



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي -  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# منازعات التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير في القانون  
العام تخصص قانون الإدارة العامة

تحت إشراف:

- الدكتور: مختار بو عبد الله

إعداد الطالبة:

- وفاء عزالدين

لجنة المناقشة:

الدكتور	مخلوف صمود	أستاذ محاضر أ	جامعة أم البواقي	رئيسا
الدكتور	مختار بو عبد الله	أستاذ محاضر أ	جامعة أم البواقي	مشرفا ومقررا
الأستاذ الدكتور	جلول شيتور	أستاذ التعليم العالي	جامعة بسكرة	عضوا مناقشا
الأستاذة الدكتورة	رشيدة العام	أستاذة التعليم العالي	جامعة بسكرة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2014-2015

## شكر وعرفان

حمدا لله في ختام إنجاز هذا البحث المتواضع حمدا يليق بجلال وجهه

وعظيم سلطانه، فما توفيقني إلا بالله

ولا يسعني إلا أن أتوجه في هذا المقام بالشكر والتقدير إلى الأستاذ

الفاضل المشرف الدكتور بوعبد الله مختار الذي كان منارة لهذه

المذكرة من خلال صبره وتوجيهاته القيمة طيلة إشرافه

وجزيل الشكر والامتنان إلى أعضاء اللجنة الموقرة من صفوة الأساتذة على

تفضلهم بقبول مناقشة هذا العمل وأدامهم الله في خدمة العلم

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر اعترافا بالفضل والجميل إلى السيد رئيس

مكّمة قالمة والسيد رئيس المكّمة الإدارية للولاية على مساعدتهما

العلمية القيمة

وإلى كل أساتذة وأعمدة البحث العلمي

## إهداء

إلى من غرسا فيا مظمة الكبار ويفخران بقوتتي ونجاحي أمام فشلي..

إلى الوالدين الكريمين

إلى من عرفتك بينهم العزة والحنان إخوتي وأخواتي

إلى من سرن معي في درب الوفاء صديقاتي

إلى من كان لي مشجعا وقت ضعفي

من جمعني بهم أقدار العلم

إلى كل عاشق للحروف ومعانق للكلمات

إلى كل طالب علم أرفع تحية تقدير

تحضي قضية التعمير باهتمام واسع مع تطور المجتمعات وتباين أنماط وأشكال البناء الذي وصفه ابن خلدون في كتابه المقدمة بأنه "أول صنائع العمران الحضري وأقدمها"، إذ يعتبر المرأة العاكسة لقياس المستوى الحضاري للدول التي أضحت توليه مكانة تشريعية كبيرة.

ثم إن تنظيم حركة التعمير في الأساس لا بد أن يوفق بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العامة للمجتمع ككل، فإذا كان للمالك الحرية في استعمال ملكيته واستغلالها بما يخدم مصلحته الخاصة، فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام، الذي يقتضي وضع ضوابط لإحكام عمليات التشييد وفق الأسس المعمارية المطلوبة.

والجزائر كغيرها من الدول سعت حثيثا بشكل مباشر أو غير مباشر، لتنظيم مجال التعمير بما يحفظ حق الأفراد والمصلحة العامة معاً من خلال النصوص القانونية التي ترمي على وجه الخصوص إلى ضمان استعمال رشيد للفضاء العمراني وتنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير، وحماية أفضل للمناطق الخاصة من التوسع الغير الملائم على حسابها، وذلك بداية من الأمر 67-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، كأول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال، لتتوالى بعد ذلك سلسلة النصوص والتعديلات، مروراً بالقانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير مع الاستحداث التي لحقته في ظل الإصلاحات العامة التي عرفتها البلاد تطبيقاً لمبادئ دستور 1989 الذي أعلن القطيعة مع المرحلة السابقة عنه، ثم وصولاً إلى القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بمطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ورغم كثرة تدخل المشرع في هذا المجال إلا أن تعقد وضعية الملكية العقارية في الجزائر واختلال عوامل السكن والتهيئة الإقليمية، إضافة إلى التغييب للرقابة العمرانية، أدى إلى انتشار كبير للبناءات المخالفة لأصول العمران على الأراضي الغير مناسبة، والتي أصبحت السمة البارزة لإطار المبنى ورهنت فعالية ووجود قوانين التعمير رغم سياسة التعديل والإلغاء التي انتهجها المشرع.

صف إلى ذلك أن المشرع من خلال هذه النصوص القانونية يسعى إلى ضبط سياسة التعمير، من خلال إحداث توازن بين حق الأفراد في البناء المتفرع عن حق الملكية والمصالح والحقوق الفردية والجماعية المكفولة بموجب الدساتير والقوانين، من خلال تقييد ممارسته في حدود . هذا التقييد الذي ينجم عنه اصطدام يولد منازعات في التعمير يمكن أن يكون سببها الأفراد بدافع الحق الخاص لهم، أما الإدارة بدافع فرض ضوابط قانونية لقواعد التعمير

### 1- أهمية الموضوع:

يستوحي البحث أهميته من الناحية العلمية والعملية.

أ- الأهمية العلمية: وذلك من خلال النقاط التالية:

- التعرف على المنازعات الناشئة عن التعمير وإبرازها بصورة تكشف الغطاء عن اللبس والتشعب في هذا المجال من القرارات الإدارية.

- الوصول إلى النقص الموجودة في مجال العمران في بلادنا، فهل هو من الجانب التشريعي؟ مع أن هذا المجال قد دعم بترسانة قانونية كبيرة، أم هو من الجانب الإداري؟ مع أن الإدارة تملك المكنة القانونية لتنظيم قطاع العمران على أهميته.

### ب- الأهمية العملية:

تظهر الأهمية العملية للموضوع من خلال إبراز الثراء الجلي للنصوص والتشريعات المتفرقة الخاصة بهذا الموضوع، إضافة للمنازعات الكثيرة في هذا المجال.

### 2- دوافع اختيار الموضوع:

أدت عدة دوافع متضافرة لاختيار البحث في هذا الموضوع منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي.

**أ- الدوافع الذاتية:**

- الرغبة لخوض غمار المجال العقاري، وخاصة الجانب التعميري منه، إذ أن جل الدراسات لم تتخصص في منازعات العقار الحضري، هذا الأخير الذي يعتبره الكثيرون موضوع تقني لا يصلح للبحث العلمي.

- بروز مخالفات صارخة لقواعد التهيئة والتعمير التي أدت إلى توسيع الهوة ما بين المصلحة الخاصة للأفراد في ملكيتهم والمصلحة العامة للمجتمع وحق الإدارة في فرض ضوابط للتعمير، مما زاد من استفحال ظاهرة البناء غير الشرعي الذي تحول إلى أمر واقع يستدعي تسليط الضوء للحد من المنازعات الناشئة في هذا المجال وتسويتها.

- تجربتي الشخصية في المجال العقاري من خلال موضوع مذكرة التخرج لشهادة الليسانس دفعني مجددًا إلى مواصلة البحث في هذا الجانب، من جهة العقار الحضري.

**ب- الدوافع الموضوعية:**

- تبرز الدوافع الموضوعية لاختيار هذا الموضوع من خلال محاولة إظهار جانب النظام التنازعي للتعمير وذلك بإسقاط القواعد والأحكام العامة للمنازعات على هذا النوع من القرارات. - يعتبر موضوع التعمير موضوعًا بكرًا في الجزائر وموكبًا للعصر في مجال الاستثمار العقاري، رغم كثرة النصوص القانونية التي صدرت بشأنه منذ الاستقلال.

- الارتباط الوثيق للتعمير عامة ومنازعاته خاصة، بحق من الحقوق الشخصية للأفراد، المتمثل في حق الملكية، وما ينجر عنه

**3- أهداف الموضوع:**

الهدف المتوخى من هذه الدراسة، هو تحديد معالم المنازعات المثارة في هذا النوع من القرارات، خاصة مع تشابك النصوص القانونية في مجال العمران، ضف إلى ذلك المساهمة في بناء بحث علمي في القانون العام والذي تعتبر المنازعات على اختلافها من أبرز محاوره.

ونركز على أهداف هذا الموضوع من الجانب العلمي والتكويني فيما يلي:

#### أ- المجال العلمي:

- السعي إلى توضيح معالم التوجه القضائي واجتهاداته من خلال الحلول للقضايا الخاصة بالتعمير، والوقوف على دور القاضي الفاصل في المادة الإدارية لهذا النوع من المنازعات.
- تسليط الضوء على الدور الذي تلعبه الإدارة خاصة في ظل الوسائل الممنوحة لها من أجل تنظيم عملية العمران.
- القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بالعمران والوقوف على مدى نجاعتها في تنظيم عملية التعمير.

#### ب- المجال التكويني:

يعتبر هذا البحث موضوع ثري وتمرين جيد في المادة الإدارية، يدعم الثقافة القانونية الدقيقة لمثل هذه المنازعات والتي بدورها تساهم بالضبط والتحكم في المنهجية العلمية.

#### 4-الدراسات السابقة:

بما أن الخوض في غمار البحث العلمي يستدعي من الباحث أن يلم بكل جوانب الموضوع محل الدراسة، والذي يستوجب منه الاطلاع على الدراسات السابقة ويبنى على أساسها بحثه حتى لا يكون إعادة لما سبق ، والمعزى من هذا هو لتجميع أعمال البحث في أطر متكاملة ومنسجمة، لأن كل دراسة سلطت الضوء على جزء من الظاهرة المبحوثة، فهناك جملة من الأبحاث مثلاً تناولت العقار من كل الجوانب، مثل: الملكية، الشهر والتسجيل العقاري، الحقوق العينية العقارية، وبالنظر للجانب التنازعي، فتجلت معظمها في الدعاوي (دعوى الإلغاء، التعويض ودعوى الاستعجال).

أما الدراسات بالنسبة للعقار الحضري، المتمثل في جانب التعمير وبالخصوص منازعاته فهي قليلة، كون جلها ركز على الرخص فقط لا سيما رخصة البناء والمسؤولية المعمارية، ومن بين هذه الدراسات:

-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، 2011-2012، والذي تناول فيه القرارات التنظيمية في مجال التهيئة والتعمير كفصل أول، ثم خصص الفصل الثاني للقرارات الفردية والمتمثل أساسا في الرخص والشهادات .

-عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، المركز الجامعي، سوق أهراس، 2007-2008، والذي جمعت فيه أشكال الرقابة الإدارية على هذا النوع من الأشغال المتمثلة في الرقابة من خلال أدوات التهيئة والتعمير كفصل أول، ثم الرقابة من خلال الرخص والشهادات كفصل ثاني وصولاً إلى الرقابة من خلال المعاينة في الفصل الثالث .

-أمال خضراوي، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، دفعة 2009-2010، حيث ركزت هذه المذكرة على منازعات رخصة البناء فقط دون الرخص الأخرى.

-أما عن أطروحات الدكتوراه، فقد التمسناها من خلال أطروحة عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، دكتوراه دولة في القانون العام، جامعة الجزائر 2007، إذا خصصت هذه الدراسة الفصل الثاني للترخيص الإداري المسبق وممارسة عناصر حق الملكية العقارية، من خلال رخصة البناء كنموذج.

وعلى مضامين هذه الأبحاث، تتبني فحوى دراستنا، انطلاقا من المكان الجزئية الغير المستوفاة بالدراسة، محاولين الإلمام بهذا الموضوع في جانب المنازعات الناشئة عنه.

## 5-الإشكالية:

الظاهر من القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الخاص بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 وبوجه الخصوص القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها أن المشرع الجزائري تبنى لهجة مشددة

تجاه المستغلين لمشاريع معمارية (خواص أو عموميين) قصد إخضاعهم لاحترام القواعد العامة، المتعلقة بالبناء و المحيط المعماري الذي أصبح يمتاز بمظاهر تشويه رهيبية. نظراً للوضع المتدهور القائم للعمران في بلادنا، الذي سيؤدي لا محال لخلافات كثيفة، ومما لا شك فيه أن السلطة الإدارية المختصة ستتولى مهامها الضبطية وأن تدخلها هذا سيسفر على منازعات متزايدة بمقدار تناسبي لتدخلها، ذلك ما يؤدي بنا للتساؤل حول مدى قدرة الجهات الإدارية المعنية على فرض التشريع ذا الصلة بالمعمار وتطهير الوضع السائد من جهة وكذلك مدى قدرة القضاء الفاصل في المادة الإدارية التوفيق في تحقيق معادلة متوازنة تأخذ بعين الاعتبار أن السلوك سلبي في مجال بحثنا يمكن انسابه للمواطن والإدارة على السواء من خلال حق الجهات الإدارية في فرض إجراءات الضبط للمحافظة على النظام العام، وحق المالك في أن يشيد ويهدم ما يراه صالحاً في ممتلكاته؟

#### **6-الصعوبات:**

أدت وفرة المراجع المتخصصة مع تباينها صعوبة كبيرة في تحديد نسق المنازعات في مجال التعمير، ذلك أن معظم هذه المراجع قد ركز على رخصة البناء تحديداً دون غيرها من عقود التعمير، وغياها كلياً بالنسبة لدراسة المناطق المحمية كونها من مجال العقار الحضري، مما أدى إلى تركيز كمي واضح للمعلومات الخاصة برخصة البناء في الجزء المتعلق بها على حساب باقي الأجزاء.

كما أن نقص بعض المراجع وخاصة الرسائل والأطروحات من المكتبات الجامعية حتى ضمن أرشيف المكتبة، شكل خلل في عدم الاعتماد عليها رغم أهميتها اللازمة لموضوع البحث.

إضافة إلى أن التعقيدات الإدارية في مكاتب التعمير، بحجة السرية المهنية شكل حاجز في الاطلاع على جانب التطبيقي لهذا النوع من القرارات ومنازعاتها.

#### 7- المنهج:

تفرض طبيعة الموضوع استخدام مناهج معينة متمثلة ضمن بحثنا في:

#### أ- المنهج الوصفي التحليلي:

وذلك من خلال إبراز النصوص القانونية في مجال التعمير عامة على اختلافها مع تحديد عناصر كل نص قانوني، إضافة إلى توضيح دور كل جهة في ميدان التعمير سواء كانت جهة إدارية أم قضائية، وهذا وفق تحليل للبحث على أدق جزئياته بعرض النصوص التشريعية والقرارات القضائية محل المناقشة، وقد لازمنا هذا المنهج في كل فصول البحث، حتى يمكن الوصول أو الاقتراب إلى ما نتوخاه من هذا الموضوع.

#### 8- الخطة:

قصد الإلمام بجوانب البحث فإننا نتبع خطة ثنائية، تتمفصل محاورها من خلال تبيان الإطار العام لمنازعات التعمير وذلك بتوضيح المعالم المبدئية لهذا الموضوع والوقوف على حالات نشوء هذه المنازعات سواء ما تعلق منها بعقود التعمير أم بالمناطق المحمية كفضاء للعقار الحضري، ثم وصولاً إلى استعراض حلول هذه المنازعات من خلال التسوية على اختلافها والمتمثلة في التسوية الإدارية، القانونية والقضائية.

الفصل الأول: الإطار التنازعي للتعمير.

وذلك ضمن ثلاث مباحث المتمثل في ماهية منازعات التعمير كمبحث أول مروراً بمنازعات التعمير كمبحث ثان وصولاً إلى منازعات التعمير الخاصة بالمناطق المحمية في مبحث ثالث

الفصل الثاني: تسوية منازعات التعمير.

وفق ثلاث مباحث يدور الأول حول التسوية الإدارية لمنازعات التعمير والثاني على التسوية القانونية لمنازعات التعمير ويرسى الثالث على التسوية القضائية لمنازعات التعمير .

# الفصل الأول

## الإطار التنازعي للتعويض

إن دراسة الإطار التنازعي للتعيمير يقوم على تحديد الملامح الأساسية للمنازعات الخاصة بهذا المجال من خلال الوقوف على ماهيتها (المبحث الأول) ثم التركيز والخوض في غمار منازعاتها بالتطرق إلى عقود التعيمير على اعتبارها أساس قيام هذا النوع من المنازعات الإدارية (المبحث الثاني) ثم إن تشعب مجال التعيمير يقتضي دراسة منازعات المناطق المحمية (المبحث الثالث)

المبحث الأول : ماهية منازعات التعيمير

المبحث الثاني : منازعات عقود التعيمير

المبحث الثالث : منازعات التعيمير الخاصة بالمناطق المحمية

**المبحث الأول: ماهية منازعات التعيمير:**

يعتبر موضوع منازعات التعيمير من بين أهم النقاط في مجال المنازعات الإدارية، إذ أن تعدد النصوص التشريعية التي تنظم مجال التعيمير، إضافة إلى حجم القضايا المطروحة في هذا الشأن جعل هذا النوع يحظى بمكانة هامة في الجانب الإداري وللتعيمير خصوصياته في النظام التنازعي الإداري، سواء من حيث تعريفه أم الأطراف القائمة في هذا النزاع، يضاف إلى ذلك تعدد أنواع منازعات التعيمير ما بين القضاء الفاصل في المادة الإدارية، القضاء الجزائي والمدني فتختلف بذلك الجهة القضائية المختصة للنظر فيه وماهية منازعات التعيمير هي محل دراسة هذا المبحث ضمن ما يلي :

**المطلب الأول : مفهوم منازعات التعيمير**

**المطلب الثاني : أنواع القضاء الفاصل في منازعات التعيمير**

**المطلب الأول : مفهوم منازعات التعيمير:**

للقوف على أحكام منازعات التعيمير بصفة عامة وجب التطرق إلى المعالم الأساسية لهذا النوع من النزاع من أجل معرفة الإطار الذي تدور من خلاله رعى منازعاته. وباعتبار التعيمير يصلح لأن يكون محل نزاع إداري، فإن الخلافات الإدارية والقضائية الحاصلة بشأنه، تفرض علينا التحكم في مفهومه التنازعي، مما يستدعي منا في هذا المطلب دراسته كما يلي :

➤ **الفرع الأول : تعريف منازعات التعيمير.**

➤ **الفرع الثاني : أطراف منازعات التعيمير.**

**الفرع الأول : تعريف منازعات التعيمير:**

قبل التطرق لوضع تعريف لمنازعات التعيمير، فإن الأمر يقتضي أولاً التعريف بالشيء محل النزاع، لذا سنتطرق في هذا الفرع إلى ما يلي :

✓ أولاً : تعريف قانون العمران.

✓ ثانياً : تعريف المنازعات الخاصة بالتعمير.

أولاً : تعريف قانون العمران:

يعد ابن خلدون في طليعة الذين عرفوا مصطلح العمران، حيث قدمه كعلم له نسقه المعرفي وحقله الدلالي، وتجربته التاريخية والحضارية وأطلق عليه علم العمران البشري.<sup>1</sup>

ويمكن تعريف قانون العمران بأنه : " مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بعملية التعمير ومنها القواعد المتعلقة برخصة البناء " .<sup>2</sup>

ومن التعريفات أيضاً أنه : " مجموعة القواعد القانونية المتعلقة بتهيئة وتخصيص وتنظيم المساحات " .<sup>3</sup>

أما التهيئة العمرانية فيقصد بها الجوانب التقنية ومعرفة الطبيعة القانونية لمختلف الأملاك العقارية من حيث:

1-المحتوى التقني الأملاك العقارية يتضمن:

- الأراضي الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، الأراضي الغابية، الأراضي القابلة للعمران أو التي عمرت فعلاً، الأماكن المحمية.

2- من حيث الطبيعة القانونية الأملاك العقارية يجب معرفة:

- الأملاك العمومية الخاصة بالدولة، الأملاك العمومية الخاصة بالولاية، الأملاك

العمومية الخاصة بالبلدية، الأملاك الخاصة أو الملكية الخاصة وهي أملاك لأصحابها

الخواص، أملاك الوقف أو الحبوس.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> \_ عبد الرحمان أبو زيد ولي الدين ابن خلدون ، المقدمة، ديوان المبتدأ والخبر في تاريخ العرب والبربر ومن عاصرهم من ذوي الشأن الأكبر، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع ، لبنان ، الطبعة الأولى ، 2003 ، ص 08.

<sup>2</sup> \_ محمد الصغير بعلبي ، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري ، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلة علمية محكمة، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي ، العدد الأول، مارس 2007 ، ص 16 .

<sup>3</sup> \_ jacqueline morand Deviller,droit de l'urbanisme,4 éme édition, dalloz, Paris, 1998, P1.

<sup>4</sup> -عمر عمتوت ، قاموس المصطلحات القانونية في تسيير الشؤون المحلية ، دار هومو ، الجزائر ، سنة 2009 ، ص 87.

**ثانيا : تعريف المنازعات الخاصة بالتعجير :**

يتحدد تعريف منازعات التعجير بتحديد موضوعه، ذلك أن هذا النوع من المنازعات يثور عندما ترفض الإدارة المكلفة منح القرارات الخاصة بالتعجير على اختلافها، أو إقدامها على إلغاء هذه القرارات، أو اعتراضها على إنجاز أشغال التعجير بالرغم من توفر كل الشروط لذلك، فموضوع منازعات التعجير هو قرار الإدارة القاضي بالرفض مع التسبب الذي يشملها، إذ أن هذا القرار بالنسبة لقيام المنازعة الخاصة بالتعجير يعتبر شرطا أساسيا لرفع الدعوى.<sup>1</sup>

من خلال هذا يمكن أن نضع تعريف بسيط لمنازعات التعجير على أنها : " مجموع المنازعات التي يكون الاختصاص فيها للقاضي الفاصل في المادة الإدارية حسب قواعد قانونية وقضائية معينة، موضوعها مراقبة القضاء لنشاط الإدارة في مجال التعجير لأجل تحقيق معادلة متوازنة تأخذ بعين الاعتبار حق الجهات الإدارية في فرض إجراءات الضبط في مجال التعجير، وحق الأفراد التصرف في أملاكهم العقارية كيفما شاءوا " .

**الفرع الثاني : أطراف منازعات التعجير :**

كل قرار إداري على اختلافه يصدر عن هيئة إدارية معينة ، ولما كانت القرارات الخاصة بالتعجير هي قرارات إدارية صادرة عن هذه الهيئات لصالح الأفراد المعنيين بهذا النوع من القرارات فإن أطراف المنازعة التي تثار بشأن مجال التعجير هي نفس أطراف القرار الإداري.

ما يجرنا إلى دراسة قرارات التعجير من خلال ما يلي :

✓ أولا : الهيئة المكلفة بقرارات التعجير

✓ ثانيا : المستفيد من قرارات التعجير

✓ ثالثا : الغير المتضرر

<sup>1</sup> -أمال خضراوي ، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2009-2010، ص 24.

أولاً : الهيئة المكلفة بقرارات التعيمير :

الهيئة المكلفة بإصدار هذه القرارات تتمثل في الوزير المكلف بالتعيمير، الوالي، ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل حسب اختصاصه.

**1- اختصاص الوزير المكلف بالتعيمير :** باعتباره المشرف على إحدى الوزارات السيادية في

الدولة ويمارس مهامه بناء على تفويض إداري سواء كان منفرد أم بالاشتراك مع مجموعة من الوزراء، فهو يعتبر جهازاً إدارياً متخصصاً يشرف على قطاع نشاط معين في إطار وظيفة السلطة المركزية وينسق العمل بين مرؤوسيه.<sup>1</sup>

**2- الوالي :** ويعتبر الوالي رئيس إداري للوحدة أو الجماعة الإقليمية كجهة إدارية لامركزية

وله اختصاص بمنح قرارات التعيمير وفق القوانين الخاصة بالتعيمير كما سنرى لاحقاً.

**3- رئيس المجلس الشعبي البلدي :** والذي يتمتع بسلطة معتبرة في تسيير شؤون البلدية بما

في ذلك النشاط العمراني بصفة عامة، والبناء والهدم بصفة خاصة .

ثانياً : المستفيد من قرارات التعيمير :

المستفيد من قرارات التعيمير، هو كل شخص طبيعي كان أو معنوي يستصدر موافقة

بمنحه قرار للتعيمير أو البناء على ملكه ومستوفياً لكل الشروط القانونية.<sup>2</sup>

ثالثاً: الغير المتضرر :

هو كل شخص طبيعي كان أو معنوي تضرر جراء حيازة بعض الأشخاص لعقود

التعيمير من رخص وشهادات، سواء كانوا أفراد أم جمعيات\*، فيحق لكل شخص تضرر من

<sup>1</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 21.

<sup>2</sup> - أمال خضراوي، المذكرة نفسها، ص 23.

\*- اعترف المشرع الجزائري للجمعيات بحق التأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري في نص المادة 74 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 بنصها : "يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعيمير"، لمزيد من التفاصيل ارجع إلى المبحث الثالث من الفصل الثاني ضمن المطلب الأول من هذه المذكرة.

قرارات التعيمير الاعتراض على مضمونها عن طريق رفع دعوى إلغاء<sup>1</sup>، هاته الأخيرة التي ستكون محل دراسة في الفصل الثاني.

### المطلب الثاني : أنواع القضاء الفاصل في منازعات التعيمير:

يرجع تنوع الجهات القضائية في منازعات التعيمير إلى السبب الذي بني عليه النزاع ، إذ يعتبر القضاء الفاصل في المادة الإدارية هو الجهة الصالحة للنظر في قرارات التعيمير بما أنها أعمال إدارية قد تنطوي على مخالفة للقوانين والأنظمة في هذا المجال ، وهذه الجهة القضائية ستكون محل دراسة وتفصيل أدق ضمن المبحث الثالث من الفصل الثاني، على اعتبارها الجهة المختصة إداريا للفصل في منازعات التعيمير.

إضافة إلى جهة القضاء الفاصل في المادة الإدارية فقد يختص القضاء العادي بشقيه المدني والجزائي للنظر في تجاوز أصحاب عقود التعيمير وطالبي البناء للحدود المرسومة فيها، إذ لا تكون هذه العقود من رخص وشهادات بحد ذاتها كعمل إداري موضع مناقشة.

وسنتعرض في هذا المطلب إلى المنازعات المثارة أمام كل جهة على حدا فيما يلي :

➤ **الفرع الأول :** منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء الفاصل في المادة الإدارية

➤ **الفرع الثاني :** منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء المدني

➤ **الفرع الثالث :** منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء الجزائي

### الفرع الأول : منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء الفاصل في المادة الإدارية

أسند المشرع للسلطة الإدارية المختصة مهمة إصدار القرارات الخاصة بالتعيمير، إلا أن هذه السلطة قد تصدر قرارات تمس بمصالح الأفراد سواء بالقبول أو الرفض أو حتى تمس المصلحة العامة، خاصة إذا كانت مخالفة للقانون وتنفيذها يشكل خرقا لقواعد التعيمير.

وكثيرا ما حاول القضاء الفاصل في المادة الإدارية بمختلف درجاته التصدي لمنازعات

مجال التعيمير، وهو ما سنتناوله في هذا الفرع ضمن النقطتين التاليتين :

<sup>1</sup> - أمال خضراوي ، المذكرة السابقة ، ص 23.

✓ أولا : أساس الدعاوى الإدارية

✓ ثانيا : نتائج الدعاوى الإدارية

أولا : أساس الدعاوى الإدارية

يمكن للقرار الإداري المتضمن منح رخص وشهادات التعيمير أن يكون محلا لدعوى الإلغاء ، كما يمكن للمتضرر منه طلب التعويض، وسنتناول الدعويين :

**1- أساس دعوى الإلغاء :**

وأساس دعوى الإلغاء للقرارات الخاصة بالتعيمير هي عبارة عن أوجه الطعن بصفة عامة والمتمثلة في عيب الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب الانحراف بالسلطة وعيب مخالفة القانون.<sup>1</sup>

وسيتم تفصيل كل عيب على حدا مدعما بالأمثلة في مجال التعيمير في الفصل الثاني ضمن المبحث الثالث المتعلق بالتسوية القضائية لمنازعات التعيمير.

**2- أساس دعوى التعويض :**

يجوز لطالب الرخصة في حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخص وشهادات التعيمير<sup>2</sup>، أو حتى من له مصلحة ضد القرار الصادر من الإدارة بمنح عقود التعيمير، أن يرفع

<sup>1</sup> - بن شيخ أث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، دار هومه، الجزائر، طبعة 2006، ص ص 68، 130 .  
وأیضا:

- محمد سبتي ، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2001-2002، ص ص 73- 75 .

- عابدة دیرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعيمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري ، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي سوق أهراس، سنة 2007- 2008 ، ص 186

<sup>2</sup> - صورية زردوم، مداخلة بعنوان ، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعيمير والبناء في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق ، جامعة بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ، ص 8.

دعوى التعويض عن الضرر على أساس خطأ الإدارة على أن تؤسس المسؤولية الإدارية على علاقة سببية فلا يعوض إلا الضرر الناتج عن خطأ الإدارة.<sup>1</sup>

### ثانيا : نتائج الدعاوى الإدارية :

يكون المطلب الأساسي في دعوى الإلغاء إعدام آثار القرار موضوع الطعن وذلك إما بالحكم بإلغاء القرار أو تأكيد صحته ، ولكن إذا ما تم الحكم بإلغاء القرار فهنا تثار بعض الإشكاليات خاصة في حالة إلغاء قرار منح رخصة البناء حيث تصبح البناية مشيدة دون رخصة، إلا أن القضاء الإداري ليس من صلاحياته إصدار قرار بهدم البناء، ومنه لا تكفي دعوى الإلغاء وحدها للقضاء على المخالفة بل يجب أن ترفع دعوى مدنية لهدم البناء المخالف.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني : منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء المدني

وسنتناول في هذا الفرع الدعاوى المدنية في مجال التعيمير وذلك بالتطرق إلى أساس هذه الدعاوى ونتائجها.

✓ أولا : أساس الدعاوى المدنية

✓ ثانيا : نتائج الدعاوى المدنية

### أولا : أساس الدعاوى المدنية :

تتأسس الدعوى المدنية من المتضرر في مجال التعيمير بوجود وجود فعل يسبب له ضرر، ويشكل مخالفة للقواعد العمرانية، لذا فأساس هذه الدعوى يقوم على مخالفة قواعد التعيمير والضرر.

<sup>1</sup> - سمية بونوبوة، حق الملكية في ظل النظام القانوني لرخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، سنة 2008-2009، ص 180 .

<sup>2</sup> - عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 188.

## 1- مخالفة قواعد التعيمير :

إن القواعد المخصصة للتعيمير وضعت لحماية الأفراد وملكيّتهم مع حماية المصلحة العامة وتحقيق التوازن بينهما، خاصة عندما تلحق أضرار من جراء تنفيذ الأشغال دون مراعاة التوجيهات القانونية للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعيمير<sup>1</sup>، فتقوم الدعوى المدنية بسبب مخالفة هذه القواعد والتي يشترط فيها أن تكون سارية المفعول وقت الحكم المدني.<sup>2</sup>

كما أن مخالفة الرخص التي تمنح مع المحافظة على حقوق الغير يمكن إصلاح الضرر الناتج عنها أمام القضاء المدني<sup>3</sup>، ومن الأمثلة على هذه المخالفة البناء على ملك الغير، حيث تترتب على صاحب المنشآت ضرورة نزعها وأن يعيد الأرض إلى أصلها، ويعوض صاحب الأرض عما عسى أن يكون قد أصابه من الضرر، كما ينجر عن ذلك أيضا أن صاحب الأرض يستطيع أن يطلب إزالة المنشآت من أرضه حتى لو كان صاحبها حسن النية.<sup>4</sup>

ويمكن أن تقوم مخالفة قواعد التعيمير المؤسسة للدعوى المدنية وفقا لحالات سواء تعلق الأمر بإقامة أشغال بناء دون الحصول على الرخص، أم حالة البناءات المنجزة بعد الحصول على الترخيص أم حتى إقامة أشغال مخالفة للرخص المسلمة بشأنها.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - ساجية حمانى ، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2007-2008، ص 79.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص 189.

<sup>3</sup> - Daniel labetoulle, le permis de construire, coll , que-sqis-je?PUF , 1982 , p118.

<sup>4</sup> - أسيا جرور، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003-2004، ص 29.

<sup>5</sup> - محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 107.

وأیضا :

- عايدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص 189

كما أنه يمكن للمتضرر من الهدم دون رخصة<sup>1</sup> والتي تسببت له في ضرر أن يرفع دعوى مدنية على أساس المادة 124 من القانون المدني.

وبالرجوع لنص المادة 140 من الأمر 58/75 نجد أن مالك البناء مسؤول عما يحدثه تهدم البناء من ضرر ولو كان تهديماً جزئياً، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه لإهمال في الصيانة أو قدمه أو عيب فيه، حيث يستوي الأمر بين ما إذا كان المتسبب في الضرر مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المهندس المعماري، وكذا المقاول و الأشخاص المسؤولين عن تنفيذها<sup>2</sup>، فتفرض مسؤولية المقاول أو المهندس بمجرد حدوث التهدم دون البحث في السبب الناجم عنه<sup>3</sup>، وهذا ما نصت المادة 77 من القانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>4</sup>

## 2-الضرر:

إن مخالفة القواعد العمرانية لا تكفي وحدها لتأسيس الدعوى المدنية، بل يجب إثبات أن هذه المخالفة قد نتج عنها ضرر للمدعى شخصياً ومباشراً، من ذلك القيام بأشغال بشكل يحجب عن الغير ضوء الشمس.<sup>5</sup>

## ثانياً : نتائج الدعوى المدنية :

أول سؤال يطرح نفسه هنا بعد تحقق الضرر الذي تسببه بناية مخالفة لقواعد التعيمير

هو: هل يكفي المتضرر بالتعويض أو يمكنه المطالبة بالتعويض العيني، المتمثل في هدم

<sup>1</sup> - نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 2006 نصت على أن محاضر المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير تتضمن أيضاً حالة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة هدم

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 190.

<sup>3</sup> - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2003، ص 123.

<sup>4</sup> - جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

<sup>5</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص 203.

وأيضاً :

-محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص108.

-عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 191.

البناء المخالف؟<sup>1</sup>

من خلال نص المادة 173 من القانون المدني والتي تنص على : " إذا التزم المدين بالامتناع عن عمل وأخل بهذا الإلزام جاز للدائن أن يطالب بإزالة ما وقع مخالفاً للالتزام، ويمكنه أن يحصل من القضاء على ترخيص للقيام بهذه الإزالة على نفقة المدين" ، حيث أن من حق المتضرر من مخالفة قواعد التعيمير المطالبة بهدم البناء، كون القواعد العمرانية من مصادر الالتزام وبالتالي تشترك في أثارها مع المصادر الأخرى، وبذلك يمكن المطالبة بهدم البناء المخالف إذا كان من شأن المخالفة الإضرار بالمدعى بشكل لا يمكن دفع الضرر فيه إلا بإزالة البناء<sup>2</sup> كذلك أن السبيل المتاح للمدعى كي يطالب بإصلاح الضرر الذي لحقه من جراء مخالفة قواعد العمران أمام القضاء المدني هو التأسيس على نص المادة 124 من القانون المدني.<sup>3</sup>

الفرع الثالث : منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء الجزائي :

يرجع التدخل العقابي في مجال التعيمير إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها قواعد المسؤولية المدنية سواء أكانت مسؤولية تعاقدية أم مسؤولية تقصيرية، حيث أن تدخل المشرع بوضع القيود على الحق في الملكية وبفرض العقوبات عند مخالفة هذه القيود لا يتعارض مع ما ينص عليه الدستور من أن حق الملكية حق مصون، إذ لا يستبعد ذلك إمكانية فرض قيود عليها مردها المحافظة على مصالح اجتماعية جوهرية.<sup>4</sup>

وقد جرم المشرع عدم احترام قواعد التهيئة والتعيمير من خلال القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعيمير ضمن المادة 77 منه.

<sup>1</sup> - اتجه المشرع الفرنسي في هذا الأمر إلى أن القاضي ملزم بالهدم في حالة طلب ذلك من المدعى، مع إمكانية القاضي الأمر بالمطابقة أو بالتعويض النقدي فقط في حالة كفايتهما لإصلاح الضرر ورفعته حتى ولو طالب المدعى بالهدم ، لمزيد من المعلومات راجع محمد سبتي، مذكرة سابقة، ص ص 109-111.

<sup>2</sup> - عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 192.

<sup>3</sup> - محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 111.

<sup>4</sup> غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء(المقاول، مهندس البناء، صاحب البناء)، مقال منشور بمجلة الحقوق، الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، السنة التاسعة عشر، العدد الثالث، سبتمبر 1995، ص ص 85، 126.

وسندرس المنازعات الجزائية في هذا الفرع كما يلي :

✓ أولا : أساس الدعاوى الجزائية

✓ ثانيا : نتائج الدعاوى الجزائية

أولا: أساس الدعاوى الجزائية :

نصت المادة 77 من القانون 29/90 التي تعتبر كركن شرعي لجرائم التعيمير على ما يلي : " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة "

وما يلاحظ على نص المادة أعلاه هو عدم تحديد نوع المخالفات، بل تركت المجال واسعا ليتم تحديده من خلال النصوص القانونية المرتبطة بالتعمير، حيث أن فكرة تنفيذ الأشغال التي نصت عليها المادة واسعة وغير محددة ، فيبقى هذا النص الجنائي غير واضح في تحديد الأفعال المجرمة.<sup>1</sup> فقيام المسؤولية الجزائية في هذا النوع من الجرائم يشترط ارتكاب فعل مخالف لقواعد وأحكام التهيئة والتعمير بغض النظر عن تسببها لضرر أم لا.<sup>2</sup> ونشير أيضا إلى أن نص المادة لم يستثن من العقوبة المهندس المعماري والمقاول.

<sup>1</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 193 وأيضاً :

-محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 86.

-ساجية حماني، المذكرة السابقة، ص 81.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 193.

حيث يعتبر نص المادة 77 أعلاه هو الوحيد المجرم للأفعال التي تقوم بها هاته الفئة<sup>1</sup> إذ أن كل تجاوز وعدم التطابق مع مواصفات قواعد التعيمير يؤدي إلى قيام المسؤولية للمشرف على التنفيذ الممثل في المهندس المعماري والمقاول.<sup>2</sup>

تحرك الدعوى العمومية إما من طرف النيابة العامة أو عن طريق التأسيس مدنيا أمام قاضي التحقيق، إذ تعد المحاضر المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم أساس لتحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة.<sup>3</sup>

وفي هذا الصدد نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 على أنه : " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 90 / 29 "... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة ويرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة ... "

أما التأسيس كطرف مدني المنصوص عليه بموجب المادة 72 من قانون الإجراءات الجزائية، فقد طبقت المادة 74 من القانون 29/90 إذ أعطت الحق في ذلك للجمعيات التي لها علاقة بحماية المحيط .<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - ماجدة شهيناز بودوح، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني الصادرة عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة ، جامعة بسكرة، العدد الخامس، مارس سنة 2008، ص 131.

وأیضا :

- أم الخير بوقرة، مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد السادس ، ديسمبر سنة 2010، ص 306.

<sup>2</sup> - نبيلة قوجيل، مداخلة بعنوان، أعمال مهندس البناء بين مطرقة التجريم وسندان الجزاء ، في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 7.

<sup>3</sup> - سمية بونويوة ، المذكرة السابقة ، ص 191

وأیضا :

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة ، ص ص 98- 99

<sup>4</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص 192.

وأیضا :

- عايدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص 194

**ثانيا : نتائج الدعاوى الجزائية :**

نصت المادة 76 مكرر 05 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، على أن الجهة القضائية التي تم تحويل محاضر المخالفات إليها للبحث في الدعوى العمومية يمكنها أن تقرر إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً في أجل تحدده، بينما لا يكون للقاضي الجزائي في حال البناء دون رخصة إلا توقيع الجزاء لأن الإدارة تتولى القيام بالهدم على نفقة المخالف دون اللجوء للقضاء.<sup>1</sup>

حيث أن المشرع ألغى السلطات التي كان يمارسها القاضي الجنائي بموجب المادة 78 من القانون 29/90\* ، وهي سلطة الهدم عند الإدانة ، وهذا دليل على تشديد الرقابة القضائية وفعاليتها عند عدم احترام قواعد رخصة البناء، وقد ذهب إلى أبعد من هذا حيث أنه في حالة عدم امتثال المخالف للحكم القضائي يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بتنفيذ عملية الهدم وعلى نفقة المخالف وفق المادة 76 مكرر 5 أعلاه الفقرة 03.<sup>2</sup>

إلا أن ما يمكن ملاحظته حول قيمة الغرامة المالية هو أنها ضئيلة بالمقارنة مع نوع الجرم، ولكن الملفت الوحيد في ذلك هو منح المشرع للقاضي الجزائي سلطة تقديرية في الحكم بالهدم أو الغرامة حسب درجة خطورة المخالفة إضافة إلى منح رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي سلطة تنفيذ القرار بالهدم عند الاستمرار في المخالفة دون اللجوء مجدداً للقضاء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - حسينة غواس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2011-2012، ص 136.

وأيضاً :

- عابدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص 195.

\*- حيث ألغيت المادة 78 من القانون 29/90 بموجب المادة 59 من القانون 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، جريدة رسمية عدد 32 لسنة 1994.

<sup>2</sup> - ساجية حماني، المذكرة السابقة، ص 83.

<sup>3</sup> - عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 195.

**المبحث الثاني: منازعات عقود التعيمير:**

سبق وأن فصلنا في المبحث أعلاه دراسة أنواع منازعات التعيمير، وخلصنا إلى أن هذه المنازعات تثار أمام القضاء العادي مدني، جزائي وأمام القضاء الفاصل في المادة الإدارية. مع العلم أن المنازعات المثارة في مجال التعيمير أمام هذا القضاء الأخير يمكن إنسابها إلى السلوك السلبي للإدارة وذلك بالرفض من جانبها تسوية طلبات عقود التعيمير<sup>1</sup> والمتمثلة في الرخص والشهادات، إلا أن التساؤل الذي يفرضه المنطق هنا: هل يحق للإدارة رفض منح طلبات رخص وشهادات التعيمير؟ رغم أن هذه الطلبات تلحقها إجراءات قبلية تعتبر كضمانة لحماية الملكية الخاصة للفرد من تعسف الإدارة لدى منحها أو رفض منحها لطلبات عقود التعيمير، أم أن القانون قد أعطى لها أحقية الرفض.

إن الإجابة على هذا التساؤل تقتضي دراسة عقود التعيمير والمنازعات الناشئة عنها من رخصة البناء (المطلب الأول)، رخصة الهدم والتجزئة، (المطلب الثاني) إضافة إلى شهادات التعيمير (المطلب الثالث).

**المطلب الأول: منازعات رخصة البناء:**

لتحديد منازعات رخصة البناء والوقوف على حالات نشوؤها بدقة وجب التطرق أولاً إلى مفهومها ثم إلى تحضير هذه الرخصة وتسليمها لأن تحديد مفهوم الشيء وإجراءاته يكشف على نقاط منازعاته.

<sup>1</sup> - ارتأينا تسمية رخص و شهادات التعيمير بعقود، و ذلك بالنظر إلى المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-276 المؤرخ في 30 أوت 2009 المتعلق بالبطاقيّة الوطنيّة لعقود التعيمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كميّات مسكها ، جريدة رسمية عدد 50 لسنة 2009، حيث يقصد بعقود التعيمير في مفهوم هذا المرسوم مايلي : شهادة التعيمير، شهادة التقسيم، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، رخصة البناء وشهادة المطابقة.

➤ الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء

➤ الفرع الثاني: تحضير رخصة البناء و تسليمها

➤ الفرع الثالث: حالات نشوء منازعات رخصة البناء

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء :

إن مفهوم رخصة البناء ينطوي على عدة عناصر وجب تدليلها، بداية بتعريفها ثم نطاقها ثم إيضاح العلاقة بين رخصة البناء، وحق الملكية على اعتبار أن هذه الأخيرة تعتبر جزءا من منح الرخصة.

أولا: تعريف رخصة البناء :

تحاشي القانون 90-29 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 التعريفات الفقهية ما يلي:

- رخصة البناء هي "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة، لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء".<sup>1</sup>

وما يلاحظ على هذا التعريف أنه كان عاما، حيث اكتفى بذكر السلطة المانحة لهذه الرخصة، إضافة إلى حالات منحها دون الولوج في تفاصيل أكثر.

ومن التعريفات أيضا أنها "عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه"<sup>2</sup>

ويمكن تعريفها بأنها "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء، بمعناه الواسع طبقا لقانون العمران"<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - Henri jacquot.Francois priet,droit de l'urbanisme, 3 éme edition dalloz-sirey,paris,1998,p 547.

<sup>2</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني و مسؤولية المهندس و المقاول، مطبعة السعادة ، دون مكان، سنة 1972، ص 08.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، المقال السابق ، ص 18.

أما في التشريع العمراني الجزائري فهي عبارة عن " قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود ونطاق اختصاصه".<sup>1</sup>

ومن الأجدر في كل تعريف أن يحتوي على خصائص المعرف وكذا الطبيعة القانونية له إضافة إلى السلطة المؤهلة بالإصدار، ومنه فإن رخصة البناء هي: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران".<sup>2</sup>

ومن هذا التعريف فإن عناصر رخصة البناء عبارة عن قرار إداري بالبناء من سلطة مختصة، ويكون هذا القرار قبليا، كما يشمل على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم.<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>، وبالتالي فهذه الرخصة تمنح بموجب قرار إداري قبل الشروع في أشغال البناء.<sup>5</sup>

ومن هذا المنظور فإن منازعات رخصة البناء بصفة خاصة تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية، لتوافر المعيار العضوي الوارد بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص 100.

<sup>2</sup> - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، سنة 2004، ص ص 11-12.

<sup>3</sup> - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص ص 12-13.

<sup>4</sup> - محمد الصغير بعلي، المقال السابق، ص 18، 19.

<sup>5</sup> - عبد الوهاب عرفة، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2006، ص 31.

<sup>6</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، الجزء الثالث، سنة 2009، ص ص 69-70.

المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008<sup>1</sup> وذلك على غرار منازعات العمران الأخرى (رخصة الهدم، التجزئة، شهادة التعيمير، التقسيم والمطابقة).

وبناء على ما سبق فإن رخصة 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 إلى أن هذه الرخصة لها طابع تقريبي، إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء والتأكيد على الأوضاع القانونية القائمة للأشخاص المعنيين بها.<sup>2</sup>

### ثانيا : نطاق رخصة البناء :

من خلال التدقيق في قوانين التعيمير، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اشترط للقيام بعمليات البناء استخراج رخصة البناء، إلا أنه في الوقت ذاته أعفى بعض الأشغال من هذا الإجراء القبلي، وسنفضل فيما يلي الأشغال الخاضعة لهذه الرخصة والأشغال المعفاة منها.

#### 1- الأشغال الخاضعة لرخصة البناء :

لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تدعيمها أو هدمها أو لإجراء أية تشطيبات خارجية إلا عند الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الإدارية المختصة<sup>3</sup> وقد نصت الفقرة الأولى للمادة 52 من القانون 90-29 على الأشغال الخاضعة لرخصة البناء، في حين أنه اكتفى في المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعيمير و رخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك<sup>4</sup> بذكر نقطتين فقط: " يشترط كل

<sup>1</sup> - قانون رقم 08-09 جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008.

<sup>2</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة ، ص 08.

و أيضا:

- عايدة ديرم ، المذكرة السابقة، ص 76 - 77.

<sup>3</sup> - خالد عبد الفتاح محمد و حسن محمود سيد أحمد، المشكلات العملية للتراخيص ، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2004، ص 26.

<sup>4</sup> - جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.

كل تشييد لبناية أو تحويل لبناية على حيازة رخصة البناء...". وأيضاً ضمن نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها.<sup>1</sup> وعلى خطى المادة 52 فإن الأشغال الخاضعة لرخصة البناء كالتالي:

### ➤ إنشاء المباني:

يعرف الإنشاء على أنه " التشييد و الاستحداث و الإيجاد ، بمعنى البدء في إقامة المبنى لأول مرة كوضع الأساسات " <sup>2</sup> ، أو هو كل شيء متماسك من صنع الإنسان واتصل بالأرض اتصالاً قاراً.<sup>3</sup>

أما تعريف البناء بالنظر إلى القانون 90-29 السالف الذكر، لم يعط فيه المشرع أي تعريف أو ما يقرب إلى التعريف، رغم أهمية هذا المصطلح في تحديد البنائيات الخاضعة لرخصة البناء، إلا أن أول المحاولات نلاحظها من خلال القانون 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها <sup>4</sup> وذلك في المادة 02 منه و التي نصت على : " يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي :

البناء: كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.

تدخل البنائيات و المنشآت و التجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة "

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعيمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 07  
<sup>2</sup> - الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية الصادرة عن جامعة بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص07.

و أيضاً:

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 12.

- الزين عزري ، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> - عبد السميع سمير الأودن ، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد ، مكتبة الإشعاع ، الإسكندرية ، سنة 2000 ، ص9

<sup>4</sup> - جريدة رسمية عدد 44 ، لسنة 2008

ثم نجد المحاولة الثانية من خلال نص المادة 03 القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup> والتي نصها كآآتي: " يقصد في مفهوم هذا القانون ما يأتي :

البناء: كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني"

أما تعريف البناء من الجانب الفقهي فلا يختلف أن يعرف على أنه: " مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جبسا أو جيرا أو حديدا أو كل هذا معا أو شيئا غير هذا، شيدته يد إنسان ليتصل بالأرض اتصالا قارا " بمعنى أنه كل شيء متماسك من صنع الإنسان و اتصل بالأرض اتصالا قارا.<sup>2</sup>

وعلى هذا الأساس وجب توفر شروط في البناء ليكون كذلك ألا وهي: أن يكون مستقرا وثابتا، أن تتدخل يد الإنسان في إنشائه مع استعمال مواد البناء المعروفة المتماسكة كما سبق ذكرها في التعريف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، ج1، مجلد 2، مصادر الالتزام ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، سنة 1998، ص ص 12-13. و أيضا:

- حامد عبد الحليم الشريف ، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص ، دون دار النشر ، سنة 1993 ، ص 29  
- عايدة ديرم ، المذكرة السابقة، ص 79.

- الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 07.  
- الزين عزري ، المرجع السابق، ص 16.

<sup>3</sup> - محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي و مقاولي البناء و المنشآت الثابتة الأخرى ، دراسة مقارنة في القانون المدني المصري والقانون المدني الفرنسي ، دار الفكر العربي ، القاهرة، سنة 1985، ص 221. و أيضا:

-سمية بونويوة ، المذكرة السابقة ، ص ص 27-29.  
- الزين عزري ، المرجع السابق ، ص ص 17-16.

• **تمديد البناءات الموجودة:** من خلال نص المادة 52 السابقة الذكر فإن المشرع عند ذكره لتمديد البناءات الموجودة عيب عليه أنه لم يحدد التمديد أفقيا كان بمعنى التوسيع ، أم عموديا بمعنى التعلية ، أم أن المشرع قصد به لفظ التعلية والتوسيع.<sup>1</sup> والملاحظ في الجانب الميداني والذي يعتبر من الأخطاء الشائعة لدى الباني أن هذه الأشغال لا تستوجب استخراج رخصة بناء، رغم أن هذه الأشغال إذا ما قام بها صاحب المشروع دون رخصة بناء قد تؤثر على سلامة البناء والتصميمات الأولية، مما يتطلب الحرص الأكثر سواء من المشرع لوضع حد لمثل هذه التجاوزات أو من طرف الرقابة من خلال شرطة العمران، خصوصا إذا تعلق الأمر بالتوسعة الداخلية للبناء والتي لا تظهر للعيان.

• **تغيير البناء:**

يقصد به تعديل البناء القائم بشكل مغاير ومخالف لرخصة البناء و في مفهوم المادة 52 السابقة الذكر، فالمقصود بالتغيير أن يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهاة الخارجية للمبنى و التي تفضي إلى الساحات العمومية.<sup>2</sup>

• **التدعيم و التسييج:**

يقصد بالتدعيم تقوية الحيطان أو الجدران العادية و الضخمة المتصدعة وتهديمها وإعادة بنائها أو لإنجاز جدار صلب<sup>3</sup> حيث يلزم لإجراء هذه الأشغال سبق الحصول على

<sup>1</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص14. وأيضا:

- عايدة ديرم ، المذكرة السابقة، ص 80.

<sup>2</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص15.

و أيضا:

- الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري،المقال السابق، ص ص08- 09.

- عايدة ديرم ، المذكرة السابقة، ص81.

<sup>3</sup> - عبد الرحمان عزوي ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة الجزائر، سنة 2007، ص587.

رخصة البناء على اعتبار أنه يتعلق بالبنائية<sup>1</sup> ، أما التسييج فيقصد به إقامة جدار صلب يحيط بالفناء

الخارجي للمبنى.<sup>2</sup>

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري قد أضاف إلى جانب هاته الأشغال كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة ، حيث يمنع الشروع في أي من هذه الأشغال دون الحصول على الترخيص الإداري.<sup>3</sup>

## 2- الأشغال المعفاة من رخصة البناء :

تنص المادة 53 من القانون 90-29 على أنه: " لا تخضع لرخصة البناء البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والتي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعيمير والبناء " كما نجد في هذا الصدد أيضا المادة الأولى الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19، على أن هذا النوع من البناءات لا يخضع لرخصة البناء.

حيث نجد أن المادة 01 من المرسوم أعلاه قد وسعت من دائرة الاستثناءات الواردة في المادة 53 من القانون 90-29 وذلك بإضافتها لبعض الهياكل القاعدية الخاصة، ذات الطابع الاستراتيجي والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

ولقد أورد المشرع الفرنسي أيضا استثناءات من الحصول على رخصة البناء وذلك وفق ما ذكر في المادة 1-422L، التي تنص على استثناء بعض أعمال البناء بسبب طبيعتها وقلة أهميتها، وتشمل الأعمال المغطاة بالسرية والتي تخص الدفاع الوطني مثل، مراكز المعلومات ومؤسسات التدريب وقواعد الصواريخ والمنشآت المقامة داخل القواعد البحرية (art r-422-1)

<sup>1</sup> - Gilli jean- paul et Charbes Huberet et Delanversin Jacques , Les Grand arrêts du droit del'urbanisme,sirey 3 ed,1989,p209.

<sup>2</sup> - سمية بونويوة ، المذكرة السابقة، ص32.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 06 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية.

والمجموعة الثانية تشمل أعمال الترميم والأعمال المتعلقة بالمباني الأثرية والأبنية قليلة الأهمية، وبعض المنشآت الفنية الضرورية لتوزيع الطاقة الكهربائية، والإنشاءات الفنية الضرورية للمحافظة على سرية النقل البحري والنهري والبري والجوي (art r 422-2).<sup>1</sup>

### ثالثاً: رخصة البناء وحق الملكية :

يعتبر حق الملكية من أحد أهم أوجه حق البناء، مما يجرننا إلى طرح التساؤل التالي، كيف يمكن لحق الملكية المدستر والمقنن عالمياً أن يكون محلاً لترخيص إداري؟. للإجابة على هذا السؤال وجب توضيح حق الملكية وذلك لمعرفة معالم العلاقة بين هذا الحق ورخصة البناء، فحق الملكية من أقدم الحقوق حيث نص عليها الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 10 ديسمبر 1948 وذلك ضمن المادة 17 منه<sup>2</sup>، إضافة إلى دستور الجزائر منذ سنة 1963 إلى غاية 1996.<sup>3</sup>

وقد عرف الفقيه عبد الرزاق السنهوري حق الملكية على أنه: " حق ملكية الشيء هو حق الاستئثار باستعماله وباستغلاله و بالتصرف فيه على وجه دائم"<sup>4</sup> ، فالعلاقة الأولى بين حق الملكية ورخصة البناء تتضح من خلال حق الاستعمال، الاستغلال و التصرف.

حيث أنه بعيداً عن حق التصرف الذي يعتبر من الحقوق الخالصة للمالك في أن يشيد في ملكه ما يراه صالحاً من إعادة بناء أو ترميم أو صيانة وغيرها، ففي حق الاستعمال والاستغلال يبدأ تقييد حق الملكية وتنظيم استعماله وفق الإجراءات القانونية والإدارية وذلك للموازنة بين المصلحة العامة والمتعلقة باحترام قانون العمران والحفاظ على مقتضياته من جهة

<sup>1</sup> - مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي و القانون الأردني، مقال منشور بمجلة الحقوق، مجلة فصيحة محكمة، الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الرابع، السنة الخامسة و العشرون، ديسمبر 2001 ، ص 301-302.

<sup>2</sup> - نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان على: " لكل شخص التملك بمفرده أو بالاشتراك مع غيره. لا يجوز تجريد أحد من ملكه تعسفاً"

<sup>3</sup> - نصت على حق التملك المادة 16 من دستور 1976 ( جريدة رسمية عدد 94 لسنة 1976)، و المادة 49 من دستور 1989 (جريدة رسمية عدد 09 لسنة 1989)، و المادة 52 من دستور 1996 ( جريدة رسمية عدد 76 لسنة 1996).

<sup>4</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، منشأة المعارف، الجزء الثامن، حق الملكية ، سنة 2004 ، ص433.

وبين المصلحة الخاصة وذلك من خلال تلبية احتياجات الأفراد والمؤسسات المترتبة عن حق الملكية ، وبالتالي يظهر هذا التقييد لحق الملكية من خلال فرض رخصة البناء.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: تحضير رخصة البناء و تسليمها :

قبل البث في طلب رخصة البناء، فإنه يسبق هذه المرحلة كنقطة أولى طلب الحصول على رخصة البناء، ثم يليها دراسة و فحص هذا الطلب.

✓ أولاً : طلب الحصول على رخصة البناء

✓ ثانياً: دراسة طلب رخصة البناء

✓ ثالثاً: البث في طلب رخصة البناء

### أولاً : طلب الحصول على رخصة البناء:

يعتبر طلب الحصول على رخصة البناء إجراءً أولياً، قد يسبقه في البداية بأن يبادر الشخص للتأكد من حقوقه على العقار محل رخصة البناء وذلك بطلب شهادة التعيمير كما أن المشرع فرض على الطالب استيفاء مجموعة من الشروط القانونية و التنظيمية من ضرورة توفر شروط الصفة في طالب الرخصة وإرفاق واستحضار كل الوثائق المطلوبة لتكوين الملف.

### 1- شهادة التعيمير:

من خلال استقراء نص المادة 51 من القانون 90-29 يتضح أن شهادة التعيمير<sup>2</sup> إجراء يبقى للشخص المعني الحرية في طلبه كما أنها مستحدثة في التشريع الجزائري وفق القانون 90-29 السالف الذكر و ذلك بالمقارنة مع تشريعات التعيمير السابقة.

وعن أهمية شهادة التعيمير في طلب الحصول على رخصة البناء فإن ذلك يظهر من خلال أهدافها و المتمثلة في :

1- غرض إعلامي، ذلك أن شهادة التعيمير تسلم للتحقق من إمكانية تخصيص الأرض المعنية للبناء.

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزاوي، الرسالة السابقة، ص 580 - 581.

<sup>2</sup> - في تعريف شهادة التعيمير، ارجع إلى المطلب الثالث من هذا المبحث.

ولأجل ذلك تأخذ بعين الاعتبار:

- أنظمة التهيئة و التعجير المطبقة على القطعة الأرضية
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة (شبكة المياه الصالحة للشرب والتطهير، شبكة توزيع الكهرباء).<sup>1</sup>
- 2- الحماية القانونية لطالب شهادة التعجير<sup>2</sup> والتي تتجلى أهميتها من خلال نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وقبله المادة 05 أيضا من المرسوم 91-176 السابق الذكر<sup>3</sup> والتي مفادها أنه: "... لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعجير المذكورة في شهادة التعجير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعجير أو بطاقة المعلومات".
- من خلال نص المادة أعلاه، لا يحق للإدارة كسلطة أن تراجع حقوق البناء المحددة في شهادة التعجير، بمعنى أنه ليس أمامها سوى أن تقرر ما هو مبين في هذه الشهادة حتى وإن كانت مخططات وأدوات التعجير قد تغيرت في الرقعة الأرضية المعنية بشكل يتناقض ولا يتفق مع مضمون الشهادة.<sup>4</sup> وقد أصبحت صلاحية شهادة التعجير بعد صدور المرسوم الأخير 15-19 السابق الذكر مرتبطة بمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعجير كما سنرى لاحقا بعد أن كانت محددة بسنة ابتداء من تاريخ التبليغ .

<sup>1</sup> - Gerard Patrick, pratique du droit de l'urbanisme, eyrolles 2 ème tirage 1995, page 135.

<sup>2</sup> - Jacqueline Morand Deviller, droit de l'urbanisme , dallas, 7ème edition 1995, page 70.

<sup>3</sup> - المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006.

<sup>4</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة ، ص 23.

و أيضا:

- ساجية حماني، المذكرة السابقة ، ص 24.

**2- 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 على أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية والمتعلقة باستعمال الأرض.

ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"

تعتبر هذه المادة مبدأ، حيث أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض و بإحداث ربط بين هاته المادة الأخيرة والمادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176<sup>1</sup> والتي تنص على ما يلي " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله (\*) المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه، الوثائق التالية:

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه  
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المذكور أعلاه

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية " وقد أضافت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 إضافة إلى ماسبق ذكره في المادة 34 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:

<sup>1</sup> - و قد تمت أحكام هذه المادة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر، جريدة رسمية عدد 55، لسنة 2009.  
\* لفظ " الموكل " هو خطأ اصطلاحيا والأصح " الوكيل".

➤ **المالك:**

استهلت 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 العقاري<sup>1</sup> والذي 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 تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت 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 البناء.\*

وما يمكن الإشارة إليه أن المادة 34 و42 السابقتي الذكر من المرسوم التنفيذي 91-176 والمرسوم التنفيذي 15-19 قد نصت على إمكانية تقديم طلب رخصة البناء، مرفقا بنسخة من شهادة الحياة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25، وذلك وفق المادة 43 فقرة 02 منه حيث جاء فيها: " غير أنه مع استثناء التحويل المجاني أو بمقابل مالي، يحق لمن يحوز قانونيا شهادة الحياة أن يتصرف تصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء، المختص غير ذلك".

ومنه يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحياة عن طريق التقادم من أجل طلب رخصة البناء، رغم أن المادة 50 من القانون 90-29 أعلاه قد نصت على أن حق البناء مرتبط

<sup>1</sup> - القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990

\*- أما في التشريع الفرنسي فإن هذا الأخيرة لا يستلزم إرفاق طلب رخصة البناء بوثائق لإثبات صفة المالك، كما أن الإدارة تكتفي بالإشارة إلى هذه الصفة عند طلب رخصة البناء، انظر: محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 26.

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 بعد.<sup>1</sup>

ويرى الأستاذ عمر حمدي باشا أن معاملة الحائز معاملة المالك راجع إلى أن المقصود بالحائز في مادة التعيمير ليس هو الحائز بمفهوم القانون المدني، وإنما هو الحائز بمفهوم القانون 29/90 المتعلق بالتوجيه العقاري هذا الأخير الذي يخول لصاحب شهادة الحيازة الصفة في طلب رخصة البناء.<sup>2</sup>

#### ➤ وكيل المالك:

لوكيل المالك أن يتقدم بطلب رخصة البناء و ذلك من خلال وكالة طبقا لأحكام القانون المدني 75-58 حيث نصت المادة 571 منه أن "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل و باسمه".<sup>3</sup>

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 أم خاصة ، وبالتالي تصح الوكالة بكلتا الحالتين؛ ذلك أن الوكالة العامة لا تخول للوكيل إلا القدرة على تنفيذ

<sup>1</sup>- عمر حمدي باشا ، محررات شهر الحيازة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2001، ص 156. و أيضا:

- عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، منشورات بغدادي ،الجزائر ، الطبعة الثانية، سنة 2010 ، ص204

- الزين عزري ، المرجع السابق ، ص24.

- سمية بونويوة ، المذكرة السابقة، ص39.

<sup>2</sup>- مقابلة ، مع السيد رئيس محكمة قالمة عمر حمدي باشا ، حول عقود التعيمير ، يوم 26 فيفري 2015 على الساعة 14:30 مساء ، في مكتب السيد الرئيس محكمة قالمة

<sup>3</sup>- في تعريف الوكالة أنظر: علي علي سليمان ، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، الطبعة الثالثة سنة 1993، ص 41.

الحقوق الإدارية، كعقد الإيجار وفق المادة 573 من القانون المدني أما الوكالة الخاصة حسب المادة 574 فإن كل الأعمال التي لا تعد من أعمال الإدارة تستوجب وكالة خاصة.<sup>1</sup>

#### ➤ 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 المالك، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه عكس التوكيل الذي تكون الأشغال فيه لحساب الموكل وباسمه.<sup>2</sup>

#### ➤ الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية:

إن الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات 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.<sup>3</sup>

وبمقتضى المادة 84 من نفس القانون أعلاه، فإن هذا التخصيص ينشأ بقرار إداري كما يلغى به، والذي يقوم بمقتضاه شخص عام بوضع مال ينتمي 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 التخصيص.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عايدة دبيرم ، المذكرة السابقة ، ص 85.

وأیضا: - الزین عزري ، المرجع السابق، ص 25.

- سمیة بونویوة ، المذكرة السابقة، ص 44.

<sup>2</sup> - رمزي حوجو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد 4 أبريل لسنة 2009 ، ص 221.

و أيضا: - محمد سبتي ، المذكرة السابقة ، ص 27.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-30 ، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، جريدة رسمية عدد 52 لسنة 1990.

<sup>4</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 28.

وأيضا : - رمزي حوجو، المقال السابق ، ص 221.

- سمیة بونویوة، المذكرة السابقة ، ص 51.

ومن هذه الهيئات، الجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة، وأصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية أو بعض الأشخاص الخاصة المكلفة بمهمة من جانب إحدى الإدارات العامة.<sup>1</sup>

### ➤ صاحب الامتياز:

تنص المادة 51 من القانون رقم 97-02<sup>2</sup> المعدلة للمادة 117 من المرسوم التشريعي رقم 93-18<sup>3</sup> على ما يلي " يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة لأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني، وذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما. يعطى المنح بالامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول...(\*)".

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

### 3- مضمون الطلب:

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

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص25

<sup>2</sup> - قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89 لسنة 1997.

<sup>3</sup> - المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 و المتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88 لسنة 1993.

\* ورود خطأ اصطلاحي في كلمة " تسليم" بدلا من " تسلم"

وبالتالي فمسألة تحديد وثائق ملف الطلب مفوضة بموجب القانون إلى التنظيم، والتي تبناها المرسوم التنفيذي 91-176 وفق المادة 34-35 منه، هذه الأخيرة المتممة بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 06-03<sup>1</sup> المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 كما تم النص على هذه الوثائق ضمن المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19، وعليه فطلب رخصة البناء وجب أن يرفق بعدة وثائق كالتالي:

#### أ- وثائق إدارية متعلقة بصفة طالب رخصة البناء:

- وثيقة موقعة بموضوع طلب رخصة البناء.<sup>2</sup>
- نسخة من الوثيقة التي تبين صفة طالب الرخصة والمتمثلة في : عقد الملكية، شهادة الحياة، عقد الامتياز، توكيل، قرار التخصيص.

#### ب- وثائق تقنية لضمان انسجام أشغال البناء مع قواعد العمران

وهذا النوع من الوثائق يشترط لضمان احترام البناء المراد إنشاؤه أو أشغال البناء المراد القيام بها لقواعد العمران وكذا الناحية الجمالية للمدينة، ذلك أن عملية التعيمير ليست فقط ملئ الفضاءات الجرداء بالمباني وشقها بالطرقات بل إن هذه العملية يجب أن تقوم على أسس عملية حتى يكون العمران متناسقا ومحافظا على التوازنات بين السكن والفلاحة والصناعة مع المحافظة على البيئة وعلى المعالم الطبيعية وعلى التراث الثقافي والتاريخي في إطار مبادئ وأهداف السياسة الوطنية لتهيئة المحيط<sup>3</sup> وتتمثل هذه الوثائق في :

- 1- تصميم الموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يبين الاتجاه وشبكات التوزيع مع بيان طبيعتها و تسميتها ، ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد موقع قطعة الأرض.

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي 06-03 المؤرخ في 7 جانفي 2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 جريدة رسمية عدد 01 لسنة 2006

<sup>2</sup> -أنظر الملحق رقم 01

<sup>3</sup> - عمار عباس، تشويه النسيج العمراني الأسباب و الحلول، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون و العمران و المحيط ، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص 64-65.

و أيضا:

- سمية بونويوة ، المذكرة السابقة، ص53.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 500/1 ويتضمن البيانات التالية: حدود قطعة الأرض، مساحتها، توجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء، منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع البيانية لقطعة الأرض، نوع طوابق البناءات الموجودة أو المبرمجة وعدد الطوابق، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية، المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المسموح ببنائها بالنسبة لقطعة الأرض، بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.<sup>1</sup>

3- تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية و المشتملة على شبكات جر المياه الصالحة للشرب وصرف المياه القذرة، والكهرباء والتدفئة والواجهات بما في ذلك واجهات الأسيجة و المقاطع الترشيدية.

4- مستندات رخصة التجزئة بالنسبة للبناءات المبرمجة على قطعة أرضية تدخل ضمن أرض مجزأة لغرض السكن أو لغرض آخر.

5- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية و تتضمن البيانات التالية:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة، شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية، شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها ، الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - و تجدر الإشارة إلى أن أحكام النقطة الثانية من المادة 35 قد تمت بموجب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-176 جريدة رسمية عدد 55 ، و ذلك بإضافة نقطتين هما:  
- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص، إذا اقتضى الأمر.  
- شهادة النفع و التهيئة مسلمة طبقاً للأحكام المذكورة أعلاه.

<sup>2</sup> - و في هذا السياق نصت المادة 05 من الأمر 76-04 المؤرخ في 20 فيفري 1976 المتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق و الفرع و إنشاء لجان للوقاية و الحماية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1976 نصت على مايلي: " تكون المواد و عناصر البناء موضوع ترتيب، كما يجب أن تستجيب لقواعد مختلفة تبعاً لتحملها للنار "

6- دراسة الهندسة المدنية.

7- دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي.<sup>1</sup>

ولقد اشترط التشريع الفرنسي في هذه المخططات أن يكون تاريخها هو تاريخ توقيع الطلب، وتجنباً لما قد ينجر عن صدورها بتاريخ سابق وتعديل القوانين وقواعد وأدوات التهيئة والتعجير ما يؤدي لمخالفة هذه الوثائق لأحكامها<sup>2</sup> وهذا ما أغفله المشرع الجزائري.

### ج- وثائق تثبت مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة:

وتتمثل هذه الوثائق فيما يلي :

1-مذكرة تتضمن في فحواها البيانات التالية:

- نوع المواد السائلة، الصلبة، الغازية، وكمياتها المضرّة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط والموجودة في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وتراتيب المعالجة والتخزين والتصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبيانات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المختصة لاستقبال الجمهور.

2- قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية أو تجارية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة و غير الصحية والمزعجة.

3- دراسة مدى التأثير على البيئة<sup>3</sup> حيث يشترط المرسوم التنفيذي لقانون التهيئة و التعجير هذه الوثيقة بالنسبة للمشاريع التي تخضع لهذه الدراسة التي توصف بأنها: " وسيلة أساسية للنهوض بحماية البيئة" وهدف هذه الدراسة حسب المادة 130 من القانون المتعلق بحماية البيئة

<sup>1</sup> - أضيفت الدراستين الأخيرتين بموجب المرسوم التنفيذي 06-03.

<sup>2</sup> - مصلح الصرايرة، المقال السابق، ص 308.

و أيضا:

- عابدة دبيرم ، المذكرة السابقة ، ص84.

<sup>3</sup> - هذه الدراسة تبناها المشرع الجزائري بموجب القانون 83-03 المتعلق بحماية البيئة المؤرخ في 05 فيفري 1983 جريدة رسمية عدد 06 و المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسات مدى التأثير على البيئة ، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1990.

هو معرفة و تقدير الانعكاسات المباشرة أو غير المباشرة للمشاريع على التوازن البيئي وكذا على إطار ونوعية معيشة السكان.<sup>1</sup>

نظرا لما تتطلبه هذه الوثائق السالفة الذكر من دقة ، فقد أوجب المشرع بنص المادة 55 من القانون 90-29 و المعدلة بالمادة 05 من القانون 04-05 على إعداد هذه الوثائق من طرف مهندس ومهندس معماري معتمدين حيث تنص المادة على ما يلي: " يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين في إطار عقد تسيير المشروع...".<sup>2</sup>

وعليه وجب إعداد هذه الوثائق من طرف مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا<sup>3</sup> ، وذلك لأنها وثائق ذات أهمية تتطلب الدقة في إعدادها من قبل مختصين.<sup>4</sup>

### ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء:

#### 1-إيداع الطلب:

على ضوء المادة 37 من المرسوم 91/176 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 يحتوي 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

<sup>1</sup>- يوسف بناصر ، رخصة البناء و حماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000، ص ص 59-60.

<sup>2</sup> - لقد تم استدرارك نص المادة 55 من القانون 90-29 المعدل و المتمم و ذلك في الجريدة الرسمية المؤرخة في 10 نوفمبر 2004 ، عدد 71 لسنة 2004، فبدلا من: و مهندس معتمدين ، في إطار عقد تسيير المشروع ، بقرأ: و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين، معا في إطار عقد إدارة المشروع، و هو ما وافقته فيما بعد المادة 04 من المرسوم 06-03 المعدلة للمادة 36 من المرسوم 91-176.

<sup>3</sup>- يكون المهندس المعماري معتمدا، إذا كان مسجلا في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، حسب المادة 15 من المرسوم التشريعي 94-07.

<sup>4</sup> - محمد ماجد عباس خلوصي ، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية ، دار الكتب القانونية ، مصر ، سنة 2004 ، ص 101

طلب استكمال الوثائق الضرورية ، وبذلك يبدأ حساب الآجال من تاريخ إيداع الوثائق المستكملة

وتسلم وصل بذلك<sup>1</sup> ، أما المادة 45 من المرسوم 15-19 فقد ألغت ضمنا أحكام المادة 37 أعلاه حيث أن طلب رخصة البناء يرسل في(03) نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية و(08) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

## 2-التحقيق في الطلب :

إن دراسة الطلب والتحقيق فيه تختص به كرقابة تقنية مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، بعد إرساله لها في نسخة واحدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال الثمانية أيام الموالية لإيداعه إذا كان مختصا بمنح الرخصة بصفته ممثلا للبلدية، وفي أربع نسخ في باقي الحالات<sup>2</sup> 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 التأكيد من احترام طلب رخصة البناء لمخطط شغل الأراضي، وفي حالة انعدامه يتم اللجوء إلى المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، والقواعد العامة للتهيئة والتعمير في غياب الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير، وعليه فعلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير أن تتأكد من أن الأعمال المطلوبة بالترخيص مطابقة لما هو منصوص عليه في المادة 38 أعلاه.

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،

<sup>1</sup> - منى بن لطرش ، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 1998، ص45. و أيضا:

-محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 36.

- الزين عزري ، المرجع السابق، ص 34.

- الزين عزري ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 19.

- عابدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص 87.

- الموقع الخاص بوزارة التعمير و البناء:

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

<sup>2</sup>- أنظر المادة 40، 41، 42 من المرسوم التنفيذي 176/91.

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 إلى (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي وفق المادة 47 من المرسوم 15-19 أعلاه.

### ثالثا: البث في طلب رخصة البناء :

#### 1- 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:

#### أ- رئيس المجلس الشعبي البلدي:

نصت المادة 95 من القانون 11-10<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> - القانون 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2011.

الحالة أن يصدر الرخصة خلال 03 أشهر الموالية لإيداع الطلب مع إلزامه باطلاع الوالي بنسخة منها.<sup>1</sup>

### ➤ 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 176/91 وهو في ذلك يخضع للسلطة الرئاسية (تحت سلطة الوالي).<sup>2</sup>

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

### ب- الوالي:

للوالي حسب نص المادة 66 من القانون 29/90 الاختصاص بمنح رخصة البناء خلال 04 أشهر في الحالات التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها.
- منشآت 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

<sup>1</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص20. و أيضا:

- عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 89.

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 42.

- الموقع الخاص بوزارة التعمير و البناء

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

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية ، ( نظرية الاختصاص)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثالث، سنة 1999، ص416.

و أيضا: -محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص42.

في منح رخصة البناء وحصرتهم في نقطتين وهي : التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية ومشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 ويقل عن 600 وحدة سكنية.

### ج- 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.

### 2- مضمون قرار رخصة البناء:

يتعين على الجهة المختصة بعد دراسة طلب الحصول على الرخصة و التحقيق، 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.

### أ- قبول طلب رخصة البناء:

بعدما تتأكد السلطة المختصة من توافر الطلب على كل الشروط من مستندات ووثائق إلى أحكام و قواعد التعمير، فإنه يتعين على هذه الجهة المختصة الموافقة على الطلب وقبوله بقرار صريح<sup>1</sup> غير أن قرار 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 البناءات أو المنشآت المزمع بناؤها أو حجمها أو مظهرها الخارجي يمس بأهمية الأماكن المجاورة والمناظر الطبيعية أو الحضرية والمعالم الأثرية وذلك حسب نص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 175/91.

<sup>1</sup> - تجدر الإشارة إلى أن منح رخصة البناء يعتبر حقا و ليس معروفا، إذ أن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء سلطة مقيدة بالقانون لا يجوز لها مخالفتها أو الخروج عليها، أنظر: محمد سبتي، المذكورة السابقة، ص46.

ومن الأمثلة على ذلك ما قضت به الغرفة الإدارية للمحكمة العليا على أنه<sup>1</sup>:  
 « حيث من المقرر قانوناً أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء أو منحها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو أبعادها 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 الخاص».

### ➤ منح الرخصة بالزام:

نصت المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-175<sup>2</sup> 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 :

1- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.

2- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب للاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

3- مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.

<sup>1</sup> -مجلة الاجتهاد القضائي، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 11-07-1981 عن الغرفة الإدارية، تحت رقم 22236، عدد خاص، سنة 1987، ص 196.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعيمير، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.

تكوين جمعيات تتكفل بصيانة المنشآت و الهيئات 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 نفقاتها<sup>1</sup>، 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 تشتمل على تحفظات فعلى السلطة المختصة أن تتخذ القرار بتبرير

#### ب- تأجيل البث في الطلب :

نصت المادة 64 من القانون 29/90 على تأجيل البث في طلب رخصة البناء من السلطة المختصة الأجل لا يتجاوز السنة إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير في طور الإعداد<sup>2</sup> وعلى ذلك فإنه لا يمكن تأجيل البث في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين:

- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز

- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

وعليه فإن للتأجيل دور وقائي من أجل تفادي التعارض المحتمل للرخصة الممنوحة مع أدوات التهيئة و التعمير الجديدة<sup>3</sup> وهو نفس ما نصت عليه المادة 53 من المرسوم 15-19 مع إضافة شرط آخر وهو أن يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد للتخصير .

<sup>1</sup> - عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 91.

و أيضا:

- سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دراسة وصفية تحليلية ، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص280.

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص48.

<sup>2</sup> - بالنسبة لتأجيل تنفيذ رخصة البناء فقد أخذ القضاء الجزائري بعدم إمكانية تأجيل الإدارة تنفيذ رخصة البناء إلا اعتبر تجاوزا للسلطة ، ومن التطبيقات القضائية على ذلك القرار رقم 53878 بتاريخ 18-4-1987 ، المجلة القضائية عدد 03 لسنة 1990، ص194

<sup>3</sup> - الزين عزري ، المرجع السابق، ص 39.

و أيضا:

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 52.

- عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص93.

- آسيا جرور، المذكرة السابقة ، ص 108.

ومن التطبيقات على ذلك ما قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا<sup>1</sup>:  
 " من المقرر قانوناً 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 بناء، و لم يتلق  
 جواباً قطعياً بالقبول أو الرفض، وأن الإدارة الممثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة  
 تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء فوقها محل دراسة، دون أن  
 تتخذ موقفاً يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة 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 :

إن جل منازعات رخصة البناء تثور حين تقدم الإدارة على رفض تسليم رخصة البناء  
 وبالرجوع إلى النصوص القانونية للمرسوم التنفيذي 15-19 والمرسوم 175/91 و 176/91  
 نلمس تحديداً للحالات التي يحق للإدارة رفض تسليم رخصة البناء وهي محددة حصراً لا مثلاً  
 فنكون أمام وضعية قانونية لرفض منح الرخصة، وقد تتحرف الإدارة أحياناً عن سلطتها في  
 رفض منح الرخصة دون سبب فنكون أمام وضع غير قانوني.

✓ أولاً : الحالات القانونية لنشوء منازعات رخصة البناء

✓ ثانياً: الحالات غير لقانونية لنشوء منازعات رخصة البناء

✓ ثالثاً : ضمانات حماية حق البناء

<sup>1</sup> -المجلة القضائية، قرار المحكمة العليا المؤرخ في 10/02/1990 عن الغرفة الإدارية، ملف رقم: 62040. العدد الثالث لسنة  
 1991، ص 181.

**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، وهنا نميز بين الحالات التي يكون للإدارة الحق المطلق في رفض تسليم الرخصة، وبين الحالات 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 المرسوم التنفيذي 176/91 ، كما أنه لا تمنح رخصة البناء وجوباً لطالبتها إذا كانت تتعلق ببنائية سواء كانت مخصصة للسكن أو غير ذلك وكانت تتنافى مع ما جاء به المرسوم 06/68 المتضمن تحديد الشروط الخاصة بتشبيد البناءات على طول بعض الطرق وفق المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91 (\*)، وبمفهوم المخالفة فممنح رخصة البناء خارج مقتضيات الحالات أعلاه يعتبر مخالفاً للقانون ويمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء<sup>1</sup> وهو ما تضمنته المادة 52 من المرسوم 15-19 السابق الذكر

ويعتبر رفض الجهة الإدارية المختصة الترخيص بعمل من تلك الأعمال التي عددها القانون قراراً إدارياً صدر من الجهة الإدارية المختصة في حدود سلطتها بقصد إحداث أثر قانوني، وعليه فلا بد من تبليغ المعني بهذا القرار مع إلزامية التعليل، ذلك أن التسبب يعتبر

\*- ورد خطأ في رقم المرسوم 06-68 ضمن نص المادة 10 من المرسوم 176/91 تحت رقم 63-06 المؤرخ في : 11/01/1963 و الأصح هو 68-06 المؤرخ في 11/01/1968 جريدة رسمية عدد 05 لسنة 1968.

<sup>1</sup>- الزين عزري، المرجع السابق، ص 37.

و أيضاً:

- سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص 100.

- عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 92.

أنجع وسيلة تخدم كل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة الإدارية المصدرة للرخصة أو القضاء في حال نشوء منازعة إدارية ، مع إمكانية الطعن فيه سلميا وقضائيا أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.<sup>1</sup>

## 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 الأراضي<sup>2</sup> 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 المواد من 02 إلى 08 من المرسوم 175/91 والتي تسبب الأشغال فيها 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، فإن ذلك يعتبر تجاوزا للسلطة مما يستوجب إبطال قرار الرفض لأن الجهة المصدرة للقرار لها مدة محددة قانونا فيما سبق ذكره<sup>3</sup> وفي ذلك قضت المحكمة العليا أنه من المقرر قانونا أن دراسة الملف الخاص بطلب رخصة البناء يتم في أربعة أشهر

<sup>1</sup> - مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية و الاقتصادية، مجلة محكمة تصدر عن أساتذة كلية الحقوق بجامعة الحقوق عين الشمس، العدد الثاني، جويلية 2006، ص 324. وأيضا:- محمد الصغير بعلي، المقال السابق، ص 33.

- عمار بوضياف، منازعات التعيمير في القانون الجزائري، رخصة البناء و الهدم، مقال منشور بمجلة الفقه و القانون، مجلة إلكترونية شهرية تعنى بنشر الدراسات القانونية والشرعية ، المملكة المغربية، العدد الثالث، جانفي 2013، ص 30.

- آسيا جرور، المذكرة السابقة، ص 107.

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

- الموقع الخاص بوزارة التعيمير و البناء

<sup>2</sup> - Mallat Hyam, droit de l'urbanisme de la construction, de l'environnement et de l'Eau au LIBAN , DELTA BEYROUTH. 1997. p50

و أيضا:- مصلح الصرايرة، المقال السابق، ص 226.

- محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص ص 49-50.

<sup>3</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص 104.

بداية من تسليم الإدارة للملف فإن رفض الوالي لأسباب غير ثابتة وبعد مضي الفترة المحددة في القانون يعد تجاوزا للسلطة، يستوجب إبطال قرار الرفض.<sup>1</sup>

ثانيا: الحالات غير لقانونية لنشوء منازعات رخصة البناء :

### 1- عيوب أركان قرار منح رخصة البناء :

قد لا تحترم الإدارة عند تسليم أو رفض 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 التعيمير.

### 2- حالة السحب غير القانوني لرخصة البناء:

يطرح الإشكال في هذه الحالة حول مدى أحقية لإدارة 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 المكتسب<sup>2</sup> وفي ذلك قضت الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى أن القرار البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد إدعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرارا مشوبا بتجاوز السلطة، وفي قضية الحال فإن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء

<sup>1</sup> - قرار رقم 68240، الصادر بتاريخ 1990/07/28، المجلة القضائية، عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01 لسنة 1992، ص153.

<sup>2</sup> - 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، انظر: عمار بوضياف ، القرار الإداري، دار جيسور للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة أولى ، 2007، ص ص 242- 243، و هي نفس الشروط التي يأخذ بها لسحب رخصة البناء. ومن التطبيقات القضائية على ذلك قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 19-12-1993 في قضية ك-ع ضد رئيس بلدية الشارقة أنه " من المستقر عليه قضاء أن القرار الإداري الذي ينشأ حقوقا يستوجب لسحبه أن يتم ذلك قبل انتهاء مهلة الطعن القضائي ،ويعد بعد ذلك إجراء غير قانوني... " ، قرار منشور بالمجلة القضائية عدد 03 ، لسنة 1994 ، ص 206

يكتسي صيغة تنفيذية ويرتب حقوقا لصاحبها دون أي مخالفة، فالطاعن هنا على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة.<sup>1</sup>

وفي نفس السياق قضت الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى في القرار الصادر في 05-11-1988<sup>2</sup> بأن سحب رخصة البناء مُنحت لشخص أول من أجل منحها لشخص ثاني، يعد مساسا خارقا بمبدأ الحقوق المكتسبة. وذلك بمناسبة فصلها في قضية قطعة أرض منحت للسيد "د.ع" من قبل بلدية بوزريعة تنفيذا لمداولة صادرة عن المجلس الشعبي البلدي كما تحصل المستفيد على رخصة بناء؛ غير 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 لتقديم 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 السكوت<sup>3</sup> 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 للأفراد، وبين حق الجهات الإدارية في فرض إجراءات الضبط في مجال العمران.

<sup>1</sup> - قرار رقم 29432 بتاريخ 27-11-1982، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 1990، ص 188.

<sup>2</sup> - المجلة القضائية، قرار المجلس الأعلى المؤرخ في 05/11/1988 عن الغرفة الإدارية، عدد 04، لسنة 1991، ص 120.

<sup>3</sup> - نظم المشرع الجزائري لحالة السكوت وفق المادة 07 من الأمر 67/75 المؤرخ في 26/9/1975 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة من أجل البناء جريدة رسمية عدد 83 لسنة 1975، بأنه بمثابة قرار ضمني بالقبول و كذا المادة 14 من القانون 02/82 المؤرخ في 06 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء جريدة رسمية عدد 6 لسنة 1982 وفي ذلك القرار 52573 المؤرخ في 08-01-1983، قرار منشور في المجلة القضائية عدد 03 لسنة 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 لسنة 1985، فمن هذه النصوص يعتبر سكوت الإدارة بمثابة قرار ضمني بالقبول، راجع في ذلك، منصور مجاجي، المقال السابق، ص ص 328-329.

وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 62 من المرسوم 15-19 قد نصت على أن صاحب 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 دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

وبالرجوع إلى الأحكام القضائية نجد القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 10/02/1990 تحت رقم 62040 و الذي قضى أن الإدارة الممثلة في شخص الوالي لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، ومتى كان ذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني. ومنه القضاء لم يأخذ بالرخصة الضمنية.<sup>1</sup>

### ثالثا : ضمانات حماية حق البناء :

إن 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 التعيمير 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 طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون ".  
فهذه الفقرة من المادة تبين مدى وقوف المشرع على الحق المكفول دستوريا في استعمال الأفراد ممتلكاتهم العقارية على الوجه الذي يرغبون فيه و يخدم مصالحهم الشخصية والمالية وبين مقتضيات المصلحة العامة وفرض الضبط الإداري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 12، لسنة 2008، ص 201.

<sup>2</sup> - عبد الرحمن عزوي، الرسالة السابقة، ص ص 581- 582.

## 2- الضمانات الإجرائية:

تعتبر شهادة التعير فيما سبق بيانه كضمانة لطلب الحصول على رخصة البناء حسب نص المادة 51 من القانون 90-29، إذ تمنح لطالبا نوعا من الحماية القانونية لمواجهة رفض الجهة الإدارية طلب رخصة البناء مادام أن الطلب في حدود شهادة التعير.

## 3- الضمانات الشكلية:

ألزم المشرع الإدارة في الفقرة الثانية للمادة 62 من القانون أعلاه بتسبب قرار رفض طلب رخصة البناء وكذا التحفظ فنصت هذه الفقرة على أنه: " في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته من السلطة المختصة على أن يكون معلا قانونا."

فالقاعدة العامة أن الإدارة لا تلزم بتسبب قراراتها إلا إذا ألزمتها 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.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: منازعات رخصة الهدم و التجزئة :

إضافة إلى رخصة البناء، فقرارات التعير تشمل أيضا رخصة الهدم والتجزئة فالرخصة الأولى، قد يلجأ إليها الأشخاص سواء للتغيير أو الزيادة في البناء أو في حالة أصبح هذا الأخير غير صالح للاستعمال مما يستدعي هدمه كلياً أو جزئياً، أما الرخصة الثانية فتشمل تقسيم ملكية عقارية لقطعتين أو أكثر للبناء عليها، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق لهاتين الرخصتين و إجراءات تسليمهما وصولاً إلى حالات نشوء منازعتهما وذلك في نقطتين فرعيتين

➤ الفرع الأول: رخصة الهدم

➤ الفرع الثاني: رخصة التجزئة

<sup>1</sup> -محمد سبتي ، المذكرة السابقة ، ص 51.

### الفرع الأول: رخصة الهدم :

تتمتع رخصة الهدم بأهمية وخطورة كبيرة ماسة بحقوق الأفراد على ملكيتهم مما يجعلها محل منازعات نوجزها بعد تحديد مفهوم رخصة الهدم وإجراءات تسليمها.

#### أولا : مفهوم رخصة الهدم :

##### 1- تعريف رخصة الهدم :

تحاشي التشريع وضع تعريف لرخصة الهدم، مما يجرنا إلى التعاريف الفقهية الواردة في ذلك ومنها:

" 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"<sup>1</sup> كما عرفت على أنها: " ترخيص بفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال ".<sup>2</sup>

فالهدم إما أن يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل و إما أن يكون جزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط ، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه.<sup>3</sup>

##### 2 - نطاق تطبيق رخصة الهدم :

من خلال نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي تضمنتها المادة 70 أيضا من المرسوم التنفيذي 15-19 وتطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 وأيضا أحكام القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي فإنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم من السلطات المختصة وذلك في الحالات التالية:

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 57.

<sup>2</sup>- auby jean Bernard et perinet- marquet hugues,droit de l urbanisme et de la construction , montchrestien ,paris ,2004 , p 464.

<sup>3</sup> -فتح الباب محمد أحمد ، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر ، دار النهضة العربية، مصر ، الطبعة الثانية ، 2000، ص 144.

- إذا كانت البناية واقعة في مكان مصنف أو 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 الجوار.<sup>1</sup>

**ثانيا : إجراءات تسليم رخصة الهدم :**

### **1- تقديم طلب رخصة الهدم:**

#### **أ- 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 طلبا للترخيص بهدمها وله أن يثبت الملكية إما بعقد ملكية أو شهادة الحيازة، إضافة إلى أن الوكيل يمكنه طلب الرخصة بموجب وكالة رسمية، أما بالنسبة للهيئة العمومية المخصصة فعليا تقديم نسخة عن العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية<sup>2</sup> مع إضافة نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا وذلك وفق المادة 72 المرسوم 15-19 أعلاه .

#### **ب -مضمون الطلب:**

وذلك من خلال تقديم طالب الرخصة لملف يتضمن الوثائق التالية:

<sup>1</sup> -الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، المقال السابق، ص 23. و أيضا:

- عابدة ديرم، المذكرة السابقة ، ص 106.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعيمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون إداري و إدارة عامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2011، 2012، ص 140.

و أيضا:- عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 108. -الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 59-60.

➤ 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 و الذي يجب أن يكون موقع
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة 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

2- 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" فإيداع 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 بالصاق 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 مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لديها شهر واحد لإبداء رأيها وفق المادة 64

من المرسوم 176/91<sup>1</sup> أما المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أن إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به يكون في 3 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما عن تحضير الرخصة فيتم عن طريق الشباك الوحيد الذي تم فتحة على مستوى البلدية وذلك بنفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء ويحدد اجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب وفق المادة 74، 75 من المرسوم أعلاه على أن تسلم رخصة الهدم في شكل قرار.<sup>2</sup>

تجمع المصلحة المكلفة بتحضير الطلب المقدم آراء الشخصيات العمومية أو المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المتوقع طبقا للمادة 67 من المرسوم 176/91<sup>3</sup> وعلى هذه المصلحة إبداء رأيها خلال أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ، أما المادة 77 من المرسوم 15-19 فقد نصت على اجتماع مصلحة التعجير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم لنفس النسق على أن يكون إبداء 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 لا، وهو نفس المنهاج الذي اتبعه في رخصة البناء كما سبق بيانه.

### 3- البت في طلب رخصة الهدم :

وتعتبر كآخر مرحلة لمنح رخصة الهدم و يتم دراستها من خلال نقطتين:

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة ، ص 141.

و أيضا:

- الموقع الخاص بوزارة التعجير و البناء:

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

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 02

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

أ - 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، فكل صادر عن غير ما حددته المادة أعلاه يعتبر قرار معيب بعدم الاختصاص<sup>1</sup> 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 فتحة 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 التعيمير على خطى رخصة البناء.

ب - مضمون قرار رخصة الهدم:

ويشتمل مضمون قرار رخصة الهدم قبولا أو رفضا، 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 إجباريا إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاء البناء طبقا لنص المادة 66 من المرسوم 176/91 ونص المادة 76 من المرسوم 15-19، و يمكن أن تمنح الرخصة مع التحفظ بموجب قرار مسبب.

أما عن تبليغ القرار بمنح الرخصة فيكون مرفقا بنسخة من الملف لصاحب الطلب خلال 03 أشهر من تاريخ إيداع الطلب.<sup>2</sup>

ولقد حددت المادة 73 من المرسوم 176/91 مدة 20 يوما لبدء عملية الهدم وذلك من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، أما المادة 83 من المرسوم

<sup>1</sup>- الزين عزري، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup>- سماعين شامة، المرجع السابق ، ص 224.

و أيضا:

- الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 61-63.

15-19 فلم تنص على المدة المحددة لبدء العملية إلا أنه ربط بداية الهدم بإعداد تصريح لفتح الورشة.

أما عن إلغاء رخصة الهدم قانونيا فقد نصت على ذلك المادة 74 من المرسوم 176/91 والمادة 85 من المرسوم 15-19 وحددت 03 حالات لاعتبارها ملغاة و هي:

-إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 05 سنوات

-إذا توقفت أشغال الهدم خلال 03 سنوات الموالية، أما في التعديل وفق المرسوم أعلاه فقد قلصت لسنة واحدة

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار ضمني وفي التعديل أصبحت بقرار من العدالة

**ثالثا : حالات نشوء منازعات رخصة الهدم :**

#### **1- رفض منح رخصة الهدم :**

طبقا لأحكام المادة 69 من المرسوم 176/91 والمادة 79 من المرسوم 15-19 فإنه على السلطة المختصة أن تصدر قرارا مسببا برفض منح رخصة الهدم وإلا عد مشوبا بعيب القصور في التسبيب، وهذا يفتح المجال أمام المعني للطعن فيه، كما أن المشرع من خلال نص المادة 72 من المرسوم 176/91، قد أعطى للمعني حقا لإجبار الإدارة للرد على طلبه و ذلك عن طريق تقديم عريضة لدى رئيس المجلس البلدي بعد انتهاء آجال التحضير، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء أجل ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup> 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 الطلب الذي لم

<sup>1</sup> -الزين عزري، المرجع السابق، ص 62.

وأیضا:

ديرم عابدة، المذكرة السابقة، ص 110.

- الموقع الخاص بوزارة التعيمير

يرضه الرد أو سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يرفع طعنا أولا وثانيا ، كما يمكنه رفع دعوى 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 و رخصة 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.

## 2- الهدم رغم وجود رخصة البناء :

قرار رقم 167252 مؤرخ في 1998/04/27، حيث يقضي بمسؤولية الإدارة عن هدم جدار دون الحصول على حكم بذلك خلال الدعوى، رغم أن البناء مخالف للقانون.<sup>1</sup> حيث أنه من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني " أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض". ولما كان ثابتا في قضية الحال، أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية، رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف.<sup>2</sup>

ومن التطبيقات القضائية أيضا القرار رقم 89434 المؤرخ في 1991/12/29، والذي قضى بتعويض صاحب البناء المهدم وحدد طريقة التعويض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا ، عدد 01 لسنة 1998 ، ص198

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 204.

<sup>3</sup> - المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02، لسنة 1993، ص 123

**3- 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 تابعة له وأنه استعمل حقه فيها وقد وضع ملف طلب رخصة البناء. حيث أن المستأنف عند بداية البناء، تسلم إعدارات تنذره بوقف 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 بناء وما دام المستأنف لم يكن لديه هذه الرخصة مسبقا فيكون بذلك مخالفا للقانون.<sup>1</sup>

وفي قرار آخر صادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 29/09/2011<sup>2</sup> في قضية رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية حمام الدباغ ولاية قالمة ضد " ب.ح " :

" ... حيث أنه وطبقا للمادة: 76 مكرر 04 من القانون 04-05 المؤرخ في 14 / 08 / 2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه يستوجب على البلدية التدخل وهدم البناء المنجز بدون رخصة وبإمكانياتها، ودون اللجوء للقضاء، كما يمكن لوالي الولاية الحلول محلها في ذلك

حيث أنه وفي قضية الحال، فإن مصالح البلدية قامت بمعاينة، وأن المستأنف عليها قامت بأشغال بناء وبدون رخصة، وهذه الوضعية تلزم البلدية بالتدخل وهدم البناء المنجز بدون رخصة دون اللجوء للقضاء، وأن لجوءها للقضاء يعتبر تنازلا عن صلاحياتها المخولة لها بنص القانون ،،، "

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، المقال السابق، ص ص 37-38.

<sup>2</sup> - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 29 / 09 / 2011 عن الغرفة الثالثة ، ملف رقم 064847 ، فهرس رقم 429 (غير منشور)

وتكرس ذات التوجه القضائي في القرار الصادر عن الغرفة الثالثة بتاريخ 2004/02/10 فهرس 136 ملف رقم 011277 وقبل ذلك في القرار الصادر بتاريخ 2004-01-06 ملف رقم 011457 فهرس 55.<sup>1</sup>

#### 4- الهدم دون احترام الإجراءات القانونية:

قرار رقم 009984 مؤرخ في 2002/02/05 مجلة مجلس الدولة، عدد 01 سنة 2002 ص 145، حيث يتبين من الملف أنه طبقاً 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 مكتفياً بإصدار قرار الهدم مما يتعين الاستجابة إلى طلبات المستأنف والمتعلقة بشرط إخلاء البناية المتنازع من أجلها والقضاء على البلدية بالقيام بالإجراءات المتعلقة بذلك.<sup>2</sup>

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، إذ يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني أو البنائيات وعند اقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن، على أنه يبلغ قرار الأمر بترميم الجدران أو المباني الآيلة للسقوط أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضورياً وفي اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، المقال السابق، ص 38.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 205.

الأماكن وإعداد تقرير بذلك، وفي حالة عدم امتثال صاحب الملكية لذلك تتولى المصالح التقنية البلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بمعاينة حالة الأماكن.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: رخصة التجزئة :

لا تقل أهمية رخصة التجزئة عن رخصة البناء في المحافظة على النسق العمراني ومحااربة البناء الفوضوي، لذلك فقد وحد المشرع بينها وبين إجراءات رخصة البناء وأحكام أخرى عديدة وستكون رخصة التجزئة محل دراسة في هذا الفرع كما يلي:

✓ أولاً : مفهوم رخصة التجزئة

✓ ثانياً : إجراءات تسليم رخصة التجزئة

✓ ثالثاً : حالات نشوء منازعات رخصة التجزئة

### أولاً : مفهوم رخصة التجزئة:

وسنحدد في هذه النقطة تعريف رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها

#### 1- 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 وإحداث توليفة بينهما فإنه : " تشترط رخصة التجزئة لكلك عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية".

وتحليل هذا النص القانوني يؤدي إلى استنتاج عنصرين أساسيين في تعريف رخصة التجزئة  
1- رخصة التجزئة لها كآثر قانوني تحويل قطعة أرض ما تكون وحدة عقارية واحدة (إن تشكل من قطعة واحدة أو قطعتين أو عدد من قطع ملتصقة تابعة لشخص

<sup>1</sup> - حسين مسعودي ، صلاحيات البلدية في مجال التهديم علة ضوء القانون 05/04 الصادر بتاريخ 14/8/2004 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الصادر بتاريخ 1/12/1990 المتضمن التهيئة والتعمير ، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة ،الصادرة عن مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران ، سنة 2008 ، ص ص 19-20

طبيعي أو معنوي عام أو خاص أو لمجموعة من المالكين في الشيوخ ) إلى وحدتين أو عدد من الوحدات العقارية الجديدة.

2- هذا التحويل الذي له طابع مادي (تغيير الحدود الأشكال الهندسية والمساحات) وقانوني (زوال وحدة عقارية وإنشاء وحدتان أو عدة وحدات عقارية جديدة) لا يمكن إجراؤه بحرية، حيث يخضع للموافقة المسبقة للسلطة الإدارية والتقنية المكلفة بالتعمير، إذن فرخصة التجزئة وثيقة رسمية لها أثر مباشر يتمثل في تغيير عناصر مادية وقانونية، محتواة في البطاقة العقارية المنشأة على مستوى مصالح المحافظة العقارية.<sup>1</sup>

كما عرفت على أنها عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية من أجل البناء عليها<sup>2</sup> بحيث تضبطها قواعد تتدرج ضمن مخطط شغل الأرض الذي يدخل في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير للوصول إلى صورة عمرانية ومعمارية يمكن التحكم فيها.<sup>3</sup> ومن التعريفات أيضا: " رخصة التجزئة هي القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية ".<sup>4</sup>

## 2- نطاق تطبيق رخصة التجزئة :

حماية للمصلحة العامة العمرانية، فرض المشرع عدم منح رخصة التجزئة إذا لم تكن الأرض المجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل

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

<sup>2</sup> - Dubois-Maury Jocelune , l'Aménagement, Urbain , dalloz , paris , 1996, p80.

Aussi:

- Savarit- Bourgeois Isabelle , l'Essentiel du droit de l'urbanisme , GUALINO , paris , 2003, p127

- Patrick Gérard , pratique du droit de l'urbanisme , urbanisme réglementaire individuel et operationnel , 3e edition eyrolles paris ,1998, p 220.

<sup>3</sup> - بلقاسم ديب، البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل -نظرة على رخصة البناء-، مقال منشور بمجلة العمران والتقنيات الحضرية، الصادرة عن مخبر البيئة والعمران ، الجزائر ، العدد الأول ، سنة 2009 ، ص 06.

<sup>4</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 43.

ذلك وفق المادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 وأن تكون الغاية من التقسيم إقامة بنايات عليها مع الشروع في أشغال التهيئة خلال المدة القانونية<sup>1</sup> وهو نفس ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعجير

### ثانيا : إجراءات تسليم رخصة التجزئة :

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

#### 1- تقديم طلب رخصة التجزئة:

ولتقديم طلب رخصة التجزئة يجب أن تتوفر الصفة في طالب الرخصة إضافة إلى مجموعة من الشروط

#### أ- صفة طالب الرخصة:

نصت المادة 08 من مرسوم 176/91 على أنه: " ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة و التوقيع عليه..." ومنه فإن الحق في طلب رخصة التجزئة يشمل المالك على أن يثبت صفته بنسخة من عقد الملكية، إضافة إلى وكيل المالك بمقتضى عقد الوكالة طبقا لأحكام القانون المدني<sup>2</sup> وقد أضافت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 15-19 نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

#### ب- مضمون طلب رخصة التجزئة:

ومن بين الوثائق ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم 176/91 والمادة 09 من المرسوم 15-19 منها :

#### 1- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية

<sup>1</sup> - عابدة ديرم ، المرجع السابق، ص 97. و أيضا:

- الزين عزري، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، سنة 2002، ص 102.

و أيضا:

- الزين عزري، المرجع السابق، ص 46.

- 2- تصاميم ترشيديّة معدة على سلم 200/1 أو 500/1 تحدد حدود القطعة الأرضية ومساحتها وكذا نقاط وصل شبكات الطرق المختلفة
  - 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بطرق معالجة وتنقية المياه المرسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة وتصفية الغازات المضرة بالصحة العمومية والمحيط وغيرها
  - 4- مذكرة تشمل قائمة القطع الأرضية المجزأة، وتحديد الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء، إضافة على دراسة مدى التأثير على المحيط .
  - 5- برنامج الأشغال الذي يوضح المواصفات التقنية لمشاريع وشروط تنفيذها.
  - 6- دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة، المفروضة على الأراضي المجزأة، وشروط إنجاز البناءات.
- 2: دراسة طلب رخصة التجزئة:**

بموجب نص المادة 61 من القانون 29/90 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن ملف طلب رخصة التجزئة يودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في 05 نسخ وذلك مقابل وصل، وترسل نسخة من الملف لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال 08 أيام إذا كان مختصا بمنح الرخصة بصفته ممثلا للبلدية وفي أربع نسخ في باقي الحالات<sup>1</sup> وقد تضمنت المادة 10 من المرسوم 15-19 نفس فحوى المادة 10 من المرسوم أعلاه على أن وصل الإيداع يتم تسليمه في نفس اليوم.<sup>2</sup>

أما تحضير الطلب فهو يتناول حسب المادة 11 من المرسوم 176/91 والمادة 11 أيضا من المرسوم 15-19 مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو التعليمات التي تحددها

<sup>1</sup> - أنظر المواد : 14، 15، 16 من المرسوم التنفيذي 176/91.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 03.

القواعد العامة للتهيئة والتعجير، وكذلك يتضمن التحقيق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تنجز على الأراضي فيما يخص النظافة البيئة حركة المرور والتجهيزات العمومية.<sup>1</sup>

وتطبيقا للمادة 12 من المرسوم 176/91، فعلى المصلحة المكلفة بتحضير رخصة التجزئة أن تجمع آراء الشخصيات العمومية والمصالح، وعلى هذه الأخيرة أن تصدر ردا في أجل شهر واحد ابتداء من يوم استلام طلب إبداء الرأي والتي قلصت إلى 15 يوما وفق المادة 12 من المرسوم التنفيذي 15-19، وتعد كأنها أصدرت رأيا بالموافقة إذا لم تقم بالرد خلال هذا الأجل مع إعادة الملف للمصلحة في كل الحالات، ويمكن للمصلحة المكلفة بالتعجير على مستوى الولاية أن تقترح على السلطة المكلفة بتسليم الرخصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي حسب نفس الأشكال المقررة قانونا في التحقيق للمنفعة العامة، كما نصت المادة 13 من المرسوم 176/91، أن للمصلحة المكلفة بالتحضير اقتراح كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العامة التي تفرضها على صاحب الطلب<sup>2</sup> وهي نفس المادة 13 من المرسوم 15-19.

### 3: البث في طلب رخصة التجزئة :

وسيتم تفصيل ذلك في نقطتين:

#### أ- الجهة المختصة بمنح رخصة التجزئة:

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:

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 49.

و أيضا:

- عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 99.

<sup>2</sup> - عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 132.

و أيضا:

- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 222.

- الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 49-50.

➤ -رئيس المجلس الشعبي البلدي:

وذلك بصفته ممثلا للبلدية وبصفته ممثلا للدولة:

-بصفته ممثلا للبلدية: وذلك خلال 03 أشهر بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي.

ويكون ملزما باطلاع الوالي بنسخة من الرخصة

-بصفته ممثلا للدولة: يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلا للدولة خلال 04 أشهر وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.<sup>1</sup>

➤ -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.

➤ -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 المعنية.<sup>2</sup>

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.

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 50.

و أيضا:

- عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 101.

- الموقع الخاص بوزارة التعمير والبناء

<sup>2</sup> - للتفصيل أكثر ارجع إلى الفرع الثاني من المطلب الأول لهذا المبحث.

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 أراضي مصادق عليها، وعلى اختصاص الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية وعلى اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي لبقية المشاريع وهو نفس نسق المادة 22 من نفس المرسوم دون تناقض كما في المادة 23 أعلاه، على أن يتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في حال اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي وعلى مستوى الشباك الوحيد للولاية في حال اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وفي هذه الحالة يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف (4) نسخ منه إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف حسب 14 و15 من المرسوم 15-19.

#### ب- 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.

#### ➤ -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 كقرار إداري، إضافة إلى أنه يمكن اشتراط مجموعة من الالتزامات على طالب الرخصة محددة وفق المادة 21 من المرسوم أعلاه والتي تقابلها المادة 20 من المرسوم 15-19 كمساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية وتخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية وإقامة محلات مهنية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 133.

و أيضا:

- الزين عزري، المرجع السابق، ص 53-54.

- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 222.

أما عن تبليغ القرار فإنه يكون خلال ثلاث أشهر من تاريخ إيداعه إذا كان صادرا من رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية ، وخلال 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 المجزأة<sup>1</sup>، 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 تلغى 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: "تنشر 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 1976<sup>2</sup> مرفقا بمخطط تجزئة مؤشر عليه من طرف مصلحة التعيمير وإشهار تتضمن قائمة الأجزاء وأرقامها ومساحاتها.<sup>3</sup> أما بالنسبة لبلدية ممسوحة، فإنه يتوقف إشهار الحقوق المتعلقة بجزء مفصول من قطعة أكبر مساحة، بالنظر إلى المادة 78 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 102

و أيضا : عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة ، ص 134.

\* ورد خطأ في كلمة تنشر والأصح تشهر

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية رقم 30 .

<sup>3</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 102.

<sup>4</sup> - المذكرة رقم 2000/01479 المؤرخة في 28 مارس 2000 المتضمنة دور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.

واشترط المشرع شهر رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية يساعد على تقليص المخالفات المرتبكة في ميدان البناء وحتى لا تتخذ التجزئة كذريعة للتهرب من الحكام القانونية الواجب احترامها ممن يعتمزم تشييد بناء<sup>1</sup> وقد نص المرسوم 15-19 على الشهر ضمن المادة 22 منه فقرة أخيرة.

تصبح رخصة التجزئة لاغية بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 176/91 إذا لم يشرع صاحبها في أشغال التهيئة خلال 03 سنوات من تاريخ الإعلان عن القرار أو إذا لم تكتمل خلال الأجل المحددة في القرار والتي لا تتجاوز 3 سنوات، خلالها لا ينتج عن رخصة التجزئة التصريح بالوجود الفعلي للوحدات العقارية التي تبقى مرتبطة بإنجاز الأشغال<sup>2</sup> 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 المقررة في أجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات يحدد مدة إنجاز الأشغال وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها وفق المادة 30 منه.

#### ➤ -تأجيل البت في الطلب:

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

<sup>1</sup> - آسيا جرور، المذكرة السابقة، ص 112.

<sup>2</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 54.

و أيضا

- آسيا جرور، المذكرة السابقة ، ص 112.

- الموقع الخاص بوزارة التعمير و البناء

**ثالثا : حالات نشوء منازعات رخصة التجزئة:**

1- في حالة رفض طلب رخصة التجزئة بقرار مسبب فإن قرار الرفض يكون قابلا 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 جديد<sup>1</sup> وقد حددت المواد 02 و 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 176/91 حالات رفض تسليم الرخصة حيث يكون وجوبيا إذا كانت التجزئة مخالفة لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو جواز إذا كانت غير مطابقة للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الأراضي<sup>2</sup> وهو ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم 15-19، كما نصت المادة 31 من المرسوم أعلاه وبنفس نسق رخصة البناء والهدم على أن صاحب الطلب الذي لم يرضه الطلب أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجال المطلوبة أن يودع طعنا أولا وثانيا إضافة إلى حقه في رفع دعوى قضائية لدى الجهات المختصة.

وتجدر الإشارة أن المرسوم التنفيذي الجديد 15/19 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.

2- تنشأ منازعات رخصة التجزئة أيضا لما يتنازل صاحب الأرض المجزأة لجزء منها للغير بعد الحصول على شهادة إدارية ترخص بذلك وتثبت التنازل أن المالك لم يقيم بتنفيذ الالتزام المترتبة على الرخصة وحسب ما جاء في المادة 25 من المرسوم 176/91 فإن القرار الإداري

<sup>1</sup> - نورة منصور، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 61. و أيضا:

- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 222.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 103.

المتضمن منح رخصة التجزئة قد يرفق الرخصة ببعض الالتزامات على صاحبها أين يكون ملزم بتنفيذها، ونتيجة لذلك يكون للمتنازل له المتضرر أن يرفع دعوى عقد التنازل مع التعويض وفقاً للمسؤولية المدنية<sup>1</sup> وهذا ما احتوته المادة 32 من المرسوم 15-19.

### المطلب الثالث: منازعات شهادات التعجير:

فرض المشرع مجموعة من الشهادات العمرانية كضامنة أكثر في ضبط العمليات الخاصة بالعمران، فإلى جانب الرخص السابقة الذكر، فقد يتطلب الأمر قبل البدء في الأشغال توضيح حقوق البناء والارتفاقات تخضع لها الأرض المعنية والتي تحددها شهادة التعجير، كما قد يتعلق الأمر ببناءات قائمة ويجمع مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر وهذا ما تتضمنه شهادة التقسيم وبعد انتهاء الأشغال فقد ألزم المشرع الحصول على شهادة المطابقة التي تثبت مطابقة البناءات لأحكام وقواعد التعجير وسيتم تفصيل كل شهادة في هذا المطلب كما يلي:

➤ الفرع الأول: شهادة التعجير

➤ الفرع الثاني: شهادة التقسيم

➤ الفرع الثالث: شهادة المطابقة

### الفرع الأول: شهادة التعجير:

يتطلب الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بالأرض المزمع القيام بالأشغال عليها والتنشيت من حقوق الواردة عليها، شهادة تبين ذلك، وهذا ما تكلفه شهادة التعجير، محل تفصيل هذا الفرع.

أولاً : مفهوم شهادة التعجير:

### 1- تعريف شهادة التعجير:

من بين التعريفات فإن شهادة التعجير تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزويده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، وعليه

<sup>1</sup> - نورة منصور، المرجع السابق، ص 61.

فلا تسلم إلا بناء على طلب المعني طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>1</sup>، وهو نفس المنحى الذي سلكه المرسوم التنفيذي 15-19 وذلك ضمن المادة 02 منه والتي أضافت في الفقرة الثانية منها أن الشخص المعني يمكنه أن يحصل على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة ولا يمكن أن تحل محل شهادة التعيمير.<sup>2</sup>

ومن التعريفات أيضا أنها وثيقة تسلم ببناء على طلب شخص تعين حقوقه في بناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض.<sup>3</sup>

كذلك هي عبارة عن شهادة تسلمها الإدارة المختصة للمالك تحدد إمكانية استغلال الأرض بالبناء ويعتبر دورها دور إعلامي.<sup>4</sup>

## 2- الطبيعة القانونية لشهادة التعيمير:

لم يعتبر المشرع شهادة التعيمير رخصة بل مجرد وثيقة دون تحديد لطبيعتها القانونية، ومن وجهة نظر الدكتور عزري الزين فإذا كانت ليست رخصة إدارية بمفهومها القانوني الصحيح لأنها لا تمنح المستفيد منها القيام بأي نشاط عمراني بل هي مجرد وثيقة معلومات فإنه على صعيد المنازعات، يمكن أن تكون محل طعن أمام الجهات القضائية و ذلك طبقا للمادة 06 من المرسوم التنفيذي 176/91<sup>5</sup> والمادة 06 أيضا من المرسوم 15-19، فمن خلال ما سبق يمكن القول أن هذه الوثيقة تعتبر بمثابة توضيح إداري حول معلومات القطعة الأرضية محل التحديد.

وفي نفس السياق يضيف الدكتور عزري الزين أنه: " ما دامت شهادة التعيمير مجرد وثيقة معلومات وليست قرارا إداريا تنفيذيا فلا مجال للطعن فيها ومخاصمة الإدارة عن هذه المعلومات

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 64.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 04

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص 91.

<sup>4</sup> - Bartoli Alain et Belin Marie Anne , l'urbanisme decentralize berger-levrault , paris,1984, p381.

<sup>5</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 65.

لسبب واحد وهو أن القرار المتعلق برخصة البناء يفسخ المجال للمستفيد منه للطعن فيه، وما دامت المعلومات الواردة بشهادة التعيمير مطابقة لها فلا معنى لإثارة الطعون في كل مرحلة".<sup>1</sup> وحسب رأي الدكتور عزري الزين فإنه يقترح أن يكون هناك التماس مراجعة من الإدارة المختصة بمنح هذه الشهادة أو القول بأنها وثيقة من طبيعة خاصة.

أما رأي الأستاذ عمر حمدي باشا في الطبيعة القانونية لشهادة التعيمير فإنه يرى عكس من ذلك، فما دام أن المشرع قد اعتبر شهادة التعيمير بصريح العبارة من قبيل عقود التعيمير المتمثلة في رخصة البناء ورخصة الهدم والتجزئة، شهادة التعيمير وشهادة التقسيم والمطابقة، فإن شهادة التعيمير بهذا المفهوم تعتبر من قبيل عقود التعيمير ولا يكمن إدراجها ضمن الوثائق.<sup>2</sup>

#### ثانيا : إجراءات تسليم شهادة التعيمير :

تتمثل إجراءات تسليم شهادة التعيمير في تقديم الطلب ثم دراسة الملف وأخيرا البث في طلب شهادة التعيمير.

#### 1- تقديم طلب شهادة التعيمير :

وفي هذه النقطة تفصل في صفة طالب الشهادة وشروط الطلب .

#### أ- صفة طالب الشهادة:

نصت المادة 02 من المرسوم 15-19 السابق الذكر على أن: "...شهادة التعيمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معنى، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية".

فمن خلال نص هذه المادة نستنتج أن كل من له صفة في تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات وطلب رخصة البناء عموما يمكنه طلب شهادة التعيمير، وذلك أن هذه الأخيرة تسلم بناء على طلب من كل شخص معنى، أما المادة 03 من المرسوم 15-19 ذكرت إضافة إلى الشخص المعني، المالك أو موكله.

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق ، ص65.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المقابلة السابقة

**ب - شروط طلب شهادة التعجير:**

يشتمل طلب شهادة التعجير حسب نص المادة 03 من المرسوم 15-19 على البيانات التالية:

- تقديم طلب يحدد فيه الموضوع واسم مالك الأرض إضافة إلى العنوان والمساحة والمراجع المساحية إن وجدت، تصميم حول الوضعية، تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم.

**2- دراسة طلب شهادة التعجير:**

يودع طلب شهادة التعجير مرفقا بالوثائق السابقة الذكر أعلاه، بمقر المجلس البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع.

أما عن دراسة هذا الطلب وتسليمه فإنه حسب الفقرة 03 المادة 03 من المرسوم 176/91 فيتم وفق الأشكال نفسها المنصوص عليها في المرسوم والمتعلقة برخصة البناء.<sup>1</sup> أما المادة 03 فقرة 04 من المرسوم 15-19 فقد نصت على أن دراسة الطلب يكون اعتمادا على أحكام أداة التعجير المعمول بها.

**3- البت في طلب شهادة التعجير:** وستتفصل هذه النقطة من خلال:**أ- الجهة المختصة بمنح شهادة التعجير:**

و ذلك وفق القانون 90-29 والمرسوم 176/91 مع مقارنة ما نص عليه المرسوم الجديد 15-19.

**➤ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

-بصفته ممثلا للبلدية: وذلك في حالة وجود مخطط شغل الأراضي وخلال 03 أشهر الموالية للإيداع الطلب يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار منح شهادة التعجير.

-بصفته ممثلا للدولة: وهذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي وتصدر هذه الشهادة خلال 04 أشهر الموالية لإيداع الطلب.

<sup>1</sup> - لتفصيل أكثر، ارجع إلى الفرع الثاني، المطلب الأول من هذا المبحث

➤ اختصاص الوالي:

- أسندت المادة 66 من القانون 29/90 الاختصاص للوالي وذلك في عدة حالات وهي:
- البيانات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها .
  - منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية.
  - البيانات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44-45-46-48-49.

➤ اختصاص الوزير المكلف بالتعجير:

- وذلك في حالة المشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين وفق المادة 67 من القانون 29/90.
- أما المرسوم 15-19 فقد نص في المادة 03 فقرة 06 على أن شهادة التعجير تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

ب- مضمون قرار شهادة التعجير:

- في حالة قبول شهادة التعجير فإنه يجب تسليمها خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، على أن تبين وفق ما نص عليه المادة 04 من المرسوم 176/91 والمعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-03 على ما يلي:
- أنظمة تهيئة التعجير المطبقة على القطعة الأرضية، الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.<sup>1</sup>
  - الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني والأخطار التي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية منها الأراضي المعرضة للفيضانات
  - الأخطار التكنولوجية التي تشكلها المؤسسات الصناعية الخطرة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة وقنوات نقل المواد البترولية والغاز وخطوط نقل الطاقة.

<sup>1</sup> - نورة منصور، المرجع السابق، ص 67.

والملاحظ أن المشرع في التعديل الأخير وفق المرسوم 15-19 قد قصر مدة تبليغ شهادة التعجير بـ(15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

### ثالثاً : حالات نشوء منازعات شهادة التعجير:

مكن المشرع طالب شهادة التعجير غير المقتنع برد الجهة المختصة أو في حالة سكوتها أن يقدم طلب سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، والذي تعزز بالمرسوم 19/15 ضمن المادة 06 منه، ورفع الدعوى يكون عن طريق دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

#### 1- دعوى الإلغاء:

للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الإدارة سواء عن طريق دعوى أصلية أم عن طريق دعوى استثنائية.

#### أ- عن طريق دعوى أصلية:

فبإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى إلغاء ضد قرار الرفض أمام القضاء الفاصل في المادة الإدارية.

#### ب- عن طريق استثنائي:

حيث يثار إلغاء قرار منح شهادة التعجير بمناسبة مخاصمة قرار رخصة البناء.<sup>1</sup>

#### 2- دعوى التعويض:

تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي وهذه المسؤولية تنشأ إما نتيجة:

- التأخر في منح الشهادة أو رفض منحها أو منحها بوجوب قرار غير مشروع وتم إلغاؤه بموجب قرار قضائي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - نورة منصور، المرجع السابق، ص 67.

<sup>2</sup> - عبد الله العويجي، المذكرة السابقة، ص 160.

**الفرع الثاني: شهادة التقسيم :**

لتقسيم عقار مبني فإن أحكام وقواعد التهيئة والتعجير تشترط لذلك استصدار شهادة تقسيم وهذه الأخيرة محل دراسة في هذا الفرع ضمن النقاط التالية:

➤ **أولاً:** مفهوم شهادة التقسيم.

➤ **ثانياً:** إجراءات تسليم شهادة التقسيم.

➤ **ثالثاً:** حالات نشوء منازعات شهادة التقسيم.

**أولاً : مفهوم شهادة التقسيم :** و نتناول في هذه النقطة تعريف شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها

**1- تعريف شهادة التقسيم :**

من خلال المادة 59 من القانون رقم 29/90 فإن شهادة التقسيم تسلم عندما يزعم المالك على تقسيم عقاري مبني إلى قسمين أو عدة أقسام أما المادة 26 من المرسوم 176/91 فقد اعتبرت شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إل قسمين أو عدة أقسام<sup>1</sup> وهو نفس ما نصت عليه المادة 33 من المرسوم 15-19 كما أضافت الفقرة 02 من المادة الأنفة أنه يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية أو بسند إداري، شهادة المطابقة أو غيرها.

من خلال هذا تكمن خصوصية شهادة التقسيم في أن الهدف الذي ترمي إليه هو إنشاء حصص مبنية أو غير مبنية.<sup>2</sup>

**2- نطاق تطبيق شهادة التقسيم:**

من خلال نص المواد أعلاه، فإن شهادة التقسيم تكون لملكيات عقارية مبنية، أما العمارات ذات الملكية المشتركة فيتم بشأنها إعداد جدول وصفي للتقسيم دون حاجة لها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 68.

<sup>2</sup> - المذكرة رقم 2000/01476 المؤرخة في 28 مارس 2000، المتضمنة دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعجير و البناء.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 93. وأيضا:

-عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 119-120.

**ثانيا: إجراءات تسليم شهادة التقسيم :**

وتتمثل أولا في تقديم الطلب مروراً بدراسة الطلب ووصولاً إلى البت فيه.

**1-تقديم طلب شهادة التقسيم :**

ويتحدد من خلال صفة الطالب ومضمون الطلب.

**أ-صفة طالب شهادة التقسيم :**

نصت المادة 27 من المرسوم 176/91 على صفتين فقط في طالب شهادة التقسيم وهي:

- المالك بعد أن يدعم طلبه بنسخة من عقد الملكية.
  - وكيل المالك وذلك بعد توكيل وفق أحكام القانون المدني.
- أما المادة 34 من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد أضافت أنه في حالة ما إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ضرورة إرفاق نسخة من القانون الأساسي.

**ب- مضمون طلب شهادة التقسيم :**

نصت المادة 35/34 من المرسوم 15-19 على وثائق يتضمنها الطلب للحصول على

شهادة التقسيم والمتمثلة فيما يلي:

- طلب شهادة التقسيم موقع عليه.<sup>1</sup>
- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك أو توكيل بالنسبة لوكيل المالك.
- تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشمل على بيانات تتمثل في مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية، وبيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الرئيسية وكذا تخصيص القطع الناتجة عن التقسيم.

**2-دراسة طلب شهادة التقسيم :**

يقدم الطلب من المالك أو وكيله في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية مع الوثائق المرفقة به، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس

<sup>1</sup> - أنظر ملحق رقم 05

المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل<sup>1</sup> وهو ما نصت عليه المادة 36 من المرسوم 15-19.

وبالنسبة للتحقيق في الملف فيكون بنفس الأشكال المتعلقة برخصة التجزئة حسب نص المادة 30 من المرسوم 176/91، أما وفق المرسوم التنفيذي الأخير 15-19 فإن تحضير طلب شهادة التقسيم يتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

ومهما تكن الجهة المختصة عليها أن تبلغ شهادة التقسيم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب، حسب المادة 31 من المرسوم 176/91 وتستمر مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداء من تاريخ تبليغها وفق المادة 32 من نفس المرسوم<sup>2</sup>، أما بعد صدور المرسوم التنفيذي الجديد فقد أصبح التبليغ خلال شهر واحد وحددت مدة الصلاحية بـ 03 سنوات وفق المادة 39/38 من المرسوم 15-19.

### 3- البث في طلب شهادة التقسيم:

وذلك ببيان الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم ثم مضمون قرار هذه الشهادة.

#### أ- الجهة المختصة بتسليم شهادة التقسيم:

يمكن توزيع الاختصاص بمنح شهادة التقسيم كما يلي:

#### ➤ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

-بصفته ممثلاً للبلدية: وذلك في حالة البناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.

-بصفته ممثلاً للدولة: في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.

<sup>1</sup> - عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 163

و أيضاً:

-عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 121.

<sup>2</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 69.

➤ اختصاص الوالي:

وذلك في الحالات التي تكون فيها الأشغال على درجة من الأهمية والتي لا يمكن فيها لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدارها، والمحددة في المادة 66 من القانون 29/90 السابقة الذكر.

➤ اختصاص الوزير المكلف بالتعمير: وذلك في المشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية

بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين

ب- مضمون قرار شهادة التقسيم:

بتوفر كل الإجراءات والشروط فيتوجب على السلطة المختصة منح شهادة التقسيم، ولها اشترط مجموعة من الالتزامات كما هو معمول به في رخصة البناء.

وتجدر الإشارة إلى أن المذكرة 2000/01479 السالفة الذكر قد نصت على إشهار شهادة التقسيم بالمحافظة العقارية وذلك لما لها من أثر قانوني، ويتمثل في اختفاء وحدة عقارية وإنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة.

أما بالنسبة لتأجيل البت في طلب شهادة التقسيم فإنه يتم تطبيق الأحكام المنصوص عليها بخصوص رخصة البناء.

ثالثا : حالات نشوء منازعات شهادة التقسيم

لم ينص المشرع على إمكانية إثارة طعون ضد قرارات الجهة المختصة بشأن شهادة التقسيم في حالة رفض منحها هذه الشهادة وكذا إمكانية صمت الإدارة ومدى تفسير هذا الموقف السلبي لها.<sup>1</sup>

أما المرسوم 15-19 وبالضبط في المادة 40 منه فقد منح الحق لصاحب الطلب الذي لم يرضه الطلب أو في حالة السكوت أن يرفع طعنا أولا لدى الولاية وطعنا ثانيا لدى الوزارة المكلف بال عمران، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وهو نفس المنحى لشهادة التعيمير.

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 69.

**الفرع الثالث: شهادة المطابقة:**

بعد انتهاء أشغال البناء، فعلى المستفيد استخراج شهادة وذلك للتحقق من مطابقة البناء لقواعد التعيمير وهي ما يعرف بشهادة المطابقة، محل دراسة هذا الفرع ضمن نقاط ثلاث:

✓ أولاً: مفهوم شهادة المطابقة

✓ ثانياً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

✓ ثالثاً : حالات نشوء منازعات المطابقة

**أولاً: مفهوم شهادة المطابقة:**

للقوف على مفهوم شهادة المطابقة نتطرق إلى تعريفها ثم نطاقها

**1-تعريف شهادة المطابقة:**

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة مراقبة مدى احترام المستفيدين من رخص البناء لأحكام هذه الأخيرة والتي تكون محصورة في حدود النقاط المدروسة من خلال أحكام رخصة البناء وتعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع وتأكيد لمحتوى رخصة البناء واحترام صاحب الرخصة لقواعد التعيمير ولمخططات التهيئة والتعمير.<sup>1</sup>

**2-نطاق تطبيق شهادة المطابقة :**

يتحدد نطاق شهادة المطابقة من خلال أشغال البناء المرخص بها وأشغال التهيئة في حالة البناء المشيدة محل رخصة البناء ذلك أن استخراج هذه الشهادة مرهون بمدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء الممنوحة بشأنها.<sup>2</sup>

**ثانياً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة :**

ويتم دراسة هذه النقطة من خلال تقديم الطلب مروراً بدراسته وأخيراً البت في هذا الطلب.

<sup>1</sup>- الزين عزري، المرجع السابق، ص 66.

و أيضاً: تنورة منصور، المرجع السابق، ص 70

- bartoli alain et belin marie anne. Op.cit , p 362.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 127.

**1- تقديم طلب شهادة المطابقة:****أ- صفة طالب الشهادة:**

من خلال نص المادة 54 من المرسوم 176/91 وهو نفس نص المادة 63 من المرسوم 19-15 والتي نصت على "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"، وعليه فقد حدد المشرع صفة طالب شهادة المطابقة في كل مستفيد من رخصة البناء كما تم تحديدهم سابقا عند دراسة رخصة البناء.

**ب- مضمون طلب شهادة المطابقة :**

وفق المادة 57 من المرسوم 176/91 فإن المستفيد من رخصة البناء، وعند انتهاء الأشغال يقوم بتقديم طلب شهادة المطابقة والذي يتضمن تصريحاً في نسختين بانتهاء الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع، وقد أضافت المادة 66 من المرسوم 19-15 زيادة على التصريح في حالة البنايات ذات الاستعمال السكني، محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم

**2- دراسة طلب شهادة المطابقة :**

بعد إيداع الملف بمقر المجلس الشعبي البلدي، ترسل نسخة منه لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية طبقاً للمادة 57 من المرسوم 176/91، والتي أصبحت ترسل بعد صدور المرسوم التنفيذي الجديد 19/15 إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة ضمن المادة 66

يتولى التحقيق في المطابقة الأشغال المنتهية مع الأحكام التنظيمية الجاري بها العمل وأحكام رخصة البناء لجنة مشكلة من ممثلين مؤهلين قانوناً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلي المصالح المعنية

الأخرى لاسيما الحماية المدنية، وبموجب المادة 58 من المرسوم 176/91 تجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في مهلة 03 ثلاثة أسابيع من إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، كما يتم إرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المعاينة ولثمانية أيام على الأقل قبل المراقبة.<sup>1</sup>

ويتم تحرير محضر بعد إجراء المعاينة متضمنا كافة ملاحظاتها ورأيها حول مدى المطابقة التي نصت معاينتها كما يمكن لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير تقديم اقتراحاتها للسلطة المختصة.<sup>2</sup>

أما وفق المرسوم الجديد فإن المطابقة تكون من طرف لجنة تظم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية لاسيما الحماية المدنية، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وتجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل (15) يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، مع ضرورة إخطار المستفيد قبل إجراء المطابقة بـ (08) أيام، وبعد ذلك يتم تحرير محضر جرد بعد عملية المراقبة ضمن ما نصت عليه 66، 67 من المرسوم 15-19.

### 3- البت في طلب شهادة المطابقة :

#### أ- الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة :

نصت المادة 55 من المرسوم 176/91 على ما يلي: "تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى" ونصت المادة 60 من نفس المرسوم على: "... ويمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة

<sup>1</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 64.  
و أيضا:

- الزين عزري، المرجع السابق، ص 66.

<sup>2</sup> - عايدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 129.

و أيضا:

- عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 149.

موصى عليها مع وصل بالاستلام، إما إلى وزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى".

وبإحداث توليفة قانونية بين المادتين فإن الاختصاص هنا محدد لرئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير إلا أن المشرع لم يحدد الحالات الخاصة بكل جهة والتي تعتبر كسند بالنسبة للاختصاص في منح هذه الشهادة.

أما المرسوم 15-19 فقد حصر الاختصاص وفق المادة 64 إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

#### ب- مضمون قرار شهادة المطابقة :

ونكتفي في مضمون القرار ببيان قبول طلب شهادة المطابقة، أما الرفض فيكون محل دراسة في النقطة الموالية.

**قبول طلب شهادة المطابقة:** يرتكز منح شهادة المطابقة على ما يتبين للإدارة من انطباق البناء الترخيص أو اختلافه عنه، إذ تعتبر هذه الشهادة بمثابة رخصة للسكن<sup>1</sup> والتي يتم قبولها من خلال ما يتضمنه محضر الجرد من موافقة الجهات المختصة بالرقابة الميدانية والتقنية والمتمثلة في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية ولجنة المطابقة على الأشغال المنجزة، وبمطابقتها لرخصة البناء يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها.<sup>2</sup>

#### ثالثا: حالات نشوء منازعات شهادة المطابقة:

إذا تبين من محضر الجرد ما يظهر بأن الأشغال لم تطبق وفقا للمخططات المصادق عليها والأحكام القانونية الجاري بها العمل في هذا المجال وأحكام رخصة البناء، فإن السلطة المختصة تقوم بإعلام المعني بالأمر بأن شهادة المطابقة لا يمكن أن تمنح له وأنه ملزم بتحقيق مطابقة البناء وتحدد للمعني بالأمر مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإنجاز المطابقة،

<sup>1</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 65.

<sup>2</sup> - عائدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 130.

وبعد ذلك إما أن تسلّم شهادة المطابقة للمعني أو يتم رفض تسليمها عند الاقتضاء.<sup>1</sup> أما إذا لم يتم المعني بالأمر بإجراءات المطابقة فإنه يكون محل متابعة وهذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليها بالغرامة من 3000 إلى 300000 وفي حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة شهر إلى 06 أشهر حسب المادة 77 من القانون 29/90. في حالة عدم التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ترسل نسخة من محضر معاينة المخالفة المحرر من طرف العون المخول قانوناً إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وتقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم في الآجال يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.<sup>2</sup>

وبالنظر إلى حالة رفض تسليم شهادة المطابقة، فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام القضاء الفاصل في المادة الإدارية حسب القواعد العامة وفي الآجال المحددة مع إتباع الشكليات المنصوص عليها قانوناً، أما عن عدم تلقي المعني أي قرار يفصل في الطلب رغم مضي 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع التصريح بالانتهاء من أشغال البناء، فله أن يتقدم بطعن سلمي حسب الحال إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان هذا الأخير مختص بمنح الشهادة أو إلى الوالي في باقي الحالات، والذين عليهما الفصل فيه خلال شهر

<sup>1</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص 65. وأيضاً:

- نورة منصورى، المرجع السابق، ص 72.

- عبد الله لعويجي ، المذكرة السابقة، ص 151.

- عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 131.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 76 مكرر 05 من القانون 04-05 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعيمير المعدل و المتمم للقانون 29-90، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 2004.

وإلا عدت الشهادة ممنوحة.<sup>1</sup>

وقد نصت المادة 69 من المرسوم 15-19 على أن صاحب الشهادة غير المقتنع بالرد أو في حالة السكوت يمكنه رفع تظلم أول لدى الولاية وطعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية، وهو نفس المنحى بالنسبة لشهادة التعجير والتقسيم.

---

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 67.  
و أيضا:

-نورة منصورى، المرجع السابق، ص 72.  
- عبد الله لعويجي، المذكرة السابقة، ص 153.  
- عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 131.  
- محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 65.

**المبحث الثالث : منازعات التعيمير الخاصة بالمناطق المحمية :**

يرجع سبب الاهتمام البالغ بالمناطق والمساحات المحمية المنصوص عليها في قانون التوجيه العقاري وقانون التهيئة والتعمير، لاعتبارات منها ما هو تاريخي، ثقافي، علمي، أثري وسياحي أو بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات والأراضي الفلاحية وحمايتها، وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة جاءت تدعياً للأحكام العامة للتهيئة والتعمير والتي تهدف إلى ضبط وتقييد حدود منح عقود التعمير عليها من رخص وشهادات، وقد بلغت هذه الحماية إلى حد المنع المطلق للبناء فوقها نظراً للوظيفة التي تؤديها كل منطقة محمية، لذا تنثور بشأن هذه المناطق منازعات جدها قائم على البناء فوق هذه المناطق دون ترخيص وتحويل الوجيهات المخصصة لها من طرف مستعمليها، ونظراً لأهمية المناطق المحمية والمنازعات المثارة حولها والجزاء المترتبة على ذلك فقد أفردنا لها مبحث كامل لتغطية عناصرها بالدراسة وذلك وفق النقاط التالية:

**المطلب الأول: مفهوم المناطق المحمية****المطلب الثاني: شروط البناء والتعمير في المناطق المحمية****المطلب الثالث: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير في المناطق المحمية.****المطلب الأول : مفهوم المناطق المحمية :**

تكتسي المناطق المحمية أهمية بالغة في سياسة التهيئة والتعمير في الجزائر، وضبط قواعدها بما يتماشى وخصوصية هذه المناطق، مما جعلها محل اهتمام التشريع بتحديد تعريفها وتصنيفاتها على اختلاف أنواعها، وسنتعرض لمفهوم المناطق المشمولة بالحماية ضمن هذا المطلب في نقطتين فرعيتين:

**➤ الفرع الأول : تعريف المناطق المحمية .****➤ الفرع الثاني : تصنيف المناطق المحمية قانوناً.**

الفرع الأول: تعريف المناطق المحمية:

تعرض قانون التوجيه العقاري 25/90<sup>1</sup>، في نص المادة 22 منه إلى تعريف المناطق المحمية<sup>2</sup> بنصها كما يلي: " نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية بغرض المحافظة على الحيوانات والنباتات وحمايتها، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر وذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة" ولم يغفل القانون 29/90 كذلك التعرض إلى هذه المناطق ضمن الأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التراب الوطني وفق المادة 43 منه، وعليه يمكن تعريف المناطق المحمية على أنها: تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميزات ومقومات واعتبارات خاصة، إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية بارزة وكذلك الأراضي الفلاحية ذلك المردود العالي أو الجيد أو الغابية مما يجعلها تستدعي حماية وآلية خاصة للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات أو العقوبات بالنظر لما تمثله من قيمة سياسية، اقتصادية، اجتماعية، ثقافية وأخلاقية كبيرة يمكن ردها إلى البيئة في حد ذاتها

وعليه نص القانون على ضوابط جديدة - على الرغم من التأخر الكبير في صدورها وما نتج عنه من أضرار وخسائر فادحة على حسابها في ظل غياب ضمير جماعي وأخلاقي لحمايتها- تتكيف مع الأهداف الاستراتيجية للنمو الحضري والعمراني، وإعادة التوازن للبيئة الحضرية على المستوى الوطني والجهوي والولائي<sup>3</sup> إذ أن جل انعكاسات التوسع العمراني السلبية

<sup>1</sup> - قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 لسنة 1990.

<sup>2</sup> - يطلق على المناطق المحمية أيضا تسمية المناطق الحساسة، وقد عرفت المادة 03 من القانون 01-20 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77 لسنة 2001 على أنها : "فضاء هش من الناحية الإيكولوجية ، لا يمكن أن تنجز فيها عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها".

<sup>3</sup> - إبراهيم غربي، البناء الفوضوي في الجزائر ، مذكرة ماجستير في الحقوق ، فرع قانون عقاري ، جامعة الجزائر ، سنة 2011-2012 ، ص 82.

على البيئة تظهر في عدم الأخذ بعين الاعتبار خصوصيات البيئة المحيطة بها ولا بمبدأ المحافظة على توازنها الطبيعي والاقتصادي.<sup>1</sup>

مما سبق فقد ربط المشرع حماية هذا النوع من المناطق الخاصة بحماية البيئة ومدى التأثير فيها، حيث نصت في هذا الصدد المادة 02 من المرسوم 78/90 المتعلق بدراسة التأثير في البيئة<sup>2</sup> على أن الإجراء القبلي الخاص بدراسة التأثير على البيئة تخضع له جميع الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت الكبرى التي يمكن بسبب أهميتها وأبعادها وأثارها أن تلحق ضررا مباشرا أو غير مباشر بالبيئة، لا سيما الصحة العمومية والفلاحة والمساحات الطبيعية والحيوان والنبات والمحافظة على الأماكن والآثار وحسن الجوار<sup>3</sup> إضافة إلى أن التوسع العشوائي على هذه المناطق يؤدي إلى نتائج خطيرة منها، الكلفة الاقتصادية الهائلة المتمثلة في تبيد الأراضي واستعمالها غير العقلاني وتلف الأراضي الزراعية الخصبة مع الإساءة للمحيط الطبيعي.<sup>4</sup>

وقد كرس المشرع الجزائري معيارين يسمح بموجبهما تعريف وتحديد الأشغال وأعمال التهيئة التي تخضع لدراسة مدى التأثير في البيئة من خلال معيار الحجم والآثار، وذلك بتحليل حالة المكان الأصلية ومحيطه مع التركيز خصوصا على الثروات الطبيعية والمساحات الفلاحية والغابية والبحرية والمائية أو الترفيهية التي تمسها الأشغال وأعمال التهيئة أو المنشآت.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - سليم زاوية ، انعكاسات التوسع العمراني على البيئة المحيطة بقسنطينة واستراتيجية المواجهة ، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران ، يومي 4 و5 جوان 2000 ، ص 9

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 78/90 المؤرخ في 27 فيفري 1990 المتعلق بدراسات التأثير في البيئة ، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1990  
<sup>3</sup> - في مجال المحافظة على المناطق المحمية من التوسع على حسابها، فقد نصت المادة 9 من القانون 06-06 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2006 نصت على أن المجال الحضري والثقافي يهدف إلى التحكم في توسع المدينة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والمناطق الساحلية والمناطق المحمية

<sup>4</sup> - مديرية التعمير والبناء بعنابة ، السياسة العمرانية في الجزائر- واقع وأفاق - مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة ، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران ، يومي 4 و5 جوان 2000 ، ص 37

<sup>5</sup> - بناصر يوسف ، المقال السابق ، ص 60

الفرع الثاني : تصنيف المناطق المحمية قانونا :

من خلال تعريف المناطق المحمية أعلاه، يمكن تحديد وتصنيف هذه الأخيرة، سواء إداريا أم تقنيا وفق قواعد القانون الخاص بكل منطقة وذلك في النقاط التالية :

✓ أولا: المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة.

✓ ثانيا: مناطق الساحل ومناطق التوسع السياحي

✓ ثالثا: المناطق الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية

أولا : المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة :

تصنف في شكل محميات ثقافية المساحات التي تتسم بغلبة الممتلكات الثقافية الموجودة عليها أو بأهميتها والتي تتفصل عن محيطها الطبيعي.<sup>1</sup>

وقد حددت المادة 08 من القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>2</sup> للممتلكات الثقافية

العقارية بما يلي: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية أو الريفية.

أما المادة 17 من نفس القانون فقد عرفت المعالم التاريخية بأنها: أي إنشاء هندسي معماري

منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية.

أما بالنسبة للمواقع الأثرية فقد عرفت المادة 28 من القانون أعلاه بأنها مساحات مبنية

أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك

باطن الأرض المتصلة بها ولها قيمة من الوجهة التاريخية، الأثرية، الدينية، الفنية أو العلمية

كما نجد المادة 41 منه عرفت القطاعات المحفوظة على أنها: المجموعات العقارية

الحضرية أو الريفية مثل المدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية والتي تكتسي

بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها

حمايتها وإصلاحها وإعادة تهيئتها وتنميتها.

<sup>1</sup> - يحي وناس، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، سنة 2007، ص 198.

<sup>2</sup> - القانون 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44 لسنة 1998.

وقد نصت المادة 46-47 من القانون 29/90 على أن تحديد وتصنيف هذه المناطق يكون طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها، كما تضبط هذه الأحكام الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المحمية من هذا النوع، وذلك في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لاسيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة النسيج.

### ثانيا : مناطق الساحل ومناطق التوسع السياحي :

عرفت المادة 07 من القانون 02/02<sup>1</sup> الساحل على أنه: " جميع الجزر والجزيرات والجرف القاري، وكذا شريطا ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر...".  
كما نصت المادة 04 من نفس القانون أعلاه على أنه: " يجب على الدولة والجماعات الإقليمية، في إطار إعداد أدوات التهيئة والتعمير المعنية أن:  
-تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل والشاطئ البحري.... "

وقد نصت المادة 10 من القانون 03 /03<sup>2</sup>، على هذه المناطق حيث تصنف مناطق التوسع والمواقع السياحية كمناطق سياحية محمية، وبهذه الصفة تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة أما في قانون التهيئة والتعمير 29/90 فقد تطرق إلى هذا النوع من المناطق في المادة 44 و45 منه بنفس سياق المادة 04 و07 من القانون 02/02 السابق الذكر.

### ثالثا : المناطق الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية :

نصت المادة 04 من القانون 25/90 على أن:" الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله". وهو نفس السياق ضمن المادة 48 من القانون 29/90 .

<sup>1</sup> - القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 2002

<sup>2</sup> - القانون 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11 لسنة 2003 .

**المطلب الثاني: شروط البناء والتعيمير في المناطق المحمية :**

من خلال ما سبق بيانه في المطلب أعلاه، فقد نص المشرع في القانون 29/90 وقوانين خاصة، على بعض الأجزاء من التراب الوطني والتي تخضع لأحكام خاصة في استغلالها، نظرا للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، حيث أحاطها المشرع بحماية خاصة تتجسد في وضع عدة شروط للبناء والتعيمير على هذه المناطق إضافة إلى ضرورة الحصول على ترخيص مسبق من الجهات المختصة وذلك قبل الشروع في أي أشغال ضمن هذه المناطق.<sup>1</sup>

وستنطبق إلى هذه الشروط ضمن الفرعين المواليين :

✓ الفرع الأول: شروط البناء والتعيمير في المناطق الساحلية وذات الميزة الطبيعية.

✓ الفرع الثاني: شروط البناء والتعيمير في المناطق الفلاحية والغابية.

**الفرع الأول: شروط البناء والتعيمير في المناطق الساحلية وذات الميزة الطبيعية:**

سبق وأن تطرقنا آنفا إلى تصنيف المناطق المحمية والتي من بينها مناطق الساحل والتوسع السياحي، إضافة إلى المناطق ذات الميزة الطبيعية، وسنعرض في هذا الفرع شروط البناء والتعيمير على هذه المناطق في النقاط التالية:

✓ أولا: الشروط بالنسبة للمناطق الساحلية

✓ ثانيا: الشروط بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخية البارزة

**أولا: الشروط بالنسبة للمناطق الساحلية:**

يؤدي الساحل بالنظر إلى أهميته وظيفتين تتجلى الأولى في كونه من مناطق التوسع السياحي، أما الثانية فهو يؤدي وظيفة اقتصادية على اعتبار أنه منطقة نشاط اقتصادي يخضع بناء أي منشأة ضمن هذه المناطق إلى جملة من الشروط والإجراءات وذلك وفق القوانين التي

<sup>1</sup> - الترخيص هو الإذن الصادر عن الإدارة المختصة بممارسة نشاط معين، وبالتالي فإن ممارسة أي نشاط هنا مرهون بمنح الترخيص، فلا بد من الحصول على الإذن السابق من طرف السلطات المعنية، وهي السلطة الضابطة. لمزيد من التفاصيل أنظر عبد الغني بسيوني، القانون الإداري دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص 385

تحكمها ومن أهمها بالنسبة للمناطق الساحلية القانون 03/03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية والقانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه السابق التطرق إليهما إضافة إلى القانون 01/99 المحدد لقواعد الفندقية<sup>1</sup> إضافة إلى القانون 29/90، حيث سعت هذه القوانين للمحافظة على التوازن البيئي بفرض قيود خاصة تتعلق بالنشاطات التي يمكن السماح بممارستها في هذه المناطق وكيفية البناء فيها، وفرض قيود على استغلال الأراضي في هذه المناطق.<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 45 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على بعض الشروط الواجب مراعاتها للتوسع العمراني في الساحل ومن بين هذه الشروط :

- الحفاظ على المساحات.
  - إبراز قيمة المواقع والمناظر المميزة للتراث الوطني الطبيعي والثقافي والتاريخي للساحل.
  - إبراز البيئات اللازمة للتوازنات البيولوجية.
  - تماشي التوسع العمراني في الساحل مع أحكام شغل الأراضي.
- ومن بين الشروط أيضا في البناءات وعمليات شغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها بموجب أدوات التهيئة والتعيمير على الشريط الساحلي المشمول في مساحة 03 كلم ابتداء من أعلى نقطة تصل إليها مياه البحر، هو خضوع هذه البناءات وتحديد شروطها ونسبة شغل الأراضي وكيفية تنظيمها وذلك وفق المادة 14 من القانون 02/02 .

كما أن المناطق القابلة للتعيمير والبناء في الساحل، كما يحددها مخطط التهيئة السياحية<sup>3</sup> تخضع لشرط الرأي المسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة، وبالتنسيق مع الإدارة المكلفة بالثقافة

<sup>1</sup> - القانون 99-01 المؤرخ في 06 جانفي 1999، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقية، جريدة رسمية عدد 02 لسنة 1999.

<sup>2</sup> - حسينة غواس ، المذكرة السابقة، ص ص 92-93.

<sup>3</sup> - نصت المادة 12 من القانون 03-03 على مخطط التهيئة السياحية على أساس أن تهيئة وتسيير منطقة التوسع والموقع السياحي تتم وفق مواصفات هذا المخطط الذي تعده الإدارة المكلفة بالسياحة في إطار تشاوري ومصادق عليه، كما حددت المادة 15 من نفس القانون أهداف مخطط التهيئة السياحية والتي من بينها : تحديد المناطق القابلة للتعيمير والبناء.

عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة وذلك وفق المادة 24 من القانون 03/03 السالف الذكر، حيث أن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر إجراء جوهريا للمطالبة برخص لدى الجهات المبينة في المرسوم التنفيذي 176/91.

أما المنع للتوسع العمراني في هذه المناطق، فقد نصت عليه المادة 12 و 30 من القانون 02/02 حيث يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للمجمعات السكنية الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن 03 كيلومترات من الشريط الساحلي وتشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود والبنائات الجديدة، كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكانيين متجاوزين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما تبلغ (05 كلم) على الأقل من الشريط الساحلي.<sup>1</sup>

هذا لا يعني أن عملية البناء على الساحل محصورة بصفة مطلقة ونهائية، إذ أن المادة 10 في فقرتها الثالثة من القانون 02/02 تنص على ما يلي: "غير أنه يمكن إقامة المنشآت أو البنائات الحقيقية الضرورية لتسيير أعمال الفضاءات المذكورة وتشغيلها وتثمينها"

وفي إطار التعيمير والبناء على المناطق الساحلية فقد صدر المرسوم التنفيذي 206-07<sup>2</sup> الذي يهدف من خلال المادة الأولى منه إلى:

- شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي المرتبطة مباشرة بوظائف الأنشطة الاقتصادية المرخص بها على شريط ساحلي يمتد على مسافة (03 كلم).
- شروط شغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ
- شروط وكيفيات توسيع المنطقة موضوع منع البناء إلى مسافة (300 م) وكذا الشروط التي يرخص بموجبها للأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 12 الفقرة الأولى والثانية من القانون 02-02.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 07-206 المؤرخ في 30 جوان 2007 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها ، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2007

ثانيا: الشروط بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخية البارزة:

نصت المادة 47 من القانون 29/90 في هذا الصدد على ما يلي: "تضبط النصوص التشريعية والتنظيمية الالتزامات الخاصة التي تطبق على المناطق المشار إليها في المادة أعلاه، في مجال استخدام الأراضي وتسييرها لا سيما فيما يخص البناء والموقع والخدمة وإقامة البنايات والهندسة وطريقة النسيج وتهيئة محيط التراث الطبيعي والثقافي والتاريخي وحمايته وتنميته".

وفي نفس السياق نصت المادة 31 من القانون 04/98 على أن الأشغال المباشرة إنجازها أو المزمع القيام بها، ضمن حدود الموقع أو منطقتة المحمية، تخضع لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، وهذا بمجرد نشر القرار المتضمن فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية وتتمثل هذه الأشغال في مشاريع ترميم العقارات المشمولة في الموقع وإعادة تأهيلها، وإضافة بناء جديد إليها وإصلاحها، إضافة إلى مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها.

وطبقا للمادة 31 فقرة 03 من القانون أعلاه يسلم هذا الترخيص خلال مهلة لا تتجاوز شهرا واحدا بالنسبة إلى الأشغال التي لا تستدعي الحصول على رخصة البناء أو تجزئة الأرض من أجل البناء، وشهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء، كما أنه يعتبر عدم رد الإدارة في هذه المهلة بمثابة رد بالموافقة.<sup>1</sup>

ويمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يأمر بإيقاف أي مشروع قيد الإنجاز عند افتتاح دعوى التصنيف، كما أن إنجاز أي مشروع بناء للحصول على رخصة بناء أو رخصة لتجزئة الأرض من أجل البناء يشترط في ذلك الحصول على الموافقة المسبقة من الوزير المكلف بالثقافة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة العمران، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن جامعة بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010، ص 326.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 34 من القانون 98-04.

أما بالنسبة للمناطق ذات الميزة التاريخية، فقد نصت المادة 21 من القانون 04 /98 على أنه: "تخضع كل أشغال الحفظ والترميم والتصليح والإضافة والتغيير والتهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة".

كما أنه إذا تطلبت طبيعة الأشغال المراد القيام بها على معلم تاريخي مصنف أو مقترح تصنيفه أو على عقار يستند إلى معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقتة المحمية الحصول على رخصة بناء أو تجزئة للأرض من أجل البناء، فإن هذه الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة

وإذا لم يصدر رد خلال مهلة أقصاها شهرين عقب إرسال طلب رخصة البناء أو تجزئة الأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته فإن الموافقة تعد ممنوحة.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: شروط البناء والتعمير في المناطق الفلاحية والغابية:

##### أولاً: الشروط بالنسبة للمناطق الفلاحية:

نصت المادة 14 من القانون 08 - 16<sup>2</sup>، على أنه يمنع كل استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية وذلك بموجب أحكام هذا القانون. كما أن شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة يحدد بموجب نص تشريعي خاص.<sup>3</sup>

وفي نفس السياق نصت المادة 36 من القانون 25/90 على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة جدا أو خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير، كما يحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل حتما.

<sup>1</sup> - انظر المادة 23 من القانون 04-98 .

<sup>2</sup> - القانون 08-16 المؤرخ في 03 / 08 / 2008 المتضمن التوجيه الفلاحي ، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2008.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 17 فقرة 02 من القانون 08-16.

إن نص المادة السالفة الذكر يستهل بكلمة القانون هو الذي يرخص بمعنى أن السلطة التشريعية هي التي من صلاحيتها تحويل الأراضي الزراعية الخصبة إلى أراضي قابلة للتعيمير لكن في نفس المادة تحيلنا إلى نص المادة 21.<sup>1</sup>

وهذه الإحالة في تخصيص الأراضي القابلة للتعيمير تعود إلى أدوات التهيئة والتعيمير والمعروفة بـ: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعيمير ومخطط شغل الأراضي، هذه الأخيرة التي هي من صلاحيات البلدية التي تشاركها في إعدادها المكاتب التقنية المعنية بمساعدة هيئات ومكاتب تقنية معينة، ما يجرنا إلى التساؤل عن دور السلطة التشريعية من كل هذا، كما نصت عليه المادة 36 من قانون التوجيه العقاري.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 48 من القانون 90-29 على أنه: "تتخصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد كما يحددها التشريع الساري المفعول في البناءات الضرورية الحيوية، الاستغلالات الفلاحية والبناءات ذات المنفعة العمومية ويجب عليها في جميع الأحوال أن تندرج في مخطط شغل الأراضي".

نستنتج من هذا النص الأخير أن البناءات فوق هذه الأراضي يبقى خاضع لرخصة صريحة تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعيمير وحق البناء، ولا تسلم هذه الرخصة إلا للملاك أو الحائزين أو الشاغلين الذين يبادرون بذلك في حالة الاحتياجات الذاتية، كما لا يمكن إنجاز أية منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في الأراضي الخصبة إلا بعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال القانونية للتهيئة والتعيمير وحق البناء.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - تنص المادة 21 على ما يلي: "الأراضي القابلة للتعيمير في مفهوم هذا القانون هي كل القطع الأرضية المخصصة للتعيمير في أجل معينة بواسطة أدوات التهيئة والتعيمير".

<sup>2</sup> - محمد جبري، التأطير القانوني للتعيمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005، ص 49.

<sup>3</sup> - أنظر للمادة 34، 35 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

وفي حق البناء على هذا النوع من الأراضي نصت المادة 49 من القانون 90-29 على أنه: "يمكن في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه وذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بما يلي:

- البناءات والمنشآت اللازمة للري والاستغلال الفلاحي.
- البناءات والمنشآت ذات المصلحة الوطنية أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- التعديلات في البناءات الموجودة".

وعليه فإن تنظيم استخدام الأراضي والمحافظة عليها خاصة الأراضي الصالحة للزراعة وذلك بوقف زحف الإسمنت عليها وتحديد البناءات فوقها، والمحافظة على الوعاء العقاري الفلاحي يبقى من أولويات التشريعات المتعلقة بالمناطق المحمية من خلال الشروط الواضحة والصريحة لمنع البناء عليها وتسخير وسائل وهيئات قصد حمايتها وإعادة تثمينها.<sup>1</sup>

#### ثانيا : الشروط بالنسبة للمناطق الغابية :

نصت المادة 08 من القانون 12/84<sup>2</sup> على تعريف الغابات كما يلي: "يقصد بالغابات جميع الأراضي المغطاة بأنواع غابية على شكل تجمعات غابية في حالة عادية " كما عرفها القانون 90-25 على أنها: "الأرض الغابية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تغطيها غابة في شكل نباتات تفوق كثافتها 300 شجرة في الهكتار الواحد وفي المنطقة الرطبة وشبه الرطبة و100 شجرة في المنطقة القاحلة وشبه القاحلة على أن تمتد مساحتها الكلية إلى ما فوق 10 هكتارات متصلة ".

أما بالنسبة للنشاط الممارس داخل المناطق الغابية أو ذات الوجهة الغابية سواء تعلق الأمر بالبناء أو بالحرق يجب الحصول فيه على رخصة كما سيأتي تفصيلها لاحقا.

<sup>1</sup> - عجة الجبالي ، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005، ص 187. وأيضا :

-أسيا جرور، المذكرة السابقة ، ص 64

<sup>2</sup> -القانون 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984 يتعلق بالنظام العام للغابات ، جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1984

كما أن الترخيص بالبناء في المناطق الغابية محاط بالعديد من الممنوعات يصل إلى حد الحظر أو المنع المطلق، وبالتالي فإن البناءات المقامة فوق هذه الأراضي يكون الهدف منها خدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية، وليس المقصود بذلك البناء الحضري وإلا انتفى بذلك معنى الغابة.

في إطار البناء فوق هذه الأراضي فقد نصت المادة 31 من القانون 12/84 على أنه: " يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري به العمل ".

وما يمكن ملاحظته على هذه المادة أن تسليم الترخيص من قبل الوزارة المكلفة بالغابات يعد مركزيا وهو من الناحية العملية صعب المنال، لذا كان من الأفضل منحها من قبل الوالي حتى تكون أكثر فعالية ونجاعة من حيث السرعة.

#### المطلب الثالث: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعجير في المناطق المحمية:

نتيجة للطلبات المتزايدة على قطاع التعجير، عرفت المناطق المحمية في البلاد ضغطا كبيرا، ولم تسلم من البناء عليها وتغيير الوجهة المخصصة لها. إن عملية التعجير يجب أن تقوم على أسس محددة حتى يكون العمران متناسقا ومحافظا على التوازنات بين السكن والفلاحة والصناعة مع المحافظة على البيئة وعلى المعالم الطبيعية وعلى التراث الثقافي والتاريخي في إطار مبادئ وأهداف السياسة الوطنية لتهيئة المحيط وصون المناطق المحمية من التعدي عليها.<sup>1</sup>

ولغرض الحفاظ على معالم المناطق المحمية نظرا لحساسيتها فقد أقر المشرع نظام جزاءات ومراقبة على هذه المناطق وما يتعلق بتحويل الوجهة المخصصة لها، من خلال منازعات البناء فوقها وستعرض في هذا المطلب المنازعات الناتجة عن عدم احترام خصوصية هذه المناطق والجزاءات المترتبة عن ذلك ضمن فرعين:

<sup>1</sup> - عمار عباس ، المقال السابق ، ص ص 64 - 65.

➤ الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير في المناطق الساحلية وذات الميزة الطبيعية.

➤ الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير في المناطق الفلاحية والغابية

الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير في المناطق الساحلية وذات الميزة الطبيعية:

رغم الاهتمام التشريعي الذي أولي للمناطق المحمية ومن بينها المناطق الساحلية وذات الميزة الطبيعية والثقافية، إلا أنه لم يكن كافياً للحد من التعدي على مثل هذه المناطق وانتهاك حرمتها بمخالفات الأحكام الخاصة بها، فكان لزاماً تدعيمها بجزاءات كآلية للردع وسننتاول هذا الجانب ضمن النقطتين الموالتين:

✓ أولاً: الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية

✓ ثانياً: الجزاءات بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية

أولاً: الجزاءات بالنسبة للمناطق الساحلية:

بعد معاينة الأعوان المختصين للمخالفات وإثباتها في محاضر<sup>1</sup>، يتم إحالتها فيما بعد إلى وكيل الجمهورية المختص ل يتم فيما بعد تحريك الدعوى العمومية، حيث وطبقاً للقانون 02/02 فإنه كل من أقام أي نشاط صناعي جديد على الساحل يعاقب بالحبس من ثلاثة (03) أشهر إلى سنة وبغرامة من مائة ألف (100.000 دج) إلى ثلاثمائة ألف (300.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين، وهذا باستثناء الأنشطة الصناعية والمرقئية ذات الأهمية الوطنية، أما في حالة العود فإن العقوبة المذكورة تضاعف وتصبح الحبس لسنتين والغرامة 600.000 دج، كما أنه يمكن للقاضي الجزائي أن يصدر الحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والعتاد

<sup>1</sup> - لمزيد من التفاصيل حول الأعوان المختصين في تقصي المخالفات وكيفية تحرير المحاضر وحجيتها، راجع المطلب الأول من المبحث الأول للفصل الثاني

المستعمل في ارتكاب المخالفة<sup>1</sup> وهو نفس ما نصت عليه المادة 44 من القانون 03/03 كجناحة مشددة كل من خالف أحكام المادة 06 من القانون أعلاه والمتعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع والمواقع السياحية خلاف للأحكام مخطط تهيئتها كما أن هذا النوع من العقوبات كجناح مشددة تطال كل من يقوم بتنفيذ الأشغال واستغلال مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية خلافا لأحكام القانون المحدد لها<sup>2</sup>، إضافة إلى أنها تمس كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة.<sup>3</sup>

هذا وتجدر الملاحظة وفيما يخص التدابير العينية التي يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية، فإن القاضي الجزائي وعندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق الأخيرة، فإنه مازال محتفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة والضرورية من أجل فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير فيها بموجب هذه القوانين كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة وعلى نفقة المحكوم عليه وكذا مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات.<sup>4</sup>

أما عن تدخل القاضي الجزائي باتخاذ التدابير العينية لهذه المناطق لا يمكن أن يكون إلا بعد طلب من السلطة الإدارية المختصة، وهو ما نصت عليه المادة 44 من القانون 02/02 .

وبالنظر إلى أهمية هذه المناطق فإن الجزاءات المنصوص عليها، لا تعتبر جزاءات ردعية تكفل حماية خاصة للمناطق السياحية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 15 و 39 من القانون 02-02.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 47 من القانون 02-02.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 79 من القانون 01-99.

<sup>4</sup> - نوال ريمة بن نجاعي، مداخلة بعنوان، المنازعات العادية في مجال العمران أمام القاضي الجزائي (مخالفات التعيمير) في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 06.

ثانيا : الجزاءات بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية :

طبقا للمادة 102 من القانون 10/03<sup>1</sup>، فإنه يعاقب بالحبس لمدة سنة واحدة وبغرامة قدرها خمسمائة ألف دينار(500.000دج) كل من استغل منشأة دون الحصول على الترخيص المنصوص عليه في المادة 19 من هذا القانون.

مع العلم أنه يجوز للمحكمة أن تقضي بمنع استعمال المنشأة إلى حين الحصول على الترخيص ضمن الشروط المنصوص عليها في المادتين 19 و 20 من نفس القانون، ويمكنها أيضا الأمر بالنفاذ المؤقت للحظر، كما يجوز للمحكمة الأمر بإرجاع الأماكن إلى حالتها الأصلية في أجل تحدده<sup>2</sup>، على أنه في حالة مخالفة هذا الحظر فإن المخالف يتعرض لعقوبة الحبس لمدة سنتين وغرامة قدرها 1000.000دج.<sup>3</sup>

أما بالنسبة للمناطق الثقافية فقد نصت المادة 99 من القانون 04/98 على أنه: "يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح الممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو إعادة تأهيلها أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون وبغرامة مالية من 2000دج إلى 10.000دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار ويكون ذلك بعد معاينة المخالفة من قبل الأعوان المؤهلين قانونا في شكل محاضر والتي ترسل إلى وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية"

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير في المناطق الفلاحية والغابية:

من خلال تصنيفنا للمناطق المحمية فقد أولى المشرع اهتماما بالغا للمناطق الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية، نظرا لارتباطها بالمرود الزراعي وأعطى لها حماية خاصة وفرض عقوبات ردية للحد من تغير الوجهة المخصصة لها، وعلى غرار المناطق الفلاحية فقد

<sup>1</sup> - القانون 10-03 المؤرخ في 19 جويلية 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، جريدة رسمية عدد 43 لسنة 2003.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 102 فقرة 2، 3 من القانون 10-03

<sup>3</sup> - أنظر المادة 103 من القانون 10-03.

حظيت المساحات الخضراء الغابية بنفس الاهتمام من خلال الجزاءات المقررة لمخالفة أحكام التعمير المطبقة عليها، وسنتناول ذلك فيما يلي.

### أولاً: الجزاءات بالنسبة للمناطق الفلاحية:

قصد المحافظة على هذا النوع من الأراضي نتيجة للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية المنوطة بالعمارة الفلاحية، أكدت المادة 36 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة أو خصبة جدا إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما يحدد القانون القيود التقنية والمالية التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل والتعويض الواجب دفعه عن نقص القيمة، ونظرا للأهمية البالغة المنوطة بهذا النوع من الأراضي، فقد نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم استغلالها يشكل تعسفا في استعمال الحق.<sup>1</sup>

كما أن المشرع أقر إنشاء بنايات تكون في خدمة الأرض وفي تسهيل استغلالها وحسن خدمتها وليس لأغراض خارجة عن خدمة الأرض واستغلالها ومن ثم فهذا في الحقيقة تقييد إيجابي يكون في صالح الحماية القانونية للأراضي الفلاحية<sup>2</sup> من عدم تغيير الوجهة المخصصة لها لأجل الفلاحة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق ، ص ص 106-107 .  
وأیضا :

-أسيا جرور، المذكرة السابقة، ص 113 .

<sup>2</sup> - محمد جبيري، المذكرة السابقة، ص 50 .

<sup>3</sup> - تعتبر المحافظة على الوجهة الفلاحية المخصصة لهذه الأراضي من أولويات المشرع والذي جعلها كشرط لعدة دعاوى من ذلك دعاوى استرجاع الملكية في نظام المستثمرات الفلاحية حيث اشترط لإعادة الأراضي لملاكها الأصليين أن لا تكون هذه الأرض قد فقدت طابعها الفلاحي سواء باستعمال وعائها لغرض البناء أو عن طريق أدوات التعمير المصادق عليها قانونا، لمزيد من التفاصيل أنظر : - رضا بوعافية ، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2008-2009، ص 135

وأیضا :

-أمر عريشي ، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة الصادرة عن مجلس الدولة، الجزائر، عدد 07 ، سنة 2005 ، ص 45 .

وتجدر الإشارة إلى أن انتهاك خصوصية هذه الأراضي، قد طالها بطريقة أكثر خطورة، تتمثل في استحواذ المجموعات المحلية (البلديات) على مساحات شاسعة من الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتجزئتها ثم بيعها للخوادم للبناء عليها خارج أدوات التعمير أو في غيابها وبدون أن تنتقل لها الملكية بقرارات من السلطة الإدارية المعنية تحول لها ملكية هذه الأراضي.<sup>1</sup>

وعلى الرغم من كل هذه الأهمية المعطاة لهذه الأراضي في المحافظة على وجهتها إلا أنها نادرا ما تحترم نظرا لعدم توقيع جزاءات ردية على مخالفتها، وإن كانت فهي غير كافية ولا رادعة، ومن ذلك كجزاء مدني وطبقا للمادة 55 من قانون التوجيه العقاري، فإنه كل معاملة تنصب على أرض فلاحية والتي من شأنها أن تلحق أضرار بقابليتها للاستثمار أو تؤدي إلى تغيير وجهتها الفلاحية دون احترام شروط ذلك أو تسبب في تكوين قطع أراض لا تتلاءم مع المقاييس المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 409/97.<sup>2</sup>

كما نصت المادة 56 من قانون التوجيه العقاري على أنه كل معاملة تنصب على الأراضي الفلاحية وتنتهك أحكام المادة 55 تعتبر باطلة وعديمة الأثر.

كما أنه وبالنسبة للأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية والموزعة في إطار القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، فإن المستفيدون ملزمون بالحفاظ على الوجهة الفلاحية للأرض وعدم تغييرها وإلا ترتب على مخالفة ذلك إسقاط حقوق الانتفاع بعد إتباع الإجراءات المحددة قانونا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 109.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 51/97 المؤرخ في 1997/02/06 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84 لسنة 1997.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، جريدة رسمية عدد 06 لسنة 1990 والتي نصت على : "يمكن الحكم بفقدان الحقوق على كل جماعة مستغلين أو كل مستغل فردي يصدر عنهم ما يأتي :

- تحويل الأراضي عن وجهتها الفلاحية.

- تخصيص مباني الاستغلال الفلاحي لأعمال لا صلة لها بالفلاحة..."

ومن القضايا حول المحافظة على الوجهة الفلاحية القرار رقم 202362 المؤرخ في 2000/05/08، مجلس الدولة الغرفة الأولى: "حيث أنه خلافا لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور أدوات التعجير لا سيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء، وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لا سيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر.

وحيث أنه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء، فوفقها وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال".<sup>1</sup>

#### ثانيا: الجزاءات بالنسبة للمناطق الغابية:

وتنقسم هذه الجزاءات ما بين قانون العقوبات والذي لم يرد فيه نص يعاقب صراحة على البناء بدون الحصول على ترخيص مسبق من الإدارة المكلفة بالغابات التابعة لوزارة الفلاحة، وإنما اكتفى فقط بالعقوبات المتعلقة بالمخالفات الأخرى، كإحداث الحرائق بالغابات أو القطع العشوائي للأشجار أو الرعي غير المنتظم، إلا أن هذه المخالفة يمكن إدراجها ضمن المادة 386 قانون العقوبات والمتعلقة بالتعدي على الملكية العقارية.

كما نجد جزاءات أخرى نص عليها القانون رقم 84 / 12 السالف الذكر والذي نص في المادة 77 منه على أنه: "ودون الإخلال -بإعادة الأماكن إلى حالها الأصلي - يعاقب على المخالفات للمواد 27 - 28 - 29 - 30 من هذا القانون بغرامة من 1000 دج إلى 50.000 دج وفي حالة العود، يمكن الحكم بالحبس من شهر واحد إلى ستة (06) أشهر".

وما تجدر الإشارة إليه عن هذه العقوبات أنها دون المستوى وذلك إذا ما قدرنا الاعتداءات المرتكبة وما ينجر عنها من أضرار بليغة بالغابة مع الجزاءات البسيطة الموقعة.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص ص 138-139.

وأبضا :

-كمال نكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008-2009، ص 79.

**خلاصة الفصل:**

على الرغم من مجموعة النصوص القانونية الخاصة بمجال التعجير، إلا أن الخلل مازال يعترى نصوصها بالنظر إلى التجاوزات الفادحة لها، إضافة إلى تأخر صدور البعض منها والمتمثلة في القوانين الخاصة بتسيير المناطق المحمية، مما أدى إلى الاستهلاك اللاعقلاني لها.

إن المنازعات في مجال التعجير وخصوصا ما تعلق بالرخص والشهادات والمناطق المحمية لازالت تطفوا إلى السطح مبرزة القصور في عدم التوفيق بين حق الأفراد وحق المجتمع.

فالجهاز الإداري المتكفلة بالوقوف على القوانين في غالب الأحيان تكون هي صاحبة الخرق، إما لجهل منها بتطبيقات القوانين وإما لتواطؤ مع المخالفين وإما أنها لا تتوفر على وسائل مادية وتقنية الإضطلاعها بمهامها بشكل يكفل تجنب النقص من جانبها. كما قد تقع المسؤولية على الأفراد بالنظر إلى الخروقات المتكررة من جانبهم تحت غطاء الحرية الشخصية على ممتلكاتهم منتهكين بذلك فرض احترام القوانين وضبط المحافظة على النظام العام، فكان لزاما الوصول إلى تسوية تأخذ بعين الاعتبار مصلحتين متكاملتين.

# الفصل الثاني

## تسوية منازعات التعمير

لما كان ما يصدر في مجال التعمير يعتبر قرارا إداريا كاملا كما أوضحنا، فيمكن بأي حال من الأحوال أن تكون محل تسوية قضائية من خلال المنازعات القائمة غير أن إثارة التسوية القضائية يفترض نفاذ الحلول الإدارية وهي المرحلة الأولى والضرورية لحل منازعات التعمير قبل اللجوء إلى القضاء، إلا أن التسوية قد تكون عن طريق التشريع من خلال إصدار قوانين للتكفل بالتسوية حسب منظور قانوني

**المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التعمير**

**المبحث الثاني: التسوية القانونية لمنازعات التعمير**

**المبحث الثالث: التسوية القضائية لمنازعات التعمير**

**المبحث الأول: التسوية الإدارية لمنازعات التعمير:**

تحتاج المنازعات الإدارية على اختلافها إلى تسوية أو حل، ولما كان مجال التعمير يعبر عن قرارات إدارية مستوفية لكافة الشروط بأن تكون قراراً، فيمكن بأي حال من الأحوال أن تكون محل منازعات أمام الجهات القضائية المختصة متى شابها عيب من العيوب.

إلا أن إثارة منازعات التعمير، أمام الجهات القضائية يفترض نفاذ الحلول الإدارية لتسويتها، هذا الأخير الذي يعتبر بمثابة حل ودي، يجنب الفرد الكثير من سلبيات اللجوء إلى القضاء مباشرة، كونه إجراء بسيط، غير مكلف، بالإضافة إلى أنه قد يحقق نتائج سواء لرافع التظلم أو الإدارة، كأن مسعى المتضرر من خلال هذا الطريق هو ربح الوقت، على اعتبار أن الإدارة هي الأكثر دراية بالإشكال المطروح.

فمن ترسانة النصوص القانونية في مجال التعمير يبرز مدى تدخل الإدارة في التسوية عبر دور مختلف الفاعلين والناشطين في مجال الضبط الإداري الخاص بالتعمير والمتمثل في شرطة العمران، إضافة إلى أن الشخص المتضرر من قرارات التعمير يفترض منه اللجوء إلى الإدارة مصدرة القرار باعتبارها جهة مختصة في التسوية وذلك عن طريق ما يعرف "بالتظلم الإداري" وفق شروط وأجال محددة، وهنا تكمن طريقة التسوية الإدارية محل استعراض في هذا المبحث ضمن مطلبين:

**المطلب الأول: الضبط الإداري في مجال التعمير من خلال شرطة العمران.**

**المطلب الثاني: التظلم الإداري المسبق في مجال التعمير.**

**المطلب الأول: الضبط الإداري في مجال التعمير من خلال شرطة العمران:**

يعتبر الضبط الإداري في مجال العمران أحد أهم المحاور التي تبرز فيها خبايا الإشكالية المطروحة لما له من خصائص تساعد في المحافظة على النظام العام، وفرض إجراءات الضبط الإداري للتعمير، ولأجل ذلك رصد المشروع في إطار الإصلاحات الجديدة، جهاز شرطة العمران التي تختص بالضبط في مجال التعمير وتقصي المخالفات وردعها.

ونظرا لأهمية الضبط الإداري في مجال التعمير وبالأخص جهاز شرطة العمران، فقد ارتأينا تفصيله في هذا المطلب على النحو التالي:

➤ الفرع الأول: مفهوم الضبط الإداري في مجال التعمير.

➤ الفرع الثاني: ماهية شرطة العمران.

➤ الفرع الثالث: إختصاصات شرطة العمران.

➤ الفرع الرابع: تحرير المحاضر.

الفرع الأول: مفهوم الضبط الإداري في مجال التعمير:

يعرف الضبط الإداري بصفة عامة حسب المعيار الموضوعي على أنه: " النشاط الذي تتولاه الهيئات الإدارية ويتمثل في تقييد النشاط الخاص بهدف حماية النظام العام<sup>1</sup>، أو أنه مجموع التدخلات الإدارية التي توضع على النشاط الحر للأفراد للانضباط الذي تقتضيه الحياة"<sup>2</sup>

كما يعرف حسب المعيار العضوي على أنه: " مجموعة الأجهزة والهيئات التي تتولى القيام بالتصرفات والإجراءات التي تهدف للمحافظة على النظام العام بمفهومه الواسع، وهو ما نسميهم بجهاز الشرطة، أو قوات الشرطة"<sup>3</sup>

بعد تعريف الضبط الإداري عموما يتسنى لنا توضيح مفهومه في مجال التعمير وفق النقطتين التاليتين:

✓ أولا: تعريف الضبط الإداري في مجال التعمير.

✓ ثانيا: خصائص الضبط الإداري للتعمير.

<sup>1</sup> - محمد عاطف البنا، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الثامنة، 1992، ص 337.

<sup>2</sup> - jean rivro , droit administratif , 2<sup>ème</sup> édition , paris , précis ,dalloz ,1962, p358.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، 1999، ص 197.

و أيضا:

- سلامي عمور، الضبط الإداري البلدي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة و المالية العامة، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، 1988، ص 06.

**أولاً: تعريف الضبط الإداري في مجال التعمير:**

يعتبر الضبط الإداري في مجال العمران ضبطاً خاصاً، حيث أن الإدارة قد تحتاج إلى سلطات ضبط في حالات خاصة لا تكفي فيها السلطات العامة، فتعطي صلاحيات ضبط خاص بموجب نصوص قانونية تهدف على حماية النظام العام في مجالات محددة. وفيما يخص تعريف الضبط الإداري في مجال التعمير، فلم يرد تعريف محدد إلا أنه يمكن أن نستخلص أن مجال التعمير يعتبر من أنواع الضبط الإداري الخاص، الذي يستهدف حماية النظام العام بطريقة معينة في مجال العمران، مشكلاً بذلك نظاماً قانونياً معيناً، له خصائصه وأهدافه.

**ثانياً: خصائص الضبط الإداري للتعمير:****1- من حيث الهدف:**

يعتبر البوليس الإداري للتعمير كأداة للعمل الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة للعمران، وهو ذات الهدف الذي يسعى إليه الضبط الإداري في مادة التعمير، حيث يشترط مثلاً لقبول ملف طلب رخصة البناء أن لا يكون المشروع المزمع إنشاؤه يمس بمصلحة مستعمله أو بالمحيط أو بالإطار المعيشي ككل.<sup>1</sup>

**2- من حيث العمل الوقائي:**

إن ضرورة الحصول على رخصة إدارية مسبقة قبل مباشرة بعض النشاطات يعتبر من قبيل المحافظة على المصلحة العامة للتعمير بطريقة وقائية، ذلك أن الضبط الإداري في مجال التعمير يعتبر ردعي وقائي.

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 194.

و أيضاً:

-كمال تكواشت، المذكرة السابقة، ص113.

### 3- من حيث مظاهر السيادة والسلطة العامة:

يعتبر البوليس الإداري للتعمير من أقوى مظاهر فكرة السيادة والسلطة العامة في مجال التهيئة والبناء والتعمير، من خلال سلطة الهدم، تحرير محاضر المخالفات، وقف الأشغال... الخ.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: ماهية شرطة العمران :

لتوضيح الدراسة على هذا الجهاز وجب تسليط الضوء على مفهومه من خلال تعريفه والطبيعة القانونية له، إضافة إلى تحديد أعوانه، وذلك فيما يلي:

✓ أولاً: مفهوم شرطة العمران

✓ ثانياً: تحديد أعوان شرطة العمران

#### أولاً: مفهوم شرطة العمران:

وتبرز هذه النقطة من خلال التعريف بهذا الجهاز والطبيعة القانونية له.

#### 1- تعريف شرطة العمران:

يتمثل دور شرطة العمران في البحث عن المخالفات المرتكبة والتي تنص عليها القوانين<sup>2</sup> إذ تعد جهازاً أسند له المشروع مهمة الرقابة الميدانية لأشغال التهيئة والتعمير وتقصي المخالفات الواقعة بشأنها، وتحرير محاضر بذلك قصد مباشرة المتابعة القضائية والإدارية للمخالف، بهدف تفادي المخاطر التي يمكن أن تنجم عنها.<sup>3</sup>

كما تعتبر شرطة العمران فرع من فروع الشرطة الإدارية تهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتحويل المبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - كمال تكواشت، المذكرة السابقة، ص 113.

<sup>2</sup> - أحمد غاي، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2008، ص 166.

<sup>3</sup> - عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 138.

<sup>4</sup> - كمال درارجية، محاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران، ألقيت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري،

عنابة، سنة 2005

فعمل الشرطة بصفة عامة يقوم على أساس الضبطية الإدارية من خلال منع وقوع الجرائم، وعلى أساس الضبطية القضائية من خلال الكشف عن الجرائم وضبط مرتكبيها، ومباشرة الدعوى أمام المحاكم.<sup>1</sup>

## 2- الطبيعة القانونية لشرطة العمران:

لمصالح شرطة العمران دور وقائي يتعلق بالضبط الإداري، إذ تعمل على منع وقوع الجرائم والإخلال بالنظام العام كشرطة إدارية، وأيضاً مؤهلة قانوناً للمعاينة والبحث والتحري عن المخالفات التي ترتكب في مجال العمران وإثباتها بمحاضر، وهذا ما ينطبق على الشرطة القضائية.<sup>2</sup>

وعليه يمكن اعتبارها ذات طبيعة مزدوجة كشرطة إدارية قضائية.

### ثانياً: تحديد أعوان شرطة العمران:

بعد صدور القانون 02/82 المؤرخ في 02/06/1982، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة المعدل بالقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، تم بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني يحمل رقم 5078 بتاريخ 1983/05/09 تأسيس شرطة العمران، على مستوى 17 ولاية من بينها الولايات الكبرى كالجزائر، وهران، قسنطينة، عنابة، سطيف، إلا أن نشاط هذه الوحدات جمد بداية سنة 1991 بقرار رقم 4135 بتاريخ 1991/07/12 صادر عن نفس المديرية، بسبب تدهور الحالة الأمنية، حيث تم إدماج أعوان شرطة العمران في المصالح الولائية للأمن العمومي لتدعيم زملائهم في مختلف المهام، مع استمرار مصالح

<sup>1</sup> - عبد الفتح الشهاوي قدي، أعمال الشرطة و مسؤولياتها إداريا و جنائيا، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1969، ص ص 20-21.

<sup>2</sup> - عايدة ديريم، المذكرة السابقة، ص ص 139-140.

الأمن العمومي في القيام بمهام مساعدة مصالح البلدية في كل العمليات المتعلقة بالعمران، كالتهديم وغيرها.<sup>1</sup>

وعن تحديد أعوان شرطة العمران فقد نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 الذي يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، نصت على الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات كما يلي:

- ضباط الشرطة القضائية وأعوانها

- مفتشو التعمير والمهندسون المعماريون والمتصرفون الإداريون والتقنيون السامون والتقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية والتعمير.<sup>2</sup>

وقد تم أيضا تحديد هؤلاء الأعوان وفق المرسوم التنفيذي 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير<sup>3</sup>، والذي تم تحديدهم من خلال المادة 20 من المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006<sup>4</sup>، وحددت المادة 02 منه ما يلي:

<sup>1</sup> - درارجية كمال ، المحاضرة السابقة

وأیضا:- الموقع الرسمي للشرطة الجزائرية :

www.dgsn.dz

<sup>2</sup> - تم إلغاء المادة 51 بالمادة 02 من القانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، جريدة رسمية عدد 51 لسنة 2004 و الذي

يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07

<sup>3</sup> - جريدة رسمية، عدد 61 لسنة 1995.

<sup>4</sup> - و المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 09-343 ، المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 جريدة رسمية عدد 61

- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن.<sup>1</sup>

- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران .

- الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للدولة.

أما القانون 29/90 المعدل بالقانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير فقد حدد هؤلاء الأعوان حسب المادة 76 مكرر كما يلي:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

- مفتشي التعمير .

- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .

- موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية .<sup>2</sup>

وحسب الفقرة الأخيرة من هذه المادة فقد تركت تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين قانونا وكذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم، وقد صدر هذا التنظيم عن طريق المرسوم التنفيذي 06-55 المذكور أعلاه.

إضافة إلى ذلك نصت المادة 69 من القانون 01/99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة على هؤلاء الأعوان كما يلي:

<sup>1</sup> - تم تعيين هؤلاء المفتشين وفق المادة 94 من المرسوم التنفيذي 91-225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن ، جريدة رسمية عدد 34 المعدلة بموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-314، المؤرخ في 10 أكتوبر 1995 جريدة رسمية عدد 60 ، حيث يعين المفتشين من بين المهندسين المعماريين و مهندسي الدولة الذين لهم 03 سنوات أقدميه بهذه الصفة ، ثم التعديل الأخير ضمن المرسوم التنفيذي 09-241 المؤرخ في 22 جويلية 2009 ، جريدة رسمية عدد 43 حيث أصبحت الأقدمية وفق المادة 46 منه بـ 5 سنوات خدمة فعلية بهذه الصفة

<sup>2</sup> - أشارت المادة 73 من القانون 29/90 إلى ضرورة إرفاق الأعوان المؤهلين قانونا برئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء المراقبة، و هذا تأكيد من المشرع على أن الأعوان هم بمثابة جهاز رقابي إداري ، أنظر: إبراهيم غربي، المذكرة السابقة ، ص88.

- مفتشي السياحة.

- أعوان المراقبة الاقتصادية.

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

كما حددت المادة 33 من القانون 03/03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الأعوان المؤهلين للبحث ومعاينة المخالفات المتعلقة بأحكام هذا القانون كما يلي:

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة.

كما أسندت المادة 37 من القانون 02/02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته هؤلاء الأعوان بـ:

- ضبط الشرطة القضائية وأعوانهم.

- أسلاك المراقبة الخاضعين لقانون الإجراءات الجزائية ومفتشو البيئة.

أما عن الأعوان المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فقد نصت المادة 15 منه<sup>1</sup> وحصرتهم في أعضاء الضبط ذوي الاختصاص العام وهم كالآتي:

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية - ضباط الدرك الوطني - محافظو الشرطة - ضباط الشرطة ذو الرتب في الدرك ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 03 سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع بعد موافقة لجنة خاصة.

- مفتشو الأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة والذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل والداخلية .

<sup>1</sup> - الأمر 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم ، جريدة رسمية عدد 48

- ضباط وضباط صف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير الدفاع والعدل.

كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذوو الاختصاص الخاص والمؤهلين بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: اختصاصات شرطة العمران:

أخذت مشاكل التعدي على التعمير تأخذ منحرج خطير تسبب في ظاهرة تشوه النسيج العمراني أين شكلت حاجز كبير على التطور العمراني في الجزائر فظهرت البناءات الفوضوية، وعدم احترام المقاييس النظامية في هذا الميدان رغم قيام السلطات المعنية بسن ترسانة هائلة من القوانين والمراسيم التي تحكم مجال التعمير، فكان لشرطة العمران في هذا الصدد دور كبير من خلال الاختصاصات المنوطة لها، حيث تتمثل مهامها في:

- السهر على تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران بالتنسيق مع المصالح التقنية المحلية للبلديات والدوائر، تحت طائلة القوانين والمراسيم التنظيمية، وتتلخص هذه المهام فيما يلي:

- السهر على تطبيق الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التطور العمراني.
- السهر على جمال المدن والتجمعات السكنية والأحياء.
- مراقبة رخصة البناء لكل أشكال البناء.
- منع كل أشكال البناء الفوضوي.
- السهر على احترام الأحكام المتعلقة بالاحتياطات العقارية.
- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال غير الشرعي للأراضي.
- السهر على احترام إجراءات وضع الألواح المبينة لمراجع ورخص البناء وفتح الورشة.
- تحرير المحاضر للمخالفين بعد المعاينة الميدانية.
- الأمر بإجراء المطابقة أو توقيف الأشغال .

<sup>1</sup> - لمزيد من التفاصيل راجع، أحمد غاي ، المرجع السابق، ص ص 15-17.

- تنفيذ العقوبات على المخالفين خاصة قرارات الهدم المعتبرة من المهام الردعية.
- احترام قواعد التوازن بين وظائف العمران والفلاحة والصناعة مع الحفاظ على البيئة بوسطها الطبيعي ، مواردها ، آثارها الثقافية والتاريخية.
- السيطرة على الميدان بالدوريات وعمليات المراقبة .<sup>1</sup>

#### الفرع الرابع: محاضر المخالفات:

بعد قيام الأعوان المؤهلين قانونا لتقصي المخالفات بالكشف عن هذه الأخيرة يتعين عليهم تحرير محاضر لهذا الغرض<sup>2</sup>، ونستعرض تفصيلها فيما يلي:

- ✓ أولا: تحرير المحاضر.
- ✓ ثانيا: الحجة القانونية للمحاضر.
- ✓ ثالثا: ضمانات حماية المصلحة الخاصة من خلال المحاضر.
- ✓ رابعا: التدابير اللازمة بعد إثبات المخالفات.

#### أولا: تحرير المحاضر:

يتم إثبات المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين أعلاه كل حسب اختصاصه .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - كمال دراجية ، المحاضرة السابقة

و أيضا:

-الموقع الرسمي للشرطة الجزائرية

[www.dgsn.dz](http://www.dgsn.dz)

- الشريف الحامد، جنايات المباني ، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، سنة 1995 ، ص ص 182-183.

- عايدة ديرم ، المذكرة السابقة ، ص 147.

- آسيا جرور، المذكرة السابقة ، ص 115.

<sup>2</sup> - نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أنواع المحاضر و المتمثلة فيما يلي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة للأحكام رخصة البناء المسلمة .

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم ، لتفاصيل أكثر راجع: عايدة ديرم، المذكرة السابقة ، ص ص 178-180.

<sup>3</sup> - رمزي حوجو، المقال السابق ، ص 226.

وبالرجوع إلى المادة 76 مكرر 02 من القانون 29/90 والمستحدثة بالمادة 10 من القانون 05/04، فعلى هؤلاء الأعوان عند معاينة المخالفة القيام قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها من المخالف، ثم يرفع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر.

كما نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنه يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر. لم يحدد المشرع شكلا معيناً لإفراغ المحاضر فيه، ومع ذلك وضع مجموعة من البيانات التي يجب أن يتوفر عليه المحضر<sup>1</sup>، وذلك وفق ما نصت عليه المادة 76 مكرر 02 أعلاه، إضافة إلى هذه البيانات نجد ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أن المحاضر تحرر على استمارات<sup>2</sup> وتحمل هذه الأخيرة الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض والذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليمياً.

#### ثانياً: الحجية القانونية للمحاضر:

نصت الفقرة 03 من المادة 76 مكرر 02 المذكورة أعلاه على أنه يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس في كل الحالات، كما أنه وطبقاً للمادة 38 من القانون 02/02 المتعلق بحماية الساحل وتنميته فإنه تثبت المخالفات لأحكام هذا القانون في محاضر يحررها الأعوان المذكورين، وتبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها تكون مثبتة لوقائع مادية، ومن ثمة فإن هذه المحاضر تصنف ضمن المحاضر المنصوص عليها في

<sup>1</sup> - رمزي حوجو ، المقال السابق ، ص 226.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 06

المادة 216 من قانون الإجراءات الجزائية، ما عدا التي يحررها ضباط الشرطة القضائية ذوي الاختصاص العام، فإنها تحوز حجية نسبية ويأخذها على سبيل الاستدلال.<sup>1</sup>

### ثالثا: ضمانات حماية المصلحة الخاصة من خلال تبليغ المحاضر:

من خلال دراسة المحاضر بداية بتحريرها، مروراً بحجيتها، نلاحظ أن المشروع لم يحرص على تأكيد وصول المحاضر وتبليغه إلى صاحب المشروع، إلا ما ذكرته المادة 54 من المرسوم التشريعي 94-07 السابق الذكر، والتي نصت على أنه يتم تبليغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع، وفي حالة غيابه إلى المهندس المعماري أو المقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة، غير أن هذه المادة ألغيت أيضا بموجب المادة 02 من القانون 04 - 06، والمتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07.<sup>2</sup>

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا، ما الذي يكفل لصاحب المشروع الدفاع عن نفسه أمام الأثر الخطير المتولد عن محاضر الأمر بالهدم؟، فكان من الأجدر بالمشروع أن يواصل المنوال وفق المادة 54 أعلاه، مع تعديلها وفق إجراءات التبليغ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لتكون بمثابة ضمانات قانونية لصاحب المشروع.

وقد يفسر هذا التراجع عما نصت عليه المادة 54 السابقة الذكر، في أنه لا توجد فائدة واضحة في التبليغ، فكيف أن يدافع المخالف عن نفسه وعن مكاسبه وهو الذي لم يلتفت إلى القانون بجعل مصلحته الخاصة فوق كل اعتبار، وضرب المصلحة العامة عرض الحائط.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أحمد غاي، المرجع السابق، ص 167.

و أيضا: - عابدة ديرم، المذكرة السابقة، ص 180.

- رمزي حوجو، المقال السابق، ص 226.

- محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 96.

<sup>2</sup> - كمال تكواشت، المذكرة السابقة، ص 147.

و أيضا:

- محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 96.

<sup>3</sup> - كمال تكواشت، المذكرة السابقة، ص 148.

إلا أنه ومن باب المنطق في فرض معادلة متوازنة بين المصلحة العامة والخاصة، كان وجوباً التبليغ كضمانة لصاحب المشروع من تعسف الإدارة في حقه.

#### رابعاً: التدابير اللازمة بعد إثبات المخالفة :

بعد معاينة المخالفات، فإن ما يترتب عنها حسب المادة 76 مكرر 01 إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه<sup>1</sup>، وذلك في حالة البناء بدون ترخيص، والبناء غير المطابق لرخصة البناء المسلمة.

#### 1- حالة البناء المنجز دون رخصة:

وفي هذه الحالة يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة، وفق المادة 76 مكرر 04 من القانون 90/29 المعدل، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 06-55، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل (08) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة، أما في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي عن إصدار قرار الهدم، فيصدره الوالي في أجل لا يتعدى (30) يوماً.

وما يلاحظ في الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 04، أن المشرع قد جرد المخالف من أي ضمانات، من خلال أن معارضة المخالف على قرار الهدم أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية.

#### 2- حالة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء:

فبعد تحرير العون للمحضر، يرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة، وبعد ذلك تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً

<sup>1</sup> - نص المشرع في المادة 52 من المرسوم التشريعي 94-07 على حالة وقف الأشغال و التي تم إلغاؤها، و في هذا تشديد من المشرع على المخالفات وردعها، لمزيد من التفاصيل، راجع: - محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 97.

في أجل تحدده وذلك وفق السلطة التقديرية لها، ووفق ما نصت عليه المادة 76 مكرر 05 من القانون 90/29 المعدل والمتمم، والمادة 18 من المرسوم 06 - 55 السابق الذكر.

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

وما يمكن الإشارة إليه، أن المشرع قد أغفل حالة الأشغال التي شرع فيها دون رخصة هدم رغم الإشارة إليها ضمن أنواع المحاضر في المادة 16 من المرسوم 06 - 55 ، ولم يوليها اهتمام من حيث الإجراءات والمتابعات الخاصة بها.

#### المطلب الثاني: التظلم الإداري في مجال التعمير:

يفترض في الشخص المتضرر من قرارات الإدارة الخاصة بمجال التعمير، وفي مرحلة التسوية الإدارية أن يتوجه إلى الجهة المختصة إداريا أو التي تعلوها، بطعن أو ما يعرف "بالتظلم الإداري"، والذي يحدد فيه الإشكال الناتج عن قرار الإدارة، مع وجوب رفعه في المواعيد المحددة لذلك مع مراعاة خصوصية مجال التعمير، وهذا ما نستعرضه ضمن نقاط فرعية ثلاث:

➤ الفرع الأول: الجهات المختصة لرفع التظلم في مجال التعمير.

➤ الفرع الثاني: شرط التظلم الإداري المسبق.

➤ الفرع الثالث: شرط الميعاد في مجال التعمير.

#### الفرع الأول : الجهات المختصة التي يرفع إليها التظلم في مجال التعمير:

سبق وأن أشرنا إلى الجهات الإدارية التي منحها القانون حق إصدار القرارات الخاصة بالتعمير، والتي لا تخرج عن ثلاث جهات وهي: رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه.

وعلى هذا الأساس نتطرق في دراسة هذا الفرع إلى ما يلي:

✓ أولاً: اختصاص الهيئات المحلية لنظر التظلم.

✓ ثانياً: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير لنظر التظلم.

أولاً: اختصاص الهيئات المحلية لنظر التظلم:

بالرجوع إلى نص المادة 63 من القانون 29/90 والتي نصت في فحواها على: " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له." ومن ذلك أجاز المشرع التظلم من قرارات التي تصدرها الجهات الإدارية المختصة بشأن منح الرخصة والشهادات، ومنها قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في مجال التعمير.<sup>1</sup>

وجاءت المادة 830 من القانون 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بصيغة الجواز فيما خص التظلم عموماً بنصها: " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه ."

وما يمكن استخلاصه بإحداث توليفة ما بين النص العام والخاص للتظلم في مجال التعمير بالنسبة للهيئات المحلية ما يلي:

- جعل التظلم ضد القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي كل حسب اختصاصه في إصدار القرارات الخاصة بالتعمير، كإجراء جوازي، يبقى فيه التقدير للشخص صاحب القرار.

- أصبح التظلم ضد القرارات عموماً وقرارات التعمير تظلماً ولأئياً<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 70.

<sup>2</sup> - التظلم الولائي هو التظلم الذي يرفع إلى الجهة الإدارية نفسها التي كان قد صدر عنها القرار الإداري المطعون فيه، عكس ما كان سائداً لمرحلة سابقة في اشتراط التظلم الرئاسي الذي يرفع إلى رئيس من أصدر القرار المطعون فيه، و في حالة عدم وجود جهة رئاسية لمن أصدر القرار يلجأ إلى الطعن أو التظلم الولائي، لمزيد من التفاصيل راجع: محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص ص 172 - 173.

من خلال عبارة " الجهة الإدارية مصدرة القرار"، فالشخص المتضرر وغير المقنع من قرار صادر في مجال التعمير يخصه له أن يرفع تظلمًا مباشرة إلى الجهة الإدارية نفسها التي أصدرت القرار محل التظلم، سواء كان رئيس المجلس الشعبي البلدي أم الوالي.

في غياب لتحديد المهل القانونية التي يرفع من خلالها المتظلم تظلمه الإداري، في القوانين الخاصة بمجال التعمير، فإن التظلم من هذه القرارات تطبق عليه أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجال الميعاد، والذي سيتم تفصيله لاحقًا ضمن الفرع الثالث من هذا المطلب.

### ثانياً: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير لنظر التظلم:

بالنسبة للقرارات الخاصة بالتعمير والتي تكون من اختصاص الوزير المكلف بذلك، فإن التظلم ضدها يكون ولائياً أيضاً لنفس الجهة المصدرة للقرار حسب نص المادة 63 من القانون 90 / 29، والمادة 830 من ق.إ.م.إ. المذكورين أعلاه، ذلك أن التعديل الجديد لم يميز بين القرارات المركزية والولائية والبلدية وحتى القرارات الصادرة من المؤسسات الإدارية، وكذلك الأمر بالنسبة للأجال<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: شرط التظلم الإداري المسبق:

يعتبر التظلم الإداري طريق ودي لحل النزاع بين الإدارة مصدرة القرار والشخص المعني بالقرار، سواء في مجال التعمير وغيره، ومحل دراستنا في هذا الفرع هو التظلم الإداري في مجال التعمير وفق النقاط التالية:

✓ أولاً: تعريف التظلم الإداري المسبق

✓ ثانياً: شروط التظلم الإداري في مجال التعمير

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص

**أولاً: تعريف التظلم الإداري المسبق:**

يعرف التظلم الإداري المسبق بأنه الطريقة القانونية التي تمكن المتظلم من الحصول على قرار إداري مطابق للقانون من الجهة الإدارية المختصة<sup>1</sup>، بهدف حل ودي للنزاع القائم مع السلطة الإدارية صاحبة القرار الإداري.<sup>2</sup>

وقد كان قانون الإجراءات المدنية لدى إصداره سنة 1966 يشترط لقبول جميع الطعون بالإلغاء ضرورة اللجوء مسبقاً إلى الطعن أمام الإدارة، إلا أنه ومنذ تعديله سنة 1990 بموجب القانون 23/90 المؤرخ في 18 أوت 1990. أصبح شرط التظلم الإداري المسبق وجوبياً فقط عندما يتعلق الأمر بدعاوى الإلغاء المرفوعة أمام مجلس الدولة الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقاً.<sup>3</sup>

أما بعد تعديل قانون الإجراءات المدنية في سنة 2008، فقد أصبح التظلم جوازياً، ولأثماً أمام الجهة الإدارية مصدرة القرار.

**ثانياً : التظلم الإداري المسبق في مجال التعمير:**

باعتبار منازعات التعمير تتعلق بقرار إداري فإن هذا الأخير قد يكون مشوباً بعيب أو محل رفض من الجهة الإدارية، مما يجعل المتضرر منه أو غير المقتنع برفض طلبه برفع تظلماً إدارياً إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار الخاص بالتعمير.

ولقد أجازت المادة 01/830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للشخص المعني بتقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدر القرار، وتعزز هذه المادة من النص العام بالمادة 63 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والتي تمكن هي الأخرى طالب الرخصة بصفة اختيارية من

<sup>1</sup> -رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 100.

<sup>2</sup> - رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى و طرق الطعن الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، 2011، ص 117.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 171.

و أيضاً:

-سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص ص 161 - 162.

رفع طعن سلمي أمام الجهة المؤهلة لإصدار قرارات التعمير أو المرور مباشرة للقضاء، وبالتالي فكلا النصيين العام والخاص وحد جوازيه رفع التظلم الإداري .

ومن ذلك في مجال التعمير ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم التنفيذي 15-19 بالنسبة للتظلم في شهادة التعمير عند عدم اقتناع الشخص المعني بالرد أو في حالة السكوت بنصها كالتالي: " يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن تودع طعنا مقابل وصل إيداع لدي الولاية .

وفي هذه الحالة يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن ... "

وهو ما نصت عليه المادة 40 من نفس المرسوم أعلاه فيما يخص شهادة التقسيم غير أن المشرع في مجال رخصة الهدم فسح أمام المعني طريقا لإجبار الإدارة على الرد على طلبه، وذلك في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91، حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء آجال التحضير يطلب فيها الرد على طلبه، وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء آجال ثلاثين يوما الموالية لتقديم العريضة فيمكنه أن يرفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.<sup>1</sup>

ومن ذلك فهل يعتبر إجراء تقديم العريضة، ثم رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة في حالة عدم الرد على طلب رخصة الهدم بمثابة نفي للجوء للتظلم في حالة الرفض؟

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 62.

ويعلق الدكتور عزري الزين على نص هذه المادة 72 أن اللجوء إلى القضاء في هذه الحالة لا يفي بالغرض، طالما أن المشرع لم يحدد نوع القضاء ( استعجالي أم لا ) لأن سلوك الدعوى القضائية بإجراءاتها الطويلة سيفقد رخصة الهدم تابعها السريع .<sup>1</sup>

إلا المشرع وفي المرسوم التنفيذي الجديد 15-19 لم يشر إلى ما نصت عليه المادة 72 أعلاه واكتفى إلى أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة أن يودع طعنا لدى الولاية، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالتعمير، كما يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفق ما نصت عليه المادة 82 من المرسوم أعلاه بنفس منحى المادة 06 السابقة الذكر بالنسبة لشهادة التعمير

ولا يفوتنا التنويه إلى التظلم الإداري المسبق وفق القانون 08-15، حيث أن المادة 46 منه في بداية الأمر نصت على أن التظلم عن طريق الطعن في قرار رفض لجنة الدائرة اختياري أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية، إلا أنه ووفق المادة 52 من نفس القانون تراجع عن ذلك وقيده ممارسة دعوى الإلغاء بفصل لجنة الطعن في التظلم المرفوع خلال 30 يوما الموالية لتبليغ قرار لجنة الطعن الولاية

واشترط القانون على المصرح أن يقدم تظلمه بشكل مكتوب مرفق بتبرير القرار المطعون فيه، وحدد له ميعاد 30 يوما تسري من تاريخ التبليغ بقرار لجنة الدائرة لممارسته أمام لجنة الطعن على مستوى الولاية، التي تبت فيه خلال 30 يوما من تاريخ تسلمه بقرار يؤكد أو يعدل أو يلغي قرار لجنة الدائرة، وتقوم في نهاية أعمالها بإرسال قرار الفصل إلى المصرح وتبليغه إلى لجنة الدائرة لتقوم بعملية الفصل النهائي على ضوء نتائج الطعن، ولنا وقفة أكثر تفصيلا في هذا الجانب ضمن المبحث الثاني في مجال التسوية القانونية.

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 62.

**الفرع الثالث: شرط الميعاد في مجال التعمير:**

يتطلب رفع التظلم الإداري المسبق احترام الميعاد المخصص لرفعه وهذا حتى يحافظ المتضرر على حقه في حل النزاع المتعلق بالتعمير بشكل ودي قبل اللجوء إلى القضاء، ويكفل للإدارة حقها في مراجعة أخطائها إن وجدت وبالتالي تصحيحها حفاظا على المراكز القانونية واحترام ثبات الهرم السلمي لمصادر القانون، وسيتم عرض هذا الشرط ضمن النقطتين الآتيتين:

✓ أولا: تعريف شرط الميعاد

✓ ثانيا: حساب آجال الميعاد في مجال التعمير

**أولا: تعريف شرط الميعاد:**

هو تلك المدة الزمنية التي يتقيد بها المتظلم والمحددة قانونا من أجل رفع شكواه إلى السلطات المختصة في إصدار قرارات التعمير، بهدف استصدار قرار من الإدارة يظهر موقفها تجاه أشكال منازعة رخصة البناء.<sup>1</sup>

ومن هنا يشترط لقبول التظلم أن يرفع إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار خلال المدة المحددة قانونا، ويعد شرط الميعاد من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه<sup>2</sup> وأن عدم احترام الميعاد سيؤدي إلى رفض التظلم وبالتالي اكتساب القرار الإداري للحصانة، ولا يمكن بأي حال من الأحوال أن يقوم المدعي بتسوية خطئه أو إغفاله بسبب ارتباط التظلم بشرط الميعاد.<sup>3</sup>

وكما سبق ذكره آنفا أن شرط الميعاد إذا لم يحدد في قواعد القانون الخاص فإن المبدأ هو اللجوء إلى قواعد القانون العام، وفي هذه الحالة اللجوء إلى قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 55.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2009، ص 94.

<sup>3</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 55.

**ثانياً: حساب آجال الميعاد في مجال التعمير:**

في مجال منازعات التعمير وبالرجوع إلى قواعد القوانين الخاصة التي تحكمها وبالضبط المادة 63 من القانون 90/29 المعدل والمتمم، والتي لم تحدد المدة القانونية للمتظلم لرفع تظلمه أمام الجهة الإدارية المختصة، وأمام الفراغ القانوني للنصوص الخاصة، فإن التظلم في مجال التعمير وفي حساب المواعيد يخضع للمادة 830 والتي حددت أجل رفع التظلم الإداري بمدة 04 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، وهو نفس الميعاد المحدد للطعن القضائي.

وفي حالة الرد الصريح للإدارة أو سكوتها عن الرد خلال شهرين (2) فعلى رافع التظلم الشخص المتضرر أن يعرف التاريخ الحقيقي لرد الإدارة على طلبه أو سكوتها عنه، ثم رفع تظلماً إدارياً في غضون 04 أشهر من تاريخ رد الإدارة عليه بالرفض صراحة أو ضمناً، وحسب نص المادة 830 فقرة 02 فإن سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها على الرد خلال شهرين، بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، مثال ذلك كتطبيق ما نصت عليه المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19 في رخصة البناء، حيث أن الإدارة ملزمة بالرد على طالب رخصة البناء في آجال محددة ب (20) العشرين يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وبذلك يبدأ حساب آجال التظلم من نهاية آجال الرد أي بعد نهاية مدة العشرين يوماً، ثم يبدأ حساب 04 أشهر لرفع التظلم<sup>1</sup>.

ومنه فإن احترام ميعاد التظلم الإداري يسمح للشخص المتضرر من استعمال حقه كاملاً في التسوية الإدارية لنزاع التعمير، ومن ثمة احترام ميعاد الطعن القضائي.

<sup>1</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 56.

**المبحث الثاني: التسوية القانونية لمنازعات التعمير وفق القانون 15-08:**

نظرا لفوضى العمران التي أصبحت السمة الأساسية المميزة للمدن الجزائرية، والتي جعلت النسيج العمراني عبارة عن اختلالات وأنماط من التداخل العشوائي، وأمام ضخامة المشاكل المتزايدة في هذا المجال، بادر المشرع إلى وضع قواعد جديدة للحد من منازعات التعمير التي طالت المحاكم بكثرة، وهي ما يعرف "بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها" وفق القانون 15-08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 والذي يهدف من خلاله إلى :

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
  - تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
  - تحديد شروط شغل واستغلال البناءات.
  - ترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.
  - تأسيس تدابير ردية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.<sup>1</sup>
- حيث تقوم هذه التسوية على وضع جملة من الإجراءات الكفيلة بضبط معايير للبناءات محل المطابقة، وعلى ذلك سننظر هذا المبحث من خلال ثلاث جوانب:

**المطلب الأول: ماهية التسوية القانونية وفق القانون 15-08 (تحقيق المطابقة)**

**المطلب الثاني: إجراءات التسوية القانونية**

**المطلب الثالث: البت في ملف التسوية**

**المطلب الأول: ماهية التسوية القانونية وفق القانون 15-08: (تحقيق المطابقة) :**

إن ماهية التسوية القانونية تستمد فحواها من صلب المواد للقانون 15-08، وسنحاول ضمن هذا المطلب تحديد مفهوم المطابقة وخصائصها في نقطة فرعية أولى، ثم التطرق إلى النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة في نقطة فرعية ثانية، وذلك من خلال تحديد البناءات المشمولة وغير المشمولة بتحقيق المطابقة.

<sup>1</sup> - المادة الأولى من القانون 15-08.

➤ الفرع الأول: مفهوم المطابقة وخصائصها

➤ الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة

الفرع الأول: مفهوم المطابقة وخصائصها:

لتوضيح هذه النقطة سنتناولها بالدراسة من خلال النقطتين الموالتين

✓ أولاً: مفهوم المطابقة

✓ ثانياً: خصائص تحقيق المطابقة

أولاً: مفهوم المطابقة:

"هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"<sup>1</sup>، ومنه فإن تسوية البناءات الجديدة أو التي تم إنجازها دون استيفاء لرخصة بناء مسبقة، تعتبر مقبولة شريطة تطابق هاته البناءات مع قواعد التعمير العامة واستعمال الأراضي<sup>2</sup>، ذلك أن قوام استعمال الأراضي للبناء مرتبط كما سبق توضيحه الفصل الأول، بحق الملكية المنفرعة عنه حق البناء.<sup>3</sup>

وبسوقنا الحديث في إطار التسوية وفق القانون 08-15، أنها تختلف عن التسوية وفق المرسوم التنفيذي 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن<sup>4</sup> حيث أن هذا المرسوم الأخير يأخذ بفكرة تسوية البناءات وهي منتهية من الإنجاز سواء بإدخالها في مربع البناء النظامي أو بإزالتها نهائياً من فوق اليابسة، فإن القانون 08-15 جاء بفكرة جديدة والمتمثلة في عدم الانتهاء من أشغال البناء للكثير من البناءات وبقائها في صورة ورشات مفتوحة وبآجال غير

<sup>1</sup> - المادة 02 من القانون 08-15.

<sup>2</sup> - Jacqueline Morand Deviller, op, cit, p 126.

<sup>3</sup> - المادة 50 فقرة 01 من القانون 90-29.

<sup>4</sup> - جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1985.

محددة بسبب سقوط آجال رخصة البناء وعدم التحكم في آليات التسيير لأشغال البناء، حيث يتم إعطاء آجال للرخص تبعث فيها الحياة القانونية من جديد.<sup>1</sup>

**ثانياً: خصائص تحقيق المطابقة :**

إن هذا الإجراء على حد ذاته مع قصره يتميز بعدة خصائص، نلخصها من خلال موادته على التوالي:

1- تحقيق المطابقة يتميز بخضوعه لأدوات التعمير والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، حيث تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 09-154 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات<sup>2</sup>، والذي يعتبر من النصوص التطبيقية للقانون 08-15 تنص في فحواها:

" تراعى دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده، يراعى مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو مع الأحكام المطبقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير".<sup>3</sup>

2- من خصائص القانون 08-15 الازدواجية في التسوية:

حيث نوه وزير السكن والعمران في عرضه لمناقشة مشروع القانون الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها أنه سيتولى إضافة إلى تحقيق المطابقة تسوية إشكالية الوعاء العقاري، الذي يعد جزء لا يتجزأ من البناءات ولا يمكن إغفاله لتفادي تكرار هذه الظاهرة وتحولها إلى

<sup>1</sup> - كمال تكواشت، المذكرة السابقة ، ص 172.

<sup>2</sup> - جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

<sup>3</sup> - إن المادة 10 تشبه إلى حد كبير يكاد يكون حرفي نص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 91-176، فدراسة التصريح في ملف المطابقة يشبه تحضير الطلب في رخصة البناء وتسليمها لأول مرة، ولمزيد من التفاصيل ارجع إلى المطلب الأول في فرعه الثاني من المبحث الثاني ضمن الفصل الأول

ثقافة الأمر الواقع<sup>1</sup>، رغم الاستهجان الذي لاقته هذه التسوية على اعتبار أن الوعاء العقاري في الجزائر غير محدد.<sup>2</sup>

ولا يفوتنا التنويه إلى نقطة مهمة بخصوص التسوية للوعاء العقاري، ضمن القانون 08-15، حيث أنه وفقا للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 95-54 المؤرخ في 15 فيفري 1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية<sup>3</sup>، فإن هذا الأخير يختص في اقتراح القوانين المتعلقة بالملكية العقارية، وينفذ التدابير والأعمال المتعلقة بها ونقلها وإصلاحها ويتضح ذلك من خلال نص المادة أعلاه وفي مضمونها:

" تتمثل مهمة وزير المالية في مجال الأملاك الوطنية والعقارية فيما يلي:

1) يبادر بأي نص يتعلق بالأملاك الوطنية وسجل مسح الأراضي والإشهار العقاري

2) يطبق الأحكام التشريعية والتنظيمية والإجراءات اللازمة بما يأتي:

أ- جرد الممتلكات العمومية وتقويمها وحمايتها.

ب- ضبط الجدول العام للممتلكات العمومية باستمرار.

ج- إعداد سجل مسح الأراضي العام وحفظه.

د- مسك السجل العقاري وضبطه باستمرار.

هـ- يقوم بالمراقبة القانونية الاستعمال للممتلكات العمومية.

3) ينفذ فيما يخصه التدابير والأعمال المتعلقة بنظام الملكية العقارية وغير العقارية

وتقلها وإصلاحها."

وأیضا ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي 07-364 المؤرخ في 28 نوفمبر

2007 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، عدد 66 ، بتاريخ 19 ماي 2008، ص 03.

<sup>2</sup> - الجريدة الرسمية للمداولات، نفس المرجع، ص 10.

<sup>3</sup> - جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1995.

<sup>4</sup> - جريدة رسمية عدد 75 لسنة 2007.

أما عن وزير السكن والعمران فهو حسب المرسوم التنفيذي 08-189 المؤرخ في 01 جويلية 2008 المحدد لصلاحيات وزير السكن والعمران<sup>1</sup> فإن هذا الأخير من صلاحياته إعداد واقتراح النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بقطاع السكن<sup>2</sup>، إلا أن وزارة السكن والعمران تقدمت بمشروع القانون 08-15 بمفردها دون إشراك وزارة المالية<sup>3</sup>، والسؤال الذي يطرح نفسه كيف ستسوى وضعية الوعاء العقاري ومطابقة البناءات من طرف وزارة واحدة؟ والملاحظ أيضا أنه حتى النصوص التنظيمية الصادرة تبعا للقانون 08-15 لم تتطرق إلى تسوية الوعاء العقاري، وتعلقت كلها بتسوية مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

### 3- أحكام القانون 08-15 إلزامية واستثنائية:

إذ أنها إلزامية من خلال نص المادة 07 حيث تنص على: "يعد إلزاميا، إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض".

كما تعتبر ذات طابع استثنائي لأن هدفها استدراك العجز المسجل في هذا المجال والعمل على تكريس أحكام ومبادئ غير موجودة في القانون 90-29<sup>4</sup>، وتظهر الاستثنائية أيضا من خلال المادة 94 من القانون 08-15 لارتباطه بفترة زمنية محددة والمقدرة بـ 05 سنوات فقط حيث تنص على:

"ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كما تنص عليها أحكام هذا القانون في أجل خمس (5) سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 37 لسنة 2008.

<sup>2</sup> - حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 08-189: "لوزير السكن والعمران في ميدان السكن صلاحية تحديد الإستراتيجية قصد تلبية الطلب الوطني في مجال السكن والتجهيزات الجماعية والبناءات ذات الاستعمال الاقتصادي والاجتماعي وعقلنة تسييرها. وبهذه الصفة يكلف بما يأتي:

- يعد ويقترح النصوص التشريعية والتنظيمية المرتبطة بقطاع السكن".

<sup>3</sup> - الجريدة الرسمية للمداولات، المرجع السابق، ص 03.

<sup>4</sup> - الجريدة الرسمية للمداولات، المرجع نفسه، ص 04.

غير أن أحكام هذه المادة لا تعني أحكام المواد 2 و3 و4 و5 و6 و7 و8 و10 و11 و12 و54 و61 و68 و93 من هذا القانون التي تبقى سارية المفعول " وتجدر الإشارة إلى أن أحكام المادة 94 السابقة الذكر من القانون 08-15 قد تم تعديلها وفق المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014<sup>1</sup>، لتتضمن في فحواها ما يلي: "ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها، كما نصت عليه أحكام المادة 94 (الفقرة الأولى) من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها في أجل ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ 03 غشت سنة 2013... " ومنه ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البناءات قصد إتمام إنجازها في أجل 03 سنوات ابتداء من 03 أوت 2013، وبالتالي تم تمديد المدة وإضافة 03 سنوات إلى 05 سنوات السابقة لتطبيق هذا القانون، لتنتهي المدة في سنة 2016.

4- أسلوب التسوية أو تحقيق المطابقة المنصوص عليه في القانون 08-15 هو أسلوب انتهج غالبية أحكامه من المرسوم التنفيذي 85-212 السابق الذكر، والتعليم الوزاري المؤرخة في 13 أوت 1985 التي تتعلق بمعالجة البناء غير المشروع<sup>2</sup> رغم بعض الاختلاف، كما سبق توضيحه في مفهوم المطابقة، وتكمن مواضع التشابه في العديد من المواد نذكر على سبيل المثال في الاعتبارات المأخوذة عند تحقيق المطابقة وفق المادة 18 من القانون 08-15، والمادة 05 من المرسوم 85-212، كذلك عند تحديد البناءات غير القابلة للتسوية ضمن المادة 16 من القانون 08-15 والتي تقابلها المادة 06 و 13 من المرسوم أعلاه، إضافة إلى الجهة المختصة في البت في تحقيق المطابقة كما سنرى لاحقا وفق المادة 32 من القانون 08-15 المقابلة للمادة 08 من المرسوم السالف الذكر.

<sup>1</sup> - القانون 08-13 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014 ، جريدة رسمية عدد 68 لسنة 2013

<sup>2</sup> -جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1985

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة:

إن توضيح نطاق تحقيق المطابقة يقتضي التفصيل في البنائيات التي تشملها ذلك أن إجراءات هذا التحقيق لا تشمل كل البنائيات حسب نص القانون 15/08، وهذه النقطة محل تفصيل ضمن ما يلي:

✓ أولاً: البنائيات المشمولة بتحقيق المطابقة

✓ ثانياً: البنائيات غير المشمولة بتحقيق المطابقة

أولاً: البنائيات المشمولة بتحقيق المطابقة:

1- البنائيات المشيدة قبل تاريخ 2008/08/03:

فحسب المادة 14 من القانون 15-08 والتي تنص على: " يمكن تحقيق مطابقة البنائيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون" فإن تحقيق المطابقة مرهون بالبنائيات التي انتهت بها أشغال البناء أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون ، فأحكام هذا القانون مطبقة بأثر رجعي حتى على أوضاع نشأت في ظل قوانين سابقة.<sup>1</sup>

أما عن الحالات التي تخضع لتحقيق المطابقة فهي ما نصت عليه المادة 15 من القانون أعلاه وهي:

- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
- البنائيات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء.

<sup>1</sup> - المبدأ العام هو عدم رجعية القوانين، المادة 02 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 جريدة رسمية عدد 78 المتعلق بالقانون المدني المعدل والمتمم، وهذا المبدأ يلتزم به القاضي دون المشرع، حيث يستطيع هذا الأخير النص على رجعية القانون وامتداد أثره للماضي، فالمشرع قد ينص صراحة على هذا المبدأ، حيث يجب أن يشير النص صراحة على الرجعية في اعتبارات معينة تتعلق بالمصلحة والعدالة، أنظر: محمد الصغير بعلي، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2006، ص 83.

- البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء<sup>1</sup>.

## 2- البنايات المشيدة على الأملاك الوطنية:

بالنظر إلى المادة 123 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الذي تضمن قانون الأملاك الوطنية والمستحدثة بموجب المادة 36 من القانون 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008<sup>2</sup> المعدل لقانون الأملاك الوطنية، والتي تنص على " يعاين الأعوان المؤهلون قانونا أنواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، والجماعات الإقليمية، ويلاحقون من يشغلون هذه الأملاك دون سند، ويحصلون على التعويضات المطابقة والأتاوى والعائدات السالفة الذكر بغض النظر عن المتابعات الجزائية..." فإن هذه المادة الأخيرة تحارب لكل شغل أو مساس بالأملاك الوطنية العمومية، والأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة والجماعات الإقليمية، إلا أن القانون 08-15 قد أدرجها ضمن البنايات القابلة للتسوية كاستثناء حسب المادة 37، 40.

### أ- تحقيق المطابقة للبنايات المشيدة على الأملاك الوطنية العمومية:

تنص المادة 60 من القانون 90-30: " لا يمكن من لم تسلمه السلطة المختصة إذنا وفق الأشكال التي ينص عليها التنظيم، أن يستغل قطعة من الأملاك الوطنية العمومية أو يستعملها خارج الحدود التي تتعدى حق الاستعمال المسموح به للجميع، وتطالب بنفس الإذن كل مصلحة أو شخص معنوي مهما تكن صفته العمومية أو الخاصة، وكل مؤسسة أو مستثمرة.

ويعتبر غير قانوني كل شغل للأملاك الوطنية العمومية قد يخالف أحكام الفقرة الأولى من هذه المادة مع الاحتفاظ بالعقوبات التأديبية التي يتعرض لها الموظف الذي يسمح بذلك من غير حق".

<sup>1</sup> -بالنسبة لتجديد رخصة البناء وفق القانون 08-15 فقد تم توضيحه وفق إرسال وزارة السكن والعمران رقم 10-2011 المؤرخة في

05 فيفري 2011

<sup>2</sup> - جريدة رسمية عدد 44 لسنة 2008.

يفهم من نص المادة أعلاه أنه لا يمكن شغل الأملاك الوطنية العمومية إلا بإذن من السلطة المختصة وفق أشكال التنظيم، والتي من بينها ما نصت عليه المادة 164 من المرسوم التنفيذي 454-91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك<sup>1</sup> حيث نصت كاستثناء على رخصة الطريق بنصها: "تتمثل رخصة الطريق في الترخيص بشغل قطعة من الأملاك العامة المخصصة لاستعمال الجميع شغلا خاصا مع إقامة مشتملات في أرضيتها، وتسلم لفائدة مستعمل معين، كما تنجر عنها أشغال تعتبر أساس الأملاك المشغولة".

كذلك ما نصت عليه المادة 64 مكرر المستحدثة بالقانون 14-08 الذي يعدل ويتمم القانون 30-90 السابق الذكر، بحيث يمكن استغلال الأملاك العمومية الوطنية عن طريق الامتياز، هذا كاستثناء على أحكام المادة 60 من القانون 30-90.

أما بالنسبة للتسوية القانونية وفق القانون 15-08 بالنسبة للبنىات المشيدة خارج الاستثناءات أعلاه، فإن تحقيق المطابقة لهذا النوع يكون في حالة إعادة تصنيف الأراضي التابعة للأملاك الوطنية العمومية فقط حسب المادة 37 حيث نصت على ما يلي:

" لا تكون البناية المشيدة دون رخصة بناء باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، موضوع تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون مع مراعاة الشروط المحددة في المادتين 16 و 36 ."

**ب- تحقيق المطابقة للبنىات المشيدة على الأملاك الوطنية الخاصة:**

حيث أجازت المادة 40 من القانون 15-08 تسوية البنىات المتممة أو غير المتممة المشيدة مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية على قطعة أرض تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية، وذلك عن طريق التنازل بالتراضي في إطار تسوية وضعية الوعاء العقاري وذلك عن طريق لجنة الدائرة بالاتفاق مع السلطات المعنية.

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 60 لسنة 1991.

ولا يفوتنا الإشارة إلى المباني المقامة على ملكية الغير، حيث لم يتطرق القانون 08-15 إلى تسوية هذا النوع من البنايات غير الشرعية، والتي لا تخلو من كثرة المنازعات بشأنها، فهل إكتفى بما هو منصوص في القانون المدني من خلال واقعة التقادم المكسب، أم أنه يعتبر تقصير من المشرع؟

### ثانيا: البنايات غير المشمولة بتحقيق المطابقة:

بالنظر إلى أحكام المادة 16 و 39 من القانون 08-15، نستخلص مجموعة البنايات غير المشمولة بالتسوية لعدة اعتبارات وهي كالتالي:

#### 1- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات:

الارتفاع عيب يقع على عقار لاستعمال عقار آخر يعود لمالك آخر ولمنفعة هذا العقار، أما ارتفاع عدم البناء هو الذي يقضي بمنع مالك عقار من أن يقدم على أي بناء أو عمل ومن هذه الارتفاعات:

\* ارتفاعات عدم البناء المتعلقة بحماية التراث الثقافي والتراث الطبيعي والتي تهدف إلى حماية الساحل ومناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم الأثرية والتاريخية والمجالات المحمية ومن الأمثلة على ذلك ما نصت عليه المادة 18 من القانون المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والتي تنص في فحواها على ما يلي: "دون الإخلال بالأحكام القانونية المعمول بها في مجال ارتفاعات منع البناء، ومع مراعاة حالة الأنشطة والخدمات التي تقتضي مجاورة البحر، يمكن أن تمتد هذه الارتفاعات المانعة، إلى مسافة (300) متر الأسباب ترتبط بطابع الوسط الشاطئي الحساس

تحدد شروط توسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها وكيفيةها وكذا الترخيص بالأنشطة المسموح بها، عن طريق التنظيم"

\* ارتفاعات حماية الغابات والذي هو تقييد لحق البناء وحق إنشاء مؤسسات صناعية بجوار الغابات .

\*الارتفاقات العسكرية، وهو تقييد لحرية البناء بجوار الأماكن الحربية والمراكز العسكرية أو مخازن البارود<sup>1</sup> وهو ما نصت عليه المادة 20 ، 21 من المرسوم التنفيذي 92-371 المؤرخ في 10/10/1992 يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك العقارية المخصصة لوزارة الدفاع الوطني.<sup>2</sup>

## 2- البنايات المشيدة فوق أراضي فلاحية أو مستثمرات فلاحية:

حيث أن هذا النوع يمس مباشرة بالثروة الوطنية بفعل إسمنتها ومواد بنائها وطلاتها، التي تعد كمواد سامة للأراضي الفلاحية، فهذه البنايات غير قابلة لتحقيق المطابقة.

## 3- البنايات المشيدة بصفة تخالف قوانين الأمن والمشوهة للبيئة والمنظر العام:

وبالأخص المنشآت الصناعية منها الماسة بقواعد البيئة والمياه والصحة، كما هو الحال بالنسبة للبناءات المفزعة لسوائل كيميائية خطيرة والمتواجدة بالقرب من ينابيع المياه المعدنية، وكذلك الحال بالنسبة لمجموع البناءات التي جدرانها الداخلية والخارجية وبعض مشتملاتها الأخرى مشكلة من صفائح منجزة من مادة الأميونت السامة<sup>3</sup>، كذلك الأمر بالنسبة للبنايات المنجزة فوق أنابيب الغاز والقريبة من خزانات الوقود والمصانع.<sup>4</sup>

## 4- البنايات التي تشكل عائقا لتشديد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل

نقلها: كما هو الحال بالنسبة للبنايات التي تتواجد فوق خط أو مسار الطريق الوطني السريع (الطريق السيار شرق-غرب).<sup>5</sup>

<sup>1</sup> جيرارد كورنو، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، دون مكان ، الطبعة الأولى، 1998، ص ص 118 ، 123 ، 124.

<sup>2</sup> جريدة رسمية عدد 74 لسنة 1992.

<sup>3</sup> كمال تكواشت، المذكرة السابقة، ص 176.

<sup>4</sup> ليلي مصلوب، تجمعات سكنية فوق أنابيب الغاز، جريدة الشروق، 20 جويلية 2008، عدد 2357، ص 04.

<sup>5</sup> كمال تكواشت، المذكرة السابقة ، ص 176.

**5- البنائات المشيدة فوق المناطق المحمية:**

حيث تحظى هذه المناطق بحماية خاصة ضمن تشريعات وتنظيمات، ويتعلق الأمر هنا بالبنائات التي نصت عليها المادة 16 من القانون 08-15 والمتمثلة في:

- البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها

البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني

وحسب المادة 17 من القانون 08-15 فإن هذه البنائات غير المشمولة بتحقيق المطابقة تكون محل هدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين وذلك طبق للمادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29 المستحدثة بالقانون 04-05 المتعلقة بالتهيئة والتعمير، كما أن أعباء الهدم تقع على عاتق المخالف، ونصت على ذلك المادة 30 أيضا من القانون 03-03، حيث تسهر الدولة والجماعات الإقليمية على حماية وتثمين مناطق التوسع والمواقع السياحية لاسيما محاربة الشغل اللامشروع للأراضي والبنائات غير المرخصة قانونا، وتتخذ في هذا الإطار إجراءات توقيف الأشغال، أو تهديم البنائات وإعادة المواقع إلى حالتها الطبيعية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما

**المطلب الثاني: إجراءات التسوية القانونية:**

إن تحقيق التسوية وفق القانون 08-15 يمر بإجراءات معينة وفق المسار التالي، بداية بمرحلة إعداد ملف التسوية كنقطة فرعية أولى، ثم التحقيق في الملف كنقطة فرعية ثانية، وهو محور الدراسة من خلال هذا المطلب.

➤ **الفرع الأول:** مرحلة إعداد ملف التسوية

➤ **الفرع الثاني:** التحقيق في ملف التسوية

**الفرع الأول: مرحلة إعداد ملف التسوية:**

للإعداد ملف التسوية وجب المرور بإجراءات معينة، إضافة إلى استيفاء الملف لكافة الوثائق حتى يحضى بالقبول وذلك وفق الخطوات التي نص عليها القانون الخاص بالتسوية 15/08.

✓ أولاً: التصريح بالطلب.

✓ ثانياً: وثائق ملف الطلب.

✓ ثالثاً: إيداع الطلب لدى الجهة المختصة.

**أولاً: التصريح بالطلب:**

حيث أنه من أجل مطابقة البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز، يلزم مالكو وأصحاب المشاريع<sup>1</sup>، أو كل متدخل مؤهل بتقديم طلب في هذا الشأن<sup>2</sup>، ويسمى بالتصريح والذي يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وذلك بالنسبة للبناءات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 من القانون 08-15 حيث يعد هذا التصريح في (5) خمس نسخ طبقاً لاستمارة<sup>3</sup>.

**ثانياً: وثائق ملف الطلب:**

زيادة على عناصر المعلومات المذكورة في المادة 25 من القانون 08-15 والمتمثلة في:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
- طلب تحقيق مطابقة البناءة أو رخصة إتمام الإنجاز.
- عنوان البناءة وحالة تقدم الأشغال بها.
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.

<sup>1</sup>- يقصد بصاحب المشروع وفق المادة 07 من المرسوم التشريعي 94-07: " كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزاً لحقوق البناء عليها طبقاً للتنظيم و التشريع المعمول بهما".

<sup>2</sup>- أنظر المادة 23 فقرة 02 من القانون 08-15.

<sup>3</sup>- أنظر المادة 24 فقرة 01 من القانون 08-15.

- الطبيعية القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء.
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها عند الاقتضاء.

وكذلك الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون وجدير بالذكر أنه وبعد زيارتنا الميدانية لمصالح التعمير والبناء لاحظنا أن الواقع العملي لتطبيق القانون 08-15 ونتيجة قيام نزاعات على هذه البنائيات، فرض إرفاق تصريح شرفي ضمن مكونات الملف المقدم من طرف المصريح، يثبت فيه أن البنائيات ليست محل نزاع قضائي أو تصفية أو رهن.

و وجب التفريق بين ملف الطلب للتسوية بالنسبة للبنائيات المتممة وغير المتممة.

### 1- وثائق طلب التسوية للبنائيات المتممة:

البنائيات المتممة هي الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها.<sup>1</sup> وسنوضح وثائق الملف حسب كل حالة:

#### \* حالة البنائيات المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة :

فيتمتع بالتصريح لتحقيق المطابقة، الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة إضافة إلى مخطط الكتلة للبنائيات على سلم 1/500، وكذا المخططات لكل طابق والواجهات بسلم 1/50 ومخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.

#### \* حالة البنائيات المتممة غير الحائزة على رخصة البناء:

فيضيف المصريح في الملف وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنائيات معدة بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمد مع بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها، ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- أنظر المادة 02 فقرة 04 من القانون 08-15.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154

## 2- وثائق طلب التسوية للبنىات غير المتممة:

بمفهوم المخالفة للمادة 02 فقرة 04 من القانون 08-15، فيقصد بالبنىات غير المتممة التي لم يكتمل بها الإنجاز التام للهيكل والواجهات والشبكات والتهيئات التابعة لها. وتختلف وثائق طلب التسوية في هذا النوع حسب كل حالة أيضا:

### \* حالة البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء :

فيضاف وثائق بيانية والتي رافقت رخصة البناء مع بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد، إضافة إلى مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية وأجل إتمام البناية مقيم من مهندس معماري معتمد.

### \* حالة البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء :

فيضاف زيادة على الحالة السابقة (حالة البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء)، مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها، وكذلك وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمد، فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات وهذا دون وثيقة البيان الوصفي للأشغال.

### \* حالة البناية غير المتممة وغير الحائزة على رخصة بناء :

فيضاف ما يلي: وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية معدة من مهندس معماري ومهندس مدني معتمد، إضافة إلى أجل إتمام البناية يتم تقديره من مهندس معماري معتمد، وكذلك مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.<sup>1</sup>

وبالنسبة للأجال المتبقية لإتمام الأشغال، فيجب أن لا تتجاوز في أي حالة:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني
- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي
- أربعة وعشرون (24) شهرا، بالنسبة للبناية الخاصة بتجهيز عمومي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 09-154.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 29 من القانون 08-15.

ويضاف إلى الملف السابق بحسب الحالة التي بينتها المادة 04 من المرسوم 154/09 ما يلي:

- بيان وصفي للأشغال المرتقب إنجازها يعده مهندس معماري معتمد بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم مدة الإنجاز.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها ووثائق أخرى بيانية يعدها مهندس مدني بالاشتراك مع مهندس معماري، تبين الأجزاء التي أدخل عليها التعديلات المخالفة بالنسبة بالنسبة للبناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء ولم تحترم الأشغال الواجبة.

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات للهندسة المدنية للبناءة، تبين الأجزاء غير المكتملة تعد بالشراكة بين مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين بالنسبة للبناءات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة للبناء.

#### ثالثاً: إيداع الطلب لدى الجهة المختصة:

بعد التدقيق في ملف طلب التسوية والتأكد من توافر الوثائق المكتوبة والبيانية وتطابقها مع ما يتطلبه القانون، يتم تسجيل الملف بدفتر خاص بالبلدية مرقم ومؤشر من قبل الجهات القضائية المختصة إقليمياً، مقابل منح المعني صاحب الملف وصل استلام حسب المادة 26 من القانون 08-15، ويلزم أعوان مكتب التعمير للمصلحة التقنية لإدارة البلدية الانتقال إلى مكان تواجد البناءة محل إجراء طلب التسوية، والتحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح من حقائق البناءة والأشغال على أرض الواقع، حيث أنه في حال تسجيل عدم المطابقة، فيجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة عدم المطابقة<sup>1</sup>، وعلى مكتب التعمير للبلدية بعد إبداء رأيه الخاص خلال خمسة عشر يوماً الموالية لإيداعه فيما يخص ملف طلب التسوية، تحويل هذا الأخير إلى مصلحة التعمير للدولة على مستوى الولاية، كما تقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات

<sup>1</sup>- أنظر المادة 27 من القانون 08-15.

المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم، وفي جميع الحالات تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إخطارها.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التحقيق في ملف التسوية:

إن التحقيق في ملف طلب رخصة البناء السابق التطرق إليه، هو نفس المنحى بالنسبة للتحقيق في ملف طلب التسوية، حيث يتم التحقيق في هذا الطلب على مرحلتين:

✓ أولاً: التحقيق على مستوى مصالح التعمير للبلدية

✓ ثانياً: التحقيق على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية

### أولاً: التحقيق على مستوى مصالح التعمير للبلدية:

إن التحقيق على هذا المستوى يكون بداية من خلال أعوان البلدية المكلفين بالتعمير<sup>2</sup>، وذلك بالزيارة الميدانية في غضون الثمانية (08) أيام التي تلي إيداع التصريح، وذلك على أساس المعلومات والوثائق المقدمة من المصريح، وفي حالة عدم المطابقة يحرر الأعوان محضر<sup>3</sup> يبين فيه بصفة دقيقة حالة البناء أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول هذه البناءة، وإذا ما تم معاينة بناءة غير متممة مع استمرار الأشغال، فيقوم الأعوان وجوبا بغلق الورشة وهذا ما نصت عليه المادة 07 و08 من المرسوم التنفيذي 09-154، وعند إيداع التصريح بمطابقة البناءة الذي يخص بناءة غير متممة، يجب أن يعلم المصريح رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة<sup>4</sup>، وتطبق عليه العقوبات المنصوص عليها في المادة 89 من القانون 08-15 والتي تنص على ما يلي: "يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار

<sup>1</sup> - أنظر المادة 28 من القانون 08-15.

<sup>2</sup> - إن إجراءات التحقيق قبل بدايتها تقوم على إيداع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناءة، وهذا مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ الإيداع، وهوية المصريح، كما يدون هذا التصريح في سجل خاص، مرقم ومؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليمياً حسب المادة 05 و06 من المرسوم التنفيذي 09-154.

<sup>3</sup> - يسمى هذا المحضر "بمحضر عدم المطابقة" (أنظر الملحق رقم 07).

<sup>4</sup> - أنظر الملحق رقم 09

(5.000 دج) إلى عشرة آلاف دينار (10.000 دج) كل من يقوم بفتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج الحماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز. وفي حالة العود تضاعف الغرامة".

وبعد ذلك يتم الإرسال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، هذا الأخير يقوم بدوره بإرسال 04 نسخ من التصريح مرفقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية، في خلال الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته.<sup>1</sup>

وفيما يتعلق بالبنائات التي تحمل خصوصيات، يجب أن تدرس الملفات المتعلقة بها من طرف مديرية التعمير والبناء للولاية

وتتمثل البنائات التي تحمل خصوصيات فيما يلي:

- البنائات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وبصفة عامة البنائات المهمة التي من شأنها تستقبل الجمهور

- البنائات الخاضعة الأحكام التشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي.<sup>2</sup>

**ثانيا: التحقيق على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية:**

تلتزم مديرية التعمير والبناء بأخذ الموافقات من المصالح المحددة<sup>3</sup> هذه الأخيرة بعد استشارتها ترسل موافقتها ورأيها المعلن في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ

<sup>1</sup> - أنظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-154.

<sup>2</sup> - التعليم الوزارية المشتركة رقم 04 ، المؤرخة في 6 سبتمبر 2012 ، المتضمنة تبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائات وإتمام إنجازها

<sup>3</sup> - تتمثل المصالح التي تستشار أثناء دراسة التصريح في:

- المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية.

- مصالح الحماية المدنية

- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحية ، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.

- المصالح الفلاحية.

إخطارها وفق المادة 12 من المرسوم 154/09 ويعتبر سكوتها قبولا، ثم تشكل مديرية التعمير والبناء مفا لكل طلب تحقيق للمطابقة والذي يتضمن:

- التصريح كما تقدم به المصرح.

- محضر المعاينة والرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- الرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها.

- رأي مديرية التعمير والبناء.

على أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة وذلك في أجل شهر واحد من تاريخ إخطارها.<sup>1</sup>

بعد هذه الإجراءات من طرف مديرية التعمير والبناء، تقوم هذه الأخيرة بإيداع الملفات المحقق فيها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة، وهذا هو لب المطلب الموالي.

#### المطلب الثالث: البت في ملف التسوية:

نصت المادة 32 من القانون 15-08 على أنه: "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم "

وقد صدر هذا التنظيم وفق المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- أنظر المادة 13-14 من المرسوم التنفيذي 154-09.

<sup>2</sup>- جريدة رسمية عدد 27 لسنة 2009.

وبالنسبة لسير لجنتي الدائرة والطعن، فإنه يجب على مدير التعمير والبناء السهر على تعيين ممثلين عن القطاع على مستوى لجان الدائرة والولاية المكلفة بدراسة طلبات تحقيق مطابقة و/أو إتمام إنجاز البناءات.<sup>1</sup>

أما أشغال اللجنة فإنها تعقد على شكل اجتماعات بمقر الدائرة مرة في الشهر، ضمن دورة عادية أو في كل مرة دعت الحاجة إلى ذلك في شكل دورات غير عادية، من أجل البت في طلبات تحقيق المطابقة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ إخطارها من قبل مديرية التعمير والبناء على مستوى الولاية بالملف الذي أعدته، ويشترط لصحة قراراتها حضور ثلثي أعضائها عند المداولات وإلا عقد اجتماع جديد خلال ثمانية أيام، تتخذ فيه القرارات بأغلبية الأصوات على ضوء الملف المعروض.<sup>2</sup>

وما يلاحظ على عنوان المرسوم التنفيذي أعلاه، أنه نص على لجنتين مكلفتين بالبت وهذا يعتبر خرقاً صارخاً لنص المادة 32 السابقة الذكر والتي نصت على لجنة واحدة للبت في ملفات تحقيق المطابقة وهي لجنة الدائرة، وبناء على هذا فإنها تفصل في نهاية أعمالها بإصدار قرار الموافقة أو قرار الموافقة المقيدة بشروط أو بالرفض.<sup>3</sup>

وعلى هذا الأساس نتناول قرار قبول طلب التسوية كفرع أول، وحالة التحفظ والرفض لطلب التسوية كفرع ثان.

➤ الفرع الأول: حالة قبول طلب التسوية.

➤ الفرع الثاني: حالة التحفظ والرفض لطلب التسوية.

<sup>1</sup> - المذكرة رقم 1000 ، المؤرخة في 10 سبتمبر 2009 ، الصادرة عن وزارة السكن والعمران ، المتضمنة كيفية تطبيق أحكام القانون

15-08

<sup>2</sup> - انظر المادة 33 من القانون 15/08 والمادة 07 و08 من المرسوم التنفيذي 155/09

<sup>3</sup> - انظر المادة 41 من القانون 15-08.

الفرع الأول: حالة قبول طلب التسوية:

وتسمى أيضا حالة الموافقة، وهنا وجب التمييز بين حالتى الإنجاز بدون رخصة والإنجاز برخصة<sup>1</sup> وهذا ضمن ما يلي:

✓ أولا: حالة الإنجاز برخصة البناء

✓ ثانيا: حالة الإنجاز بدون رخصة

أولا: حالة الإنجاز برخصة البناء:

وهي الحالة المتعلقة بالبنائة المنتهية الأشغال أو تلك قيد الإنجاز، وقد نصت عليها المادة 35 من القانون 08-15 والتي يكون فيها للأرضية أو قاعدة البناء عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر يمكن من الحصول على رخصة البناء، فإن لجنة الدائرة تعيد الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، قصد إعداد إما شهادة المطابقة بالنسبة للبنائة المنتهية أو رخصة بإتمام إنجاز البناء بالنسبة للبنائة غير المنتهية، وفي هذا كان نص المادة أعلاه واضحا كما يلي: "عندما يكون لمالك الوعاء العقاري أو لصاحب مشروع مالك لوعاء عقاري، الذي شيدين عليه البنائة، عقد ملكية، أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر، وعند مصادقة لجنة الدائرة على طلبه، ترسل هذه الأخيرة الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، قصد إعداد إما رخصة بناء إما على سبيل التسوية أو رخصة الإتمام إنجاز البنائة أو شهادة تحقيق المطابقة وفقا للأحكام المواد 20 و21 و22 أعلاه.

في هذه الحالة، يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني من صاحب التصريح استيفاء الملف طبقا للأحكام المذكورة أعلاه والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. "

<sup>1</sup>- وسندرس هذا الجانب وفقا لأحكام القانون 08-15 بناء على ما نصت عليه المادة 08 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 09-155، حيث أن موافقة لجنة الدائرة على تحقيق مطابقة البنائة يكون طبقا لأحكام القانون 08-15.

**ثانياً: حالة الإنجاز بدون رخصة:**

وهي الحالة التي لا تكون فيها أرضية البناء ولا البناية في حد ذاتها مسواة قانونياً، وحسب المادة 36 من نفس القانون فإن عملية التسوية تتم على مرحلتين أو على دورتين متتاليتين:

1- **الدورة الأولى:** وتتمثل في إعداد ملف خاص وإتباع الإجراءات المرسومة قانوناً في تسوية وضعية القطعة الأرضية، غير أنه يجب التمييز هنا أيضاً حالتين:

**1-1 حالة البناية المنتهية أو قيد الإنجاز والمشيدة فوق أرض ذات ملكية عمومية:**

سواء كانت هذه الأرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة أم البلدية، مع تسليم صاحب البناية أو أشغال البناية أسانيد إدارية التي لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل ومشهر كما في حالة تسليم وثائق إدارية للمستفيدين من قطع أراضي بتجزئة تابعة للبلدية دون الانتهاء من تسويتها إدارياً، فأول خطوة للتسوية تتمثل في التعجيل بعملية التحقيق العقاري بإعداد عقود إدارية خاصة مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية، وحسب المادة 04 من نفس القانون فتسوية الأرض تتم عن طريق التنازل كما يلي:

1-1-1 **سعر التنازل:** يكون بالقيمة التجارية لأرضية القاعدة العقارية للبناية، غير أن المشرع في هذا القانون لم يتطرق إلى كيفية تسوية وضعية حالة الاستيلاء على أرض ملك للدولة سواء تابعة للأملاك الخاصة للدولة أو البلدية أو الولاية والبناء عليها بطريقة فوضوية، علماً أن هذه المسألة تم التطرق إليها في المادة 02 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 85-212.<sup>1</sup>

1-1-2 **طبيعة التنازل:** تكون بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحبة ملكية الأرض من جهة والمالك أو صاحب المشروع من جهة أخرى.

<sup>1</sup>- حيث أن هذه الفقرة أخلت للمادة 785 من القانون المدني، ففي هذه الحالة يمكن التنازل للشاغل الفعلي عن ملكية الأرض التي هي قاعدة البناء.

## 1-2 حالة البناية المنتهية أو قيد الإنجاز والمشيدة فوق أرض ذات ملكية خاصة:

هذه الحالة أيضا لم يتطرق المشرع لها، وهي حالة تشييد بناية أو قيد الإنجاز على أرض ذات ملك خاص مع عدم وجود سند ملكية الأرض، غير أنه يمكن تسوية هذه الوضعية بالرجوع إلى أحكام القانون 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>1</sup> لغرض التعجيل بتحقيق عقاري والحصول على السند اللازم لإثبات ملكية الأرض.

**2- الدورة الثانية:** وهي دورة مكملة للدورة الأولى، ويهدف من ورائها تسوية البناية في حد ذاتها، ويتم ذلك من خلال إعادة تحويل ملف طلب التسوية وهو يتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي لقاعدة البناء المذكور أعلاه، من قبل لجنة الدائرة خلال (06) أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي<sup>2</sup> إلى إدارة البلدية لغرض إما إعداد رخصة بناء على سبيل التسوية فيما يخص البنائات المنتهية وليس لها رخصة بناء مسبقة، أو إعداد انتهاء الأشغال فيما يخص البنائات غير المنتهية وليس لها رخصة بناء مسبقة.<sup>3</sup>

ففي حالة قبول لجنة الدائرة إذن يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، لصاحب التصريح حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة المطابقة<sup>4</sup> كما يلي:

- رخصة البناء على سبيل التسوية: والتي يستفيد منها صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2007.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 40 فقرة 05 من القانون 15-08.

<sup>3</sup> - كمال تكواشت، المذكرة السابقة، ص ص 174-175.

<sup>4</sup> - أنظر المادة 43 من القانون 15-08.

<sup>5</sup> - أنظر المادة 21 من القانون 15-08.

- رخصة إتمام الإنجاز: حسب المادة 02 فقرة 14 تعتبر هذه الرخصة وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها، وتسلم لصاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء.<sup>1</sup>

- شهادة المطابقة<sup>2</sup>: وتسلم لصاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة الأحكام هذه الأخيرة.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: حالة التحفظ والرفض لطلب التسوية:

ونحدد هاتين الحالتين وفق ما يلي :

✓ أولاً: حالة التحفظ.

✓ ثانياً: حالة الرفض.

#### أولاً: حالة التحفظ:

وتسمى أيضا حالة الموافقة بشروط التي ذكرتها المادة 44 من القانون 08-15، كما نصت عليها المادة 09 من المرسوم التنفيذي 09-155 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن، حيث أنه في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت استشارتها، تتخذ الإجراءات التالية:

- طلب ملف إضافي من المصريح.

- تقدم موافقة مبدئية بشروط، حيث أنه في هذه الحالة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصريح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له.

- رفض الطلب لسبب معلل وهذه الأخيرة محل الدراسة الموالية.

<sup>1</sup>- أنظر المادة 19 من القانون 08-15.

<sup>2</sup> - أنظر الملحق رقم 08

<sup>3</sup>- أنظر المادة 20 من القانون 08-15.

ثانياً: حالة الرفض:

وهي الحالة التي نصت عليها المادة 45 من القانون 08-15 كما يلي: "في حالة الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم لجنة الدائرة بإرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعطل، في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه"

وحسب المادة 46 من القانون 08-15 يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر عن لجنة الدائرة أن يودع طعناً مكتوباً لدى لجنة الطعن المتواجد مقرها بإدارة الولاية، على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعد في دفعه أمام اللجنة. وعند نهاية أعمال التحقيق في الوثائق المرفقة بالطعن حسب المادة 50 من القانون 08-15، تفصل اللجنة الولائية بقرار وتبلغه إلى لجن الدائرة وهذه الأخيرة وعلى أساس قرار اللجنة الولائية للطعون، فإنها تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبليغه للمعني.<sup>1</sup>

وحسب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 السابقة الذكر، فإنه يجب على لجنة الطعون التي يرأسها الوالي أو ممثله، القيام بدراسة العرائض والبت فيها في أجل لا يتعدى 30 يوماً، ثم ترسل قرارات لجنة الطعون إلى رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية وترسل نسخة من المحضر للإعلام إلى لجنة الدائرة .

ووفقاً للمادة 45 فقرة 02 السابقة الذكر أعلاه فإنه يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المصريح برفض لجنة الدائرة المعطل في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد استلامه، ويترتب على ذلك إمكانية إتباع إجراءات التقاضي أمام المحكمة الإدارية المحلية المختصة إقليمياً عن طريق الطعن بدعوى الإلغاء، هذه الأخيرة محل دراسته في المبحث الموالي ضمن التسوية القضائية لمنازعات التعمير

ولا يفوتنا التنويه إلى أن هذه الإجراءات والقرارات الإدارية وكل الرخص والشهادات التي تسلمها

<sup>1</sup> - إبراهيم غربي، المذكرة السابقة، ص 110.

السلطات المختصة توثق في ملف خاص يدعى "البطاقة الوطنية"<sup>1</sup>، حيث أنه يتضمن محتوى البطاقة الوطنية:

- عقود التعمير التي يقصد بها:

شهادة التعمير، والتقسيم والمطابقة، ورخصة التجزئة والهدم وكذلك رخصة البناء، ورخصة البناء على سبيل التسوية، ورخصة الإتمام ورخصة الإتمام على سبيل التسوية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 276-09

<sup>2</sup>- أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 276-09.

**المبحث الثالث: التسوية القضائية لمنازعات التعمير (طرق الطعن) :**

على الرغم من التسوية الإدارية لحل منازعات التعمير والتي تلعب فيها الإدارة دوراً معتبراً، إضافة إلى التسوية القانونية عن طريق تدخل المشرع والتي تصب كلها في إطار الموازنة الآخذة بعين الاعتبار المصلحة الخاصة للفرد في حق التملك والتمتع بهذا الملك كيفما شاء من جهة، وفي المصلحة العامة التي تقوم بالمحافظة على النظام العام وفرض إجراءات الضبط في التعمير من جهة أخرى، إلا أنه قد لا تجدي مساعي التسوية الإدارية والقانونية لحل منازعات التعمير، إما بسبب السلوك السلبي الذي يمكن إنسابه للمواطن أو بسبب تعنت وإصرار الإدارة على موقفها، وفي كل الحالات فإن الأوضاع لا تبقى بدون، حل فقد خول القانون للمعني بالأمر سلوك طريق القضاء على اعتبار أنه حامي الحقوق والحريات، وهذا برفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

وسيتّم التنظير لهذا المبحث ضمن المطالب التالية:

**المطلب الأول : دعوى الإلغاء في مجال التعمير.**

**المطلب الثاني : آثار رفع دعوى الإلغاء.**

**المطلب الثالث : دعوى التعويض في مجال التعمير.**

**المطلب الأول: دعوى الإلغاء مجال التعمير:**

تعتبر دعوى الإلغاء<sup>1</sup> من أهم الدعاوى التي يمكن رفعها ضد قرارات التعمير إلى جانب دعوى التعويض مع وجود دعوى التفسير وفحص الشرعية كما هو وارد في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية<sup>2</sup> وبتطبيق القواعد العامة في دعوى الإلغاء، فإنها تتم وفق شروط محددة مع مراعاة خصوصية منازعات التعمير الإجرائية والتقنية، ضمن الفرع الأول من هذا المطلب، إضافة إلى أن دعوى الإلغاء لرفعها وجب تحري حالات وأوجه على أساسها ترفع القضية كفرع ثان.

<sup>1</sup> - وتسمى أيضا دعوى تجاوز السلطة.

<sup>2</sup> - الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية ، جريدة رسمية عدد 47 .

➤ الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير.

➤ الفرع الثاني: أوجه وأسس رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير.

### الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير:

إن شروط قبول الدعاوى القضائية الإدارية هي تلك الشروط الضرورية، والتي يجب توفرها لعرض قضية على القاضي الإداري والتي تسمح له وتلزمه في نفس الوقت أن يفصل في موضوع الخلاف أو النزاع القائم بين الطرفين<sup>1</sup> ويتمحور تعداد هذه الشروط أساسا حول شروط رافع الدعوى، شروط القرار المطعون فيه، الجهة القضائية المختصة، التظلم الإداري المسبق، الميعاد القانوني للطعن بالإلغاء والقرار الإداري المسبق.

✓ أولا : شروط رافع الدعوى.

✓ ثانيا : شروط القرار المطعون فيه.

✓ ثالثا : الجهة القضائية المختصة.

✓ رابعا : التظلم الإداري المسبق.

✓ خامسا : الميعاد القانوني للطعن بالإلغاء.

✓ سادسا : القرار الإداري المسبق.

### أولا : شروط رافع الدعوى:

نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون". (\*)

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شرط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994، ص 01.

\* من خلال القراءة الأولية للمادة 13 نلاحظ أن المشرع قد أغفل ذكر شرط الأهلية، إلا أنه بإحداث توليفة ما بين هذه المادة الأخيرة والمادة 64 من نفس القانون، نجد أن شرط الأهلية قد تم الإشارة إليه ضمن حالة الدفع بالبطلان.

وعليه فلقبول الطعن ضد القرارات الإدارية يجب أن تتوفر في الطاعن شروط وهي: شرط الصفة، شرط المصلحة وشرط الأهلية.

### 1- شرط الصفة :

يقصد بالصفة<sup>1</sup> هي التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء<sup>2</sup>، وبإسقاطنا لشرط الصفة على قرار التعمير يجب التمييز بين صفة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين.

#### أ- صفة الأشخاص الطبيعية:

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 والمادة 42 من المرسوم 15-19 على الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص والمتمثلين في المالك أو موكله، المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية حيث لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه.

ويسوقنا الحديث في هذه النقطة -بالنظر إلى صفة رافع الدعوى- إلى طرح السؤال التالي: هل يجوز للغير- والمتمثل عادة في الجيران- الطعن بالإلغاء في قرارات التعمير؟ وبصيغة أخرى: هل للجار صفة في الطعن ضد قرارات التعمير التي ألحقت به ضررا؟. بتطبيق الأحكام العامة في القانون المدني وبالضبط في قواعد المسؤولية المدنية، المتعلقة بحماية الجار من مضار الجوار والتي نصت عليها المادة 140 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة بما يلي: " ويجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك جاز

<sup>1</sup> - إن الاتجاه السائد فقها وقضاء يذهب إلى اندماج مدلول الصفة في شرط المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء، بحيث تتوفر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى. أنظر: محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية المرجع السابق، ص 159-160. وأيضاً: - عبد الحكم فودة، الخصومة الإدارية، منشأة المعارف، الإسكندرية، الجزء الأول 2003 ص 70.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق ، ص 85.

الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه" (\*)

ومن بين الاجتهادات القضائية في هذا المجال القرار الصادر عن الغرفة الرابعة لمجلس الدولة بتاريخ 19 فيفري 2001<sup>1</sup> حيث تتلخص وقائعه ومنطوقه فيما يلي: تحصل المستأنفان في القضية على رخصة بناء لإعادة بناء مسكنهما وعلقت الإدارة هذه الرخصة على موافقة الجيران، وحيث أن أشغال البناء قد ألحقت بعقار الجيران أضرارا مما جعلهم يرفعون دعوى لإلغاء القرار المتعلق بمنح رخصة البناء، فاستجابت الغرفة الإدارية لطلبهم وألغت الرخصة، فتم الاستئناف أمام مجلس الدولة بادعاء انعدام صفة الجيران في الطعن بالإلغاء في قرار منح الرخصة، مؤسسين ذلك بأن الإدارة تصدر القرار المتعلق بشأن رخصة البناء ولا تلزم إلا باحترام الشروط القانونية والتقنية، ولا يمكن تعليق القرار على موافقة الجيران، وقد ثبت لمجلس الدولة أن موافقة الجيران لم تتم في هذه الحالة الخاصة، في حين أن نصوص القانون المدني تفرض قيودا على الملكية حتى لا يضر الجار جاره.

لذلك فقد قدر قضاة مجلس الدولة أنه من الثابت أن رخصة البناء محل النزاع تستوجب الحصول على موافقة الجيران نظرا لإقامة المشروع في حدود الملكية، والحال أن رخصة البناء عندما تمنح لا تعلق على موافقة الجيران إلا في حالات نادرة تتمثل في قيام أسباب تقنية ومعطيات عمرانية قد تجعل من موافقة الجيران أمرا واجبا لفعالية الرخصة كما هو الحال في هذه القضية، وفي حالة عدم موافقة الجيران ستبطل الرخصة الممنوحة للمستأنفين.

وقد قرر المجلس تأييد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بإلغاء رخصة البناء الصادرة عن بلدية الدرعان تحت رقم 577 المؤرخة في 23-08-1997، وعليه فقبول الطعن من الجيران ضد القرار المانع لرخصة البناء الذي يتوقف على موافقتهم، يظهر أن قضاة مجلس الدولة لم يطرحوا المسألة بصورة موسعة، أي لم يجعلوا من هذا الطعن مقبولا من أي جار لحقه

\*- لقد نصت هذه المادة على تدابير معينة للوقاية من الأخطار التي يمكن أن تتجر عن البناء، ولكن قد تتخذ التدابير وتبقى الأضرار قائمة بقيام الرخصة فيسوق ذلك إلى إمكانية رفع الدعوى من الجار  
<sup>1</sup>- سمية بونويوة ، المذكرة السابقة ، ص ص 153-154 .

ضرر من أشغال البناء بل خصوا الجيران في هذه القضية وذلك لورود أسمائهم بالقرار المتعلق بالرفض.<sup>1</sup>

ومن هذا المنظور يمكن القول أنه لا تقبل دعاوى الفئات غير المحددة من المتقاضين مثل شريحة معينة من المواطنين أو الجيران أو سكان الحي أو دافعي الضرائب، ما لم يكن هؤلاء مهيكليين في جمعية معتمدة للدفاع عن حقوقهم مثل جمعيات سكان الحي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة ونوعية الحياة في إطارها الحضري<sup>2</sup> وهذه النقطة الأخيرة محل الدراسة الموالية.

### ب- صفة الأشخاص المعنوية:

فالشخص المعنوي يستوي أن يكون شخصا معنويا عاما كالدولة أو شخصا معنويا خاصا كالجمعيات والنقابات.<sup>3</sup>

والسؤال الذي يمكن طرحه هنا، هل للجمعيات صفة التقاضي؟

لقد كرس قانون الجمعيات 12-06<sup>4</sup> في مادته رقم 17 حق التقاضي لهذه الأخيرة، والتي نصت على: "تكتسب الجمعية المعتمدة الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها ويمكنها حينئذ القيام بما يلي:

- التصرف لدى الغير ولدى الإدارات العمومية.

- التقاضي والقيام بكل الإجراءات أمام الجهات القضائية المختصة، بسبب وقائع لها علاقة بهدف الجمعية ألحقت ضررا بمصالح الجمعية أو المصالح الفردية أو الجماعية لأعضائها ... إلخ.

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق ، ص84.

<sup>2</sup> - عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص80.

<sup>3</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص ص85-86.

<sup>4</sup> - قانون 06-12 المؤرخ في 12-01-2012 المتعلق بالجمعيات، الجريدة الرسمية، عدد 02 لسنة 2012.

كما تعززت هذه الصفة أيضا من خلال نص المادة 36 من القانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة<sup>1</sup> بنصها: "دون الإخلال بالأحكام القانونية سارية المفعول، يمكن للجمعيات المنصوص عليها في المادة 35 أعلاه، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة على كل مساس للبيئة، حتى في الحالات التي لا تعني الأشخاص المنتسبين لها بانتظام".

وعلى الرغم من هذا التوسع الملحوظ في حق الجمعيات في التقاضي، إلا أن النزاع الجمعي البيئي لم يزدهر، ويعزى ذلك إلى حداثة التشريع الذي تناول لأول مرة وبوضوح حق جمعيات حماية البيئة في التقاضي من خلال القانون 03-10 السابق الذكر، وعدم تعود الجمعيات اللجوء إلى القضاء.<sup>2</sup>

وبالنظر إلى حق الجمعيات البيئية في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة، فإنه يمكن لها ممارسة حق الطعن القضائي أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة ضد القرارات والتراخيص المخالفة للتدابير البيئية التي تصدرها الإدارة، ويمكن الطعن في هذه القرارات بسبب عيب في الإجراءات أو تجاوز السلطة أو مخالفة القانون، ولا يثير الطعن بالإلغاء أي صعوبة للجمعيات لأن هذا الطلب يتسم بالموضوعية ذلك لأن القانون يخول الحق لكل طاعن فرض احترام المشروعية على الإدارة بواسطة القضاء، ذلك أن الإدارة ملزمة بمراعاة المطابقة والملائمة في تطبيقها للقواعد البيئية بحسب سموها وتدرجها.<sup>3</sup>

إلا أن الأستاذ "عزري الزين" له رأي مخالف في هذا الجانب، ذلك أن تقاضي الجمعيات البيئية في حالة الأضرار الماسة بالبيئة نتيجة الأنشطة العمرانية قد حدد بموجب المادة 74 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السابق الذكر<sup>4</sup> حيث أنه إذا كانت صفتها في

<sup>1</sup> - قانون 03-10 المؤرخ في 19-07-2003 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية، عدد 43 لسنة 2003.

<sup>2</sup> - يحي وناس، الرسالة السابقة، ص145.

<sup>3</sup> - يحي وناس، الرسالة نفسها، ص145.

<sup>4</sup> - نصت هذه المادة على أنه: " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيها فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

التقاضي لا تكون إلا بمناسبة دعوى قائمة على أساس مخالفة عمرانية نتج عنها ضرر بالبيئة فتتأسس كطرف مدني أي يستبعد أن تباشر الدعوى قبل أن تحرك، ومن ثم فلا مجال لإثارة طعون ضد الرخص العمرانية من قبل هذه الجمعيات.<sup>1</sup>

وقد أورد الأستاذ عزري في هذا الصدد حكما صدر عن محكمة الحجار لمجلس قضاء عنابة بتاريخ 12-05-1996 قضى برفض دعوى المدعية، جمعية حماية البيئة والمحيط بعنابة APEP ضد مصنع أصميدال لانعدام الصفة فلم يعتد القاضي هنا بصفة الجمعية في الطعن لانعدام وجود دعوى سابقة.

## 2- شرط المصلحة :

يعتبر شرط المصلحة من أهم شروط قبول الدعوى القضائية، كما يعتبر شرط لقبول كل طلب أو دفع أو طعن في حكم<sup>2</sup> فيقال أن المصلحة معيار الدعوى، ولا دعوى بغير مصلحة<sup>3</sup> و يمكن تعريف المصلحة بأنها الحاجة إلى حماية القانون أو هي الفائدة أو المغنم الذي يعود على رافع الدعوى<sup>4</sup> حيث يشترط أن تكون هذه المصلحة مشروعة، كما تكون جدية، شخصية، وأيضا حالة ومباشرة.<sup>5</sup>

ويتطبيق شرط المصلحة ضد القرارات المتعلقة بالتعمير، وجب أن تكون حالة وشخصية، حيث تكون المصلحة حالة في دعوى الإلغاء، وذلك بتقديرها وقت رفع هذه الدعوى ذاتها، ولا تقبل إذا كانت مؤسسة على حقوق معترف بها سابقا، ثم انتهت وقت رفع دعوى تجاوز السلطة.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص87.

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، سنة 2005، ص265.

<sup>3</sup> - فيصل عبد الحافظ الشوايكة، شرط المصلحة في دعوى الإلغاء، مقال منشور في دفاتر السياسة والقانون، دورية دولية متخصصة محكمة في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، العدد السابع، جوان 2012، ص151.

وأیضا: رشيد مخلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، المرجع السابق، ص171.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص85.

<sup>5</sup> - Charles Debbasch, contentieux administratif, paris, dalloz 1975, p p 680-691.

<sup>6</sup> - عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص80.

أما بالنسبة للمصلحة الشخصية، فيجب أن تمس الشخص بذاته في مركزه القانوني، وأن الهدف من وراء رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير يظهر جليا من خلال رفض منح الرخص والشهادات، فلا يمكن إلا للطالب فقط أن يطعن في قرار الرفض، وإذا رفعت الدعوى هنا من طرف شخص معنوي فيجب أن تكون المصلحة متعلقة بالشخص المعنوي وليس مصلحة الأفراد المشكلة له<sup>1</sup> كما يجب الإشارة إلى أن القاضي الفاصل في المادة الإدارية يتشدد في عدم الأخذ سوى بالطابع التعميري في دعوى الإلغاء الخاصة بمجال التعمير، وبالتالي لا يراعي المصلحة الاجتماعية والتجارية والاقتصادية لرافع الدعوى<sup>2</sup>.

### 3- شرط الأهلية :

وهي الأهلية التي تمنح صفة التقاضي ويشترط فيها:

- الشخصية القانونية: المحددة بموجب المادة 25 من القانون المدني وتكون بتمام ولادته حيا وتنتهي بموته.

- شرط بلوغ السن: وهو السن المنصوص عليه في المادة 40 من القانون المدني بتمام 19 سنة، فبالنسبة للشخص الطبيعي يمكن أن لا تثير الأهلية إشكالا قانونيا كبيرا باعتبار تدخل المشرع بصفة واضحة وفق المادة أعلاه<sup>3</sup>، أما بالحديث عن الأشخاص المعنوية فوجب التمييز بين الأشخاص المعنوية الخاصة والمعنوية العامة، فيدخل تحت وصف الأولى الشركات الخاصة والمقاولات والجمعيات والدواوين والمؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري وتمثل أمام القضاء عن طريق نائبها القانوني، ويدخل تحت وصف الثانية الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية<sup>4</sup> ويمثلها على التوالي: كل وزير معني

<sup>1</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص65.

<sup>2</sup> - عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص81.

<sup>3</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، دعاوى وطرق الطعن الإداري، المرجع السابق، ص ص 40-41.

وأیضا:

-محمد أمين أسود، أهلية التقاضي في المنازعات الإدارية، مقال منشور بمجلة المحامي، مجلة تصدر عن منظمة المحامين، ناحية سيدي بلعباس، السنة السابعة، العدد السادس، جويلية 2010، ص22.

<sup>4</sup>-عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص ص 274-275.

بقطاعه، والوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، مدير المؤسسة حسب التسمية في القانون الأساسي لها.

وفي نطاق التعمير بالنظر إلى شرط الأهلية، فإن الدولة في مجال التعمير يمثلها الوزير المكلف بالتعمير أمام القضاء والملاحظ في هذه النقطة أنه لا يوجد أي نص تنظيمي يفوض مدير التعمير والبناء لتمثيل الوزير المكلف بالتعمير أمام القضاء، وبالتالي يمكن أن يمثلته والي الولاية بصفته ممثلاً لأعضاء الحكومة على المستوى المحلي وهو الحال أيضاً بالنسبة للولاية الممثلة من الوالي والبلدية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إضافة إلى منح هذا الأخير حسب المادة 65 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 التصرف باسم الدولة في مجال التعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي مستندا في ذلك على الرأي المطابق لوالي الولاية.<sup>1</sup>

#### ثانياً : شروط القرار المطعون فيه:

إضافة إلى الشروط الخاصة برفع الدعوى، فيجب أن يتوفر شرط القرار المطعون فيه حيث أن محل دعوى الإلغاء هو القرار الإداري<sup>2</sup>، وفي مجال التعمير يجب أن يكون القرار صادراً من سلطة إدارية مختصة ومحدثاً لأثر قانوني معين، هذا الأخير المتمثل في منح المستفيد حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم بالنسبة لرخصة البناء، أما رخصة التجزئة فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع وفي رخصة الهدم يتمثل الأثر القانوني في حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً.<sup>3</sup>

وما يمكن التنويه إليه في هذا الصدد، هو أن الآراء الاستشارية<sup>4</sup> التي تصدرها مختلف المصالح والشخصيات العمومية، إضافة إلى التحقيقات والدراسات التقنية السابقة لعملية إصدار

<sup>1</sup> - عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 82-83.

<sup>2</sup> - سبق التطرق إلى تعريف القرار الإداري.

<sup>3</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 94.

<sup>4</sup> - تعتبر الآراء سواء كان رأي بسيط أم رأي موافق من قبيل الأعمال التحضيرية للقرارات الإدارية التي تقبل الطعن بالإلغاء، أنظر رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، المرجع السابق، ص 37.

قرارات التعمير لا تقبل الطعن بالإلغاء، فقط القرار الصادر والمبلغ من طرف الجهة الإدارية المختصة هو الذي يقبل دعوى الإلغاء، فالعبرة عند تقدير أي القرارات يقبل الطعن بالإلغاء، هي بكون القرار نهائيا ولا يمكن أن يلحق مثل هذا الوصف القرارات الابتدائية الصادرة في المراحل التمهيديّة وإنما يلحق القرار الذي يختتم تلك المراحل ويستقر به الوضع الإداري.<sup>1</sup> ويرى الأستاذ "عزري" أن الأعمال التمهيديّة والتحضيرية تخرج عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثرا قانونيا.<sup>2</sup>

### ثالثا : الجهة القضائية المختصة :

جاء قانون التهيئة والتعمير 90-29 خاليا في نصوصه من الاختصاص القضائي لمنازعات التعمير، وهذا يحيلنا إلى تطبيق قواعد الاختصاص العامة.

#### 1-الاختصاص النوعي:

وفق المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فالأصل أنه في المواد الإدارية يكون الاختصاص للمحاكم الإدارية حسب نصها كآلاتي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".<sup>3</sup>

في حين فصلت المادة 801 من نفس القانون الدعاوى التي تفصل فيها المحاكم الإدارية على النحو التالي:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

<sup>1</sup> - محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 69.

وأبضا: - عبد الحكم فودة، المرجع السابق، ص ص 41-42.

<sup>2</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 94.

<sup>3</sup> - يعتبر الاختصاص النوعي من النظام العام حسب المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

2- دعاوى القضاء الكامل.

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

ومما سبق فإن الاختصاص النوعي في دعوى الإلغاء ضد القرارات الصادرة في مجال التعمير

كالتالي:<sup>1</sup>

- إذا كان الطعن موجها ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية.

- إذا كان الطعن موجها ضد قرار الوالي فالاختصاص يعود أيضا للمحاكم الإدارية.

- أما إذا كان الطعن موجها ضد الوزير المكلف بالتعمير، فإن الأمر يختلف حسب نص المادة

901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتعلقة باختصاص مجلس الدولة النوعي، حيث

يعود الاختصاص هنا بنظر هذه الطعون لمجلس الدولة كما جاء في الفقرة الأولى من المادة

أعلاه: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير

وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية".

<sup>1</sup> - بالرجوع إلى المادة 07 والمادة 274 من الأمر 154-66 المؤرخ في 09-06-1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 1966، فإن الاختصاص النوعي للطعن بالإلغاء في منازعات التعمير كما يلي:

- إذا كان القرار صادرا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن الطعن فيه يكون من اختصاص المجالس القضائية حسب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية.

- إذا كان القرار صادرا عن الوالي فإن الطعن فيه يكون من اختصاص يعود للمجالس القضائية الجهوية الخمسة (الجزائر، وهران، قسنطينة، بشار وورقلة).

- إذا كان القرار صادرا عن الوزير المكلف بالتعمير، فإن الطعن فيه يعود لاختصاص الغرفة الإدارية لدى المحكمة العليا، وهذا حسب المادة 274 من قانون الإجراءات المدنية.

وبالرجوع إلى النظام الداخلي لمجلس الدولة<sup>1</sup> فإن الغرفة الثالثة تكون مختصة بقضايا التعمير، ومنه فدعوى الإلغاء ضد القرارات الصادرة عن وزير التعمير، تختص بها الغرفة الثالثة من مجلس الدولة.

## 2- الاختصاص الإقليمي:

بالنسبة للاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية فهي محدد وفق المادة 37 و38 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

## رابعاً: التظلم الإداري المسبق:

وفق المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار خلال 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري، وقد كانت لنا وقفة أكثر تفصيلاً لهذا العنصر ضمن المبحث الأول من هذا الفصل

## خامساً: الميعاد القانوني للطعن بالإلغاء:

تتميز دعوى الإلغاء عن الدعاوى الأخرى (إدارية كانت أو عدلية) من حيث شرط الآجال المحدد لرفعها أمام الجهات الإدارية القضائية المختصة.<sup>2</sup> وبالنسبة لميعاد الطعن القضائي في منازعات التعمير، فإذا اختار الشخص رفع دعواه مباشرة أمام المحكمة الإدارية فالمدة هي 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بقرار الرفض سواء كان صريحاً أم ضمناً حسب فقرة الثالثة والرابعة من المادة 830. أما مدة الطعن، فهي تحسب كاملة وتامة، طبقاً لقاعدة الميعاد كاملاً التي أوردتها المادة 405 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup> حيث تنص على: " تحسب كل الآجال المنصوص عليها في هذا القانون كاملة، ولا يحسب يوم التبليغ أو التبليغ الرسمي ويوم انقضاء الأجل.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 44 من النظام الداخلي لمجلس الدولة.

<sup>2</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإداري، المرجع السابق، ص 82.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 165.

يعتد بأيام العطل الداخلة ضمن هذه الآجال عند حسابها.

تعتبر أيام عطلة، بمفهوم هذا القانون، أيام الأعياد الرسمية وأيام الراحة الأسبوعية طبقاً للنصوص الجاري بها العمل.

إذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم عمل كلياً أو جزئياً، يمدد الأجل إلى أول يوم عمل موالي."

وفي حال اختيار الشخص في منازعات التعمير رفع تظلماً إدارياً، ففي هذه الحالة تصبح المواعيد كما يلي:

- في حالة رد الإدارة سواء بالرفض الصريح أو بسكوتها<sup>1</sup> فعلى الشخص هنا رفع التظلم الإداري خلال 04 أشهر من تاريخ الرد.

- فإذا أجابت الإدارة بالرفض في مدة شهرين الممنوحة للإدارة، فإن الطاعن يرفع دعوى الإلغاء خلال شهرين من تاريخ تبليغ الرفض، وإذا سكنت الإدارة فإن سكوتها قراراً سلبياً يصلح لأن يكون محلاً لدعوى الإلغاء، ترفع أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين من ذلك.

وبالتالي: 8 أشهر = 04 + 02 + 02 في حالة الرفض الصريح.

8 أشهر = 04 + 02 + 02 في حالة سكوت الإدارة.<sup>2</sup>

أما بالنسبة لشرط الميعاد في رفع دعوى إلغاء قرار رفض تحقيق مطابقة البناءات أمام المحكمة الإدارية وفق القانون 08-15 فحسب المادة 52 منه فهو شهر ينطلق حسابه من تاريخ تبليغ قرار لجنة الطعن المتضمن رفض التظلم المسبق، ورغم أن آجال الدعوى من النظام العام يترتب عليها سقوط عند عدم ممارسته، إلا أن ما يمكن ملاحظته على هذه الآجال أنها تبقى مفتوحة عند ممارسة دعوى الإلغاء في قرار لجنة الدائرة، وذلك لأن نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 09-155 في فقرتها الثالثة والتي نصت على: "ترسل نسخة من قرار لجنة الطعن مقابل وصل استيلاء" وبإحداث ربط بين هذه المادة الأخيرة والمادة 829 و831

<sup>1</sup> - حيث يعتبر سكوت الإدارة بمثابة قرار بالرفض حسب الفقرة الثانية من المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 174.

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المقصود بالتبليغ الذي ينطلق منه حساب آجال الطعن في القرار الإداري أمام المحكمة هو التبليغ الرسمي الشخصي الذي يشير إلى آجال الطعن وليس رسالة موصى عليها.

وقد أكد مجلس الدولة على التبليغ الرسمي ضمن القرار رقم 548 بتاريخ 06-12-1999<sup>1</sup> والمتضمن ما يلي: " ... حيث تدفع المستأنفة بأن الدعوى المرفوعة في 18-02-1996 أمام الغرفة الإدارية لمجلس الشلف، جاء خارج المهلة القانونية المنصوص عليها بالمادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية، وتدفع بتبليغ القرار الإداري إلى المستأنف عليه بموجب رسالة موصى عليها مع العلم بالوصول في 03-10-1995 حسب الوصل المرفق، وحيث بالرجوع إلى هذه الوثيقة، فإنه لا يمكن اعتبارها تبليغا صحيحا، مادامت المستأنفة لا تقدم محضرا رسميا وموقعا عليه من كل من رئيس البلدية والمعني بالأمر ويؤكد تسليم نسخة من قرار الطرد إلى هذا الأخير..."

سادسا: القرار الإداري المسبق:

تهدف قاعدة القرار الإداري السابق إلى ربط المنازعات الإدارية؛ أي أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا ضد قرار إداري.

وبالتالي فإن كلمة "السابق" تعني أصلا في المنازعات الإدارية بأنه يكفي للمدعي أن يقدم القرار الإداري المتنازع فيه مباشرة لرقابة القاضي الإداري دون شرط آخر، أي أن وجود القرار الإداري قبل اللجوء إلى القاضي الإداري "يسبق" الدعوى القضائية<sup>2</sup>.

ولقد نصت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب تقديم القرار الإداري مع العريضة الافتتاحية الرامية إلى إلغاء قرار إداري إلا إذا وجد مانع مبرر بنصها: " يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.

<sup>1</sup> - لحسين بن شيخ آث ملويا ، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، دار هومة، الجزائر، الجزء الثاني، سنة 2003، ص 207  
<sup>2</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، المرجع السابق، ص 52.

وإذا ثبت أن هذا المانع يعود على امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.

وبالتالي فإن عبارة "ما لم يوجد مانع مبرر" عبارة تعود للقاضي تحديد صورها ومجالها.<sup>1</sup> ولقد كان لمجلس الدولة في هذا الصدد الأثر البالغ من خلال القرار رقم 024638 فهرس رقم 802 وذلك بتاريخ 28/06/2006، ضد المستأنف عليه رئيس المجلس الشعبي لبلدية الأبيار، حيث أصدر مجلس الدولة أنه لا تستوجب كل الدعاوى المرفوعة أمام القضاء الإداري وجود قرار إداري، وبالتالي لا يلزم المدعي بتقديم القرار الإداري متى امتنعت الإدارة المدعى عليها من تمكينه به.<sup>2</sup>

وفي إطار التعمير فإن القرار القاضي برفض منح رخص وشهادات التعمير هو الذي يشكل محلاً لدعوى الإلغاء طبقاً للمادة 819 أعلاه من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومن القرارات أيضاً محل دعوى الإلغاء، القرارات المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات وهي في هذه الحالة القرارات التي رفضت تحقيق مطابقة البناءات كما رأينا سابقاً.

### الفرع الثاني: أوجه وأسس رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير:

قد تخطأ الإدارة في أحيان كثيرة، وذلك عندما لا تحترم مجموعة القواعد والإجراءات المنصوص عليها قانوناً في مجال التعمير عموماً، وفي الرخص والشهادات العمرانية خصوصاً.

فمن الناحية العملية أصبحت تصرفات الهيئات الإدارية معروضة على القضاء بسبب تجاوزتها المفرطة للقانون.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، المرجع السابق، ص 52.

- أيضاً: عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 279.

<sup>2</sup> - قرار مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، ص 221.

<sup>3</sup> - عمار معاشو، النزاعات العقارية، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و05 جوان 2000، ص 74.

ويمكن تأسيس دعوى الإلغاء على إحدى الوسائل التالية:

عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب الانحراف في استعمال السلطة، عيب مخالفة القانون وعيب السبب.<sup>1</sup>

✓ أولاً: عيب عدم الاختصاص.

✓ ثانياً: عيب الشكل والإجراءات.

✓ ثالثاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة.

✓ رابعاً: عيب مخالفة القانون.

✓ خامساً: عيب السبب.

أولاً: عيب عدم الاختصاص:

يمكن تعريف عيب عدم الاختصاص في دعوى الإلغاء بأنه: "عدم القدرة على مباشرة

عمل قانوني معين، لأن المشرع جعله من سلطة هيئة أو فرد آخر".<sup>2</sup>

فعيب عدم الاختصاص يعتبر أكثر العيوب الجدية التي يمكن أن تعيب القرار الإداري، كما يعتبر عيب عدم الاختصاص من النظام العام ويمكن إثارته من طرف أي جهة قضائية يعرض عليها قرار إداري، حتى ولو كان رافع الدعوى مثيراً لوسائل أخرى للإلغاء.<sup>3</sup>

ويأخذ عدم الاختصاص عدة أوجه منها: عدم الاختصاص الموضوعي، وعدم

الاختصاص المكاني، وعدم الاختصاص الزمني.

فبالنسبة لعدم الاختصاص الموضوعي الذي يقصد به تحديد أنواع معينة ومحددة من الأعمال

يلزم المسؤول الإداري بمراعاتها عند إصداره للقرارات الإدارية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - هناك تقسيم أو تفرقة تقليدية لأسس دعوى الإلغاء، عادة ما يميز بين عدم المشروعية الخارجية (عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات)، وعدم المشروعية الداخلية (خرق القانون والانحراف بالسلطة).

أنظر: الزين عزري، المرجع السابق، ص 35.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 239.

<sup>3</sup> - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992، ص 180.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 125.

وفي مجال التعمير فقد منح المشرع الجزائري مثلا صلاحية إصدار القرار المتعلق برخص البناء طبقا للمادة 65 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لكل من الوالي، والوزير المكلف بالتعمير ولرئيس المجلس الشعبي البلدي كل حسب اختصاصه، فكلما اتخذت قرارات إدارية تتعلق باختصاص كل جهة كما هو محدد بالمادة أعلاه من غير الجهات المختصة شكل ذلك عيب عدم الاختصاص الموضوعي، ويكون أساسا إلغاء القرار الإداري.<sup>1</sup> أما عدم الاختصاص المكاني أو الإقليمي، نكون بصده إذا كان القرار الإداري الصادر عن سلطة إدارية إقليمية متعلق بمسائل تخص إقليما غير إقليمها<sup>2</sup>، وذلك كأن يقوم رئيس مجلس شعبي بلدي لبلدية ما بإصدار قرار هدم بناية تقع في إقليم بلدية أخرى، والواقع أن مثل هذا العيب نادر الوقوع نظرا لأن الحدود المكانية محددة بوضوح<sup>3</sup> ويرجع هذا التصور في حالة تقسيم إقليمي جديد<sup>4</sup> فكما أن معالم حدود البلدية معلومة فكذلك حدود الولاية.<sup>5</sup> وفيما يخص عدم الاختصاص الزمني، فيعرف هذا العيب بأنه قيام أحد الموظفين للإدارة العامة بمزاولة اختصاصاته دون مراعاة القيود الزمنية المحددة لذلك<sup>6</sup>، ويستوي في ذلك صدور قرار متعلق بمنح رخص أو شهادات التعمير في وقت قد سحبت منها هذه الاختصاصات.<sup>7</sup> ومن الأمثلة القضائية على ذلك، قرار مجلس الدولة بتاريخ 2002/02/11 حيث جاء فيه أنه بناء على استئناف مسجل لدى كتابة ضبط مجلس الدولة من قبل والي ولاية الجزائر ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء القرار.

<sup>1</sup>- الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص 28.

<sup>2</sup>- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، المرجع السابق، ص 137.

<sup>3</sup>- الزين عزري، المرجع السابق، ص 98.

<sup>4</sup>- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، المرجع السابق، ص 138.

<sup>5</sup>- أنظر المادة 08 من القانون 10-11 المتعلق بالبلدية، والمادة 09 فقرة 04 من القانون 07-12 المؤرخ في 21 فيفري 2012 المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12،

<sup>6</sup>- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، سنة 2011، ص 127.

<sup>7</sup>- الزين عزري، المرجع السابق، ص 98.

حيث عرض أن المستأنف عليها استفادت بحق الامتياز على عقار كائن بالأبيار من أجل بناء مساكن، وأن المستأنف عليها تقدمت بملف أمام مصالح التهيئة العمرانية من أجل الحصول على رخصة البناء، وأنه بعد دراسة تقنية قامت بها هيئات مختصة في العمران أظهرت أن بناء عمارة فوق القطعة الأرضية المعنية يشكل خطرا أكيدا بسبب انزلاق التربة، ومن أجل تفادي أي كارثة اتخذ مدير تهيئة الإقليم والتعمير لمحافظة الجزائر قرارا يقضي بإلغاء رخصة البناء.

وحيث أنه كان على القضاة التأكد من صحة أقوال مصلحة التعمير وذلك بانتداب خبير. وأضاف مجلس الدولة:

لكن حيث أن هذه المديرية والتي تعد مديرية ولائية ليست مختصة لإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء.

حيث أن القرار... المتضمن إلغاء رخصة البناء ليس من صلاحيات هذه المديرية الولائية، التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارستها للسلطة وأنه على صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه.<sup>1</sup>

### ثانيا : عيب الشكل والإجراءات:

يقصد بها عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المقررة في القوانين واللوائح لإصدار القرارات الإدارية<sup>2</sup>، أما تفصيلا فبالنسبة للشكل هو المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه، إذ أنه يكون كتابيا أو شفويا، صريحا أو ضمنيا، كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعا أو تسبيبا أو تحيينا، والإجراء هو الترتيب التي تتبعها الإدارة قبل اتخاذ القرار، أي التي تسبق إصداره نهائيا.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، القسم الثاني، سنة 2013، ص ص 415 - 416.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص 248.

<sup>3</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص ص 189 - 191.

وتزداد أهمية قواعد الشكل والإجراءات في مجال التعمير بصفة أكبر لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.<sup>1</sup>

ومن التطبيقات القضائية بالنسبة لعيب الشكل، القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/01/14 والذي قضى بتأييد القرار المستأنف القاضي بإلغاء رخصة البناء المسلمة للمستأنف لأنه مشوبة بعيب شكلي، حيث أن مسلم الرخصة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي لم يوقعها، ليوقعها فيما بعد النائب الثاني للمجلس.

حيث أن هذا النائب الثاني غير مفوض للقيام بمثل هذا الإجراء، وأن التوقيع على رخصة البناء يجب أن يتم من طرف الشخص الذي أصدرها وهو الرئيس أو يفوض شخص آخر بشرط أن يشار إلى ذلك في الرخصة.<sup>2</sup>

أما بالنسبة لعيب الإجراءات، صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/07/16، حيث أنه بمقتضى عريضة مسجلة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة استأنف السيد .... قرار صادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الجزائر والقاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة له. حيث أجابت الدائرة الحضرية لبلدية مراد رابيس... أنها منحت فعلا رخصة البناء، لكن المعايينات التي قامت بها الجهات المختصة أثبتت أن البناية غير مطابقة للمقاييس العمرانية بالإضافة أنها لا تحتوي على رأي إحدى اللجان الاستشارية.

حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء أنه تم اتخاذ رأي الهيئات الاستشارية.

حيث أن رأي المصالح المختصة واجب في البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري. وبالنتيجة أيد مجلس الدولة القرار المطعون فيه.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - الزين عزري، المرجع السابق، ص 99.

<sup>2</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص ص 167 - 168.

<sup>3</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص ص 416 - 417.

### ثالثا : عيب الانحراف في استعمال السلطة:

ويقصد بهذا العيب، حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية وسبب ووسيلة من أسباب ووسائل الرقابة على مدى شرعية القرارات الإدارية، والحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء من طرف القاضي المختص، وهو عيب يصيب ويشوب ركن الهدف في القرارات الإدارية ويجعلها غير مشروعة من حيث هذا الركن<sup>1</sup>، ومثال ذلك في مجال التعمير رفض رئيس بلدية الترخيص بالبناء بسبب أن صاحب الطلب في نزاع مع البلدية.<sup>2</sup> كما تجدر الإشارة إلى أن سكوت الإدارة على الطلب خلال الأجل المحدد لها قانونا ثم صدور قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة اعتبره القضاء الجزائري تجاوزا للسلطة يستوجب إلغاء هذا القرار.<sup>3</sup>

ففي مجال التعمير فالأهداف محددة بالقانون الخاص به، كالمحافظة على المواقع، الترصيفات والجوار، لذلك فكلما كان من المتيقن تحقيق هذه الأهداف من خلال القرار الإداري فإن تجاوز الإدارة هذه الأهداف المخصصة يعد عيبا يؤسس عليه طلب إلغاء القرار الإداري، فإذا استعملت الإدارة سلطتها التقديرية في تقدير مدى كفاية الشروط المطلوبة في الملف المتعلق بطلب رخصة عمرانية ما وتحققت هذه الشروط، ورغم ذلك رفضت إصدار قرار الموافقة، فهذه تعتبر صورة لمخالفة قاعدة تخصيص الأهداف.<sup>4</sup>

### رابعا : عيب مخالفة القانون:

وهي الحالة الأكثر تمييزا لعدم الشرعية الداخلية، فتصرف الإدارة يخالف المقتضيات التي يجب عليها احترامها، وهذا ما نسميه أحيانا بعدم المشروعية بالنظر إلى محل التصرف

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1988، ص 531.

<sup>2</sup> - Richard Michel, la pratique de permis de construire et des autorisations speciales, T.II, ed-Moniteur , 1987, p 145.

<sup>3</sup> - حسينة غواس، المذكرة السابقة، ص 132.

<sup>4</sup> - الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، المقال السابق، ص 41.

أو القرار الإداري<sup>1</sup>، ويقصد بمخالفة القانون ترتيب القرار لآثار غير مشروعة، أي مخالفة لمبدأ المشروعية، أيما كان المصدر مكتوباً أو غير مكتوب، من حيث إنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية عامة أو خاصة بصورة مخالفة للنظام القانوني السائد بالدولة في مختلف مصادره.<sup>2</sup>

ومن التطبيقات القضائية لهذا العيب في مجال التعمير، الحكم الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في 13 ماي 1981<sup>3</sup>، حيث استفاد (ب.ل) من رخصة بناء رقم 12 بتاريخ 14 فيفري 1978، وبموجب المادة 13 من هذه الرخصة أخبر المصالح المعنية ببدء أشغال البناء، ولكن رئيس المجلس الشعبي البلدي للقبلة أصدر قرار بتاريخ 19 ماي 1981 بسحب الرخصة مع إرساله إنذار بوقف البناء وذلك بتاريخ 30 ماي 1981، فقام المعني أولاً بتنظيم إداري أمام كل من وزير الداخلية ووزير البناء ووالي الجزائر العاصمة، وبعدها رفع دعوى إلغاء ضد قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي للقبلة وذلك أمام الغرفة الإدارية، حيث أصدرت الغرفة الإدارية حكماً قضائياً بتاريخ 27/11/1982 تضمن في فحواه إلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي للقبلة وذلك لمخالفته القانون والمتمثل في الحق الشخصي المكتسب، حيث أنه لا يجوز سحب القرارات الإدارية متى ولدت حقوق شخصية مكتسبة لأصحابها.

#### خامساً : عيب انعدام السبب :

يقصد بالسبب الحالة القانونية أو الواقعية التي تسوغ إصدار القرار، أي أن السبب هو الواقع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها<sup>4</sup>، ويعتبر عيب من عيوب عدم شرعية القرارات الإدارية، حيث يشوب هذا العيب ركن السبب.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - لحسين بن شيخ آت ملوياً، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، المرجع السابق، ص 213.

<sup>2</sup> - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 188.

<sup>3</sup> - الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، في القضية رقم 29432، الصادرة بتاريخ 26/06/1982 المجلة القضائية، العدد الأول، 1990، ص 188 - 191.

<sup>4</sup> - عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 155.

<sup>5</sup> - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 543.

وفي مجال التعمير فإذا صدرت القرارات الخاصة بمنح الرخص والشهادات معللة، فإن رقابة القضاء الإداري ستصب على بحث مدى ملائمة هذا السبب مع الحالتين المادية والقانونية.

ومن القرارات القضائية لعيب السبب في مجال التعمير قرار مجلس الدولة بتاريخ 10/02/2004.<sup>1</sup>

"حيث يتبين لمجلس الدولة من خلال أوراق الملف أن أساس النزاع يدور حول طلب إلغاء قرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي ببسكرة تأسيسا على أن عدم منح رخصة البناء من طرف البلدية كان وفقا لأسباب أمنية.

حيث أن مجلس الدولة وردا على طلبات المستأنف فإن القرار المستأنف استند على تقرير الخبير "ل.ب" المعين بموجب القرار المؤرخ في 25/06/2000 الصادر عن نفس الغرفة الإدارية، وأن الخبير قد أنجز مهمته وفقا لما جاء بالقرار الصادر في هذا الشأن، وكان مفاد هذه الخبرة ما أكدته القرار المستأنف الذي يبين أن المسافة الأمنية التي تفصل البناية موضوع النزاع عن الخط الكهربائي هي 18.85 مترا، وهذا يدل على أن البناية موضوعة طلب الرخصة المتنازع من أجلها لا تقع ضمن منطقة الخطر، مما يتعين رفض طلب المستأنف لعدم توفر السبب الذي رفض من أجله تسليم رخصة البناء للمستأنف عليه...".

وبالتالي إذا صدر القرار سليما من العيوب فإنه لا يكون محلا للإلغاء ومن التطبيقات القضائية القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 27/01/2011<sup>2</sup> في قضية بلدية بوعاتي محمود ولاية قالمة ضد السيد "ق- أ " :

<sup>1</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص ص 173 - 174.

<sup>2</sup> - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 27/01/2011، عن الغرفة الثالثة ، ملف رقم 059027 ، فهرس رقم 47 ( غير منشور)

" حيث أن المستأنف يتمسك أن المستأنف عليه استأجر محلا تجاريا من عند البلدية وأنه قدم طلبا بتوسيع المحل فوافقت له على ذلك ولكن قام لتعديل في هيكل العين المؤجرة ما أدى إلى إصدار قرار هدم أشغال البناء الغير شرعي.

حيث أن النزاع يدور حول الحائط الذي شيده المستأنف عليه والذي فصل بموجب المساحة العارية عن المساحة المبنية وذلك بإدخال تعديلات على هيكل العين المؤجرة وتم معاينة من قبل العموم المؤهل .

وزيادة على ذلك أن التراخيص التي يحتج بها المستأنف عليه كانت مخالفة للأحكام المرسوم التنفيذي 176/91 المتعلق بالتهيئة والتعمير لكونها لم تتضمن رأي المصالح التقنية المختصة.

وبالتالي فإن قرار الهدم سليم من العيوب المشروعة ..."

#### المطلب الثاني: آثار رفع دعوى الإلغاء:

إن رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير وفق الشروط السابقة الذكر، أمام الجهة القضائية المختصة، تولد آثار قانونية ناتجة عن تحريك هذه الدعوى التي ليست لها آثار توقيفية، حيث يظل قرارات التعمير نافذة إلى حين الفصل في النزاع وإصدار الحكم، وسنتناول هذه الآثار ضمن هذا المطلب بداية بوقف التنفيذ في دعوى التعمير إلى إصدار الحكم والطعن فيه، ثم سلطات القاضي في دعاوى التعمير.

➤ الفرع الأول: آثار تحريك الدعوى.

➤ الفرع الثاني: سلطات القاضي في دعاوى التعمير.

#### الفرع الأول: آثار تحريك دعوى الإلغاء:

ينجر عن تحريك الدعوى آثار قانونية محل دراسة هذا الفرع ضمن النقاط التالية:

✓ أولا: وقف تنفيذ القرارات الإدارية الخاصة بالتعمير .

✓ ثانيا: إصدار الحكم وتنفيذه.

**أولاً : وقف تنفيذ القرارات الإدارية الخاصة بالتعمير :**

قد يترتب على تنفيذ القرار الإداري أضرار يمكن أن يصعب تداركها فيما بعد<sup>1</sup> حيث أن القرارات الإدارية ومنها الخاصة بمادة التعمير تكون قابلة للتنفيذ رغم الطعن فيها، ومن أجل تلافي وقوع ما لا يحمد عقباه وضع المشرع الجزائري على غرار التشريعات الأخرى آلية وقف تنفيذ القرار المطعون فيه.

أما بالنسبة للإطار القانوني لطلب وقف تنفيذ القرارات الخاصة بالتعمير، فتتمثل في المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا بالنظر إلى طلبات وقف التنفيذ لقرارات التعمير الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي، والمادة 911 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة لقرارات التعمير الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير.

**1- شروط وقف التنفيذ:**

من خلال نص المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على: "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر، بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري".

وكذا نص المادة 834 من نفس القانون والتي نصت فحواها ما يلي: "تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة.

لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه".

وأیضا من خلال نص المادة 912 التي تنص على: " عندما يتم استئناف حكم صادر عن المحكمة الإدارية قضى برفض الطعن لتجاوز السلطة لقرار إداري، يجوز لمجلس الدولة أن

<sup>1</sup>-الغوثنى بن ملحمة، القضاء المستعجل وتكييفاته في النظام القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2000، ص ص 99-100.

يأمر بوقف التنفيذ بطلب من المستأنف عندما يكون تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه من شأنه إحداث عواقب يصعب تداركها، وعندما تبدو الأوجه المثارة في العريضة من خلال ما توصل إليه التحقيق جدية، ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه".  
ومن خلال هذه النصوص يمكن استخلاص شروط وقف التنفيذ وإسقاطها على قرارات التعمير.

#### أ- الشروط الشكلية:

إن قبول الدعوى الرامية إلى وقف التنفيذ يتطلب عدة شروط:

- ارتباط طلب وقف التنفيذ للقرارات الإدارية عامة ومنها قرارات التعمير وجودا وعدما كأصل عام بطلب الإلغاء، وذلك كون أن سلطة وقف تنفيذ القرارات الإدارية مشتقة من سلطة الإلغاء وفرع منها، حيث يحقق اتحاد بدء ميعاد الطعن في القرار الإداري إلغاء ووقفا.<sup>1</sup>

- يشترط أن تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة ومتزامنة مع دعوى مرفوعة في الموضوع.<sup>2</sup>

- تقديم طلب وقف التنفيذ في حالة التظلم الإداري، حيث تتضمن هذه الحالة تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار، ثم التوجه بطلب وقف تنفيذ القرار الإداري إلى القاضي المختص مرفقا بما يثبت تقديم التظلم.<sup>3</sup>

#### ب- الشروط الموضوعية:

وهي عبارة عن شروط تتعلق بموضوع النزاع:

- احتمال إحداث عواقب يصعب تداركها، حيث يتعين على الهيئة الفاصلة في طلب وقف تنفيذ القرار الإداري التأكد من كون تنفيذ القرار المطعون فيه يؤدي إلى ضرر يصعب إصلاحه

<sup>1</sup> -بوعلام أوقارت ، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، سنة 2012، ص 53.  
وأیضا :

- عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 212

- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2007، ص 86

<sup>2</sup> - عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 98.

<sup>3</sup> - بوعلام أوقارت ، المذكرة السابقة، ص 58.

أو تداركه لاحقاً، فالسلطة التقديرية للقاضي هي المعول عليها في تحديد ومعرفة هذه العواقب؛ أي ينبغي أن تتوفر قناعة لدى القاضي بوجود ضرورة ما تدعوا إلى وقف تنفيذ القرار أو ما يعرف بالضرر الذي لا يمكن جبره.<sup>1</sup>

- جديّة وقف التنفيذ المبررة لإلغاء القرار الإداري، فهذه الأوجه من شأنها أن تحدث شكوكاً فيما يخص جسامته واستحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تنجر عن تنفيذ القرار.<sup>2</sup>

- أن لا تمس دعوى الوقف بأصل الحق، فطالما كانت هذه الدعوى يراد من خلالها استصدار حكم مؤقت، فوجب حينئذ أن لا يمس موضوعها بأصل الحق وهذا شأن كل دعوى إستعجاليه.<sup>3</sup> ومن أهم تطبيقات القضاء الإداري الفرنسي التي تقرر وقف تنفيذ في رخصة البناء، حكم مجلس الدولة الفرنسي الصادر في 19 جانفي 1955 في قضية محافظ السين ضد جمعية ملاك فيلا مونتورنسي، حيث قرر أنه للحصول على وقف تنفيذ رخصة البناء يجب:

- أن تكون حجج الطعن جديّة، وتبرر بشكل ظاهر طلب وقف التنفيذ، ويكون ذلك عن طريق تقديم ما يظهر أن القرار موضوع طلب وقف التنفيذ يحتوي على ما يجعله قابل للإلغاء أو يستلزم إلغاؤه من طرف القضاة.
- يجب أن يؤدي تنفيذ القرار موضوع طلب وقف التنفيذ إلى نتائج يصعب إصلاحها أو يتعذر تداركها.

<sup>1</sup>- زين ميلوي، أحكام وقف تنفيذ القرارات الإدارية وامتياز التنفيذ الجبري، مقال منشور بمجلة الاتحاد، مجلة تصدر عن الاتحاد الوطني لمنظمات المحامين الجزائريين، ناحية سيدي بلعباس، منشورات دار المحامي، سيدي بلعباس، السنة الرابعة، العدد الثالث، أكتوبر 2011، ص 57.

وأيضاً:

- لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، المرجع السابق، ص 78.

- بوعلام أوقارت، المذكرة السابقة، ص 65.

<sup>2</sup>- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص 386.

<sup>3</sup>- عمار بوضياف، القرار الإداري، المرجع السابق، ص 218.

فلا داعي لوقف تنفيذ قرار إداري إذا كان تنفيذه خلال هذه الفترة لا يضر بطالب وقف التنفيذ، لكن في مجال رخصة البناء فلا شك في وجود هذا الضرر الذي يصعب علاجه فيما بعد، الشيء الذي يجعل هذا الشرط عمليا دائما موجود.<sup>1</sup>

## 2- آثار وقف التنفيذ:

### أ- آثار التوقيف على الإدارة:

إن الحكم الصادر بوقف التنفيذ يعتبر إلغاء مؤقتا للقرار الإداري حتى يتم الفصل في دعوى الإلغاء<sup>2</sup>، فتلتزم الإدارة بعدم تنفيذ قرارها المأمور بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، ومتى خالفت ذلك فهي تكون في وضعية المتجاوز للسلطة، وبالتالي تتعرض لتحمل المسؤولية عن تصرفها اللاحق أمام القضاء الإداري، سواء كان تصرفا ماديا أم تصرفا قانونيا، كما هو الحال عندما تمتع البلدية عن منح رخص وشهادات التعمير إلى المعني متى قضى له بها، ففي ظل القانون الوضعي يمكن تحميلها مسؤولية تبعية التعويض.<sup>3</sup>

### ب- أثر التوقيف على المستفيد:

ليس للحصول على وقف التنفيذ آثار ونتائج مادية مباشرة، فالمرخص له عند وقف تنفيذ الرخصة يصبح في نفس موضع غير الحاصل على رخص وشهادات التعمير، لذلك فعند استمرار المرخص له في تنفيذ الأشغال بالرغم من صدور قرار بوقف تنفيذ هذه الرخص أو الشهادات التي منحت لطالباها يصبح هنا مقترفا لجريمة القيام بأشغال دون رخصة، مما يعرضه للردع من طرف الإدارة أو القاضي الجزائي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص ص 79- 80.

<sup>2</sup> عبد الغني بسبوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، الطبعة الثانية، سنة 2001، ص 241.

<sup>3</sup> عبد العزيز نويري، المقال السابق، ص 101.

<sup>4</sup> محمد سبتي، المذكرة السابقة، ص 80.

**ثانيا: إصدار الحكم وتنفيذه:**

**1- إصدار الحكم:**

وهو الذي يعبر على الموقف القانوني بخصوص النزاع المطروح على القاضي الفاصل في المادة الإدارية، وفي معناه الخاص هو ذلك القرار الصادر عن محكمة مشكلة تشكيلا صحيحا في خصومة رفعت إليها وفق قواعد المرافعات، سواء كان صادرا في موضوع الخصومة أو في جزء منه أو في مسألة متفرعة عنه.<sup>1</sup>

والأصل أنه بمجرد صدور الحكم من الجهة القضائية المختصة في قضية من قضايا التعمير، فإن هذا الحكم يتمتع كغيره من الأحكام بالقطعية والحجية للشيء المقضي فيه، هذه الأخيرة تعتبر كخاصية من خصائص الحكم القضائي، إلى جانب شموليته بالنفاذ المعجل إلا في حالة وقف التنفيذ كاستثناء.<sup>2</sup>

**2- تنفيذ الحكم:**

إن الأثر الأساسي للإلغاء يتمثل في زوال القرار، وهذا الزوال يعتبر عادة كافيا في حد ذاته، حيث أنه يلزم الإدارة بعدم تطبيق القرار الملغى، ولكن توجد هناك حالات تلزم فيها الإدارة باتخاذ بعض القرارات لتمكين الحكم من إنتاج جميع آثاره وضمان احترام حجية الشيء المقضي به. وإلا وفي حالة عدم التنفيذ، فإن القاضي يحوز على بعض السلطات لإلزامها على احترام الحكم<sup>3</sup> وهذه النقطة الأخيرة محل دراسة ضمن الفرع الموالي.

وفي مجال التعمير فقد يكون التنفيذ من طرف الإدارة، فتلتزم هذه الأخيرة باتخاذ قرار معاكس للقرار الصادر فيه حكم الإلغاء، ومثال ذلك كأن يلغي القاضي رفض تسليم رخص أو

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الخصومة الإدارية، الاستعجال الإداري، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الجزء الثالث، سنة 2011، ص 103.

وأیضا: -أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 71

<sup>2</sup> -أمال خضراوي، المذكرة نفسها، ص 72.

<sup>3</sup> - أحمد محيو، المرجع السابق، ص 199.

شهادات التعمير، فيصبح الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الاختصاص مضطر لتسليم هذه الرخص أو الشهادات محل الطعن بالإلغاء.

وقد يكون التنفيذ من طرف المخالف، وهذا في حالة استجابة صاحب مشروع البناء أو الهدم مثلا لما جاء في منطوق الحكم، وذلك بالتوقف عن الأشغال أو القيام بالهدم الكلي أو الجزئي، أو القيام بالإجراءات المصححة بجعل البناية المنجزة متماشية مع رخصة البناء كما سبق بيانه.

### الفرع الثاني: سلطات القاضي في دعوى الإلغاء الخاصة بالتعمير:

للقاضي سلطات في دعوى الإلغاء بصفة عامة، وسنقوم بإسقاطها على مجال التعمير ضمن النقاط التالية:

✓ أولا: سلطات القاضي في الإلغاء ورفضه.

✓ ثانيا: إمكانية توجيه أوامر للإدارة.

#### أولا: سلطات القاضي في الإلغاء ورفضه:

##### 1- الحكم بقبول إلغاء القرار المطعون فيه:

إن صدور الحكم من القاضي ينتج عنه إما الإلغاء الكلي للقرار الذي يزول بمجمله، أو إلغاء جزئي ينصب على بعض أحكامه.<sup>1</sup>

وفي مجال التعمير فإن قرار قبول دعوى الإلغاء ينطوي على حالتين، حيث أنه في حالة قبول إلغاء رفض تسليم الرخص والشهادات فإن الإدارة هنا ملزمة بمنح المعني بالأمر (صاحب الرخصة أو الشهادة) طلبه والذي قضت به الجهة القضائية المختصة، مع إمكانية عدم امتثال الإدارة للحكم القضائي.

أما في قبول إلغاء قرار الإدارة القاضي بمنح رخص وشهادات التعمير، فإن هذه الحالة تكون مؤسسة على أسباب معينة كأن تكون الأرض مثلا غير صالحة للبناء، أو احتواء قرار الإدارة على أحد عيوب عدم الشرعية، أو قد يتعلق الأمر بالغير المتضرر من عقود التعمير

<sup>1</sup> - أحمد محيو، المرجع السابق، ص 199

التي يتحصل عليها طالبيها، فيؤدي إلغاء القرار إلى زواله حيث يعد كأنه لم يصدر أبدا ويعيد أطراف القرار إلى ما كانوا عليه قبل صدوره.<sup>1</sup>

## 2- الحكم برفض إلغاء القرار المطعون فيه:

إن الحكم برفض الإلغاء ينتج عنه بقاء القرار المتنازع فيه، ويعتبر مشروعاً تجاه ما نسب إليه من طرف الطاعن، ويترتب عن هذا الرفض أثر تجاه المدعي الذي لا يستطيع أن يعود مرة ثانية أمام قاضي الإلغاء لنفس السبب<sup>2</sup> حيث يؤكد القرار القضائي في مثل هذه الحالة شرعية القرارات الخاصة بالتعمير، سواء تعلق الأمر بقرار منح عقود التعمير أم برفض منحها.

ومثال ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10<sup>3</sup> قضية رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين توتة ضد "ب.ص" الذي جاء فيه: "حيث أن المجلس يرى الطلب الأصلي للمدعي المستأنف عليه كان يرمي إلى إبطال مقرر البلدية المذكور أعلاه لتجاوز السلطة، إذ أن هذا المقرر رقم 98/188 المؤرخ في 1998/07/29 أمر بوقف الأشغال غير المشروعة على القطعة الأرضية التابعة للبلدية.

حيث أنه من الثابت أن المستأنف عليه لم يحصل على رخصة بناء، ومن ثم فإن الأشغال التي تمت على القطعة الأرضية المتنازع عليها كانت غير مشروعة، وبالتالي فإن المقرر مبرر وقانوني ولا يحمل أي طابع لتجاوز السلطة.

حيث أن قضاة الدرجة الأولى أخطئوا بإبطالهم المقرر المذكور، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف".

<sup>1</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص ص 77 - 78.

وأيضاً:

- سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص ص 174 - 175.

<sup>2</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، المرجع السابق، ص 163.

وأيضاً:

- أحمد محيو، المرجع السابق، ص 198.

<sup>3</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص 174.

ثانيا: إمكانية توجيه أوامر للإدارة:

إن فكرة توجيه أوامر للإدارة قد يصطدم بالمبدأ الدستوري القاضي بالفصل بين السلطات الثلاث.

فقد يلزم القاضي الإدارة بتسليم رخص أو شهادات التعمير للمدعي، غير أن الإشكال يطرح عند رفض الإدارة تنفيذ فحوى هذا القرار القضائي، رغم أن القاعدة القانونية تنص على أن الأحكام والقرارات القضائية الحائزة على قوة الشيء المقضي فيه واجبة التنفيذ.<sup>1</sup> ولقد انتهج كل من المشرع الفرنسي والمصري موقف عدم جواز تدخل القاضي الإداري في تنفيذ أحكامه الصادرة ضد الإدارة، بمعنى أنه ليس من اختصاص القاضي توجيه أوامر للإدارة أو الحلول محلها في تنفيذ الحكم القضائي، معتمدا في ذلك على مبدأ الفصل بين السلطات أو الوظائف، ومعتبرا أن تكليف الإدارة بتنفيذ الحكم هو من قبيل خرق الصلاحيات.<sup>2</sup>

غير أن هذا المبدأ في فرنسا خاضع لعدة استثناءات، وتتمثل في الحالات التي نكون فيها بصدد حالة التعدي، فلإدارة آنذاك تعامل معاملة الأفراد وبإمكان القاضي أن يصدر أوامر ضدها وكذا في الحالة التي يعطي فيها المشرع صلاحية إصدار الأوامر ضد الإدارة من طرف القاضي الإداري.<sup>3</sup>

أما موقف القضاء الجزائري فبالرجوع إلى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية فلا مانع من إمكانية توجيه أوامر للإدارة وتسليط عقوبة مالية عليها، وينظر بصفة فاعلة في القضايا بسبب وجود طرف قوي في النزاع الإداري، حيث يستطيع القاضي استعمال الوسيلة أثناء الخصومة الإدارية أو الدعوى الإستعجالية وحتى خلال تطبيق المقررات الصادرة عنه

<sup>1</sup> - بابة سكاكني، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2006، ص 74.

<sup>2</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 73.

<sup>3</sup> - لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، المرجع السابق، ص 188-189.

وتشير المواد 818 و 819 و 860 وكذلك المواد 917 إلى 947 المتعلقة بقضاء الاستعجال إلى إمكانية توجيه أوامر للسلطات الإدارية كخضم.<sup>1</sup>

لكن الواقع يثبت العكس فالقرارات الإدارية الصادرة ضد الإدارة كثيرا ما يعرقل تنفيذها على أساس أن القاضي لا يستطيع أم يتدخل في اختصاصات الإدارة أو اتخاذ قرارات إدارية بدلها؛ أي لا يستطيع أن يحل محل الإدارة في التنفيذ.<sup>2</sup>

أما عن موقف بعض الشراح من إمكانية توجيه أوامر للإدارة، فقد رأى الأستاذ "أحمد محيو" أنه لا مانع في توجيه أوامر للإدارة من قبل القاضي مادام أنه لا يوجد في القانون ما يمنع من ذلك، كما أنه باستطاعة القاضي توجيه أوامر في حالتي التعدي والاستيلاء.<sup>3</sup>

ويرى الدكتور "عبد المنعم عبد العظيم جيزة" أن تنفيذ سلطة القاضي في عدم توجيه أوامر للإدارة أو بيان الإشارة التنفيذية لحكمه يؤدي حتما إلى إضعاف سلطة القاضي الإداري على أبعد الحدود، وهذا قد يؤدي إلى الاستهانة برقابة الإلغاء طالما أن الأمر يرجع في النهاية للسلطة الإدارية في تحقيق مضمون الحكم.<sup>4</sup>

### المطلب الثالث: دعوى التعويض في مجال التعمير:

سبق التطرق في المطلب الأول ضمن هذا المبحث إلى دعوى الإلغاء ضد قرارات التعمير، التي تصدرها الإدارة مخالفة بها الشروط القانونية والتقنية مما يجعلها محل دعوى تجاوز السلطة لانتهاكها مبدأ المشروعية، هذا الأخير الذي يعطي الحق للشخص في منازعة الإدارة بغرض إلغاء هذه القرارات، إلا أن هذه النتيجة الأخيرة قد لا تكون القصد الكافي للطاعن على اعتبار أن القرارات الصادرة في مجال التعمير عادة ما تنتج عنها آثار مادية بليغة لا يمكن جبرها بمجرد إلغاء القرار غير المشروع، فيصبح من اللازم البحث عن آليات لتعويض المتضرر عن طريق الوقوف على مسؤولية الإدارة في مجال التعمير.

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، مرجع سابق، ص 162

<sup>2</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 76

<sup>3</sup> - لحسن بن شيخ ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، المرجع السابق، ص 473.

<sup>4</sup> - أمال خضراوي، المذكرة السابقة، ص 74.

وقبل الخوض في غمار دعوى التعويض، وجب كنافلة للقول بالتطرق إلى تعويض هذه الدعوى لإيضاح معالم دراستها، حيث أنها التزام يقع على عاتق الفرد بتعويض غيره عن الأضرار التي سببها له بخطئه<sup>1</sup>، كما أنها من الدعاوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار.<sup>2</sup>

وللوصول إلى خبايا هذه الدعوى نفصل دراستها بالتطرق إلى أساسها، مروراً بشروط قبولها وانتهاءً بآثارها.

➤ الفرع الأول: أساس دعوى التعويض.

➤ الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض وآثارها.

الفرع الأول: أساس دعوى التعويض:

إن أساس قيام دعوى التعويض لا تعدو أن تكون نفس أسس قيام مسؤولية الإدارة، والتي يأخذ فيها الخطأ الحيز الأكبر، على اعتبار أنه الأساس الرئيسي لمسؤولية، والذي سنتطرق إليه ضمن النقطة الأولى، ثم يليه الضرر، وبعدها تحري العلاقة السببية ما بين الخطأ والضرر.

✓ أولاً: الخطأ.

✓ ثانياً : الضرر.

✓ ثالثاً : العلاقة السببية.

<sup>1</sup> - محمد إبراهيم دسوقي، تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الإسكندرية، دون سنة، ص 79.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 566.

## أولاً: الخطأ:

## 1- الخطأ كأساس لمسؤولية الإدارة في مجال التعمير:

يعرف الفقيه الفرنسي مازو الخطأ بأنه: "عيب يشوب مسلك الإنسان لا يأتيه رجل عاقل متبصر أحاطته ظروف خارجية مماثلة للظروف التي أحاطت المسؤول"<sup>1</sup>، فإذا ما سلمنا بأن الخطأ هو عيب، فإن عدم مشروعية القرار الإداري في مجال التعمير هو إعاقة أحد أركانه بالأوجه السابقة الذكر في دعوى الإلغاء(عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب الانحراف في استعمال السلطة، عيب مخالفة القانون وعيب انعدام السبب)، وبالتالي فعدم المشروعية يكون صورة ملموسة لخطأ مرفقي<sup>2</sup>.

وفي هذا يقول الأستاذ فيدال "Vedel": "لا يتحول كل خطأ تقوم عليه مسؤولية السلطة العامة إلى لا مشروعية، بينما كل لا مشروعية يمكن أن تشكل خطأ يؤدي إلى مسؤولية الإدارة"<sup>3</sup>، حيث أن القضاء الإداري لا يحكم بالتعويض إلا إذا ثبت أن القرار الإداري الذي كان سببا في الضرر غير المشروع، بأن شابه وجه من أوجه عدم المشروعية المعروفة<sup>4</sup>. ومن الأمثلة الواضحة في مجال التعمير على هذا، كأن ترفض الجهة الإدارية المختصة منح الرخص وشهادات التعمير لأسباب غير شرعية، كذلك تأخر السلطة المختصة بمنح عقود التعمير في اتخاذ القرارات وبالتالي تجاوزها للمهلة القانونية المحددة، أيضا القرار غير الشرعي بوقف الأشغال، ومن هذا أيضا رفض الإدارة تطبيق الأحكام القضائية القاضية بإلغاء رفض تسليم رخص وشهادات التعمير كما رأينا سابقا.

<sup>1</sup>- عمار عوادي، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2004، ص 114.  
<sup>2</sup>- حيث أن الخطأ قد يكون مرفقي مصلحي أو شخصي، فيشكل الأول بالإخلال بالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال، أما الخطأ الثاني هو الذي يقترفه الموظف العام إخلالا بالتزاماته وواجباته القانونية الوظيفية المقررة بواسطة القانون الإداري، أنظر: عمار عوادي، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع نفسه، ص 119-120، ونظرا لأهمية التفرقة بين هذين الخطأين فقد وضع الفقه معايير عديدة للتمييز بينهما، لتفصيل أكثر في هذه النقطة أنظر: سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1986، ص 119.  
<sup>3</sup>- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2001، ص 23.  
<sup>4</sup>- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، المرجع السابق، ص 392.

ومن التطبيقات القضائية على المسؤولية الخطئية في مجال التعمير قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2004/02/10 في قضية رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية الشلف ضد "ذوي الحقوق ع.م" ومن معهم<sup>1</sup>، حيث جاء فيه:

" حيث أن البلدية قامت بهذا الاستئناف بدون أن تقدم أي دفع لتدعيمه.

حيث أنه يستخلص من عناصر الملف بأن البلدية قد سلمت رخصة البناء للضحية من أجل بناء مسكن يتكون من طابق سفلي وطابق علوي.

حيث أنه وأثناء إنجاز هذا المسكن أصابت هذه الضحية صدمة كهربائية وهي تقوم بتغطية السقف فوق الشبكة الكهربائية.

حيث أن البلدية بتسليمها للضحية رخصة بناء سكن في مثل هذا الشكل رغم وجود الشبكة الكهربائية فهي تصبح مسؤولة لوحدها عما نجم عن الصدمة الكهربائية وبالتالي فقضاة مجلس الشلف لما قرروا بجعل مسؤولية هذا الحادث على عاتق البلدية فقد أصابوا في تقرير الوقائع وفي تطبيق القانون".

## 2-المسؤولية الإدارية بدون خطأ:

يرى الفقه بأن المسؤولية غير الخطئية هي وحدها التي تظهر قدرة على الحفاظ على مصالح الضحية.<sup>2</sup>

وفي مجال التعمير فلقد أخذت هذه المسؤولية إلى حد اليوم صورتان: فإما تماطل السلطة الإدارية في اتخاذ الإجراءات التي كانت قد وعدت بها فينتج عن هذا التماطل أضرارا تستوجب المسؤولية، وإما أن تمتنع السلطة عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران، الأمر الذي يستوجب أيضا التصريح بمسؤوليتها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص 179

<sup>2</sup> - مسعود شيهوب، المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1999، ص 93.

<sup>3</sup> - مسعود شيهوب، المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 - 05 جوان 2000، ص 128.

فبالنسبة للمسؤولية بسبب المماثلة، فإن استعمال السلطة العامة لصلاحياتها لا يفتح مبدئياً الحق في التعويض للآخرين، ولكن مماثلات الإدارة يمكن أن تكون أحيانا سببا لأضرار هامة يأخذها القاضي بعين الاعتبار ويرتب عليها مسؤولية الإدارة دون خطأ. أما بالنسبة للمسؤولية بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران، فإنه لدى امتناع الإدارة عن اتخاذ الإجراءات الصارمة لذلك، فهذا لا يعتبر خطأ وإنما هو من قبيل السلطة التقديرية للإدارة، إلا أن مسؤولية الإدارة غير الخطئية هنا تظل قائمة.<sup>1</sup>

### ثانياً: الضرر:

إن الحكم بالمسؤولية ومن ثم التعويض في مادة التعمير يستدعي في الضرر أن يكون أكيدا ومباشرا.<sup>2</sup>

أما على مستوى المسؤولية المعمارية فيتخذ الضرر شروطا أخرى موجبة للتعويض، فيشترط فيه أن يكون حقيقيا وثابتا ومؤكدا وماديا ومباشرا في المسؤولية على أساس الخطأ. في حين أنه يشترط في الضرر أن يكون خاصا وغير عادي في المسؤولية دون خطأ.<sup>3</sup> وإذا ما فصلنا في الأمر فإن الضرر الذي يقع على طالب الرخص أو شهادات التعمير يمكن أن يتمثل في امتناع السلطة الإدارية صاحبة الاختصاص عن تسليم الرخص أو الشهادات، وذلك لأسباب غير مشروعة قد يترتب عنها ضرر مالي بسبب ارتفاع أسعار مادة الحديد أو الرمل المستخدمة في أشغال البناء<sup>4</sup> هذا بالنسبة للضرر المادي، أما الضرر المعنوي في مجال العمران فإنه لا يهم سوى الجمعيات التي يمكنها المطالبة بالتعويض بسبب الأضرار الخطيرة التي تلحق بالمستفيدين، والتي تأسست من أجل الدفاع عنها، حيث أشار المشرع

<sup>1</sup> - مسعود شيهوب، المقال السابق، ص ص 129 - 130.

<sup>2</sup> - Henri Jacquot, droit de l'urbanisme, "précis" dalloz, 2<sup>ème</sup> ed, 1989, p 675.

<sup>3</sup> - الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثاني، جوان 2002، ص ص 84 - 85.

<sup>4</sup> - سمية بونويوة، المذكرة السابقة، ص 180.

الجزائري في المادة 74 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> إلى حق الجمعيات البيئية في المطالبة بالتعويض عن الأضرار العمرانية التي تشكل مساسا بالمحيط والبيئة. وقد نوه الأستاذ عزري إلى أن هذا الأمر يشكل فعلا تطورا في التشريع العمراني، رغم ما يثيره تطبيق هذه المادة من إشكالات منها: أنه كيف سيتم تقدير هذه الأضرار ولحساب من سيكون التعويض؟.

### ثالثا : العلاقة السببية :

إن خاصية الضرر المباشر تثير مشكلة سببية، حيث أن المسؤولية ليست عادة مثار شك إلا إذا كان نشاط الإدارة سببا مباشرا لذلك فلا يمكن تعويض إلا الضرر الناتج عن خطأ الإدارة.

أما فيما يتعلق بانقضاء المسؤولية المعمارية للإدارة، بقطع رابطة السببية، فيمكن إنسابه أولا للقوة القاهرة، وأيضا لخطأ الغير إذ أن الإدارة تعفى من المسؤولية عن الحوادث العمرانية المختلفة التي أنتجت أضرارا، كلما ثبت أنها حدثت بفعل الغير، ولا يد لها في حصولها، كما تنتفي المسؤولية للإدارة وذلك بخطأ الضحية، ومثال ذلك الحالة الشائعة المتمثلة في البناء دون الحصول على رخصة حيث أن الضرر الذي يلحق الضحية سواء من جراء الأشغال أو ما نتج عن مقاضاته على أساس البناء دون رخصة، فإن الإدارة هنا ستكون في منأى عن المسائلة ومثاله أيضا، تعفي الإدارة من المسؤولية للأضرار الناتجة للضحية وذلك في حالة غياب الدراسات الجيولوجية من قبل مالك القطعة الأرضية<sup>2</sup>، ففي هذه الحالة الأخيرة فإن علاقة السببية منعدمة بين الضرر الناتج عن إغفال هذه الدراسة من المالك وما بين منح رخصة البناء من طرف الإدارة.

<sup>1</sup> - تنص المادة 74 أعلاه على " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير ".

<sup>2</sup> - الزين عزري، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، مجلة علمية محكمة نصف سنوية، جامعة قسنطينة، عدد 22، ديسمبر 2004، ص ص 96-100.

وعليه فمتى انتفى الأساس القانوني يرفض التعويض، ومن الأمثلة القضائية القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2012/12/27<sup>1</sup> في قضية السيد "ك- س" ضد بلدية الفجوج ولاية قالمة:

" ... حيث أن المستأنف عليها قامت بتاريخ 2010/11/09 بإصدار قرار يتضمن هدم المدجنة بسبب عدم حيازة المستأنف على رخصة البناء.

... حيث أن المستأنف يدفع بأن قرار الهدم كان مخالف للإجراءات القانونية المعمول بها في قانون 29/90 خاصة في مواده من 60 إلى 73 .

حيث أنه خلاف لما يدعيه المستأنف فإن المستأنف عليها استندت عند إصدار قرار الهدم إلى المحضر المحرر من قبل العون المؤهل قانونا بتاريخ 2010/10/11 ومراسلة والي ولاية قالمة المؤرخة في 2010/10/03 لهدم البناءات بدون رخصة.

حيث أن عملية الهدم تمت بناء على قرار الهدم الذي تم اتخاذه حسب الإجراءات المعمول بها ووفقا للمواد 76 وما بعدها من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 وبالتالي فإن طلب التعويض عن الإضرار التي نتجت عن عملية الهدم هو طلب غير مؤسس قانونا .

حيث أنه بالإضافة إلى ذلك فإن البناء المهدم كان محل مخالفة وانه طبقا لنص المادة 18 من القانون 15/08 فإن بناءه لا يخضع للتسوية وان وضع الملف لدى الجهة القضائية المختصة لغرض التسوية لا يعني بان ملفه تم قبوله..."

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض وآثارها:

إن قبول دعوى التعويض متوقف على تحقق شروط متمثلة في رافع الدعوى ووجود القرار السابق، إضافة إلى الاختصاص القضائي وميعاد الطعن، ثم إن لها آثار قانونية ضمن النقاط التالية:

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 27 / 12 / 2012 عن الغرفة الثالثة ، ملف رقم 078437، فهرس رقم 1094 (غير منشور)

✓ أولاً: شروط قبول دعوى التعويض.

✓ ثانياً: آثار دعوى التعويض.

أولاً: شروط قبول دعوى التعويض:

1-رافع دعوى التعويض:

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية التي تستهدف تحقيق مصلحة ذاتية لرافعها<sup>1</sup> ولذلك على المدعى أن يثبت مصلحته المباشرة والمتضررة، وهذا المدعى يمكن أن يكون هو صاحب الرخص والشهادات المطلوبة ويمكن كذلك أن يكون من الغير. أما بالنسبة إلى الشروط التي يجب أن توافرها في المدعى، فهي لا تخرج عن الشروط المطلوبة في الدعاوى القضائية الأخرى طبقاً للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على النحو الذي سبق شرحه في دعوى الإلغاء.

2-وجود القرار السابق:

إن العمل المنشأ للمسؤولية الإدارية، هو القرارات الإدارية النهائية الفردية أو التنظيمية التي تصدرها الإدارة، باعتبارها سلطة إدارية عامة<sup>2</sup> حيث أنه من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض الإدارية، شرط القرار الإداري المسبق والذي يحصل عليه الشخص المتضرر من الهيئة الإدارية صاحبة النشاط الإداري الضار، إذ أن شرط القرار الإداري السابق كان محل نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعلى هذا فإن المدعى في دعوى التعويض، عليه أن يكون محل دعواه القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير في هذا الجانب، وذلك سواء كان القرار بالقبول أو الرفض أو حتى السكوت، حيث يعتبر هذا الأخير بعد مضي المدة المحددة قانوناً رداً ضمناً بالرفض لطلب عقود التعمير.

<sup>1</sup> - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 567.

<sup>2</sup> - محفوظ لشعب، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 1994، ص 68.

وما تجدر الإشارة إليه أن القرار محل التعويض، وجب أن يكون قد تم الطعن فيه من أجل المطالبة بالتعويض عنه، ومن الأمثلة القضائية على ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2012/07/19<sup>1</sup> في قضية السيد "م-ع" ضد بلدية قالمة :

" حيث أن المدعو ... يستأنف الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية ... الذي رفض دعواه الرامية إلى إلزام المستأنف عليها بدفعها له تعويضا عن هدم جدار وغطاء " تيندة" بمحله التجاري بحجة أنه رخص له بانجازهما.

حيث تأكد المستأنف عليها أن المستأنف استغل الرخص للتوسع على أرض مجاورة .

حيث أن قضاة الدرجة الأولى بنوا قرارهم على أساس أن النزاع لا يتعلق بنزع سياج وغطاء المحل التجاري بل بجدار وبناءات زائدة على الرخصة الأصلية لبناء المسكن.

حيث ردا على دفع المستأنف يلاحظ أن عملية الهدم التي قامت بها البلدية تمت بناء على قرار هدم مؤرخ في 2010/12/29 بعد اعذار المستأنف بتاريخ 2010/12/13 من أجل هدم ما قام ببنائه خارج حدود الملكية مع نزع السياج الحديدي ورفع جميع مواد البناء.

حيث أنه لا يظهر من الملف أن قرار الهدم المشار إليه تم الطعن فيه وبالتالي لا يمكن للمستأنف المطالبة بالتعويض عن الهدم.

حيث علاوة على ذلك إن الرخصة التي شيد بها المستأنف الجدار والغطاء هي عبارة عن رخصة شبكة الطرق طبقا للمادة 5 و6 من المرسوم التنفيذي 392/04 المؤرخ في 2004/12/01 المتعلق برخصة شبكة الطرق ، فهي مؤقتة وقابلة للسحب...

### 3- الاختصاص القضائي:

وفق المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابقة الذكر، فإن الاختصاص النوعي في مجال التعمير يحدد تبعا لصفة المدعى عليه كالتالي:

- إذا كان المدعى عليه هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن الاختصاص بنظر دعوى التعويض يعود للمحاكم الإدارية.

<sup>1</sup> - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2012/07/19، عن الغرفة الثالثة ، ملف رقم 073484 ، فهرس رقم 533 ( غير منشور)

- إذا كان المدعى عليه هو الوالي فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية.

#### 4- ميعاد الطعن:

حسب المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن ميعاد الطعن القضائي هو 04 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري بالنسبة للشخص المتضرر طالب عقود التعمير، أو من تاريخ نشر القرار بالنسبة لغير المتضرر، ويترتب على فوات الآجال سقوط دعوى التعويض، حيث أن دعوى التعويض تتقدم وتسقط بمدد تقادم وسقوط الحقوق التي تأسس عليها.<sup>1</sup>

#### ثانيا : آثار دعوى التعويض:

##### 1- كيفية التعويض:

لا تكاد تختلف الحلول الإدارية عن المدنية في هذا المقام، فالمسلم به أن التعويض المحكوم به يجب أن يغطي كل الضرر الذي تحمله المضرور<sup>2</sup> وباعتبار أن دعوى التعويض شخصية فإن ذلك ينجر عنه إعطاء سلطات واسعة للقاضي المختص بالنظر والفصل في دعوى التعويض للكشف عن مدى وجود الحقوق الشخصية المكتسبة، وفي هذا الصدد يستطيع ألا يتقيد بالضرر المقدر من طرف الهيئات القضائية غير الإدارة.<sup>3</sup>

أما عن طبيعة التعويض فالأصل أن هذا التعويض في مسؤولية الإدارة يكون نقديا، حيث أن التعويض العيني المقرر في مجال القانون الخاص، لا يتلاءم مع مجالات القانون العام<sup>4</sup>، كما هو الحال في نزع ملكية لأجل المنفعة العمومية تتعلق بمجال التعمير ومخططات التهيئة العمرانية، فبالنظر لمقتضيات المصلحة العامة يستحيل إزالة هذا التصرف الإداري، وإنما يتم جبر الضرر بتعويض مناسب للمضرور ويكون نقدا.

<sup>1</sup> - محمد سبتي ، المذكرة السابقة، ص82.

<sup>2</sup> - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، المرجع السابق، ص487.

<sup>3</sup> - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص568.

وأیضا:

- رشيد خلوفي، قانون المسؤولية الإدارية، المرجع السابق، ص139.

<sup>4</sup> - أحمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام، منشأة المعارف، الإسكندرية ، سنة 2004، ص12.

**2- الجهة التي يقع عليها التعويض:**

إذا ما تعلق الأمر بالمسؤولية عن عقود التعمير فإن المسؤولية هنا محددة حسب اختصاص كل جهة بمنحها رخص وشهادات التعمير وفق المواد 65-66-67 من القانون 09-29 السابق الذكر.

وبالنظر إلى المادة 94 في الفقرة 6 من قانون البلدية التي تنص على أنه "يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بالسهل على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري".

كما نصت الفقرة 2 من المادة 95 من نفس القانون على أنه "يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية"، فتعتبر هاتين المادتين الأساس القانوني لمسؤولية البلدية في مجال التعمير.

وحسب نص المادة 65 من القانون 90-29 والمادة 95 في فقرتها الأولى من قانون البلدية فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي على اعتبار أنه مكلف بتسليم رخص وشهادات التعمير وفق التشريع، فإن البلدية ستتحمل عبء التعويض للأضرار التي يمكن أن تنجم عن عدم مشروعية هاته الرخص والشهادات.

وفي نفس السياق نصت المادة 78 من قانون الولاية على أنه "يساهم المجلس الشعبي الولائي في إعداد مخطط تهيئة إقليم الولاية ويراقب تطبيقه طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها..."، كذلك ما نصت 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 الأمر كذلك بالنسبة للوزير، حيث أن عبء التعويض يقع على الجهة الإدارية كل حسب اختصاصاتها الممنوحة لها.

**خلاصة الفصل:**

قد تعجز القوانين الوضعية التي تحكم مجال التعمير إحداث توازن بين ما أسمىناه بالمصلحة الخاصة والمتمثلة في حق الأفراد على ممتلكاتهم والمصلحة العامة والمتمثلة في حق المجتمع وفرض إجراءات الضبط

وبين تكريس لأول وتحقيق للثاني يبرز دور التسوية في الميدان العمراني لمحاولة وضع لبنة توافق بين المصلحتين سواء كانت تسوية إدارية والتي يتضح فيها دور الإدارة كخصم وحكم في فرض النظام العام في مجال العمران، أم تسوية قانونية خارج الأطر السابقة والمعروفة من خلال القانون 08-15، والذي يظهر نقص فعالية السياسات التشريعية الأنفة الاحتواء أزمات العمران والحد من منازعاتها، أم كانت تسوية قضائية تبرز مدى قدرة القضاء الفاصل في المادة الإدارية البت في نزاعات فيها تضارب لمصلحتين كلاهما على قدر من الأهمية محاولاً بذلك إقامة ميزان العدل بينهما من خلال الدعاوى القضائية .

في خلاصة القول فإن المشرع وسعياً منه لتنظيم قواعد قانونية متعلقة بالتعمير، حاول التوفيق في إحداث توازن بين المحافظة على المصلحة العامة للمجتمع والمصلحة الخاصة للأفراد، تجسد هذا السعي من خلال إصدار المشرع الجزائري مجموعة من النصوص القانونية في مجال التعمير، مع محاولة سد الثغرات وذلك بالتعديلات المتعاقبة التي لحقت صدور هاته النصوص مما شكل ركيزة تشريعية هامة للتعمير.

إضافة إلى ذلك فقد زاد الاهتمام التشريعي أيضاً بجانب مهم من بعض المناطق المتعلقة بالعمارة الحضرية، والمتمثلة في المناطق المحمية على اختلافها لكثرة النزاعات حولها وما لحقها من انتهاك.

إلا أن التطبيق العملي والواقعي يكشف عن الكثير من التجاوزات والنقائص، إضافة إلى المخالفات الواضحة للأسس المعمارية المطلوبة والتي ما تزال مستمرة، وما يؤكد ذلك هو استفحال ظاهرة البناء الفوضوي يوماً بعد آخر، وكثرة المنازعات المتعلقة بالتعمير مع تعقدها. وأمام هذه التجاوزات، صدر القانون 08-15 لتسوية البناءات غير الشرعية، والذي يعتبر أكبر دليل على فشل السياسات العمرانية منذ الاستقلال وعدم جدوى النصوص القانونية رغم تعاقبها للتكفل بمسألة العمران.

يعتبر موضوع منازعات التعمير من البحوث التي تتطلب دراسة جد معقدة، وما هذه إلا محاولة منا لتبسيط الضوء على أهم النقاط المتعلقة بها، ومن خلالها سعينا إلى تبسيط هذا النوع من المنازعات وإظهار الأسباب التي تؤدي إلى نشوئها، إضافة إلى توضيح الحلول المستوحاة من التسوية سواء أكانت إدارية، قانونية أم قضائية.

وقد مكنتنا هذه الدراسة التي جاءت في فصلين من حوصلة مجموعة من النتائج ثم تقديم التوصيات وفق ما يلي:

أولاً: النتائج:

**1- من حيث الاختصاص:**

أ- من خلال الاختصاص في منح عقود التعمير، نلاحظ أن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي كان حصرياً بالنسبة لرخصة الهدم وفق المادة 68 من القانون 29/90، فكان من الأجدر إسناد الاختصاص بمنح رخصة الهدم كما في الرخص والشهادات الأخرى.

ب- بالنسبة لتنفيذ القرار القضائي بالمطابقة أو الهدم، لم يفصل المشرع ما بين اختصاص الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في حالة عدم امتثال المخالف للحكم في الآجال وبتنفيذ الأشغال المقررة على نفقته.

**2- من حيث النصوص التشريعية:**

أ- ربط نص المادة 50 من القانون 29/90 حق البناء بملكية الأرض، بينما فتح المجال على مصرعيه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 19/15، من حيث تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء، وبذلك خالف المرسوم التنفيذي نصاً قانونياً.

ب- نص المشرع من خلال المادة 57 فقرة 02 من المرسوم 19/15 على إجبارية تقديم طلب جديد لرخصة البناء وذلك بعد آجال الصلاحية المحددة، أما الفقرة الأولى من نفس المادة فنصت على أن الرخصة تعد لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة، وبالتالي في الحالة الثانية نطبق المادة 78 من القانون 15/08 على اعتبار أن عدم انجاز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء موجب للعقوبة، وفي ذلك تناقض واضح.

**3- من حيث الإجراءات:**

أ- لم ينص المشرع على سند يثبت الصفة في طلب شهادة التعمير على خلاف عقود التعمير الأخرى.

ب- لم يحدد المشرع معيار معين لضبط مدة إنجاز أشغال البناء مما يجعل الباب مفتوح لتعسف الإدارة في تحديدها.

ج- لم يصرح المشرع بحالة السكوت في منح عقود التعمير هل يعتبر رفضاً أم قبولا.

د- رغم ما خص المشرع الهدم دون رخصة بمحضر لإثبات ذلك، إلا أنه أغفل الإجراءات المتبعة بمتابعة المخالفة، إضافة إلى العقوبات الخاصة بها.

هـ- ترك المشرع المجال للإدارة لتسبب رفض منح عقود التعمير، مما قد يؤدي إلى تعسف الإدارة في الرفض دون ضوابط.

و- أغفل المشرع حالات التعدي على المناطق المحمية وخاصة الفلاحية والتي قد تكون بفعل مؤسسات عمومية أو هيئات إدارية يحكمها القانون العام، وتكون هي المسؤولة الأولى عن تنفيذ هذه القوانين، وخاصة من قبل بعض البلديات التي قامت بالاستيلاء على جزء من هذه الأراضي وتجزئتها وبيعها للخواص للبناء عليها أو إنجاز بناءات من طرف البلدية نفسها بدون وجه حق وخارج تطبيق أدوات التهيئة والتعمير.

ز- عدم تفعيل الإجراءات الخاصة بدور شرطة العمران في ضبط المخالفات مع التقاعس في الوقوف على التجاوزات وغض الطرف عنها.

#### 4- من حيث الجزاءات:

أ- لم يشر المشرع إلى مخالفة إجراء التصريح والإشهار للإعلان عن بدء الأشغال، إضافة إلى عدم تجديد الترخيص والتي تعتبر هي الأخرى ذات خطورة بما كان لا تقل عن خطورة البناء أو الهدم دون رخصة.

ب- لم يول المشرع جدية كبيرة لقيمة الغرامات المقررة للمخالفات الخاصة بعقود التعمير ولا مخالفات التعدي على المناطق المحمية.

**ثانياً: التوصيات:**

**1- من حيث الاختصاص:**

أ- توزيع الاختصاص في منح عقود التعمير بين رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والوزير المكلف بالتعمير، وذلك حسب طبيعة وأهمية وخطورة كل رخص وشهادات التعمير.

ب- تحديد اختصاص الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي كل على حدا وذلك في تنفيذ القرار القضائي الخاص بالمطابقة أو الهدم.

**2- من حيث النصوص التشريعية :**

أ- ضبط قوانين التعمير من خلال الإمام بكل نصوصه لتفادي التناقض في كثير من مواده، سيما فيها بين القوانين والمراسيم.

ب- تعديل نص المادة 57 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 19/15، بجعل طلب تمديد الرخصة يكون تبعا للطلب الأول، ويقدم ضمن أجل معقول قبل انقضاء الترخيص حتى يستقيم الأثر المقرر بالفقرة الأولى مع التعديل المقترح من جهة، وكذلك مع العقوبة المقررة بالمادة 78 من القانون 15/08 من جهة أخرى.

**3- من حيث الإجراءات :**

أ- النص على تدعيم شهادة التعمير بسند لإثبات الصفة في طلبها.

ب- تحديد معيار معين لضبط مواعيد إنجاز أشغال البناء لتفادي أي تعدي الإدارة قد يطال طالب الرخصة.

ج- صونا للمصلحة الخاصة للأفراد، وإلزاما للإدارة كان من الأفضل اعتبار سكوت الجهات الإدارية المختصة بالبت في طلبات عقود التعمير بمثابة قبول ضمنى بعد انقضاء المدة المحددة قانونا.

د- إعطاء أهمية للإجراءات الخاصة بمتابعة المخالفات للهدم دون رخصة، وتفعيل العقوبات الخاصة بها.

هـ- من الأفضل أن يكون التسبيب في رفض منح عقود التعمير تسببياً تشريعي المصدر ليشكل دعامة أساسية على قانونية عمل الإدارة من جهة، وعلى وضعية طالب الرخص والشهادات من جهة أخرى، في محاولة للوقوف على تحقيق معادلة متوازنة لكلا الجهتين.

و- تشديد العقوبات والصرامة في تطبيق القوانين على البناءات اللامشروعة ضمن المناطق المحمية، إلا في إطار ما تضمنته القواعد التي تحكم البناء ضمنها والمدرجة وفق أدوات التهيئة والتعمير، مع مراقبة المسؤولين عليها.

ز- تفعيل دور شرطة العمران، وتكثيف نشاطاتها مع ضبط المخالفات ووقفها في الوقت المناسب، وعدم التستر على أي شخص مخالف مما يجنب الدولة الرضوخ أمام الأمر الواقع وتسوية الأوضاع والاختلالات العمرانية بالنظر إلى اعتبارات اجتماعية وسياسية، إضافة إلى تفعيل دور الجماعات المحلية وبالخصوص رؤساء الجالس الشعبية البلدية، ذلك أن التقاعس يمكن إنسابه لهم إما لجهلهم بصلاحياتهم أو تواطؤهم.

#### 4- من حيث الجزاءات:

أ- إعطاء أهمية لبعض المخالفات نظراً لخطورتها أو على الأقل تحديد المخالفات حسب درجة الخطورة.

ب- إبداء أهمية لقيمة الغرامات الخاصة بمخالفات عقود التعمير والمناطق المحمية، لتشكل ردعا جديا للوقوف في وجه التجاوزات.

وفي الأخير فإن ضمان احترام قواعد البناء والتخطيط العمراني لا تحتاج إلى حماية قانونية بقدر ما تحتاج إلى توعية فكرية وصحة ثقافية تتبع من داخل كل فرد، أن الهدف هو ضمان عدم المساس بحقوقهم قبل أن يكون قيذا عليها، لتحقيق تعادل بين مصلحتين تبدوان متناقضتين إلا أنهما متكاملتين، حيث أن تفعيل دور المجتمع المدني والجمعيات كفيل بتحقيق توعية تأخذ بعين الاعتبار أن مستقبل التعمير هو حضارة كل الشعوب، وعلى حد تعبير ابن خلدون " ... فمتى كان العمران أكثر كانت الحضارة أكمل، وإذا فسدت أحوال الأشخاص واحدا واحدا اختل نظام المدينة فأخذت بالخراب ".

أولاً: قائمة المراجع باللغة العربية

أ- النصوص الرسمية

أ-المواثيق الدولية

1- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر في 10 ديسمبر 1948

ب- الأوامر:

1- الأمر 154/66 المؤرخ في 09/06/1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 47.

2- الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 48.

3- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78.

4- الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن رخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، جريدة رسمية عدد 83.

5- الأمر رقم 04/76 المؤرخ 20/02/1976 المتعلق بالقواعد المطبقة في ميدان الأمن من أخطار الحريق والفرع وإنشاء لجان للوقاية والحماية، جريدة رسمية عدد 21.

6- الأمر رقم 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها، جريدة رسمية عدد 34.

د-القوانين:

1- القانون رقم 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية عدد 06.

2- القانون رقم 03/83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة، جريدة رسمية عدد 06.

- 3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49.
- 4- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.
- 5- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 52.
- 6- قانون رقم 02/97 المؤرخ في 31/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، جريدة رسمية عدد 89.
- 7- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44.
- 8- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/06/1999 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، جريدة رسمية عدد 02.
- 9- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 12/12/2001 المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، جريدة رسمية عدد 77.
- 10- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته، جريدة رسمية عدد 10.
- 11- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية، جريدة رسمية عدد 11.
- 12- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19/07/2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43.
- 13- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم للقانون 29/90 جريدة رسمية عدد 51.

- 14- القانون رقم 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 07/94، جريدة رسمية عدد 51.
- 15- القانون رقم 06/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدنية، جريدة رسمية عدد 15.
- 16- القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، جريدة رسمية عدد 15.
- 17- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21.
- 18- القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20/07/2008 المعدل لقانون الأملاك الوطنية، جريدة رسمية عدد 44.
- 19- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، جريدة رسمية عدد 44.
- 20- القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03/08/2008 المتضمن التوجيه الفلاحي، جريدة رسمية عدد 46.
- 21- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.
- 22- القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية عدد 37.
- 23- القانون رقم 06/12 المؤرخ في 12/01/2012 المتعلق بالجمعيات، جريدة رسمية عدد 02.
- 24- القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21/02/2012 المتعلق بالولاية، جريدة رسمية عدد 12.
- 25- القانون رقم 08/13 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014، جريدة رسمية عدد 68.

ه- المراسيم التشريعية

- 1- المرسوم التشريعي رقم 18/93 المؤرخ في 1993/12/29 والمتضمن قانون المالية لسنة 1994، جريدة رسمية عدد 88.
- 2- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، جريدة رسمية عدد 32.

و- المراسيم:

- 1- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1967/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30.
- 2- المرسوم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن، جريدة رسمية عدد 34.

ز- المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفية تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، جريدة رسمية عدد 06.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة مدى التأثير على البيئة، جريدة رسمية عدد 10.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 26.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بكيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، جريدة رسمية عدد 26.

- 5- المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14/07/1991 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، جريدة رسمية عدد 34.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كيفية ذلك، جريدة رسمية عدد 60.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 371/92 المؤرخ في 10/10/1992 الذي يحدد القواعد المطبقة في تسيير الأملاك المخصصة لوزارة الدفاع الوطني، جريدة رسمية عدد 74.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 54/95 المؤرخ في 15/02/1995 المحدد لصلاحيات وزير المالية، جريدة رسمية عدد 15.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 314/95 المؤرخ في 10/10/1995 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 225/91، جريدة رسمية عدد 60.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14/10/1995 الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير، جريدة رسمية عدد 61.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 51/97 المؤرخ في 06/02/1997 المحدد لشروط تجزئة الأراضي الفلاحية، جريدة رسمية عدد 84.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91، جريدة رسمية عدد 01.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06.

- 14- المرسوم التنفيذي رقم 206/07 المؤرخ في 2007/06/30 المحدد لشروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المناخية للشواطئ وتوسيع المنطقة موضع منع البناء عليها، جريدة رسمية عدد 49.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 2007/11/28 المتعلق بتنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 75.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 189/08 المؤرخ في 2008/07/01 المحدد لصلاحيات وزير السكن والعمران، جريدة رسمية عدد 37.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، جريدة رسمية عدد 27.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2009/05/02 الذي يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، جريدة رسمية عدد 27.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 241/09 المؤرخ في 2009/07/22 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتميين إلى الأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران، جريدة رسمية عدد 43.
- 20- المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المؤرخ في 2009/08/30 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كيفيات مسكها، جريدة رسمية عدد 50.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 307/09 المؤرخ في 2009/09/22 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 176/91، جريدة رسمية عدد 55.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 2009/11/22 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 55/06، جريدة رسمية عدد 61.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، جريدة رسمية عدد 07.

ح-التعليمات

1- تعليمة وزارية مشتركة مؤرخة في 13/08/1985، تتعلق بمعالجة البناء الغير مشروع، جريدة رسمية عدد 34.

2- تعليمة وزارية مشتركة رقم 04 المؤرخة في 06/09/2012، المتضمنة تبسيط كفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

ط-الجرائد الرسمية للمداولات:

1- الجريدة الرسمية للمداولات، المجلس الشعبي الوطني، عدد 66 بتاريخ 19/05/2008.

ن-المذكرات:

1- المذكرة رقم 1999/5361 المؤرخة في 16/10/1999، تتضمن دور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، مجموعة النصوص، التعليمات والمنشورات والمذكرات الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري، سنة 1999.

2- المذكرة رقم 2000/01479 المؤرخة في 28/03/2000، المتضمنة دور المحافظ العقاري، في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء، سنة 2000.

3- المذكرة رقم 1000 المؤرخة في 10/09/2009، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، المنظمة لكيفية تطبيق أحكام القانون 15/08، سنة 2009.

II- المؤلفات:

أ-المؤلفات المتخصصة:

1- الأودن عبد السميع سمير، المسؤولية الجنائية في البناء والهدم للقائمين بالتشييد، مكتبة الإسكندرية، سنة 2000.

2- الشريف الحامد، جنيات المباني، المكتبة القانونية لدار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 1995.

3- الشريف الحامد عبد الحليم، المشكلات العملية في جريمة البناء بدون ترخيص، دون دار نشر، سنة 1993.

- 4- العطار عبد الناصر توفيق، تشريعات تنظيم المباني ومسؤولية المهندس والمقاول، مطبعة السعادة، دون مكان، سنة 1972.
- 5- خالد عبد الفتاح محمد وحسن محمود سيد أحمد، المشكلات العملية للتراخيص، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2004.
- 6- خلوصي محمد ماجد عباس، أصول التحكيم في المنازعات الهندسية، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2004.
- 7- سرور محمد شكري، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة في القانون المدني الفرنسي، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1985.
- 8- عرفة عبد الوهاب، شرح قوانين البناء والهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2006.
- 9- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، الطبعة الأولى، سنة 2005.
- 10- فتح الباب محمد أحمد، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، الطبعة الثانية، سنة 2000.
- 11- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 2003.
- 12- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.

ب- المؤلفات العامة:

- 1- الجبلاي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005.
- 2- البنا محمد عاطف، الوسيط في القانون الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، الطبعة الثامنة، سنة 1992.
- 3- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الجزء 01، مجلد 02، مصادر الالتزام، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 1998.
- 4- السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، تنقيح المستشار أحمد مدحت المراغي، الجزء الثامن، حق الملكية، منشأة المعارف، سنة 2004.
- 5- الشهاوي قدري عبد الفتاح، أعمال الشرطة ومسؤولياتها إداريا وجنائيا، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1969.
- 6- الغوثي بن ملحمة، القضاء المستعجل وتكيفاته في النظام القضائي الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2000.
- 7- الطماوي سليمان محمد، الوجيز في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1985.
- 8- الطماوي سليمان محمد، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1986.
- 9- بيسوني عبد الغني عبد الله، القانون الإداري دراسة مقارنة لأسس ومبادئ القانون الإداري وتطبيقاتها في مصر، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1991.
- 10- بيسوني عبد الغني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الثانية، سنة 2001.
- 11- بعلي محمد الصغير، المدخل للعلوم القانونية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.

- 12- بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2009.
- 13- بن شيخ آث ملويا لحسين، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثاني، سنة 2003.
- 14- بن شيخ آث ملويا لحسين، دروس في المنازعات الإدارية (وسائل المشروعية)، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
- 15- بوضياف عمار، الوجيز في القانون الإداري، دار ربحانة، الجزائر، سنة 1999.
- 16- بوضياف عمار، القرار الإداري، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة الأولى، سنة 2007.
- 17- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2009.
- 18- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2013.
- 19- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2013.
- 20- جمعة أحمد محمود، منازعات التعويض في مجال القانون العام، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2004.
- 21- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، الجزائر، سنة 2001.
- 22- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.
- 23- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، طبعة 12، سنة 2008.
- 24- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، سنة 2009.

- 25- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994.
- 26- خلوفي رشيد، قانون المسؤولية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2001.
- 27- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2004.
- 28- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الدعاوى وطرق الطعن الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2011.
- 29- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثالث، الخصومة الإدارية، الاستعجال الإداري، الطرق البديلة لحل النزاعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2011.
- 30- دسوقي محمد إبراهيم، تقدير التعويض بين الخطأ والضرر، مؤسسة الثقافة الجامعية للطبع والنشر والتوزيع، الإسكندرية، دون سنة.
- 31- سكاكني باية ، دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2006
- 32- شامة سماعيل، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
- 33- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1999.
- 34- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الهيئات والإجراءات أمامها، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 1999.
- 35- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة، سنة 2009.

- 36- عبد الرحمان أبو زيد ولي الدين ابن خلدون، المقدمة ( ديوان المبتدأ والخبر في تاريخ العرب والبربر ومن عاصرهم من ذوي الشأن الأكبر)، دار الفكر للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، الطبعة الأولى، سنة 2003
- 37- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، الطبعة الأولى، سنة 2007
- 38- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1988.
- 39- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2004.
- 40- علي علي سليمان، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، سنة 1993.
- 41- غاي أحمد، الوجيز في تنظيم ومهام الشرطة القضائية، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2008.
- 42- فوده عبد الحكم، الخصومة الإدارية، الجزء الأول، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003.
- 43- لشعب محفوظ، المسؤولية في القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1994.
- 44- محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2010.
- 45- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992.

III- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، سنة 2011.
- 2- عزوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون، جامعة الجزائر، سنة 2007.
- 3- وناس يحي، الآليات القانونية لحماية البيئة في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة تلمسان، سنة 2007.

ب- المذكرات:

✓ المذكرات الجامعية المتخصصة:

- 1- بونويوة سمية، حق الملكية في ظل النظام القانوني لرخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة أم البواقي، سنة 2008-2009.
- 2- بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 1998.
- 3- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2008-2009.
- 4- جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003-2004.
- 5- جبري محمد، التأطير القانوني للتعجير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005.
- 6- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، الجزائر، سنة 2007-2008.

- 7- خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2009-2010.
- 8- ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المركز الجامعي سوق أهراس، سنة 2007-2008.
- 9- سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002.
- 10- غربي إبراهيم، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري، جامعة الجزائر، سنة 2011-2012.
- 11- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2011-2012.
- 12- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، سنة 2011-2012.

✓ المذكرات الجامعية العامة:

- 1- أوقارت بوعلام، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، سنة 2012.
- 2- بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2008-2009.
- 3- سلامي عمور، الضبط الإداري البلدي في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية العامة، معهد العلوم القانونية والإدارية، الجزائر، سنة 1988.

**IV-المقالات:**

**أ-المقالات المتخصصة:**

- 1- الصرايرة مصلح، النظام القانوني لرخصة البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مقال منشور بمجلة الحقوق، مجلة فصلية محكمة الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الرابع، السنة الخامسة والعشرون، ديسمبر 2001.
- 2- بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، مجلة علمية محكمة، الصادرة عن المركز الجامعي العربي التبسي، العدد الأول، مارس 2007.
- 3- بناصر يوسف، رخصة البناء وحماية البيئة، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و05 جوان 2000.
- 4- بودوح ماجدة شهيناز، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مقال منشور بمجلة المنتدى القانوني الصادرة عن قسم الكفاءة المهنية للمحاماة، جامعة بسكرة، العدد الخامس، سنة 2008.
- 5- بوقرة أم الخير، مسؤولية المهندس المعماري والمقاول خلال فترة الضمان، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد السادس لسنة 2010.
- 6- بوضياف عمار، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مقال منشور بمجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية شهرية تعنى بنشر الدراسات القانونية والشرعية، المملكة المغربية، العدد الثالث، جانفي 2013.
- 7- حوحو رمزي، رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد الرابع أبريل، لسنة 2009.

- 8- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مقال منشور بمجلة المفكر الصادرة عن جامعة بسكرة، العدد السادس، ديسمبر 2010.
- 9- ديب بلقاسم، البيئة المشيدة بين مطرقة القانون وسندان المستعمل-نظرة على رخصة البناء - مقال منشور بمجلة العمران والتقنيات الحضرية، الصادرة عن مخبر البيئة والعمران، الجزائر، العدد الأول، سنة 2009.
- 10- زاوية سليم، انعكاسات التوسع العمراني على البيئة المحيطة بقسنطينة واستراتيجية المواجهة، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.
- 11- شيهوب مسعود، المسؤولية بسبب التهيئة العمرانية، مقال منشور بمجلة العمران، الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.
- 12- عباس عمار، تشويه النسيج العمراني الأسباب والحلول، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث والقانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.
- 13- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، جامعة بسكرة، العدد الثاني، جوان 2000.
- 14- عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية، مجلة علمية محكمة نصف سنوية، جامعة قسنطينة، عدد 22، ديسمبر 2004.
- 15- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، سنة 2004.

- 16- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم الإنسانية الصادرة عن جامعة بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005.
- 17- عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008.
- 18- غنام محمد غنام، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء والمقاول، مهندس البناء، صاحب البناء، مقال منشور بمجلة الحقوق، الصادرة عن مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، السنة التاسعة عشر، العدد الثالث، سبتمبر 1995.
- 19- مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاقتصادية، مجلة محكمة تصدر عن أساتذة كلية الحقوق، عين الشمس، العدد الثاني، جويلية 2006.
- 20- مسعودي حسين ، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون 05/04 الصادر بتاريخ 2004/8/14 المعدل والمتمم للقانون 29/90 الصادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن التهيئة والتعمير، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة الصادرة عن مجلس الدولة ، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008.
- 21- مديرية التعمير والبناء بعنابة، السياسة العمرانية في الجزائر واقع وآفاق، مقال منشور بمجلة العمران الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و05 جوان 2000.
- 22- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الصادرة عن مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008.

**ب-المقالات العامة:**

- 1- أسود محمد أمين، أهلية التقاضي في المنازعات الإدارية، مقال منشور بمجلة المحامي، مجلة تصدر عن منظمة المحامين، ناحية سيدي بلعباس، السنة السابعة، العدد السادس، جويلية 2010.
- 2- الشوايكة فيصل عبد الحافظ، شرط المصلحة في دعوى الإلغاء، مقال منشور في مجلة دفاتر السياسة، جامعة ورقلة، العدد السابع، جوان 2012.
- 3- عريشي أعر، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة الصادرة عن مجلس الدولة، الجزائر، العدد 07، سنة 2005.
- 4- معاشو عمار، النزاعات العقارية، مقال منشور بمجلة العمران والمحيط الصادرة عن مخبر البحث في القانون والعمران والمحيط، كلية الحقوق، جامعة عنابة، عدد خاص بأعمال الملتقى الوطني حول العمران، يومي 04 و 05 جوان 2000.
- 5- ميلوي زين، أحكام وقف تنفيذ القرارات الإدارية وامتنياز التنفيذ الجبري، مقال منشور بمجلة الاتحاد، مجلة تصدر عن الاتحاد الوطني لمنظمات المحامين الجزائريين، ناحية سيدي بلعباس، السنة الرابعة، العدد الثالث، أكتوبر 2011.

**V-الملتقيات والأيام الدراسية:**

- 1- بن نجاعي نوال ريمة، مداخلة بعنوان المنازعات العادية في مجال العمران أمام القاضي الجزائري لمخالفات التعمير، في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013.
- 2- خالدي محمد، محاضرة بعنوان رخص وشهادات البناء، أقيمت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005.
- 3- درارجية كمال، محاضرة بعنوان القواعد العامة للعمران، أقيمت في إطار تربص لفائدة محققي الشرطة، مدرسة الهادي خديري، عنابة، سنة 2005.

4- زردوم سورية، مداخلة بعنوان، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.

5- قوجيل نبيلة، مداخلة بعنوان، أعمال مهندس البناء بين مطرقة التجريم وسندان الجزاء في إطار فعاليات الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013.

#### VI- الوثائق:

- 1- استدراك القانون 04-05، جريدة رسمية عدد 71.
- 2- ليلي مصلوب، تجمعات سكنية فوق أنابيب الغاز، جريدة الشروق، 20 جويلية 2008، عدد 2357، ص 04.
- 3- النظام الداخلي لمجلس الدولة.

#### VII- الدوريات:

##### أ- المجلات القضائية:

- 1- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 03 سنة 1983.
- 2- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد أول سنة 1990.
- 3- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 03 سنة 1990.
- 4- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 03 سنة 1991.
- 5- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 04 سنة 1991.
- 6- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01 سنة 1992.
- 7- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 02 لسنة 1993.
- 8- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 03 لسنة 1994.

9- المجلة القضائية الصادرة عن قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، عدد 01 لسنة 1998.

ب-مجلة الاجتهاد القضائي:

1- مجلة الاجتهاد القضائي، ديوان المطبوعات الجامعية، عدد خاص سنة 1987.

ج-مجلة مجلس الدولة:

1- مجلة مجلس الدولة ، منشورات الساحل ، عدد 08 سنة 2006.

VIII-القرارات القضائية غير المنشورة:

1- قرار مجلس الدولة الصادر في 2011/01/27، عن الغرفة الثالثة، ملف رقم 059027، رقم الفهرس 47.

2- قرار مجلس الدولة الصادر في 2011/09/29، عن الغرفة الثالثة، ملف رقم 064847، رقم الفهرس 429.

3- قرار مجلس الدولة الصادر في 2012/07/19، عن الغرفة الثالثة، ملف رقم 073484، رقم الفهرس 533.

4- قرار مجلس الدولة الصادر في 2012/12/27، عن الغرفة الثالثة، ملف رقم 078437، رقم الفهرس 1094.

IX-المواقع الإلكترونية:

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

1- الموقع الخاص بوزارة التعمير والبناء

[www.dgsn.dz](http://www.dgsn.dz)

2- الموقع الرسمي للشرطة الجزائرية

**X- المعاجم :**

- 1- عمتوت عمر ، قاموس المصطلحات القانونية في تسيير شؤون المجمعات المحلية ، دار هومه ، الجزائر ، 2009.
- 2- كورنو جيرارد، معجم المصطلحات القانونية، ترجمة منصور القاضي، المؤسسة الجامعية للدراسات والنشر والتوزيع، دون مكان ، الطبعة الأولى، 1998.

**XI- مقابلة:**

- 1 - مقابلة، مع السيد رئيس محكمة قالمة عمر حمدي باشا، حول عقود التعمير، يوم 26 فيفري 2015، على الساعة 14:30 مساء، في مكتب السيد رئيس المحكمة

**ثانيا: قائمة المراجع باللغة الفرنسية:**

**I- Ouvrages :**

**A/ Ouvrages spécialisés :**

- 1- Auby Jean-Bernard et Perine-Marquet Hugues .Droit de l'urbanisme et de la construction, Montchrestien, paris ,2004.
- 2-Bartoli Alain et Belin Marie Anne , L'urbanisme Décentralise – Berger Levrault ,paris , 1984.
- 3-Bourgeois Isabelle Savarit , l'essentiel de droit de l'urbanisme , gualino , paris ,2003.
- 4-Dubois-Maury Jocelune ,l'Aménagement Urbain , dallez , paris ,1996.
- 5- Jacqueline Morand Deviller , Droit de L'urbanisme , 4<sup>ème</sup> , édition ,daloz ,sirey , paris ,1998.
- 6-Jacqueline Morand Deviller, Droit de L'urbanisme, 7<sup>ème</sup>,1995.
- 7-Jacquot Henri , Droit de L'urbanisme, " précis" daloz, 2<sup>ème</sup> ed,1989.
- 8-Jacquot Henri et Francois Priet ,droit de l'urbanisme , 3<sup>ème</sup> édition daloz , sirey , paris1998.
- 9-Gille Jean- Paul et Charles Huberet et Delanversiom Jacques, Les Grands arrêts du droit de l'urbanisme, sirey 3<sup>ed</sup> ,1989.
- 10- Labetoule Daniel, le Permis de Construire, Colloque, sqis, je 7,puf,1982.

- 11- Mallat Hyam, Droit de L'urbanisme de la Construction de l'environnement et de l'Eau au LIBAN ,DELTA, BEYROUTH 1997.
- 12- Patrick Gerard, Pratique du Droit de L'urbanisme, evrolles ,2<sup>ème</sup> tirage 1995.
- 13- Patrick Gerard, Pratique du Droit de L'urbanisme, Urbanisme règlementaire individuel et opérationnel, 3<sup>e</sup> édition, eyrolles paris,1998.
- 14- Richard Michel, La Pratique de Permis de Construire et des autorisations spéciales, T.II.ed.moniteur, 1987.

**B/ ouvrages générales :**

- 1-Debbasch Charles, Contentieux Administratif, paris, dalloz ,1975.
- 2- Rivaro Jean, Droit Administratif 2<sup>ème</sup> édition, paris, dalloz ,1962.

## المحتويات

01	مقدمة
09	الفصل الأول: الإطار التنازعي للتعيمير
10	المبحث الأول: ماهية منازعات التعيمير
10	المطلب الأول : مفهوم منازعات التعيمير
10	الفرع الأول : تعريف منازعات التعيمير
11	أولا : تعريف قانون العمران
12	ثانيا : تعريف المنازعات الخاصة بالتعيمير
12	الفرع الثاني : أطراف منازعات التعيمير
13	أولا : الهيئة المكلفة بقرارات التعيمير
13	ثانيا : المستفيد من قرارات التعيمير
13	ثالثا : الغير المتضرر
14	المطلب الثاني : أنواع القضاء الفاصل في منازعات التعيمير
14	الفرع الأول : منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء الفاصل في المادة الإدارية
15	أولا : أساس الدعاوى الإدارية
16	ثانيا : نتائج الدعاوى الإدارية
16	الفرع الثاني : منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء المدني
16	أولا : أساس الدعاوى المدنية
18	ثانيا : نتائج الدعاوى المدنية
19	الفرع الثالث : منازعات التعيمير المثارة أمام القضاء الجزائي
20	أولا : أساس الدعاوى الجزائية
22	ثانيا : نتائج الدعاوى الجزائية
23	المبحث الثاني: منازعات عقود التعيمير
23	المطلب الأول: منازعات رخصة البناء

24	الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء
24	أولا :تعريف رخصة البناء
26	ثانيا : نطاق رخصة البناء
31	ثالثا: رخصة البناء و حق الملكية
32	الفرع الثاني: تحضير رخصة البناء و تسليمها
32	أولا : طلب الحصول على رخصة البناء
42	ثانيا: دراسة طلب رخصة البناء
44	ثالثا: البث في طلب رخصة البناء
49	الفرع الثالث: حالات نشوء منازعات رخصة البناء
50	أولا : الحالات القانونية لنشوء منازعات رخصة البناء
52	ثانيا: الحالات غير لقانونية لنشوء منازعات رخصة البناء
54	ثالثا : ضمانات حماية حق البناء
55	المطلب الثاني: منازعات رخصة الهدم و التجزئة
56	الفرع الأول: رخصة الهدم
56	أولا : مفهوم رخصة الهدم
57	ثانيا : إجراءات تسليم رخصة الهدم
61	ثالثا : حالات نشوء منازعات رخصة الهدم
65	الفرع الثاني: رخصة التجزئة
65	أولا : مفهوم رخصة التجزئة
67	ثانيا : إجراءات تسليم رخصة التجزئة
74	ثالثا : حالات نشوء منازعات رخصة التجزئة
75	المطلب الثالث: منازعات شهادات التعمير
75	الفرع الأول: شهادة التعمير
75	أولا : مفهوم شهادة التعمير
77	ثانيا : إجراءات تسليم شهادة التعمير

- 80 ثالثا : حالات نشوء منازعات شهادة التعمير
- 81 الفرع الثاني: شهادة التقسيم
- 81 أولا: مفهوم شهادة التقسيم.
- 82 ثانيا: إجراءات تسليم شهادة التقسيم.
- 84 ثالثا: حالات نشوء منازعات شهادة التقسيم.
- 85 الفرع الثالث: شهادة المطابقة
- 85 أولا: مفهوم شهادة المطابقة
- 85 ثانيا: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
- 88 ثالثا : حالات نشوء منازعات المطابقة
- 91 المبحث الثالث : منازعات التعمير الخاصة بالمناطق المحمية
- 91 المطلب الأول: مفهوم المناطق المحمية
- 92 الفرع الأول : تعريف المناطق المحمية .
- 94 الفرع الثاني : تصنيف المناطق المحمية قانونا.
- 94 أولا: المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة.
- 95 ثانيا: مناطق الساحل ومناطق التوسع السياحي
- 95 ثالثا: المناطق الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية
- 96 المطلب الثاني: شروط البناء والتعمير في المناطق المحمية
- 96 الفرع الأول: شروط البناء والتعمير في المناطق الساحلية وذات الميزة الطبيعية.
- 96 أولا: الشروط بالنسبة للمناطق الساحلية
- 99 ثانيا: الشروط بالنسبة للمناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخية البارزة
- 100 الفرع الثاني: شروط البناء والتعمير في المناطق الفلاحية والغابية
- 100 أولا: الشروط بالنسبة للمناطق الفلاحية
- 102 ثانيا : الشروط بالنسبة للمناطق الغابية
- 103 المطلب الثالث: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير في المناطق المحمية
- 104 الفرع الأول: الجزاءات المترتبة عن مخالفة أحكام التعمير في المناطق الساحلية

## وذاا الميزة الطبعفة

- 104 أولاء: الأزاءا بالنسبة للمناطأ الساعلففة
- 106 ثانفا: الأزاءا بالنسبة للمناطأ ذاا الميزة الطبعفة والأافافة
- 106 الفرع الثاني: الأزاءا المتربة عن مآالفة أأام الأعمفر فف المناطأ الفلاأفة والأفافة
- 107 أولاء: الأزاءا بالنسبة للمناطأ الفلاأفة:
- 109 ثانفا: الأزاءا بالنسبة للمناطأ الأفافة
- 110 آلاصة الفصل
- 112 الفصل الثاني: آسوفة مناآعاا الأعمفر
- 113 المبأأ الأول: الآسوفة الإاأرفة لمناآعاا الأعمفر
- 113 المطلب الأول: الضبأ الإاأرف فف مآال الأعمفر من آلال شرطة العمران
- 114 الفرع الأول: مفهوم الضبأ الإاأرف فف مآال الأعمفر
- 115 أولاء: أعرفف الضبأ الإاأرف فف مآال الأعمفر
- 115 ثانفا: آصائص الضبأ الإاأرف للأعمفر
- 116 الفرع الثاني: ماهفة شرطة العمران
- 116 أولاء: مفهوم شرطة العمران
- 117 ثانفا: آأفف أعاون شرطة العمران
- 121 الفرع الثالث: آآصاصاا شرطة العمران
- 122 الفرع الرابع: مآاضر المآالفاا
- 122 أولاء: آأرفر المآاضر
- 123 ثانفا: الآآفة القانونفة للمآاضر
- 124 ثالثا: ضماناا آمافة المصلآة الآاصة من آلال آبلفغ المآاضر
- 125 رابعا: الآاأفر اللازمة بعء إآباا المآالفة
- 126 المطلب الثاني: الأظم الإاأرف فف مآال الأعمفر
- 126 الفرع الأول: الأهاا المآآآصة لرفع الأظم فف مآال الأعمفر

- 127 أولاً: إختصاص الهيئات المحلية لنظر التظلم
- 128 ثانيا: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير لنظر التظلم
- 128 الفرع الثاني: شرط التظلم الإداري المسبق
- 129 أولاً: تعريف التظلم الإداري المسبق
- 129 ثانيا : التظلم الإداري المسبق في مجال التعمير
- 132 الفرع الثالث: شرط الميعاد في مجال التعمير
- 132 أولاً: تعريف شرط الميعاد
- 133 ثانيا: حساب أجال الميعاد في مجال التعمير
- 134 المبحث الثاني: التسوية القانونية لمنازعات التعمير وفق القانون 08-15
- 134 المطلب الأول: ماهية التسوية القانونية وفق القانون 08-15: (تحقيق المطابقة)
- 135 الفرع الأول: مفهوم المطابقة وخصائصها
- 135 أولاً: مفهوم المطابقة
- 136 ثانيا: خصائص تحقيق المطابقة
- 140 الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لتحقيق المطابقة
- 140 أولاً: البنائات المشمولة بتحقيق المطابقة
- 143 ثانيا: البنائات غير المشمولة بتحقيق المطابقة
- 145 المطلب الثاني: إجراءات التسوية القانونية
- 146 الفرع الأول: مرحلة إعداد ملف التسوية
- 146 أولاً: التصريح بالطلب
- 146 ثانيا: وثائق ملف الطلب
- 149 ثالثا: إيداع الطلب لدى الجهة المختصة
- 150 الفرع الثاني: التحقيق في ملف التسوية
- 150 أولاً: التحقيق على مستوى مصالح التعمير للبلدية
- 151 ثانيا: التحقيق على مستوى مديرية التعمير والبناء للولاية
- 152 المطلب الثالث: البت في ملف التسوية

154	الفرع الأول: حالة قبول طلب التسوية
154	أولا: حالة الإنجاز برخصة البناء
155	ثانيا: حالة الإنجاز بدون رخصة
157	الفرع الثاني: حالة التحفظ والرفض لطلب التسوية
157	أولا: حالة التحفظ
158	ثانيا: حالة الرفض
160	المبحث الثالث: التسوية القضائية لمنازعات التعمير (طرق الطعن)
160	المطلب الأول: دعوى الإلغاء مجال التعمير
161	الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير
161	أولا : شروط رافع الدعوى
168	ثانيا : شروط القرار المطعون فيه
169	ثالثا : الجهة القضائية المختصة
171	رابعا: التظلم الإداري المسبق
171	خامسا: الميعاد القانوني للطعن بالإلغاء
173	سادسا: القرار الإداري المسبق
174	الفرع الثاني: أوجه وأسس رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير
175	أولا: عيب عدم الاختصاص
177	ثانيا : عيب الشكل والإجراءات
179	ثالثا : عيب الانحراف في استعمال السلطة
179	رابعا : عيب مخالفة القانون
180	خامسا : عيب انعدام السبب
182	المطلب الثاني: آثار رفع دعوى الإلغاء
182	الفرع الأول: آثار تحريك دعوى الإلغاء
183	أولا : وقف تنفيذ القرارات الإدارية الخاصة بالتعمير
187	ثانيا: إصدار الحكم وتنفيذه

188	الفرع الثاني: سلطات القاضي في دعوى الإلغاء الخاصة بالتعمير
188	أولاً: سلطات القاضي في الإلغاء ورفضه
190	ثانياً: إمكانية توجيه أوامر للإدارة
191	المطلب الثالث: دعوى التعويض في مجال التعمير
192	الفرع الأول: أساس دعوى التعويض
193	أولاً: الخطأ
195	ثانياً: الضرر
196	ثالثاً : العلاقة السببية
197	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض وآثارها
198	أولاً: شروط قبول دعوى التعويض
200	ثانياً : آثار دعوى التعويض
202	خلاصة الفصل
203	الخاتمة
209	قائمة المراجع
231	الفهرس

## المخلص :

يبنى موضوع منازعات التعمير حول محور التوفيق في إحداث توازن بين مصلحتين، مصلحة خاصة تتعلق بالمالكين والأفراد الذين يرغبون في ممارسة حقهم على ممتلكاتهم ومصلحة عامة تأخذ بعين الاعتبار حماية المجتمع وفرض إجراءات الضبط في مجال التعمير. ورغم الجهود المبذولة في هذا المجال إلا أنها تتسم بالقصور في تحقيق الموازنة بين المصلحتين، إما لنقص يشوب نصوصها بحيث تكون مجرد تعليمات أو قواعد لا تتبني عنها أي قوة ردعية، أو لعجز يعتري تطبيقها وذلك بالنظر لطابوهات المنازعات الخاصة بالتعمير، سواء كانت منازعات رخص وشهادات أم منازعات المناطق المحمية على أهميتها الحضرية، والتي سادها الغموض في ظل العجز لطرح بدائل ممكنة في إطار التنوع المعماري والحرية الفردية.

يبرز دور التسوية لمنازعات التعمير سواء كانت تسوية ذات منبع إداري، قانوني أم قضائي للوقوف على تكريس حرية فردية في التعامل مع الفضاء العمراني وضابط قانوني للمحافظة على حقوق المجتمع إزاء ذلك إلا أنه يبقى التسيير الأمثل لمجال العمران والحد من منازعاته يفترض رؤية إستراتيجية، ونضج ثقافي للمجتمع ما يكفل ترقية البيئة العمرانية.