وقف الأشغال من إختصاص قاضي الإستعجال ، و شروط الإستعجال هي:

حالة الإستعجال ، أو عندما يقتضى البث في تدابير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسرى عليه نصوص خاصة، وعدم المساس بأصل الحق وفي ذلك فإن إجتهد المحكمة العليا قرر على أنه إن وقف الأشغال من طرف الجهة الإستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في إنتظار الفصل النهائي فموضوع الدعوى.

ولقد كانت المادة 76 من قانون 90-29 الممغاة بموجب المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري تشير إلى حق السلطة الإدارية في اللجوء إلى القضاء المختص بدعوى إستعجالية لوقف الأشغال التي يشرع فيها الأفراد وتنتهك بصورة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية لكن بالرجوع إلى المادة 59 من نفس المرسوم فإننا نجد أنها قد ألغت صراحة المادتين 76-87 من قانون التهيئة والتعمير، و أعطت المادة 53 من المرسوم التشريعي أعلاه صلاحية للبلدية على أن تقوم بهذه الأشغال المرتبطة بأمر توقيف الأشغال الصادر عن الأعوان المختصين دون اللجوء إلى إصدار قرار بالهدم من القضاء بشرط معاينة الأعوان المؤهلين للمخالفة بواسطة محضر، و صدور أمر بتوقيف الأشغال ومواصلة صاحب المشروع رغم ذلك لأشغال البناء.¹

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

قواعد التهيئة والتعمير في مجال البناء عند انتهاكها يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين لذلك نصت المادة 77 من القانون 95-29 بغرامة مالية إذا لم يحترم صاحب الرخصة قواعد البناء والتعدي على الملكية العقارية.

¹ لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، الجزائر، دار بومة ، 2006، ص، 278.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

المادة 77 من قانون 29/90 تسمح للإدارة رفع شكوى ضد الباني، كما لها القيام بالهدم دوناً للجوء إلى القضاء بعد إثبات المخالفة من طرف شرطة التعمير، لذا نتطرق إلى الاعتداء على الملكية العقارية وفي حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير¹.

الفرع الأول: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير

نص هذا القانون في المادة 77 منه على جريمة واحدة بعد أن ألغى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المادتين 76 و 87 من هذا القانون والجريمة المنصوص عليها بالمادة 77 هي: جريمة تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها، فمن يستعمل أرض للبناء ويقوم بتنفيذ أشغال يجب عليه أن يعمل بالالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة للتطبيق، ويجب أن لا يتجاهل الرخص التي تسلم دائماً وفقاً لأحكامها، فالبناء يتطلب الحصول على الرخصة من الجهة الإدارية المختصة، ويتطلب القانون احترام ما جاء في هذه الرخصة، وتجاهل القانون أو الرخصة يعرض صاحبها لعقوبة الرغامة التي تتراوح ما بين 3000 و 300000 دج.

ويعاقب بهذه الرغامة مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المقاول، أو الأشخاص المسؤولين عن تنفيذ الأشغال وفي حالة العودة لإرتكاب نفس المخالفة يعاقب المتسبب فيها بالحبس لمدة شهر أو 06 أشهر. وقد منح القانون في هذا الإطار الرقابة واسعة حيث يجوز للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو العوان المفوضين أو الجمعيات التي تعمل على حماية المحيط، حق الرقابة على البناءات الجاري تشيدها وفي حالة المخالفة يمكن للجمعيات حماية المحيط أن تتأسس كطرف مدني².

نص قانون التهيئة والتعمير على أنه كل من يخالف أحكام هذا القانون يكون محل متابعة جزائية بعد إثبات المخالفة بموجب محضر، وقبل تعديل قانون التهيئة والتعمير كانت كل مخالفة لأحكام رخصة البناء أو رفض مطابقة البناء بالرخصة إن معارضة المخالفة تكون إما من طرف الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المحلفين والمفوضين، أما بعد التعديل الصادر بموجب القانون 04-05 والمادة 08 منه والتي جاءت بالمادة 76 مكرر وسعت الأعوان المؤهلين لإثبات المخالفة وهم:

ضباط أعوان الشرطة القضائية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، وكذلك مفتشي التعمير أعوان البلدية المكلفين بالتعمير يخول البحث ومعارضة مخالفات أحكام قانون التهيئة والتعمير كل

¹ عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح - ورقلة، 2013/2014، ص: 55-56.

² الفاضل خمار، جرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006، ص: 101.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

من مفتشي التعمير ، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير ، موظفي إدارة التعمير الهندسة المعمارية وذلك بعد أدائهم اليمين القانوني أمام رئيس المحكمة المختص إقليميا. وتثبت المخالفة بموجب محضر موقع، يبين فيه طبيعة المخالفة ويسمع بموجبه أقوال المخالف ويكون المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس أي أن له حجة بسيطة، ويترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه. وعندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المأهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله على رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء لأجل (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة.

عند إنقضاء وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى 30 يوما، يحال المحضر لوكيل الجمهورية المختص إقليميا قصد المتابعة الجزائية، والقاضي الجزائي غير مؤهل في هذه الحالة لأمر المخالف بالهدم وإعادة الأماكن إلى حالتها الطبيعية، لأن هذه المسألة هي من اختصاص الإدارة حسب المادة 12 من القانون 04-05 التي جاءت بالمادة 76 مقرر 04 .

أما في حالة معاينة عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه وحسب المادة 76 مكرر 04 ترسل نسخة من محضر المعاينة إلى رئيس الجهة القضائية المختصة من أجل المتابعة الجزائية لكن عمليا ترسل نسخة من المحضر إلى السيد وكيل الجمهورية وليس لرئيس المحكمة لأنه هو مختص بتحريك ومباشرة الدعوة العمومية ويكون الوالي ورئيس البلدية حسب الأحوال أطراف مدنية.

ويكون أما القاضي الجزائي إضافة للعقوبات الجزائية التي تصل من شهر إلى 06 أشهر حبس فإن القاضي الجزائي يأمر بناء على طرف الطراف المدنية إما بإجراء المطابقة أو الهدم ويحدد كحد أقصى لتنفيذ هذه الأعمال، وفي حالة عدم تنفيذها من المحكوم عليه فإن على رئيس البلدية المعنية أو الوالي القيام بتنفيذ الحكم.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الأحكام عقود التعمير في المناطق الخاصة

وعليه سيتم دراسة هذا الفرع في النقاط الموالية:

أولاً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الساحلية

لقد وضع المشرع عدة عقوبات تخص مخالفة الحصول على الترخيص بالبناء من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة، إذ أنه وبعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محافظ يتم في حالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص تحريك الدعوى العمومية.

حيث وأنه وطبقاً للمادة 39 من قانون 02-02¹ فإن الجزاء المترتب عن البناء دون ترخيص في المناطق الساحلية يعاقب عليه في الحبس من 03 أشهر إلى سنة واحدة و غرامة من 100.000 دج إلى 300.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

وفي حالة العودة تضاعف العقوبة والتي تصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج ، كما يجوز للقاضي الجزائي ومصادرة الآلات والأجهزة المستعملة في ارتكاب الجريمة، هذا فيما يتعلق بمخالفة أحكام المادة 15 من القانون المذكور أعلاه والمتعلقة بإقامة نشاط صناعي على الساحل، أما فيما يتعلق بالأماكن المهددة فإن إقامة أي بناء عليها دون الحصول على أي ترخيص يعاقب عليه بالحبس من 06 أشهر إلى سنة وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج وبإحدى هاتين العقوبتين.

كما خولت المادة 44 من 02-02 للقاضي الجزائي إتخاذ أي إجراء ضروري لمنع التدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة لذلك، في حين نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال التهيئة طبقاً للأحكام التي نص عليها القانون.

ثانياً: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق السياحية

إن عدم الحصول على الترخيص المسبق من قبل الإدارات المكلفة بالاستشارة المسبقة في مجل السياحة يعد بمثابة بناء دون رخصة، وفي هذه الحالة تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في القانون التهيئة والتعمير والمتعلقة بالمطابقة.

كما أنه وبالرجوع إلى أحكام المادتين 39 و 40 من القانون رقم 03-03² فإنه إذا ما تبين عدم مطابقة الأشغال ضمن هذه المناطق مع أدوات التهيئة والتعمير ومخططات التهيئة السياحية، ودفتر

¹ المؤرخ في 05 فيفري 2003 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه.

² المؤرخ في 17 فيفري سنة 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

الشروط فإنه يخول للإدارة السياحة اللجوء إلى القضاء المستعجل بقصد توقيف الأشغال وذلك وفقا للطرق المنصوص عليها في القانون الإجراءات المدنية، وفي هذا الصدد فإنه يجوز للقاضي الإستعجالي حتى أن يأمر بمطابقة الأشغال المنجزة بالرخصة والأمر بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.

وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 40 من القانون رقم 03-03 المذكور أعلاه قد أتت باستثناء اختصاص القاضي الإستعجالي الذي لا يمكن له في جميع الحالات أن يأمر بالهدم باعتبار أن ذلك من مسائل الموضوع التي تخرج عن اختصاصه، وتدخل ضمن اختصاص قاضي الموضوع.

إضافة إلى المتابعات الجزائية المتعلقة بمخالفة أحكام هذا القانون فإن المادة 44 منه نصت على أنه يعاقب بالحبس من ثلاثة أشهر إلى سنة واحدة وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون والتي تنص على أنه والتي تنص على أنه "يمنع كل أشغال تهيئة أو استغلال مناطق التوسع والمناطق السياحية والقواعد المنصوص عليها في هذا القانون."

كما نصت المادة 47 من القانون 03-03 على أنه يعاقب بالحبس من سنة واحدة إلى سنتين وبغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليوني دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو الاستغلال مناطق التوسع السياحي أو المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون. كما أن نفس القانون رتب جزاء على كل من يقوم بحرمان الوكالة الوطنية لتنمية السياحة من مباشرة حق الشفعة على الأراضي المتواجدة ضمن مناطق التوسع السياحي.

أما بالنسبة لرخصة البناء المتعلقة بالمشاريع الفندقية فإن نص المادة 50 من قانون 99-01¹ نصت على أنه في حالة التحقق من عدم مطابقة البناءات مع المخططات المصادق عليها من قبل وزارة السياحة، أو عدم إحترام قواعد العمران والبناء ان يطلب أعوان الإدارة السياحية من صاحب المشروع التوقف عن مواصلة الأشغال والإمتثال للمخططات والقواعد المنصوص عليها في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر وفي حالة عدم امتثاله يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للقواعد العامة لإلزام المخالف بالقيام بالتعديلات اللازمة.

كما خولت المادة 51 من القانون 99-01 لوزير السياحة في الحالات الإستعجالية يصدر قرارا بالتوقيف الفوري للأشغال مع إشعار قاضي الإستعجال بذلك في ظرف 48 ساعة، وهذا إجراء إحترازي

¹ المؤرخ في 6 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

منح للإدارة إلى حين تأكيد هذا الإجراء أو إلغاؤه من قبل قاضي الاستعجال وذلك بدون إغفال المتابعات الجزائية الممكن تحريكها ومباشرتها من قبل وكيل الجمهورية.

حيث وأنه طبقا للمادة 79 من القانون المذكور أعلاه فإنه يعاقب الحبس من شهر إلى ستة أشهر من 50.000 دج إلى 100.000 دج أنه بإحدى هاتين العقوبتين، كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة كما هو منصوص عليه بالمادة 46 من نفس القانون ، كما يعاقب طبقا للمادة 82 وفقا لأحكام قانون العقوبات كل من أدلى بمعلومات خاطئة بسوء نية وذلك بقصد الحصول على المصادقة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون 01-99

ثالثا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الثقافية

بعد معاينة المخالفات من قبل الأعوان المؤهلين قانونا، والمتعلقة بمخالفة قواعد البناء ومخطط حماية وإستصلاح المواقع الأثرية المنصوص عليها في المادة 30 من القانون رقم 04-98¹ وذلك في شكل محاضر ترسل هذه الأخير إما إلى وكيل الجمهورية بتحريك الدعوة العمومية وإما عن طريق الادعاء المدني أمام السيد قاضي التحقيق، من قبل نفس الأعوان المؤهلين قانونا من قبل الجمعيات التي تهدف إلى حماية الممتلكات الثقافية بموجب قانونها الأساسي.

ويعاقب بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.00 دج كل من يبشر القيام بالأعمال الإصلاح للممتلكات ثقافية عقارية المقترحة للتصنيف أو المصنفة للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو الإضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها وذلك مخالفة للأحكام المنصوص عليها في نفس القانون، وذلك دون المساس بالتعويضات المحتملة عن الأضرار.

كما أنه وطبقا للمادة 100 منه فإن كل مخالفة تتعلق بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أشغال عمومية كبرى أو خاصة يعاقب عليها بالغرامة 2000 إلى 1000 دج على أنه وطبقا للمادة 03 / 106 من القانون 04-98 فإن الممتلكات الثقافية والمواقع الطبيعية المصنفة وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة تكون مستثناة من الجرد العام للممتلكات الثقافية ومن ثمة من الخضوع لأحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

رابعا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الفلاحية

أن حقوق البناء في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي تكون منحصرة في البناءات تالضرورية في الاستغلال الفلاحية وكذا البناءات ذات المنفعة العمومية وذلك بعد الحصول على

¹ المؤرخ 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

رخصة البناء إذا ما كانت الأرض مدرجة ضمن مخطط شغل الأراضي¹، أما إذا لم يكن هذا الأخير موجودا فإنه وزيادة على رخصة البناء يجب كشرط مسبق الحصول على ترخيص لهذا البناء من قبل الوزارة المكلفة بالفلاحة، وهو نفس القيد المشار إليه في المادتين 33،34 من قانون التوجيه العقاري، إذ وطبقا لهما فإن أي نشاط أو انجاز أو تقنية على الأرض الفلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية العقاري، وطبقا لهما فإن أي نشاط أو انجاز تقنية على أرض فلاحية يجب أن يساهم في ارتفاع طاقتها الإنتاجية، كما يجب أن يحصل القائم بذلك وقبل الشروع في الأشغال على رخصة صريحة من الهيئات المخول لها .

ويترتب على مخالفة هذه الأحكام توقيع العقوبات المنصوص عليها في المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير، وذلك على النحو الذي سبق التطرق إليه، كما أنه هو وفي ما يخص تسوسة المنازعات المتعلقة بمخالفة هذه الأحكام والمتمثلة في البناء دون رخصة أو بدون ترخيص ، وكذا عدم مطابقة البناء للرخصة فإنه يرجع فيها إلى الأحكام العامة التي سبق تفصيلها.

كما أنه وكجزء مدني وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإنه كل معاملة توصلت على أرض فلاحية ومن شأنها أن تلحق أضرارا بقابليتها إستثمار أن تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام شروط ذلك التسبب في تكوين قطع أراضي وتلائم مع مقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20-12-1997 والمحدد لشروط تجزئة الأراضي أو لا تكون مفزعة في الشكل الرسمي يكون مصيرها البطلان وذلك وفقا للمادة 56 من نفس القانون أعلاه.

كما أنه وبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية والموزعة في إطار القانون المتعلق بالاستثمارات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم تغييرها وإلا رتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الانتفاع بعد إتباع إجراءات معينة وذلك طبقا للمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 90-51 المؤرخ في 06-02-1990 والمحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من قانون رقم 87-19 والمتعلق بالمستثمارات الفلاحية اللغى بالقانون 10-30 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأمالك الدولة والذي غير من حق الانتفاع إلى حق الامتياز لمدة 40 سنة قابلة للتجديد.

¹ المادة 48، 49 من القانون 90-29

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

خامسا: الجزاءات المترتبة عن مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق الغابية

وتتقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات الذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء دون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات الإدارة بوزارة الفلاحة، وإنما إكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى، كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار الغير المنتظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 قانون العقوبات المتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها قانون رقم 84-12 المؤرخ في 23-06-1984 المعدل المتمم المتعلق بنظام العام للغابات الذي نصت المادة 77 منه على أنه "ودون الاخلاء والالتزام بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية فإنه يعاقب على المخالفات للمواد 27، 28، 29، 30. بغرامة من 1000 دج إلى 50000 دج و في حالة العود يمكن الحكم على المخالف بالحبس من شهر واحد إلى ستة أشهر

و مما يلاحظ أن العقوبات المفروضة بشأن هذه المخالفات دون المستوى، و ذلك إذا ما قارنا الإعتداءات المرتكبة و ما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة كما أنه يجوز طبقا للقانون 84-12 لمجموعات الميتمة بالبيئة و حماية الغابات أن تتأسس كأطراف مدنية لمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي تمحق بالغابة و ذلك طبقا لمادتين 37-38. من القانون المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

سادسا: الجزاءات المترتبة على مخالفة الترخيص بالبناء في المناطق ذات المميزات الطبيعية

✓ بالنسبة للمؤسسات المصنفة

طبقا للمادة 102 من القانون 03-10¹ المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة و بغرامة قدرها 500000 دج كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص.

و إضافة إلى ذلك فإنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، و يمكنها أيضا الأمر بالنفاذ المؤقت للحضر كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل

¹ القانون 03-10 المؤرخ في 20 جويلية 2003 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

تحده، على أنه و في حالة مخالفة هذا الحضر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين و غرامة قدرها 1000000 دج و ذلك طبقا للمادة 103 من القانون المتعمق بحماية البيئة.

✓ بالنسبة للمؤسسات غير المصنفة

طبقا لنص المادة 84 من نفس 03-10 أعلاه فإنه: "يعاقب بغرامة من 500 دج إلى 15000 دج كل من يخالف أحكام المادة 47 من نفس القانون و تسبب في تلوث جوي و في حالة العود يعاقب بالحبس من شهرين إلى ستة أشهر و بغرامة من 5000 دج إلى 15000 دج أو بإحدهما"

✓ بالنسبة للمناطق المعرضة للكوارث الطبيعية

نقصد بها المناطق المعرضة للزلازل و الخطر الجيولوجي و الفيضانات، حيث أنه و طبقا للمادة 70 من القانون 04-20¹ فإن أي إخلال بالأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهيئة و التعمير يعاقب عليها بالحبس من سنة إلى ثلاث سنوات و بغرامة من 300000 دج إلى 60000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين، و في حالة العود تضاعف العقوبة " وذلك دون الإخلال بالأحكام المنصوص عليها بموجب قانون التهيئة و التعمير .

يتضح مما سبق أن منازعات القضاء العادي هي عبارة عن مجموعة من المنازعات التي يختص بها القضاء المدني الذي ينظر في دعاوي أصحاب الضرر عند التعدي على الأملاك التي تلحق ضررا للغير أمام المحكمة التابع لها العقار وذلك من خلال اختصاص قاضي الموضوع وقاضي الاستعجال، ومنازعات القضاء الجزائي تختص عند الاعتداء على الملكية العقارية ومخالفة قانون التهيئة والتعمير .

¹المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 و المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة .

الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير

خلاصة الفصل

نستخلص من دراسة الفصل الثاني أن تنوع الجهات القضائية في منازعات رخص التعمير يرجع إلى السبب الذي بني عليه النزاع

فإذا كان النزاع عن أعمال الإدارة بمخالفتها التنظيمات و القوانين هنا الإختصاص للقاضي الإداري إذا كان النزاع في تجاوزات أصحاب عقود التعمير و طالبي البناء فهنا القاضي العادي هو المختص في فض النزاع

الخاتمة

الخاتمة

إن عملية البناء بمراحلها المختلفة تتطلب توافر مجموعة من الشروط و الإجراءات الواجب

إحترامها، سيما تلك المتعلقة برخص التعمير .

وإن منح رخص التعمير يستلزم دراسة شاملة و كاملة حتى لا تقع الادارة في مشاكل مع طال

الرخصة ، قد تؤدي في نهاية المطاف إلى هدم البناء المشيد و ربما إلى مسائلة الادارة أمام القضاء ،

الشيء الذي يقلل من مصداقية الادارة، إن الواقع يكشف العديد من التجاوزات و النقائص في مجال

التعمير و يظهر ذلك من خلال إحصائيات البنايات الفوضوية المشيدة بكامل شوارع البلاد و التي أضحت

ظاهرة عادية، مما يفيد أن شروط و إجراءات منح الرخص غير محترمة.

إن موضوع منازعات رخص التعمير يتطلب دراسة جد معمقة و ما هذه الدراسة إلا محاولة منا

لتسليط الضوء على أهم النقاط المتعلقة بها.

فمن خلال هذه الدراسة المتواضعة حاولنا تقديم مفاهيم حول رخص التعمير و المنازعات التي

تثور بشأنها ، كما حاولنا إظهار أهم الأسباب التي يمكن أن تؤدي إلى نشوب منازعات رخص التعمير لا

سيما تلك المتعلقة بالإدارة التي تلعب دور أساسي لقيام مثل هذه النزاعات ، ذلك أن الجانب العملي يفيد

بأن هذه الإدارة لا تؤدي عملها بأكمل وجه.

النتائج

وعليه فإن أهم النتائج المتوصل اليها من خلال هذه الدراسة:

- ✓ عدم تقيد الإدارة بالنصوص القانونية في مجال رخص التعمير؛
- ✓ فشل المساعي الودية لفض النزاع في مجال رخص التعمير بدليل الكم الهائل للقضايا المطروحة أمام العدالة في هذا الموضوع.

هذا وقد حاولنا تقديم بعض الاقتراحات في هذا الموضوع كما يلي:

- ✓ بالنسبة لسكوت الإدارة عن الرد على طلب رخص التعمير ، ففي رأينا من الضروري إلزام الإدارة بالرد الصريح و إستبعاد الرد الضمني، وهي مهمة المشرع الجزائري في تجسيد ذلك من خلال القوانين المنظمة لرخص التعمير؛
- ✓ محاولة إنشاء هيئة مختصة في مراقبة مدى سلامة و مطابقة رخص التعمير للشروط المقررة قانون؛
- ✓ ضرورة متابعة المخالفات في مجال رخص التعمير و إتخاذ حلول بشأنها؛
- ✓ منح سلطة أكبر لشرطة العمران التي تلعب دور هام في متابعة مخالفات رخص التعمير؛
- ✓ إستحداث قوانين أكثر ردية في حق منتهكي قوانين التهيئة و التعمير.

قائمة المراجع

ا. المصادر

أولاً: القوانين

- قانون رقم 90-29، مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج-ج-ج-ج عدد 52، صادر في 2 ديسمبر 1990، معدل ومتم.
- قانون رقم 08-09 جريدة رسمية عدد 21 سنة 2008.
- قانون رقم 90-30، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52 سنة 1990.
- قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية 1998، جريدة رسمية عدد 89 سنة 1997.
- القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37 سنة 2011.
- القانون 03-10 المؤرخ في 20 جويلية 2003 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

ثانياً: المراسيم

- المعدل المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي جريدة الرسمية عدد 01 لسنة 2006.
- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 ديسمبر 2009 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر، جريدة رسمية عدد 55، 2009.
- المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 والمتضمن قانون المالية & 994، جريدة رسمية عدد 88 سنة 1993.
- المرسوم التنفيذي 91/175 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991
- المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30.
- المذكرة رقم 5361/1999 المؤرخة في 16 أكتوبر 1999، تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

قائمة المصادر والمراجع

- المذكرة رقم 2000/01479 المؤرخة في 28 مارس 2000 المتضمنة دور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء

ثالثا:القرارات

- المجلة القضائية، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 10/02/1990 عن الغرفة الإدارية، ملف رقم رقم: 62040، العدد الثالث، 1991.
- المجلة القضائية، قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 05/11/1998 عن الغرفة الإدارية، عدد 04، 1991.
- مجلة الاجتهاد القضائي، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 11-07-1982 عن الغرفة الإدارية، تحت رقم 22236، عدد خاص، سنة 1987.
- قرار رقم 68240، الصادر بتاريخ 28/07/1990، المجلة القضائية، عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01 سنة 1992.
- قرار رقم 29432 بتاريخ 27/11/1982، المجلة القضائية، العدد الأول، 1990.
- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، عدد 01 سنة 1998.
- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، 1993.
- قرار رقم 29432 مؤرخ في 27-01-1982، مجلة قضائية، عدد 01، سنة، ص:188.
- قرار رقم 53878 مؤرخ في 18/04/1987 مجلة قضائية رقم 04، سنة 1990، ص171.
- قرار رقم 53-299 مؤرخ في 06/06/1987، مجلة قضائية، عدد 04، سنة، 1990.
- قرار مجلس الدولة، المؤرخ في 27-12-2012 عن الغرفة الثالثة، ملف رقم 078437 فهرس رقم 1094.

II. الكتب

أولاً: الكتب باللغة العربية

1. اشرف توفيق و شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة، 1996.
2. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، 2005

قائمة المصادر والمراجع

3. أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2004
4. الفاضل خمار، جرائم الواقعة على العقار، الطبعة الأولى، دار هومة، الجزائر، 2006
5. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء احاث القرارات الصادرة عن المجلس الدولي والمحكمة العليا، الطبعة السادسة، الجزائر، دار هومة، 2006
6. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009
7. حسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، الجزائر، دار بومة، 2006
8. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2014.
9. صافية إقولي و أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الأولى، 2014.
10. عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2006
11. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 12، سنة 2008،
12. عمر حمدي باشا، محركات شهر الحياة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001،
13. علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، 1993
14. عمار بوضياف، القرار الإداري، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة الأولى، 2007
15. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2002
16. عمار عوابدي، القانون الإداري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، 1990

قائمة المصادر والمراجع

17. فتح الباب محمد أحمد، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية، 2000
18. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، (نظرية الاختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثالث، سنة 1999
19. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، عنابة، دار العلوم، 2002
20. نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010

ثانيا: الكتب باللغة الأجنبية

1. Henri jacquot, francois priet, droit de lurbanisme,3eme edition dalloz-sirey, paris,1998
2. Gerard patrick,pratique du droit de lurbanisme,eyrolles 2eme tirage
3. 1995
4. Jacqueline morand deviller, droit de lurbanisme,dallas,7eme edition 1995
5. environnement et de l eau au liban, delta ¹ urbanisme de la construction , de l'Mallat hyam, droit de beyrouth ,1997
6. Auby jean bernard et perinet- marquet hugues, droit de l urbanisme et de la construction , montchrestien, paris,2004
7. Dubois – maury jocelune , l amenagment,urbain, dalloz, paris,1996

III. الرسائل والأطروحات

1. أسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية حقوق، فرع عقود ومسؤولية، جامعة الجزائر، 2003-2004
2. بلعاش شيراز، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر - بسكرة-، 2014/2015

قائمة المصادر والمراجع

3. تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2016-2017
4. جعبور عديلة و حيون سميرة، رقابة المشروعات على القرار الإداري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الرحمان ميرة-بجاية-، 2014-2015
5. جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، فرع إدارة و مالية، جامعة الجزائر، 2005
6. سمية بوزويوة، حق الملكية في ظل نظام القانوني لرخصة البناء، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، فرع قانون الإدارة العامة، سنة 2008-2009
7. عمروش حياة و عمروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون الجماعات الإقليمية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2012/2013.
8. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، فرع قانون عقاري، المركز الجامعي سوق أهراس، 2007-2008
9. عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، 2007
10. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012
11. عبد الفتاح الصالح، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية المشروعة، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة محمد خيضر -بسكرة-، 2012/2013
12. عادل عميرة، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة قاصدي مرباح -ورقلة-، 2013/2014
13. محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكر ماجستير، كلية حقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002

قائمة المصادر والمراجع

14. مهدي زولو و إبراهيم فنيديس، أحكام رخصة البناء والأحكام المتعلقة بها، مذكرة
الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، جامعة 8
ماي 1945، قالمة، 2016/2015

15. منى بن لطرش، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة
قسنطينة، 1998

16. ندا محمد أمين أبو الهوى، مسؤولية الإدارة بالتعويض عن القرارات الإدارية غير
مشروعة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، قسم قانون العام، جامعة الشرق الأوسط، 2010

.IV. الملتقيات

1. بلقاسم ديب، البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل - نظرة على رخصة البناء-،
مقال منشور بمجلة العمران والتقنييت الحضارية، الصادرة عن مخبر البيئة والعمران، العدد
الأول، سنة 2009

2. حسين مسعودي، صلاحيات البلدية في مجال التهديم علة ضوء القانون 05/04 الصادر بتاريخ
2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الصادر بتاريخ 1990/12/1 المتضمن التهيئة
والتعمير، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة، الصادرة عدد خاص
بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008

3. رمزي حوحو، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر
الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 4، 2009

4. عزري الزين، الضرر قابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران،
مقال منشور لمجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002

5. مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري،
مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و الاقتصادية، مجلة المحكمة تصدر عن أساتذة كلية الحقوق
بجامعة الحقوق عين الشمس، العدد الثاني، جويلية 2006

المجلات

1. سينم صالح محمد، دور القضاء الإداري في حماية حقوق الانسان، مجلة جامعة تكريت للعلوم القانونية، المجلد2، العدد 27، 2015
2. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2013

المواقع الإلكترونية

[www .mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz).

- الموقع الخاص بوزارة التعمير

الملاحق

الفهرس العام

الفهرس العام

الصفحة	العنوان
	شكر و عرفان
	إهداء
	المقدمة
	الفصل الأول: منازعات رخص التعمير
	مقدمة الفصل
	المبحث الأول: منازعات رخصة البناء
	المطلب الأول: ماهية رخصة البناء
	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
	المطلب الثاني: تحضير رخصة البناء وتسليمها
	الفرع الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
	الفرع الثاني: دراسة طلب رخصة البناء
	الفرع الثالث: حالات نشوء منازعات رخصة البناء
	المبحث الثاني: منازعات رخصة الهدم والتجزئة
	المطلب الأول: رخصة الهدم
	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم
	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم
	الفرع الثالث: حالات نشوء منازعات رخصة الهدم
	المطلب الثاني: رخصة التجزئة
	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة
	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة
	الفرع الثالث: حالات نشوء منازعات رخصة التجزئة
	خاتمة الفصل
	الفصل الثاني: الاختصاص القضائي لمنازعات رخص التعمير
	مقدمة الفصل
	المبحث الأول: منازعات التي يختص بها القاضي الإداري
	المطلب الأول: منازعات دعوى الإلغاء

الفهرس العام

	الفرع الأول: مفهوم دعوى الإلغاء
	الفرع الثاني: حالات رفع دعوى الإلغاء
	الفرع الثالث: شروط الطعن ضد القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران
	المطلب الثاني: منازعات دعوى التعويض
	الفرع الأول: مفهوم دعوى التعويض
	الفرع الثاني: أسس دعوى التعويض
	الفرع الثالث: شروط قبول دعوى التعويض وأثارها
	المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القاضي المدني
	الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع
	الفرع الثاني: أمام قاضي الاستعجال
	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي
	الفرع الأول: حالة مخالفة قانون التهيئة والتعمير
	الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة على مخالفة أحكام رخص التعمير
	خاتمة الفصل
	الخاتمة
	الملاحق
	قائمة المراجع
	الفهرس العام
	الملخص

المخلص

يعد موضوع منازعات التعمير من المواضيع الشائكة التي تواجه الإدارة، ذلك أنها تمثل تصادم مصلحتين مختلفتين.

الأولى مصلحة خاصة بالملاك و الأفراد أصحاب الحقوق " حق الملكية " الذين يرغبون في ممارسة حقهم في الملكية.

و الثانية مصلحة عامة أخذت بعين الاعتبار حماية المجتمع و فرض إجراءات الضبط في مجال التعمير. فبالرغم من المجهودات المبذولة من سنن للقوانين و إستحداثها و تنظيمها إلا أن الفشل كان نصيب العديد من المنازعات التي أبت أن تلتقي مصالح أطرافها.

مرجعين أسباب هذا الفشل إما لنقص النصوص المنظمة لها أو أن هاته القوانين و التنظيمات مجرد حبر على ورق أو أنها لم تتماشى و الفكر السائد لدى الأفراد فأبوا إلا أن يخالفوها بإنتهكات صارخة تزداد يومياً. ومنه فلا بد من إستحداث رؤية إستراتيجية جديدة تتماشى و التنوع العمراني وكذا الفكر السائد، الشيء الذي يمكن أن يحد من منازعات التعمير و يوصلنا إلى ترقية عقارية جيدة.

Résumé

La question des conflits de construction est l'une des questions les plus épineuses de l'administration, et elle représente un conflit entre deux intérêts différents. Le premier est un intérêt particulier pour les propriétaires et les personnes ayant droit au "droit de propriété" qui souhaitent exercer leur droit de propriété. La seconde est un intérêt public qui a pris en compte la protection de la société et l'imposition de mesures de contrôle dans le domaine de la reconstruction. Malgré les efforts déployés par la promulgation, l'élaboration et l'organisation de lois, l'échec a été la variété de différends résolus dans l'intérêt de ses parties. Les raisons en sont soit le manque de textes organisés, soit ces règles et règlements ne sont que de l'encre sur parchemin, soit ils ne sont pas cohérents avec la pensée dominante chez les individus, ce qui aboutit à une augmentation des violations quotidiennes flagrantes. Il faut développer une nouvelle vision stratégique qui soit cohérente avec la diversité urbaine et la pensée dominante, qui puisse réduire les conflits de reconstruction et nous mener à une promotion immobilière