

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الإدارية في مجال العمران

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون عام

تحت إشراف الأستاذ:

د/ صايب عبد النور

من إعداد الطالبة:

- وعيل صراح

لجنة المناقشة

- د. إدريموش أمال، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....رئيسا
- د. صايب عبد النور، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....مشرفا ومقررا
- أ. سي محي الدين صليحة، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.....ممتحنا

تاريخ المناقشة: 27 سبتمبر 2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر واحتراف

أشكر الله تعالى الذي أسبغ علينا نعمه ظاهرة وباطنة وأمّدي بالصبر لتذليل الصعوبات وأعانني على انجاز هذه المذكرة، فالحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات.

أرفع اخلص آيات الشكر والتقدير إلى أستاذي الفاضل الدكتور صايب عبد النور الذي تفضل بالإشراف على هذا البحث، ولم يبخل علي بتوجيهاته القيمة وملاحظاته السديدة أثناء كل مراحل إنجاز هذه المذكرة، فتقديري واحتراماتي أستاذي الفاضل .

أتقدم بالشكر الجزيل للأساتذة الأجلاء أعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم قبول مناقشة هذا العمل العلمي المتواضع .

إلى كافة أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة مولود معمري تيزي وزو وخاصة من أشرفوا على تدريسي طيلة السنوات الخمس الماضية، جزاكم الله عنا كل خير، وأخص بالشكر الأستاذ نسير الذي فتح لي باب الدراسة في جامعة تيزي وزو وكان السبب في مواصلة المسار الدراسي في هذه الولاية التي لم ألقى من أهلها الكرام إلا الترحيب والعون، فشكرا جزيلا لك أستاذ نسير .

كما أشكر زميلتي في مديرية أملاك الدولة لبومرداس، العزيزة منيرة التي ساعدتني كثيرا طيلة مساري الجامعي .

* صراح * 



إهداء

أهدي هذا العمل إلى من قال الله تعالى فيهما " وَأَخْفِضْ لَهُمَا جَنَاحَ
الذَّلِّ مِنَ الرَّحْمَةِ وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا "سورة الإسراء
الآية 24

الوالدين الكريمين حفظهما الله وأطال في عمرهما.
إلى من أخذ بيدي ورسم الأمل في كل خطوة أمشيها، وساعدني بكل
استطاعته، رفيق دربي وقرّة عيني زوجي العزيز كريم.
إلى سندي وعضدي في الحياة أخي الوحيد حسان وابنته تالين.
إلى أخواتي حورية، سمية ويسرى وصديقتي الغالية فريدة.
إلى كل من عرفته من قريب ومن بعيد، وكل من مد لي يد العون
في إتمام دراستي وانجاز هذا العمل المتواضع.

صراح 

قائمة المختصرات

- ج.ر.ج.ج: جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
- ص: صفحة.
- ص ص: من صفحة إلى صفحة
- ط: طبعة
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- م.ق: المجلة القضائية.
- ن.ق: نشرة القضاة.
- د.س.ن: دون سنة النشر.

مقدمة

يكتسي موضوع التعمير أهمية بالغة في الوقت الراهن نظرا للنمو الديمغرافي المتزايد والتوسع الحضري الذين تعرفهما المدن والتجمعات العمرانية في الدول، وخاصة منها النامية. لذلك يجب تسيير حركة البناء وتشديد المدن وفق قواعد وأصول مرسومة ومحددة في القوانين المنظمة للتهيئة والتعمير، قصد المحافظة على جمال تنسيق المباني.

يعد قانون التهيئة والتعمير من بين الوسائل القانونية التي يمكن بموجبها مراقبة وتنظيم حركة البناء وتحويل الأراضي الصالحة للبناء وتنظيمها، مع مراعاة الجوانب التي تساهم في التسيير الاقتصادي الأمثل لهذه الأراضي¹.

غير أن الحديث عن وجود قانون يضبط النشاط العمراني للأفراد يعود إلى القرن 12 م في بعض المدن الإيطالية " فنيسا"، ثم انتشر بعده إلى كل من فرنسا وألمانيا في شكل قواعد متفرقة، حتى مع نهاية الحرب العالمية الأولى ظهرت الحاجة إلى وضع قواعد قانونية وجمعها في قانون واحد نظرا لتفشي ظاهرة العمران الفوضوي².

وعلى غرار بقية مشرعي العالم، إعتمدت الدولة الجزائرية، بدورها، على سياسة عمرانية خاصة بها، مرت بعدة مراحل.

ورغم تبني الجزائر للنظام الاشتراكي عقب حصولها على الاستقلال غير أنها انتهجت وعملت بتقنيات التعمير وتنظيم المدن الموروثة عن الإدارة الفرنسية، وذلك وفقا للقانون رقم 62-157 الذي جاء فيه وجوب استمرارية العمل بالتشريع ساري المفعول (التشريع الفرنسي) إلى وقت لاحق إلا في الأحكام المخالفة للسيادة الوطنية.

1- إقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016-2017، ص 23.

2- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، المجلد 25، العدد 4، جامعة الكويت، 2001، ص 279.

وهكذا استمر خضوع قطاع العمران للمرسوم رقم 31-12-1958 الفرنسي إلى أن صدر الأمر رقم 67-75 المتعلق برخصتي البناء وتجزئة الأرض من أجل البناء¹، إلا أن بعض التحولات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر في فترة ما بعد الاستقلال، قد زعزعت قطاع العمران، الذي أصبح يتركز في المدن وذلك لعاملين: يتمثل أولهما في ثورة التحرير الوطني التي تسببت في ترك سكان الأرياف لأراضيهم بسبب تطبيق المستعمر الفرنسي لسياسة حرق الأراضي وثانيهما يتمثل في النزوح الريفي الذي عجل تحضير قري للريفيين.

وهو الأمر الذي أدى إلى ظهور قطاعات عمرانية غير منظمة من أحياء قصديرية غير قانونية وكثرة التجاوزات والمخالفات العمرانية التي سببها النمو الديموغرافي الهائل الناتج عن النزوح الريفي القوي نحو المدن، ومن أجل وضع حد لهذه الظاهرة التي جعلت السلطات العامة غير قادرة على التحكم في نمو النسيج العمراني، عمل المشرع الجزائري بسن ترسانة من النصوص القانونية الخاصة بتنظيم المدن (العمران) والتهيئة العمرانية بغرض الحد من هذه التجاوزات والمخالفات العمرانية والحد من ظاهرة البناء الفوضوي الذي شوه المحيط العمراني في الجزائر ومعالجة بعض القضايا بالغة الأهمية التي تتعلق بالبناء والتعمير².

ولمسايرة التطور العمراني تتبعها المشرع الجزائري بمجموعة من النصوص القانونية لعل أهمها القانون رقم 90-29³ الذي يجد موضوع بحثنا أساسه فيه، وهو أول نص قانوني

1- أمر رقم 67-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر.ج. عدد 83، صادر في 17 أكتوبر 1975 (ملغى).

2- إقلاوي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 17-18.

3- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 51، صادر 15 غشت 2004.

يجسد إستراتيجية البناء ونظام تعمير المدن بمفهومه الحديث، ويكمله عدة مراسيم تنفيذية منها رقم 91-175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء¹.

والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم، ورخصة البناء وشهادة المطابقة²، ورخصة الهدم المعدل والمتمم، الذي تم إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³.

وفي هذا الإطار، فإن فعالية هذه النصوص لا تكون مجدية وفعالة إلا حينما تخضع جميع الأنشطة العمرانية من أعمال البناء أو الهدم أو التجزئة إلى تراخيص إدارية يمارس المستفيدون منها حقوقهم في البناء بحسب أهدافهم، وبالتالي تمكين الإدارة من حفظ النظام العام العمراني.

لذلك أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات، حتى تتمكن السلطة الإدارية من القيام بمهمتها الرقابية، ومن خلال تتأوله لأحكام قانون العمران أبرز وجود قواعد رديعية كفيّلة بأن تخلق نوعا من التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العمرانية بكل مقتضياتها، وهذا ما أبرز دور الإدارة في التدخل لضمان تحقيق ذلك من خلال فرض تراخيص إدارية تنظم قواعد قانون التعمير المتمثلة في القرارات الفردية المتعلقة بمجال التعمير، كما أن إفادة المالكين من مختلف تراخيص وشهادات التعمير من

1- مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 1 جوان 1991

2- مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 1 جوان 1991 (ملغى)

3- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-324 مؤرخ في 2 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج عدد 71، صادر في 02 ديسمبر 2020.

عدمه فيه تأثير على مصالحهم ومراكزهم القانونية فهنا يخلق إلتزام على عاتق الإدارة باحترام إجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار قرارات العمران¹.

ومع ذلك فإن أزمة العمران تهدد حياة الأفراد وتلحق بممتلكاتهم أضرار بالغة، بسبب عدم إحترام الإدارة العامة لمبدأ المشروعية في مجال إصدار تراخيص أعمال البناء: وهذا يدل على الإدارة العامة لا تحترم غالبا الإجراءات والقيود والشكليات التي وضعها التشريع والتنظيم لمنح التراخيص الإدارية المتعلقة بالبناء².

تبعا لذلك فإن دراستنا تتعلق بأحد صور أعمال الإدارة في مجال البناء والتعمير، وارتباطها بأهداف سلطات الضبط الإداري في مجال العمران من جهة، وضرورة الحفاظ على حقوق وحريات الأفراد في التصرف في ملكياتهم العقارية سواء بالبناء أو التجزئة، الهدم أو غير ذلك من التصرفات من جهة ثانية، وهنا تظهر أهمية دور القاضي الإداري في الموازنة والتوفيق بين المتناقضين حرية الفرد وسلطة الإدارة والسعي لضمان الحفاظ على مبدأ المشروعية، وبناء على ذلك نطرح الإشكالية التالية:

ما هو الدور الذي يلعبه القاضي الإداري في مجال الرقابة على مشروعية

قرارات التعمير؟

قصد الإجابة على هذه الإشكالية إعتدنا بصفة أساسية على المنهج الوصفي قصد التعرف على العديد من المفاهيم التي له صلة مباشرة بالموضوع، كرخصة البناء، رخصة الهدم، رخصة التجزئة، شهادة المطابقة، شهادة التقسيم، دعوى الإلغاء، عدم المشروعية الداخلية للقرارات الإدارية، عدم المشروعية الخارجية للقرارات الإدارية، وقف تنفيذ القرار الإداري، كما إعتدنا بصفة جزئية على المنهج التحليلي قصد تحليل النصوص القانونية

1- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، ص 12.

2- ويدير فضيلة، حوام صالح، إختصاصات القاضي الإداري في منازعات العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021، ص ص 1-2.

التي نظمت جوانب هذا الموضوع، سواء تلك الواردة في قانون التهيئة والتعمير أو في النصوص التنظيمية الخاصة به للإمام بالموضوع رأينا أنه من الضروري أن نحدد بداية القرارات الإدارية التي تكون محلا لرقابة المشروعية في مجال العمران (الفصل الأول)، ثم دراسة دعوى الإلغاء كآلية لتحريك الرقابة القضائية على هذه القرارات (الفصل الثاني)

الفصل الأول

تحديد القرارات الإدارية محل

رقابة المشروعية في مجال العمران

يعتبر الحق في الملكية الخاصة حقا محميا دستوريا، وبمقتضى هذا الحق يستطيع المواطن التصرف في ملكيته العقارية بممارسة جميع الأعمال العمرانية من بناء أو هدم أو تجزئة للعقار بغية تحقيق مصلحته الخاصة، فالمبدأ هو أن الفرد حر في ملكيته الخاصة، وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 60 من الدستور الجزائري لسنة 2020، إذ نصت على ما يلي: " الملكية الخاصة مضمونة"¹.

غير أن التسليم بهذا على إطلاقه تجعل الفرد متعسفا بصورة أو بأخرى في استعمال حقه للقيام بمختلف أنشطة البناء على ملكيته العقارية، دون أي إعتبار لها يترتب عن هذه الأنشطة من أضرار قد تصيب الأفراد في نواحي كثيرة، كما قد تؤدي إلى تشويه المناطق العمرانية بالتأثير السلبي على البيئة².

لذلك أوجد المشرع الجزائري في النصوص القانونية المنظمة للتهيئة والتعمير مجموعة من الآليات الردعية الهادفة إلى تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني، وإيجاد نوع من التوازن بين المصلحة الخاصة للأفراد والمصلحة العمرانية بكل مقتضياتها، وهنا يبرز دور الإدارة في التدخل للقيام بمهمتها الرقابية والوقائية في مجال البناء والتعمير، وذلك من خلال فرض رخص التهيئة والتعمير (المبحث الأول)، إضافة إلى مختلف الشهادات التي تصدرها في هذا المجال (المبحث الثاني) .

1- مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه

في استيفاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر.ج. عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

2- ديب فاطنة، " النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات البناء والتعمير،

العدد الثالث، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017، ص 249.

المبحث الأول

رخص التهيئة والتعمير

تعتبر الرخص الإدارية في مجال البناء والتعمير من أهم آليات ووسائل الرقابة القبلية التي تمارسها الإدارة في هذا المجال، إذ تسمح لها القيام بالإشراف والتوجيه، ضمانا لتحقيق الأهداف المتوقعة في المنشآت العمرانية¹.

تتلخص هذه الرخص، حسب الأحكام الواردة في قانون التهيئة والتعمير، وفي النصوص التنظيمية الخاصة به، في رخصة البناء (المطلب الأول)، رخصة التجزئة (المطلب الثاني)، رخصة الهدم (المطلب الثالث)

المطلب الأول

رخصة البناء

تشكل رخصة البناء عنصرا فعالا وبارزا في مجال البناء والتعمير باعتبارها وسيلة الضبط الإداري الأولى لضمان احترام القواعد الخاصة بالبناء على الأراضي بالإضافة إلى أنه ينم عن احترام طالب الرخصة لحقوق الغير ومتطلبات حماية البيئة².

قصد الإلمام بالأحكام التي تنظم رخصة البناء يجب أن نبين بداية المقصود برخصة البناء (الفرع الأول)، ثم التعرض لدراسة إجراءات منح وإعداد رخصة البناء (الفرع الثاني)

1- قريب محمد، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تخصص: دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020، ص 23.

2- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجا"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، السنة الجامعية 2011-2012، ص 42، ديب فاطنة، مرجع سابق، ص 250.

الفرع الأول

المقصود برخصة البناء

يعد الترخيص أو الرخصة من أكثر الوسائل فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه وتستخدم في مجالات متعددة ومختلفة من بينها الترخيص الإداري الذي يعتبر تصرف إداري مؤقت قابل للسحب أو التعديل¹.

أما في مجال البناء والتعمير، فإن رخصة البناء تشكل وسيلة الضبط الإداري الأولى لضمان إحترام القواعد الخاصة بالبناء: ونرى من الضروري التطرق إلى تعريف رخصة البناء (أولاً)، ثم تحديد نطاق تطبيق هذه الرخصة في مجال التهيئة والتعمير (ثانياً).

أولاً: تعريف رخصة البناء

عرفت رخصة البناء بأنها: "القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانوناً تمنح بمقتضاه تمكيناً للشخص (طبيعياً أو معنوياً)، بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران"².

عرفت أيضاً رخصة البناء على أنها "قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني، تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر لشأنه، وتأسيساً على هذه التعاريف يمكن أن نحدد عناصر رخصة البناء فيما يلي:

- صدور قرار إداري بالبناء من السلطة الإدارية المختصة.
- أن يكون القرار الإداري قبلياً، أي تمنح بقرار قبل الشروع في أعمال البناء.

1- فيصل الوافي، " دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير

والبنا، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2018، ص 80.

2- عزري الزين: "النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص 04.

- أن يشمل الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم¹.
ورخصة البناء هي أداة قانونية لضبط وفرض سياسة معينة متناسقة للبناء والتعمير، إذ يهدف نظام الترخيص على أعمال البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها وبين متطلبات المصلحة العامة والتي ينظمها قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة² والتعمير، ومخطط شغل الأراضي³.
تمثل كذلك رخصة البناء مفتاح التعمير لأنها تمنح الإدارة إمكانية مراقبة أعمال البناء قبل البدء فيها من خلال مجموع القواعد المقررة في مجال البناء والتعمير، وبالتالي فإن حق البناء مرتبط بحق الملكية العقارية المقيدة بإجراءات الضبط الإداري كمراعاة الأمن والسكينة العامة وحماية البيئة والمناطق الطبيعية، ومراعاة ارتفاعات المنفعة العامة⁴.
وقد ربطت المادة 50 من قانون التهيئة والتعمير مسألة حق البناء بملكية الأرض، وبالتالي فلا يحق لأي كان أن يشيد مبنى دون ترخيص إداري مكتوب تحت طائلة عدم شرعية البناء وهو ما تم النص عنه صراحة بموجب نص المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁵.

-
- 1- دريم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص 62، ديب فاطنة، مرجع سابق، ص 251.
2- تنص المادة 16 من القانون رقم 90-29 على أنه: " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي"، كما نصت المادة 31 من القانون نفسه على أنه: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل، في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء...."
والمادة 34 من قانون رقم 90-29، السالف الذكر، والتي جاء فيها: " يجب ان تغطي كل بلدية او جزء منها بمخطط شغل الأراضي....."
3- مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر.ج. عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم.
4- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري...، مرجع سابق، ص 48.
5- أنظر: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

ومن شروط منح رخصة البناء، تم تقييد رخصة البناء في حالة منحها لإنجاز مباني في مناطق معرضة للكوارث الطبيعية بضرورة احترام الشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها، ومعنى هذا أنه في حالة منح الترخيص بالبناء في مناطق مهددة بأخطار الكوارث الطبيعية كالزلازل والفيضانات يجب التقييد بشروط السلامة والأمن عند إنجاز البناءات كالالتزام بقواعد البناء المضادة للزلازل أو المضادة للفيضانات حسب نوع الخطر المحيط بالأرض محل البناء ودرجة خطورتها، غير أن زلزال 2003 بين أنه تم إنجاز البناءات في مناطق معرضة للزلازل دون مراعاة شروط السلامة عند إنجازها وقد حدد المشرع المقاييس الواجب اعتمادها عند إنجاز البناءات في حالة غياب أدوات التهيئة والتعمير وكذا وجوب توفر الشبكات الضرورية كربط البناءات بشبكة توزيع الماء الصالح للشرب ووجوب إنجاز بالوعات صرف خاصة بمياه الأمطار للصرف السريع¹.

ثانياً: نطاق تطبيق رخصة البناء

تتقيد الإدارة العامة من حيث مجال تطبيق رخصة البناء حسب أحكام قانون التهيئة والتعمير، إذ يشترط عليها إحترام النطاق الموضوعي الذي تتحد من خلاله أشغال البناء محل الترخيص(1)، والنطاق المكاني الذي يشمل على الأماكن التي لا تستلزم فيها الرخصة لتشييد البناء عليها(2).

1-النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء:

يقصد بالنطاق الموضوعي لتطبيق رخصة البناء بيان مجال تطبيقها من حيث موضوع هذه الرخصة، أي كونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديلها أو غيرها وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران².

وتطبيقاً لذلك قضت المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،

بأنه: " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد

1- ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 64

2- ديب فاطنة، مرجع سابق، ص 251.

البنائات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهاات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج .

تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم¹.

ومنه يمكن تحديد وتصنيف أعمال البناء التي تستلزم ترخيصا مسبقا بالبناء في إنشاء

المباني على النحو التالي:

- **تشيد البنائات الجديدة:** التي يقصد منها إقامة البناية واستحداثها لأول مرة، ويشترط فيها تدخل يد الإنسان.

- **تمديد البنائات الموجودة:** ويقصد به إدخال تعديل على البنائات بالتوسيع الو بالزيادة في حجمها بالتعلية، مثال ذلك إزالة حائط فاصل بين شقتين وجعلها شقة واحد.

- **تغيير البناء:** يقصد بها التغيير الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهاات المفضية على الساحة العمومية، وعليه، فيحق لطالب رخصة البناء أن يطلب من السلطة المختصة تعديل أعمال البناء بشرط مطابقتها للقواعد السارية المفعول.

- **إنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج:** يقصد بالتدعيم هو إزالة الخلل الذي يشوب المبنى في أما التسييج هو إقامة جدار صلب يحيط بالساحة الخارجية للمبنى².

ونشير إلى أن أعمال ترميم البناء تهدف إلى تحسينه وتأمينه لضمان الانتفاع به، لا

نقوم بأعمال إنشاء جديدة، لذلك لا تخضع لضرورة الحصول على رخصة البناء، إلا إذا كان

من شأن هذا الترميم أن يلحق الذي بالمارة أو يعرقل حركة المرور أو يؤذي الجيران، خاصة

1- المادة 52 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

2- شقرون نادية، فلول ليندة، رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2018-2019، ص 17، خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017، ص

إذا لم تراخ فيه الأصول العلمية كإحاطة المكان سياج عازل¹.

كما نضيف ملاحظة مهمة وهي أن حتى أعمال التحويل لا يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك، ويراد بالتحويل هنا تغيير الغرض الذي أنشئ من أجله المبنى، أي القيام بأعمال يكون الغرض منها إعطاء المبنى استعمالاً غير الذي كان مخصصاً له في الأصل، كتحويله من محلات تجارية إلى مكاتب أو من سكنات إلى محلات تجارية².

2- النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء:

نقصد بالنطاق المكاني بيان مدى سريان رخصة البناء على البناءات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء، أي كان نوعها، والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير³.

بالرجوع إلى القوانين السارية المفعول في مجال رخصة البناء لا نجد تحديداً للنطاق المكاني لرخصة البناء، إلا بموجب نص المادة 53 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير السالف الذكر حيث استثنى فقط البيانات التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني والتي يجب على وزارة الدفاع أن تسهر على توافيقها مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال التعمير والبناء.

كما تنص الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يونيو سنة 1995 والذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: " ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا

1- أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- ديب فاطنة، مرجع سابق، ص 254.

3- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري...، مرجع سابق، ص 64.

تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات".

يتضح لنا من خلال ما سبق أن المشرع لم يحدد النطاق الإقليمي لتطبيق رخصة البناء، وهذا يعني أنه وسع من مجال إلزامية الحصول على رخصة البناء في جميع المناطق قبل القيام بأية أشغال، إلا أنه وضع استثناء على ذلك، فلا يستوجب الحصول على رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى¹.

يعتبر قفزة عملاقة للمشرع العمراني - ومن ورائه السلطة التنظيمية - حينما قلص من تلك الاستثناءات وأصبحت إلزامية رخصة البناء في جميع المناطق كلما توافرت في البناء الذي سيقام الشروط التي سبق ذكرها في النطاق الموضوعي لرخصة البناء، نظر الإلتباط البناء حاليا بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية².

الفرع الثاني

إجراءات منح وإعداد رخصة البناء

قبل تسليم رخصة البناء لطالبيها لابد من إتباع إجراءات قانونية أوجبها المشرع الجزائري للحصول على رخصة البناء، إذ يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانون أو الهيئة أو المصلحة المختصة لها قطعة الأرض أو البناية أن يتقدم بطلب الحصول على رخصة البناء (أولا)، وعلى الجهة المختصة أن تقوم بفحص الطلب والتحقق فيه، ثم يتعين عليها إصدار قرار إدارية بشأن هذا الطلب سواء بالموافقة أم الرفض أو التأجيل (ثانيا).

1- خليف حسينة، مرجع سابق، ص 12.

2- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء...، مرجع سابق، ص 13

أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء

يشترط أن يكون لطالب رخصة البناء علاقة بالعقار محل البناء، أي يجب أن تتوفر لديه الصفة القانونية، لذلك لا بد أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹، فهناك مجموعة من الشروط المتعلقة بطلب الرخصة (أ)، وشروط أخرى تتعلق بملف طلب الرخصة (ب).

أ- الشروط المتعلقة بطلب الرخصة:

نصت المادة 50 من القانون رقم 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، ويمارس في ظل احترام الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، تطبيقاً لذلك بينت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر، صفة طالب رخصة البناء وهم: المالك، الوكيل، المستأجر لديه المرخص له قانوناً، الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء

- المالك: تثبت صفة المالك حسب الأحكام القانونية المعمول بها، وتتحقق هذه الصفة وتترجم بعقد الملكية أو الشهادة الحيازة، مسجلين ومشهرين لدى محافظ الشهر العقاري.
- الوكيل: وتكون هذه الوكالة حسب أحكام نص المادة 574 من القانون المدني²، ومادام الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة وليست خاصة.

1- مقلبد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014، ص 35.

2- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ج.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

- **المستأجر لديه المرخص له قانونا:** صفة المستأجر لا تكفي لوحده الطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة، يرخص له بمقتضاها القيام بأشغال البناء الضرورية.
- **المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناء:** ويقصد بها المؤسسات والهيئات العمومية كما يقصد بها الهيئات المسيرة للأعمال المرفقية، لأنها لا تعتبر مالكة، وبعض الجهات كالجهاز التي استفادت من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العامة¹.
- **صاحب شهادة الحيازة:** أجازت المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري² للمتحصل على شهادة الحيازة أن يطلب الحصول على رخصة البناء ما دامت هذه الشهادة المالك. ترتب لصاحبها نفس حقوق. وهو ما أكدته المشرع الجزائري بموجب المادة 42 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، التي إشتطرت نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 والمذكور أعلاه.
- **صاحب عقد الامتياز:** تجدر الإشارة إلى أن المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه لم تشر إلى حق صاحب الامتياز في طلب رخصة البناء، إلا أن بعض القوانين الخاصة أجازت لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة الحصول على رخصة البناء، إذ نصت المادة 51 من قانون رقم 97-02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998³، على حق صاحب الامتياز في طلب رخصة البناء على الأرض التابعة للملكية الخاصة للدولة.

1- منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 41، خليف حسينة،

مرجع سابق، ص ص 15-16، مقلد سعاد، مرجع سابق، ص ص 35-36.

2- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

3- قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج. عدد 89، صادر في 31 ديسمبر 1997.

ب- الشروط الواجب توافرها في ملف طلب الحصول على رخصة البناء:

وفقا للمادتين 42 و43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فإن ملف طلب رخصة البناء يتضمن مجموعة من الوثائق التي يجب على طالب الرخصة تقديمها في ملفه، وتشمل أساسا على الوثائق الإدارية التي تثبت صفة الرخصة والوثائق الخاصة بالبناء.

فالرجوع إلى نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، فإن طلب رخصة البناء يرفق بالملفات التالية: الملف الإداري، الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، إضافة إلى الملف التقني¹، وحسب نص المادة 45 من المرسوم نفسه، يرسل طلب الرخصة والملفات المرفقة به في 3 نسخ، بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية، وفي 8 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود القطعة الأرضية، يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية.

وطبقا لأحكام المادة 48 من المرسوم رقم 15-19 السالف الذكر، فإنه في حالة إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بمنح رخصة البناء، فإنه يتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، وعلى الشباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلبات رخصة البناء في أجل 15 يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

أما عند ما يكون إختصاص منح رخصة البناء من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال 7 نسخ من الطلب مرفقا برأي مصلحة التعمير إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل

1- المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

(8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، ويتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، وترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للولاية، فعليه الفصل في الطلبات في أجل 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

ثانيا: كيفية إصدار القرار الإداري المتعلق برخصة البناء

قام المشرع الجزائري بتوزيع الاختصاص في مجال منح رخصة البناء بين عدة جهات وسلطات إدارية (أ)، وعندما تصدر هذه الجهات قرارها بشأن رخصة البناء، قد تكون بصدد موافقة أو رفض أو تأجيل، وهذا ما سوف نوضحه عند دراسة مضمون قرار رخصة البناء (ب).

أ- السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة البناء:

تولى قانون التهيئة والتعمير تحديد السلطات الإدارية المختصة بإصدار قرار رخص البناء، بحيث منح هذا الاختصاص إلى جهات وسلطات إدارية مركزية ومحلية، إستنادا إلى طبيعة الأشغال ومدى أهميتها من الناحية الوطنية والمحلية، ومنح هذا الاختصاص كمبدأ عام لرئيس المجلس الشعبي البلدي (1)، وفي بعض المشاريع منح هذا الاختصاص للوالي (2)، وفي مشاريع أخرى نجد أن الوزير المكلف بالتعمير هو المختص بذلك (3)

1- اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء:

بالرجوع للمادة 95 من القانون رقم 10-11 يتبين لنا بأنّ المشرع الجزائري منح لرئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة منح الرخص المتعلقة بالتعمير حيث جاء فيها: " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"¹.

يفصل رئيس المجلس الشعبي البلدي في طلبات رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية لجميع البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي مع إلزامه باطلاع الوالي بنسخة من رخصة البناء.

1- قانون رقم 10-11 مؤرخ في 22 جويلية 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج. عدد 37، صادر في 22 جويلية 2011.

أما بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع الرأى الموافق للوالي¹، فرئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الأصلي بمنح وإصدار رخصة البناء².

2- اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء:

يختص الوالي بمنح رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالمشاريع التالية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة
- إقطاعات الأرض والبنايات الواقعة في الساحل وفي الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة في الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي والجيد³.
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها ويقل عن 600 وحدة سكنية⁴.

3- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء:

- يختص الوزير المكلف بالتعمير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء، في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، وذلك بعد أخذ رأي الوالي أو الولادة المعنيين⁵، كما يختص بذلك عندما ما يتعلق الأمر بالمشاريع التالية:
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية
 - التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.

1- أنظر المادة 65 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

2- زناتي إيمان، بن سعدية ربيحة، منازعات العمران، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2018/2017، ص 25، شقرون نادية، قعلول ليندة، مرجع سابق، ص 22.

3- أنظر المادة 66 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 49 من المرسوم رقم 15-19، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

5- أنظر المادة 67 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

- الأشغال والبنائات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية أو مؤسساتها وأصحاب الامتياز.

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة ويلاحظ مما سبق أن المعايير المعتمد من قبل المشرع العمراني في توزيع الاختصاص بين الأشخاص الثلاثة غير محدد وغير دقيق كونه اعتمد على مصطلحات مرنة كالإستراتيجية، المصلحة الوطنية وهذا ما قد يترتب عليه تنازع الاختصاص ومنه الإضرار بالمصلحة العامة والخاصة معا¹.

تجدر الإشارة إلى أن عمليات البناء أو التهيئة أو التعديل، أو التجهيز، أو التخصيص أو إلغاء التخصيص على شواطئ المياه الإقليمية وعلى المناطق الحدودية المصنفة منطقة الدفاع تخضع لموافقة وزير الدفاع الوطني حسب المادة 09 من الأمر رقم 84-02 المؤرخ في 08 سبتمبر 1984، يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها².

ب- تحديد مضمون قرار رخصة البناء:

بعد استكمال إجراءات التحقيق والدراسة لطلب رخصة البناء يتعين على الجهة المختصة إصدار قرار بشأنه سواء، بالموافقة أو بالرفض أو تأجيل البت في هذا الطلب، إلا أننا قد نكون أحيانا بصدد سكوت السلطة الإدارية المختصة بهذا الخصوص.

1- قرار الموافقة بمنح الرخصة:

إن استيفاء طلب رخصة البناء للمستندات والبيانات ومطابقة مشروع البناء للقواعد العامة المعمول بها في مجال البناء والتعمير يخول للإدارة سلطة إصدار قرارها بالموافقة

1- أنظر المادة 49 من المرسوم رقم 15-19، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق.

2- أمر رقم 84-02 مؤرخ في 8 سبتمبر 1984، يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها، ج.ر.ج. عدد 38، صادر في 9 سبتمبر 1984.

على منح رخصة البناء ويتميز هذا القرار بالطابع الإعتراضي أي الاعتراف بمطابقة الأشغال والأعمال محل الرخصة للشروط المفروضة والمنصوص عليها قانوناً¹.

وتلتزم السلطة المختصة بنشر من قرار منح رخصة البناء في مقر المجلس الشعبي البلدي، من أجل تمكين الجمهور من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب، وذلك إلى غاية إنقضاء سنة وشهر²، كما يمكن أن تمنح رخصة البناء بتحفظ مقابل تعديل جزئي للمشروع وفق مقتضيات خاصة، وفي هذه الحالة فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة، يجب أن يكون مبرراً³.

2- صدور قرار برفض البناء:

يمكن للسلطة الإدارية المختصة إصدار قرارها برفض منح رخصة البناء إذا كان المشروع المتعلق بها مخالفاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه أو حالة البناء الذي يشيد على الأراضي المجزئة، غير مطابقة لتوجيهات رخصة التجزئة، وفي هذه الحالات يكون رفض منح رخصة البناء وجوبياً⁴.

وهناك حالات أخرى يمكن فيها للسلطة المختصة أن ترفض فيها منح رخصة البناء بصفة جوازية، كحالة المساس بالسلم والأمن العموميين من جراء موقع البناء أو حجمها أو إستعمالها أو إذا كانت الأراضي المواد البناء عليها معرضة للأخطار الطبيعية مثال الفيضانات وإنجراف التربة⁵.

1- زياني إيمان، بن سعدية ربيحة، مرجع سابق، ص 25.

2- المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

3- المادة 52 الفقرة 4 من المرسوم نفسه.

4- المادة 52 من المرسوم نفسه.

5- أنظر المواد من 02 إلى 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175، مرجع سابق.

3- صدور قرار بتأجيل البت في طلب الرخصة:

يمكن للسلطة المختصة تأجيل البت أو الفصل في طلب رخصة البناء، لمدة لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما¹.

4- حالة سكوت السلطة الإدارية:

يمكن لصاحب طلب رخصة البناء الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة، يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، ثم يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به².

لقد إتضح لنا عند دراسة النظام القانوني لرخصة البناء على ضوء المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بأن رخصة البناء هي إلزامية لكل شخص يرد البناء، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وسواء كان من أشخاص القانون العام أو القانون الخاص، كما أن منح رخصة البناء يعد حقا لطالبيها كقاعدة عامة، إلا أنه يحق للإدارة بصفة إستثنائية رفض تسليمها في حالة عدم توافر الشروط القانونية وعليه، فرخصة البناء لا تلغى حق البناء بل تقيدده لضمان إحترام قواعد البناء وعدم الإضرار بالغير³.

1- المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 62 من المرسوم نفسه.

3- ديب فاطنة، مرجع سابق، ص 269.

المطلب الثاني

رخصة التجزئة

تعد عملية التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم والمنسجم مع النسيج العمراني والمدمج ضمن مخططات التوجيه والتهيئة العمرانية التي تقوم البلديات ووكالاتها العقارية بتهيئتها والإشراف على انجازها من أجل توفير السكن الفردي. وتتمثل عملية التجزئة في تقسيم الملكية العقارية إلى عدة قطع تسلم إلى الأشخاص الذين يرغبون في إقامة بنايات سكنية، وتخضع للإحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بالتعمير¹، وللإلمام بمختلف القواعد المنظمة لرخصة التجزئة، يجب التطرق إلى تحديد مفهومها (الفرع الأول)، ثم توضيح مختلف الإجراءات الخاصة بتسليم رخصة التجزئة (الفرع الثاني)

الفرع الأول

مفهوم رخصة التجزئة

إذا كانت رخصة البناء شرط أساسي يمكن الأفراد من مباشرة أعمال البناء على العقارات التابعة لملاكيتهم، فإن رخصة التجزئة لا أهمية فيها باعتبارها شرطا جوهريا يجب الحصول لتمكين الأفراد من تجزئة وتقسيم عقاراتهم قبل البدء في أعمال البناء، ويجب أن نتطرق إلى تعريف هذه الرخصة (أولا)، ثم نبين خصائصها (ثانيا)

أولا: تعريف رخصة التجزئة

بالرجوع إلى النصوص القانونية التي تنظم مجال التهيئة والتعمير حاليا في الجزائر، نجد بأن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف رخصة التجزئة، وإنما نجد أنه قد أشار إليها فقط في أحكام القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 164

وباستقراء المادة 57 من القانون رقم 90-29، نجد بأنها اكتفت بالنص على أنها رخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها¹، وهو الحكم نفسه الذي نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها: "...تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما يكن موقعها، إذا كانت قطعة أو عدة قطع أرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية"².

ويمكن أن نعرف رخصة التجزئة على أنها: وثيقة إدارية ثانية بعد رخصة البناء، والتي تصدر بموجب قرار إداري ترخص بمقتضاها الإدارة لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطعتين أو عدة قطع أرضية، من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية، فهي تمكن من إنجاز بناء جديد أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير³.

ويشترط أن تكون موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو وثيقة التعمير التي تحل محله، كما يجب أن تكون موافقة لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العمرانية المعمول بها⁴.

يستفيد طالب رخصة التجزئة من مختلف الاحتياجات التي تستلزمها عمليات البناء من قنوات التموين، أعمال التوصيل بالمرافق العمومية، وقنوات الصرف الصحي، إضافة إلى أن رخصة التجزئة تمنح من جهة إدارية مختصة قانونا، فرخصة التجزئة تعتبر نقطة

1- المادة 57 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق

2- المادة 07 من المرسوم رقم 15-19، مرجع سابق.

3- شقرون نادية، فلول ليندة، مرجع سابق، ص 7.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005، ص 44 .

بداية من أجل القيام بعملية البناء، وعليه لا يمكن البناء على قطع أرضية إلا بعد الحصول على تجزئة الملكية إلى قطعتين أو عدة قطع¹.

ثانياً: خصائص رخصة التجزئة

من خلال ما سبق ذكره نستخلص خصائص رخصة التجزئة وهي كالتالي:

- تعتبر رخصة التجزئة وثيقة إدارية تصدر في شكل قرار إداري انفرادي، وهذا بالنظر للجهات التي تصدره، وهي جهة إدارية محددة قانوناً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، فلقد ألزم المشرع الإدارة على أن يصدر هذا القرار الإداري في شكل معين وإجراءات محددة ضماناً لحقوق الأفراد واحتراماً لمبدأ المشروعية، وإذا خرجت الإدارة عن ذلك فقرارها يصبح غير مشروع.
- رخصة التجزئة مرتبطة بملكية العقار، وكما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90-29 فإن حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس باحترام تام للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، كما يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، فرخصة التجزئة لا تسلم إلا للشخص الطبيعي أو المعنوي المتحصل على ملكية أرض.
- رخصة التجزئة وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- يترتب على اعتبار رخصة التجزئة قراراً إدارياً وفي حالة نزاع فالقضاء الإداري هو المختص بالنظر فيه.
- تعتبر رخصة التجزئة من النظام العام، فلا يجوز للإدارة مخالفتها.

1- بلحاج علي جزيرة وهواري فيروز، القرارات الصادرة في مجال التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018، ص 7.

- رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري الذي يجب أن يكون نهائيا أي محدثا للأثر القانوني المتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية¹.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

يتحدد نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع في ماهية العقارات التي ينصب عليها الترخيص، وكذا الأشغال التي تدخل في عملية التجزئة، كما يتحدد نطاق تطبيقها من حيث المكان في المناطق التي تتم فيها هذه التجزئة².

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري في قانون الهيئة والتعمير لم يحدد المناطق التي يستلزم فيها الحصول على رخصة التجزئة، بل إكتفى بالذكر أن هذه الرخصة تمنح لتقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها³، وبالتالي تكون هذه الرخصة إجبارية في كل الأماكن لاستثناء الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بذلك بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات⁴.

الفرع الثاني

إجراءات تسليم رخصة التجزئة

تعتبر رخصة التجزئة من أهم الرخص العمرانية التي تستخدمها الإدارة لتنظيم النشاط العمراني وحسن سيره، فالمشرع الجزائري وضع شروطا وإجراءات يجب إتباعها من طرف طالب الرخصة، الذي يجب عليه أن يقدم طلبا مرفوقا بوثائق تقنية وقانونية بعدها تحقق

1- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 167-168.

2- شقرون نادية، قعلول ليندة، مرجع سابق، ص 8.

3- أنظر المادة 57 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

4- أنظر المادة 1 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

الإدارة في هذا الطلب (أولاً)، وهناك عدة سلطات إدارية (ثانياً)، منحها القانون سلطة إصدار قرار رخصة التجزئة سواء بالقبول أو الرفض (ثالثاً).

أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة

يكون طلب رخصة التجزئة مقدم من طرف المالك أو موكله لا غيرهما، إضافة إلى إرفاق الطلب بوثائق مهمة فرضها المشرع نظراً لخطورة وأهمية هذه الرخصة التي تمنحها الإدارة، وهذه الوثائق هي التي تثبت صفة طالب الرخصة والشكليات المطلوبة في ملف طلب رخصة التجزئة.

أ- صفة طالب رخصة التجزئة:

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو وكيله، وهذا حسب أحكام نص المادة (08) من المرسوم رقم 15-19، فالمالك هو الذي يقوم بإثبات ملكيته وفقاً للقواعد والأحكام القانونية وذلك بموجب عقد ملكية، فيمكنه تقديم الطلب بنفسه أمام الجهات المختصة قصد الحصول على رخصة التجزئة كما منح المشرع الجزائري الوكيل حق تقديم طلب رخصة التجزئة، وفي هذه الحالة هذه الحالة عليه أن يرفق طلب الحصول على الرخصة بتوكيل رسمي محرر أمام الموثق، لأن المالك الأصلي عند تفويضه الوكيل للقيام بهذه العملية، يجب أن يراعي فيها القواعد العامة للوكالة المنصوص عليها في التقنين المدني الجزائري¹.

ب- مضمون طلب رخصة التجزئة:

حسب المادة (09) من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يرفق طلب رخصة التجزئة

الوثائق الآتية :

- 1- تصميم للموقع، يحد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية.
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشمل على البيانات الآتية:

1- بلحاج علي جزيرة، هواري فيروز، مرجع سابق، ص ص 8-9.

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
 - منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
 - تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
 - تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة.
 - موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- 3- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي:
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسبة الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.
 - المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
 - تحديد مستوى الضجيج وانبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- 4- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
 - نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين.
 - الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها.
 - طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة.

- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.

- دراسة جيو تقنية يعدها مخبر معتمد

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وآجال ذلك عند الاقتضاء.

6- دفتر شروط يحدد الإلتزامات والإرتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وكذا الشروط التي تتجز بموجبها البنائيات¹.

ج- التحقيق في طلب الحصول على رخصة التجزئة:

يتضمن التحقيق الوجوبي في الطلب في مفهوم المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي في حالة انعدام ذلك يتضمنه المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو القواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما يتناول كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تتجر عن إنجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة الملائمة الصحية وطابع الأماكن المجاورة أو مصالحتها وكذلك الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية للبلديات².

عندما يكون الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للبلدية والدولة، فإنه تتم دراسة الملف على مستوى الشباك للبلدية ويكون ذلك في أجل (08) أيام التالية لتاريخ إيداع الملف، ويجب عليه أن يفصل في الطلبات من أجل (15) يوماً الموالية لتاريخ إيداع الطلبات³.

1- المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- عزري الزين، مرجع سابق، ص 52 .

3- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

أما إذا كان هذا الاختصاص يؤول إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإنه تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية، ويكون ذلك حسب الأشكال نفسها المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء¹.

أما بالنسبة للتحقيق الاختياري، فإن المشرع الجزائري أجاز للمصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقوم بإجراء تحقيق عمومي حول التجزئة²، وهذا يدل على خطورة التجزئة التي تمس بالمصلحة العامة.

ثانياً: الجهة المختصة في إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يخول قانون العمران الجزائري منح رخصة التجزئة إلى ثلاث هيئات مختلفة ذلك نظراً لأهمية هذه الرخصة، وتتمثل هذه الجهات المختصة بإصدار هذا القرار في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب اختلاف الحالات التي تصدر فيها هذه الرخصة.

أ - اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة:

ينعقد الاختصاص بمنح رخصة التجزئة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية وممثلاً للدولة:

- بصفته ممثلاً للبلدية:

يكون منح رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية إذا كان العقار في قطاع يشغله مخطط شغل الأراضي، وبيوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من القرار³.

1- المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 12 الفقرة 4 من المرسوم نفسه.

3- المادة 65 الفقرة 2 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

- بصفته ممثلاً للدولة:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي¹.

ب- اختصاص الوالي في منح رخصة التجزئة:

يختص الوالي بإصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 66 من قانون رقم 90-29:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44، 45، 46، 48، 49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه².

ج- اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة:

يرجع الاختصاص بمنح رخصة التجزئة بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية إلى الوزير المكلف بالعمران، وهذا بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين³.

ثالثاً: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة

يصدر القرار المتعلق برخصة التجزئة إما بالموافقة على الطلب أو الرفض، كما يمكن للإدارة أن تتحفظ عند تسليمها لهذه الرخصة:

- يصدر القرار بالموافقة على الطلب من إحدى الجهات المختصة، ويكون ذلك عند التأكد من توافر الشروط المطلوبة التي يجب أن ترفق طلب رخصة التجزئة.

1- المادة 65 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 66 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

3- المادة 67 من القانون نفسه.

- في حالة الرفض على الإدارة أن تقوم بتحديد السبب بدقة في قرار الرفض ضمانا لحقوق صاحب الطلب في المراجعة القضائية.
- إضافة إلى أنه في حالة إعداد أدوات التهيئة والتعمير يمكن للجهة المختصة أن تقوم بتأجيل البت في قرار رخصة التجزئة لكن في حدود المدة القانونية المطلوبة¹، إذ لا يمكن أن يتجاوز هذا التأجيل سنة واحدة على الأكثر².

المطلب الثالث

رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين أدوات الرقابة على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة، إذ لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة³.

الفرع الأول

مفهوم رخصة الهدم

نظرا لأهمية رخصة الهدم في تحديد إستراتيجية عملية البناء المستقبلية فقد حدد المشرع الجزائري تنظيمها بموجب المادة 60 من القانون رقم 90-29، وبصفة أكثر تفصيلا في المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁴.

1- بلحاج علي جزيرة، هواري فيروز، مرجع سابق، ص 14.

2- أنظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

3- زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في المنازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 391.

4- بن خشية مباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة 2016/2017، ص 50.

أولاً: تعريف رخصة الهدم

المقصود بالهدم هو إزالة البناء القائم، وقد عرفها الدكتور عزري الزين بأنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنفاً أو في طريق التصنيف"¹. وعرفت على أنها " قرار إداري يتضمن إزالة كمية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط، وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على الإزالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطراً على الأفراد والبنائيات المجاورة"².

بالعودة إلى النصوص التشريعية والتنظيمية في مجال العمران، نجد أنه لم يرد تعريف لرخصة الهدم، إذ إكتفت هذه النصوص بذكر نطاق تطبيقها، وإجراءات تحضيرها وتسليمها، وهذا بدليل نصت المادة 60 من القانون رقم 90-29 على أنه: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46، أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الشروط والاجال التي يحددها التنظيم"

فلا يمكن القيام بعملية الهدم كلياً أو جزئياً لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية في المناطق التي تركز على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية أو في مناطق تشملها حماية التراث الثقافي³.

ثانياً: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصوصيات:

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

2- بن خشبية مباركة، مرجع سابق، ص 50.

3- بن خشبية مباركة، مرجع نفسه، ص 51.

- رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية الهدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي للبناء.
- تتميز رخصة الهد بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبناء.
- كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون رقم 90-29 والتي تتوفر على مجموعة المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية¹.

ثالثا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

- تجديد النطاق الموضوعي لتطبيق رخصة الهدم يستوجب معرفة مختلف البيانات التي تستلزم الحصول على ترخيص مسبق للأفراد من طرف السلطات الإدارية المختصة قبل لجوئهم إلى عملية هدم عقارهم بطريقة كلية أو جزئية، ويعتبر هذا التقييد استثناء على المبدأ، لأن الأصل هو منحهم الحرية في ذلك، وتتمثل هذه البيانات في:
- إذا كانت البناء واقعة في مكان مصنف أو في الطريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياسية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها.
 - أو إذا كانت البناء الآيلة للهدم تعتبر سندا لبناء مجاورة تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البناءات².

1- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 199-200.

2- سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص

- البنائيات المحمية بأحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 جوان 1998¹، وهذا حسب نص المادة 70 من المرسوم رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فلقد تم تصنيف هذه البيانات المحمية بمقتضى هذا القانون ضمن الممتلكات الثقافية العقارية².

أما عن النطاق المكاني لتطبيق رخصة الهدم، فالأصل أنها تطبق على كامل التراب الوطني باستثناء الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

الفرع الثاني

إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم

ترتبط رخصة الهدم مثلها مثل الرخص الأخرى بمجموعة من الشروط والإجراءات القانونية التي يجب مراعاتها في حالة رغبة الفرد القيام بهدم بناية سواء كان ذلك بطريقة كلية أو جزئية.

للإلمام بهذه الشروط والإجراءات القانونية، يجب التطرق بداية إلى الأحكام الخاصة بطلب الحصول على رخصة الهدم(أولا)، ثم كيفية إصدار هذه الرخصة (ثانيا).

أولا: طلب الحصول على رخصة الهدم

يشترط قانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية الخاصة به، إستقاء مجموعة من الشروط في حالة وجود رغبة للحصول على رخصة الهدم، يتعلق البعض منها بصفة طالب الرخصة (أ)، أما البعض الآخر فيتعلق بملف الطالب (ب).

1- قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج. عدد، صادر في 17 جوان 1998.

2- المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

أ- صفة طالب رخصة الهدم:

تنص الفقرة الأولى من المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة...".

فمن خلال هذه الفقرة يتضح أن المشرع الجزائري حدد أصحاب الحق في طلب الحصول على رخصة الهدم وهم لمالك أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة. فمالك البناية الأيلة للهدم له الحق أن يقدم طلب للترخيص بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته إما يعقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري، كما يمكن أن يقوم بذلك الوكيل بموجب وكالة رسمية بموجب أحكام القانون المدني، إضافة إلى الهيئة العمومية المختصة مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية¹.

ب- ملف طلب الحصول على رخصة الهدم:

إشترطت الفقرة الأولى من المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على طال رخصة الهدم أن يحتوي ملفه على نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة، توكيلاً أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية ونسخة من القانون الأساسي إذا كان أو الموكل شخصاً معنوياً.

ويقوم طالب رخصة الهدم بتقديم الملف إلى الجهة المختصة يتضمن وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة، إضافة إلى طلب رخصة الهدم موقع عليه، ويحتوي هذا الملف

1- بربيع محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد الثاني، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص 106.

الذي يعده مكتب دراسات مختص في الهندسة المعمارية على وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران يؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني¹. ويشترط على طالب رخصة الهدم أن يرسل طلبه والملفات المرفقة به في ثلاثة نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وقوع البناية المراد هدمها مقابل وصل إيداع يسجل في نفس اليوم².

ثم يكلف الشباك الوحيد على مستوى البلدية محل وقوع البناية الآيلة بالهدم بتحضير طلب رخصة الهدم حسب نفس الشروط والكيفيات المتعلقة بتحضير رخصة البناء، وعليها أن تقوم بتحضير هذا الطلب في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الملف أمامها، بحيث يسلم في شكل قرار يوفق نموذج منه بهذا المرسوم³.

ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية⁴، وهذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنها لغيره، فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر من جهة إدارية أخرى، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار لعيب عدم الاختصاص، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.

في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي الموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب⁵.

ولا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار

1- المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

3- المادة 75 من المرسوم نفسه.

4- المادة 78 من المرسوم نفسه.

5- المادة 79 من المرسوم نفسه.

البنية¹.

ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم².
يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض³.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية.
في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما
وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، يعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.
في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.
يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة⁴.

لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁵.

يضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، التي ترفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع

1-المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2-المادة 80 من المرسوم نفسه.

3-المادة 81 من المرسوم نفسه.

4-المادة 82 من المرسوم نفسه.

5-المادة 83 من المرسوم نفسه.

رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وان اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات ، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم¹.

وتصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل خمس (5) سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت رخصة الهدم صراحة بموجب قرار من العدالة².

وطبقا لأحكام قانون البلدية، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للانهيان، أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلاحية كل الجدران أو المبنى أو البناء.

يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطر مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك³.

يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهيان أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته

1-المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2-المادة 85 من المرسوم نفسه.

3-المادة 86 من المرسوم نفسه.

في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي حدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك .

في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخضر في الأجل المحدد لذلك وليعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى. يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي¹.

في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بمصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية. وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحقق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي الإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لاسيما إخلاء المبنى. يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى. إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في انذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية، تدابير أمنية ضرورية².

في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية التدابير الواردة في المادتين السابقتين تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الأيل للسقوط³.

1- المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 88 من المرسوم نفسه.

3- المادة 89 من المرسوم نفسه.

المبحث الثاني

شهادات التهيئة والتعمير

انطلاقاً من النصوص القانونية المنظمة للحركة العمرانية فإن الطرق الرقابية تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة عند الانتهاء من إنجاز البناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها، وإن الرقابة في التنفيذ والإنجاز تفرض نفسها من خلال الآليات الموجودة والإمكانات البشرية والتنظيمية المنصوص عليها قانوناً.

لذا يمكن أن توضع أمام المالكين للعقار القائمين على هذه العمليات إمكانية الحصول على بعض الشهادات، كشهادة التعمير التي توضح حقوقهم في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية (**المطلب الأول**)، وشهادة التقسيم متى كانت البناءات قائمة ويريد مالكوها تقسيمها إلى قسمين أو أكثر (**المطلب الثاني**)، وأخيراً شهادة المطابقة وذلك بعد إنجاز البناء للتأكد من مدى مطابقة هذا البناء لأحكام المتعلقة برخصة البناء، (**المطلب الثالث**).

المطلب الأول

شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير من أدوات الرقابة السابقة في عملية البناء من أجل التحكم المستمر والسيطرة على الزحف العمراني حسب المعايير والمواصفات المعمارية المعتمدة والمرخص بها وذلك لخلق بيئة عمرانية متناسقة ومتناغمة.

وتم النص على الإلتزام بإعدادها ضمن القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، فيما يخص الأحكام المتعلقة بضبط الأراضي العامرة والقابلة للتعمير من أجل شغلها شغلاً راشداً، وكذا المحافظة على الأراضي ذات الطابع الفلاحي، وتلك التي يمكن استعمالها واستغلالها في أغراض النشاطات التجارية والصناعية

والسكنية، دون أن ننسى الأحكام الخاصة بالأراضي والأقاليم ذات الميزة التاريخية والأثرية والثقافية والطبيعية كالساحل ومقتضيات حماية البيئة والمحيط.

فقد نصت المادة 2/68 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنه:

" وفي هذا الإطار يتعين على كل مالك و/أو حائز أن يستعمل ويهيئ ملكه طبقاً لنوعية الاستعمال الذي تسطره أدوات التهيئة والتعمير".

وهو ما أعادت التأكيد عليه هو تثبيته أحكام المواد من 39 إلى 49 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي يعد امتداداً واستمراراً لأحكام قانون التوجيه العقاري وتجسيدا له.

للإلمام بمختلف الأحكام التي تنظم شهادة التعمير، يجب أن نبين بداية مفهوم هذه الشهادة (الفرع الأول)، ثم نفصل في مسألة إجراءات إعداد شهادة التعمير، حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وثيقة معلومات تبين قابلية العقار للبناء من عدمه فهي تسعى إلى إظهار مختلف البيانات المتعلقة بالعقار، حيث تبين للمعنى حقوقه في البناء، وكذا الإرتفاقات المتعلقة به¹، وهذا ما سوف نوضحه عند دراسة تعريف شهادة التعمير (أولاً)، وخصائصها (ثانياً)، ونرى من الضروري أن نبين أهمية هذه الشهادة سواء بالنسبة للفرد أو الإدارة (ثالثاً).

أولاً: تعريف شهادة التعمير

عرفها مجموعة من الفقهاء كالتالي: "هي شهادة معلومات تحدد للمعنى حقوقه في البناء والاتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزود بهذه المعلومات من أجل أن يتصور

1- شقرون نادية، قعلول ليندة، مرجع سابق، ص 33.

أي مدى تتسجم غايته من البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك"¹.
حيث تعتبر شهادة التعمير من الوسائل السابقة لعملية البناء، وهي "وثيقة إعلام"²
للشخص المعني حتى يتسنى له التعرف على حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها
الأرض المراد البناء فوقها، قبل الشروع في أي دراسات وهذا ما نصت عليه المادة 51 الفقرة
الأولى من القانون رقم 90-29: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع
في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها
الأرض المعنية"³.

كما ورد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى) منه
تعريف لشهادة التعمير على أنها: "شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب
من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع
لها الأرض المعنية"⁴.

وهو التعريف نفسه الذي جاءت به محتوى المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم
15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي أضاف إلى جانب شهادة
التعمير بطاقة معلومات التي يمكن لكل شخص معني بحقوق البناء الخاصة بالقطعة
الأرضية المعنية لإستعمالها على سبيل الإشارة، ولا يمكنها أن تحل محل شهادة التعمير،
وهو ما أكدت عليه المادة 2/2 من هذا المرسوم التي جاء فيها: "زيادة على ذلك، يمكن كل
شخص معني بنفس حقوق البناء بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على بطاقة
معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من
الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير"⁵.

1- عزري الزين، مرجع سابق، ص 64.

2- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 131.

3- المادة 51 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

4- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مرجع سابق.

5- المادة 2/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

فشهادة التعمير وثيقة معلوماتية وتوضيحية من جهة، ومن جهة أخرى ضبطية للتوسع العمراني حسب المقاييس والمواصفات المعمارية المرخص بها من طرف الإدارة المختصة، وكذا توفير محيط عمراني متجانس عن طريق الرقابة على مشروع البناء بتحديد الكثافة المستهلكة والمتبقية من القطعة الأرضية¹.

كما تعد شهادة التعمير رخصة إدارية مسبقة واختيارية يطلبها كل شخص طبيعي ومعنوي من السلطة المختصة (البلدية)، وذلك بهدف التعرف على حقوقه في البناء وكذا جميع أشكال الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية. إما بطاقة المعلومات فإنه يمكن كذلك أن يطلبها كل شخص معني لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب، غير أنها لا تحل محل شهادة التعمير².

وهي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب أي شخص، هدفها تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها أرضية المعني³، وقد حددت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في بندها الرابع إلى أن شهادة التعمير يجب أن تبين الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني التي تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك لاسيما الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة⁴.

ثانيا: خصائص شهادة التعمير

تتميز شهادة التعمير ببعض الخصائص المتمثلة فيما يلي :

- 1- إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 133.
- 2- قاسي نجاة، "عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"، مجلة القانون المجتمع والسلطة، عدد 6، جامعة وهران 2، 2017، ص 173.
- 3- زنقيلة سلطان، أهمية أدوات التعمير وعقود التعمير في المحافظة على البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، كلية يوسف بن خدة، جامعة الجزائر 01، 2020، ص ص 189-190.
- 4- المادة 4 من المرسوم رقم 15-19، مرجع سابق

- هي وثيقة إدارية صادرة عن البلدية، تبنى على أساسها أحكام رخصة البناء، فهي عبارة عن عمل إداري يخضع لأحكام وقواعد القانون الإداري.
- هي إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً وبطلب منه، فالمشرع لم يلزم المعنيين بالعمليات العمرانية الحصول عليها بصفة إلزامية وإنما جعلها اختيارية، لذلك لم يترتب أي جزاء عن عدم الحصول عليها.
- تشكل شهادة التعمير بلا شك منفعة تطبيقية وعملية مهمة، يطلبها كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في الدراسات حتى يعرف حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض التي يريد البناء فوقها، وبالتالي تعتبر شهادة معلومات حول القطعة الأرضية والارتفاقات المرتبطة بها.
- إنها شهادة إدارية صادرة عن البلدية، تخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري¹.

ثالثاً: أهمية شهادة التعمير للفرد وللإدارة

تتميز شهادة التعمير بأهمية بالنسبة للفرد، كونها وثيقة تحتوي على كل المعلومات المتعلقة بالأرض المراد إنجاز البناء عليها (أ)، كما لها أهمية بالنسبة للإدارة كونها أداة إعلام ورقابة (ب).

أ- أهمية الشهادة بالنسبة للأفراد:

تتمثل أهمية شهادة التعمير بالنسبة للأفراد، بإعتبارها وثيقة تمنحهم معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقهم المتعلقة بتلك القطعة من الأرض وجميع الارتفاقات المتعلقة بها، ويكون الفرد على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها.

فعلى الموثق أن يتأكد أثناء إجراء عملية البيع لقطعة أرضية من مطابقة تخصيص الأرض بهدف البيع، إذ قد تكون الأرض محل البيع قصد البناء في حين أنها غير قابلة للبناء، أو مخصصة لإقامة مشروع عمومي، لهذا على الموثق أن يطلب شهادة التعمير من

1- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص ص 133-134.

صاحب الأرض خاصة إذا كان المشتري لقطعة الأرض بغرض البناء عليها، فكل إهمال من قبل الموثق تتجر عنه مسؤولية، فالأحكام القضائية المدنية تبرز المسؤولية المهنية للموثق الذي يهمل طلب هذه الوثيقة أو يقصر في شرح محتواها لزيائنه.

ب- أهمية شهادة التعمير بالنسبة للإدارة:

لشهادة التعمير أهمية كبيرة بالنسبة للإدارة، إذ تعتبر أداة إعلام ورقابة بالنسبة للإدارة، لكونها تهدف أساسا إلى تمكين الإدارة رقابة قابلية الأرض للبناء وإعلام البناء constructeur بمدى قابلية الأرض للبناء.

ولهذا يجب على الإدارة احترام توجيهات وتوصيات مخطط شغل الأراضي الذي تخضع له الأرض محل الطلب، وإذا لم تحترم الإدارة هذه التوجيهات وتساهلت اتجاهها وقامت بتسليم الشهادة فهي مسؤولة عن ذلك، وتتابع قضائيا¹.

والجدير بالذكر أن شهادة التعمير ليست إجبارية في عملية البناء، فقانون التهيئة والتعمير أكد على إمكانية طلبها دون إجبار المعني بذلك، بمعنى أن ذلك أمر إختياري وليس وجوبي، تبعا لذلك لمالك العقار المشروع في أعمال البناء دون الحاجة إلى إصدار شهادة التعمير، فوجودها أو عدم وجودها لا يترتب أي أثر قانوني، وباعتبار أن هذه الشهادة إختيارية، فإن المشرع لم يحدد مجال تطبيقها².

الفرع الثاني

إجراءات إعداد شهادة التعمير ومضمونها

رغم أن المشرع الجزائري اقر أن شهادة التعمير هي مجرد وثيقة إدارية إنه إشتراط للحصول عليها إتباع إجراءات حددتها المواد 3 و4 و5 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، فشهادة التعمير مثلها مثل الرخص الإدارية الأخرى تستوجب للحصول عليها مراعاة هذه

1- إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 134-136.

2- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2014-2015، ص 35، شقرون نادية، قعلول ليندة، مرجع سابق، ص ص 35-36.

الإجراءات القانونية، لذلك يجب أن يتقدم الشخص المعنى بطلب إلى الجهة الإدارية المختصة (أولاً)، والتي يجب عليها التحقق من توافق الشروط الواجب توافرها أحكام قانون التهيئة والتعمير لإصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير (ثانياً)

أولاً: شروط تقديم طلب شهادة التعمير

حتى يتمكن المعنى من تقديم طلبه يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط أولها يتعلق بالشخص المعنى الطالب شهادة التعمير ثم شروط طلبها.

حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 طالب شهادة التعمير في مالك العقار ثم وكيله، إن تعذر على المالك طلب هذه الشهادة.

وباعتبار أن هذه الشهادة تعين حقوق البناء والارتفاعات للقطعة الأرضية فإن المشرع قصد بكل شخص معني في الفقرة الأخيرة من المادة المذكورة أعلاه، على أنه كل من له صفة طالب رخصة البناء، له إمكانية طلب شهادة التعمير .

وعليه فإن الطلب يتضمن:

- طلب خطي ممضى من طرف صاحب الطلب.
 - اسم مالك الأرض.
 - تصميمًا حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
 - تصميمًا يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.
- ويتم إيداع هذا الطلب أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته¹.

ثانياً: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

يؤول إختصاص منح شهادة التعمير حسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط(أ)، فهو الذي يتكفل بمنح أو رفض هذه الشهادة، إلا أننا في بعض الحالات قد تكون بصدد حالة سكوت لهذه الجهة الإدارية المختصة(ب) .

1- الفقرة 3 من المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

أ- الجهة المختصة بمنح شهادة التعمير:

بالرجوع إلى المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والتي جاء فيها: " تسلم شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"، يتضح من خلال هذه الفقرة أن المشرع الجزائري منح الاختصاص إصدار شهادة التعمير إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط، خلاف للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) الذي أخضع شروط طلب الحصول على شهادة التعمير لأشكال نفسها المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

وعليه فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص إقليميا بإصدار شهادة التعمير، وذلك عندما يحمل صفته ممثل البلدية أو كمثل للدولة¹.

ب- إصدار القرار الإداري المتعلق بشهادة التعمير:

بعد التحقيق في شروط الطلب الذي يرسله الشخص المعني إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن ذلك يسمح له بإصدار القرار الإداري المتعلق بشهادة التعمير سواء بالموافقة (1)، أو الرفض (2)، إلا أننا نكون بصدد سكوت هذه الجهة الإدارية المختصة بمنح شهادة التعمير.

1- قرار الموافقة على منح شهادة التعمير:

بعد إيداع الملف وتأكد الجهة الإدارية من استيفاءه لجميع الشروط المنصوص عليها قانونا يمنح قرار منح شهادة التعمير من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب، فقد قلص المشرع طلب الدراسة بعد أن كانت شهر من تاريخ إيداع الطلب.

فتبين الشهادة ما يلي:

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على الأرضية
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى.

1- بن خشبة مباركة، مرجع سابق، ص 63.

- خدمة القطعة الأرضية لشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لانجاز المشروع عليها.
- القطعة الأرضية المعرضة للفيضانات.
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة. وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

ولقد أضاف المشرع أمرا جديد يتعلق بالحالة التي تكون فيها آليات تعميم ولاسيما مخطط شغل الأراضي في طور المراجعة فلا يمكن في هذه الحالة اخذ التنظيم الجديد الخاص بالتهيئة والتعمير بعين الاعتبار إلا إذا تجاوز مخطط مرحلة التحقيق العمومي، كما غير المشرع في صلاحية شهادة التعمير حيث كانت مدتها سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها من البلدية في حين أصبحت بموجب هذا المرسوم مرتبطة بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي، أما الوثيقة المستحدثة والتي تسمى ببطاقة المعلومات فقد حددت صلاحيتها لمدة ثلاثة أشهر فقط من تاريخ استلامها¹.

2- رفض منح شهادة التعمير:

يعد قبول منح شهادة التعمير الحالة الأكثر شيوعا، إلا أنه في بعض الأحيان ترفض الإدارة المختصة منح شهادة التعمير (رئيس المجلس الشعبي البلدي) إذا كانت غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

3- حالة سكوت الجهة المختصة:

يمكن لصاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي هذه الحالة، يحدد اجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكن رفع

1- بن خشيبة مباركة، مرجع سابق، ص ص 63-64.

دعوى لدى الجهة القضائية المختصة، وفقا للتشريع المعمول به¹.

المطلب الثاني

شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم أداة من الأدوات القانونية للرقابة السابقة على أشغال التهيئة والتعمير، حيث تعتبر من أهم عقود التعمير اللاحقة التي نظمها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إذ تمكن أصحابها من تقسيم العقارات المكتملة البناء إلى قسمين أو أكثر.

وتختلف شهادة التقسيم تماما عن شهادة التجزئة، وهذا ما سوف نوضحه عند تحديد مفهوم شهادة التقسيم (الفرع الأول)، كما تخضع هذه الشهادة إلى مجموعة من الإجراءات والشروط عند منحها من طرف الجهات الإدارية المختصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم شهادة التقسيم

نصت المادة 59 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أن: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه شهادة تقسيم عندما يزمع تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام..."².

ولقد حاول المشرع تقديم تعريف لهذه شهادة التقسيم، كما قدم الفقه عدّة تعاريف لهذه الشهادة (أولا)، إلا أنه يجب التمييز بين شهادة التقسيم وشهادة التجزئة (ثانيا)

أولا: تعريف شهادة التقسيم

عرفت المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 شهادة التقسيم على أنها: "...وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام..."³.

1- المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 59 من القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم، مرجع سابق.

3- المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

ومنه نستنتج بان شهادة التقسيم تتعلق فقط بالعقارات المبنية وليس العقارات الشاغرة. تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة لكل من يرغب في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر فهي خاصة بالعقارات المبنية فقط، ولا تغير حقوق البناء لان العقار أساسا مبني، وغالبا ما تطلب هذه الشهادة من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث، فهذه الشهادة تسهل للورثة قسمة العقار المبني، وتمكن البلدية مراقبة مدى تأثير قسمة العقار المبني على المحيط العمراني¹.

وتعرف أيضا على أنها وثيقة إدارية تمنح لكل ذي مصلحة بموجب قرار إداري تحدد فيه إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام. وقد ألزم المشرع مالك البناية الذي يرغب في إحداث حصص مستقلة أن يخطر الإدارة بما ينوي الأقدام عليه مراعيًا في ذلك الشروط الشكلية المقررة قانونًا تفاديا لعدم وقوع أضرار أو أضرار بالمعنى².

فشهادة القسمة تتعلق بالعقارات المبنية، فلا تتصور أن تقع العقارات غير المبنية - هي ليست كرخصة التجزئة بل تختلف عنها- إذ لا تخلق حقوق بناء جديدة، كما أنها تختلف عن شهادة التعمير إذ أنها لا تحدد حقوق البناء ولا وضعية العقار تجاه أدوات التعمير³.

ثانياً: التمييز بين شهادة التقسيم رخصة التجزئة

تجدر الإشارة إلى أنه وقبل الشروع في كل عملية تقسيم لعقار إلى قطعتين أو عدة قطع لابد من حصول على رخصة مسبقة للتجزئة، ففكرة التجزئة تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن.

1- إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 210.

2- منصورى نورة، مرجع سابق، ص 69.

3- زردوم صورية، مرجع سابق، ص 392.

وتنص المادة 1/57 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها".

لكن ما يلاحظ أن التعريف المذكور يثير لبسا بين رخصة التجزئة وشهادة التقسيم، حيث ينص المشرع في المادة 1/59 من القانون نفسه على أنه: "تسلم لمالك عقار مبني وبطلب منه، شهادة تقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام".
والحقيقة هي أن يكون الفرق بينهما هو أن يكون العقار شاغرا في رخصة التجزئة، إما شهادة التقسيم فإن المشرع اشترط أن يكون العقار مبنيا.

وما يلاحظ أن القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، قد عالج شهادة التقسيم في قسم رخصة التجزئة وهو ما يزيد في الأمر غموضا في مدى فهم الفرق بينهما ووضع حدود فاصلة للخصتين؟

غير أن هذا الغموض يزول بالتمعن في مضمون المادتين 57 و 59 أعلاه، فرخصة التجزئة تشترط لفرز ملكية عقارية شاغرة إلى عدة قطع، أما شهادة التقسيم فتسلم بالنسبة للعقار المبني فالعبرة إذن ليس بعدد القطع¹.

الفرع الثاني

إجراءات منح شهادة التقسيم

يشترط لمنح شهادة التقسيم إتباع إجراءات قانونية نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، إذ يجب أن يتقدم المالك أو موكله بطلب أمام الجهات الإدارية المختصة، ويشترط أن يتوفر ملفه على جميع الشروط المحددة قانونا (أولا)، ثم تصدر هذه الجهات الإدارية قرارها بشأن هذا الطلب سواء بالموافقة أو الرفض (ثانيا).

1- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري....، مرجع سابق، ص 95.

أولاً: طلب شهادة التقسيم

يجب أن يتقدم المالك أو موكله بطلب موقع عليه، مدعم بالوثائق-اللازمة من:

- إما نسخة من عقد الملكية.
 - وإما بالتوكيل طبق الأحكام القانون المدني.
 - وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً¹.
- يرسل طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويشمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشراً علمياً، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت لو من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي الذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها:
- تصميم للموقع يسمح بتحديد تمركز المشروع،-
 - التصاميم الترشيدية التي تشمل على حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
 - مخطط كتلة البنيات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،
 - بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية والرئيسية لذلك، واقتراح تقسيم المساحة الأرضية،
 - تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم².
- يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم بعد التحقق من الوثائق الضرورية حسب ما نص عليه القانون، ويوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل³.

1- المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

3- المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد المختص للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها سابقا بخصوص رخصة البناء¹

ثانيا: تسليم شهادة التقسيم

تبلغ شهادة التقسيم في أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، وتنتشر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا²، وتحدد مدة صلاحيتها بـ 3 سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

ويمكن لصاحب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة-المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بـ 15 يوما.

وبعد أن كان يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه الرد على الطعن الأول، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، بعدها يفتح بابا للطعن القضائي³.

تعدل الوضع بأن ألغى المشرع الجزائري الطعن الإداري الثاني وأصبح هناك إمكانية لرفع طعن كطعن إداري واحد فقط، بعده يمكن اللجوء إلى رفع دعوى أمام الجهات لقضائية المختصة⁴.

1- المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

2- المادة 38 من المرسوم التنفيذي 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج عدد 71، الصادر في 02 ديسمبر 2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، الذي يحدد كفاءات عقود التعمير وتسليمها.

3- المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

4- المادة 40 من المرسوم التنفيذي 20-342 ، مرجع سابق.

المطلب الثالث

شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة من أكثر أدوات الرقابة فعالية في التخطيط العمراني والبناء، حيث تعد خاتمة للقرار الخاص برخصة البناء، إذ تمنح لأصحاب مشاريع البناء شهادة المطابقة بعد قيام الإدارة المعنية بالتحقق من مدى امتثال الأعمال المنفذة لأحكام رخصة البناء.

تبعا لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء والتهيئة التي تتكفل بها، أن يقوم بصفة وجوبية باستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء¹، فشهادة المطابقة تعتبر تأكيد لمحتوى رخصة البناء²، وهذا ما سوف ننبهه عند دراسة مفهوم شهادة المطابقة (الفرع الأول)، وكغيرها من الرخص والشهادات، تخضع شهادة المطابقة لمجموعة من الشروط والإجراءات الخاصة بمنحها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

مفهوم شهادة المطابقة

تجد شهادة المطابقة أساسها القانوني في المادة 56 و 75 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمواد من 63 إلى 69 من مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

بالرجوع إلى القوانين التي تنظم العمران في الجزائر، يتضح لنا أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لشهادة المطابقة، بل إكتفى بالنص على ضرورة إشغال السلطة الإدارية المختصة بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، إلا أنه نرى من الضروري البحث عن تعريف لهذه الشهادة (أولا)، وتحديد مختلف خصائصها (ثانيا).

1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية...، مرجع سابق، ص 66.

2- منصور نور، مرجع سابق، ص 54، مقلد سعاد، مرجع سابق، ص 71.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري صادر عن السلطة الإدارية المختصة تشهد فيه الإدارة بموجب سلطتها الرقابية بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء الصادر بشأنها" وبتعبير آخر " الوثيقة الإدارية التي تثبت تطابق أشغال البناء لأحكام رخصة البناء"¹.

في هذا الصدد نصت المادة 56 من القانون رقم 90-29: " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة ".

كما المادة 75 من القانون رقم 90-29 على أن: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي".

انطلاقاً من هذا يتعين على صاحب المشروع المستفيد من رخصة البناء سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ينتمي إلى القانون العام أو الخاص، بعد انتهاء أشغال البناء، أن يعلم الإدارة بذلك، وهذا لغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"².

كما تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصاً لوظائف اجتماعية وتربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية"³.

1- مقلید سعاد، مرجع سابق، ص 71.

2- إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 184.

3- مقلید سعاد، مرجع سابق، ص 71.

من خلال ما سبق يمكن تعريف شهادة المطابقة بأنها قرار إداري يثبت ويؤكد مطابقة الأشغال المنجزة مع ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، والذي يمنح لكل شخص طبيعي أو معنوي أنجز بنايات مهما تكن طبيعتها، فشهادة المطابقة تعتبر رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء¹.

كما تعرض المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد 63 و64 و65 لشهادة المطابقة التي تعد إجراءً وجوباً، فهي أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، وحسب المادة 7/2 من قانون رقم 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها²: " هي الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير ".

كما نص هذا القانون على تحقيق مطابقة البنايات عن طريق شهادة المطابقة المسلمة في إطار احترام أحكام قانون رقم 90-29، وتضيف المادة 10 من القانون نفسه على منع استغلال أو شغل أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، والجدير بالذكر أن قانون رقم 15-08 جاء بشيء جديد، المتمثل في تسليم شهادة المطابقة لصاحب البناية المتممة المتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية، وهذا مستخلص من محتوى المادة 20 منه التي تنص على: " دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكامه من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون ".

1- إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 185.

2- قانون رقم 15-08 مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، ج.ج.ج.ج عدد 44، صادر في أوت سنة 2008.

ثانيا: خصائص شهادة المطابقة

بناء على ما سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص شهادة المطابقة في النقاط التالية:

- شهادة المطابقة إجراء إلزامي:

يعقد لشهادة المطابقة الطابع الإلزام يرغم أن تفعيلها يكون بطلب من صاحب البناء إذ يفرض القانون عليهم طلب إصدارها، وإلا تقرر معاقبتهم بغرامة مع هدم البناء إن استلزم ذلك، طالما أن القانون يقتضي عدم استغلال المبنى إلا بعد إصدار هذه الشهادة.

- شهادة المطابقة وثيقة إدارية:

لأن صاحب الاختصاص في إصدارها هي سلطة إدارية محددة بموجب نص في القانون، فلا يمكن لجية أخرى غيرها أن تمنح هذه الشهادة وإلا تبطل لعيب عدم الاختصاص، تتمثل السلطة الإدارية المختصة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، يتعين عليه الرجوع إلى الإدارة المعنية وطلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها في النصوص ذات الصلة بموضوع الشهادة¹.

- شهادة المطابقة رخصة إدارية:

ذلك أنها تسمح للمستفيد من رخصة البناء من استعمال المبنى أو العقار واستغلاله في الغرض الذي شيد من أجله، سواء تمثل في استعماله لمسكن أو لممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة معترف بها قانونا.

- شهادة المطابقة ذات طابع وقائي:

في إطار الرقابة اللاحقة وذلك من خلال أحكام الرقابة على تنفيذ عملية البناء تفاديا لوقوع كوارث كما نصت عليه المواد 21، 22، 23 من القانون رقم 04-02 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

1- عميري وبزة، صالحي كنزة، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع: قانون الخاص- تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016، ص 9 .

- هي قرار إداري انفرادي قابل للطعن فيه:
- يصدر من جهة إدارية محددة يحق للمتضرر من القرار رفع دعوى الطعن فيه لدى القضاء الإداري والقضاء العادي.
- **العنصر الزمني:** تقييد تسليم شهادة المطابقة بمدة محددة في القانون وهي 30 يوم تحسب ابتداء من تاريخ طلب الشهادة.
- **تكيفها القانوني:** أنها سند اسمي لأنها تقدم باسم الشخص الذي يطلبها.
- **من حيث موضوعها :** هي مقياس لرقابة مدى احترام المستفيد منه المقتضيات وشروط الترخيص بالبناء¹.

الفرع الثاني

إجراءات منح شهادة المطابقة

- يقوم الأفراد على حد سواء بطلبات رخص البناء بغرض التشييد وبعد الانتهاء من المشاريع يلتزم الشخص المرخص له بعملية البناء بضرورة استصدار شهادة المطابقة بغرض تمكينهم استغلال المبنى.
- فشهادة المطابقة تعتبر وثيقة إدارية ووسيلة رقابة بعدية تتأكد من خلالها الإدارة مدى احترام المرخص له بالبناء بالتزامات ومواصفات رخصة البناء حسب المواد 73 إلى 78 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير².
- بعد الانتهاء من رخصة البناء، يتوجب على المستفيد منها التوجه إلى السلطات المختصة لطلب شهادة المطابقة (أولاً)، وتقوم هذه السلطة المختصة لمنح شهادة المطابقة بدراسة هذا الطلب (ثانياً)، ثم تقوم بإصدار القرار المتعلق بشهادة المطابقة (ثالثاً).

1- عميري وبزة ، صالح كرز، مرجع سابق، ص 10.

2- كوميشي محمد، رقابة القاضي الإداري على مشروعية عقود التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة 2020/2019 ، ص17.

أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة

هذا الطلب يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط، سواء المتعلقة بطالب الشهادة أو طلب الشهادة بحد ذاته.

أ- صفة طالب الشهادة:

الشخص الذي لها لحقف يطلب شهادة المطابقة نفسه الذي له الحقي الحصول على رخصة البناء، باعتبار أن هذه الشهادة تأتي بعد الانتهاء من أعمال البناء، ومراقبة مدى احترام طالب الشهادة لموصفات أحكام رخصة البناء.

ب- شروط طلب الشهادة:

يجب أن يتوفر الطلب على مجموعة من الوثائق أهمها:

- تسريح يشهد على انتهاء الأشغال.
- محضر تسليم الأشغال معد من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي.

ويودع المستفيد من رخصة البناء الوثائق، إما المحضر أو التصريح حسب الحالة خلال 30 يوما من انتهاء الأشغال في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع، وهذا حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذا لم يودع المعنى التصريح بانتهاء الأشغال حسب الآجال المطلوبة، وإذ المتحدد هذه المدة مسبقا، يمكن معرفتها تبع الآجال الإنجاز المتوقعة لرخصة البناء، وبذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراء عملية المطابقة¹.

ثانياً: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة

بالرجوع للمادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، نجد أنها منحت الاختصاص بتسليم شهادة المطابقة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً وجوباً المبادرة

1- بلحاج علي جزيرة، هوارى فيروز، مرجع سابق، ص ص 45-47.

بإجراء المطابقة في حالة عدم قيام الباني بذلك¹، أو الوالي حسب نص المادة 75 من قانون رقم 90-25 بحيث تنص: ".....تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي"².

ثالثا: قرار شهادة المطابقة

يصدر القرار المتعلق بشهادة المطابقة سواء بالموافقة على تسليمها للشخص المعني، وذلك في حالة التأكد من مطابقة أشغاله لرخصة البناء(أ)، أو برفض تسليمها في الحالة العكسية(ب)، إلا أننا قد نكون أمام سكوت الجهات الإدارية المختصة رقم إنقضاء الآجال المحددة قانونا لتسليم شهادة المطابقة(ج).

أ- منح شهادة المطابقة:

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة إذا بين محضر الجرد الذي قامت بإعداده اللجنة المكلفة برقابة الملف، مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء منها مع أحكام رخصة البناء³.

نلاحظ من خلال هذه المادة بأن المشرع الجزائري قد ألغى الطعن الإداري الثاني الذي كان يقدم سابقا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وأبقى فقط على طعن إداري واحد. ويتم التحقيق في مضمون شهادة المطابقة ومدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصالحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

1- أنظر المادة 66 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

2- المادة 75 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

3- المادة 68 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

وفي هذا الإطار، نصت المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل 15 يوم بعد انتهاء الأشغال، على أن يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار المطابقة بناء على محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجها إذا تبين مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل 08 أيام من تاريخ خروجها. حيث يعد محضر جرد بعد عملية مراقبة المطابقة ويتم تدوين جميع الملاحظات¹.

1- رفض منح شهادة المطابقة:

حسب نص المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لأحكام رخصة البناء، تبلغ السلطات المعنية المستفيد بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، حيث يؤجل منح شهادة المطابقة وعلى السلطة المختصة إخطار المعني بالسبب وبضرورة استكمال واستدراك أوجه وحالات عدم المطابقة.

ويمنح للمعني أجل (03) أشهر من أجل استكمال المطابقة، وبعد انتهاء الأجل يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة أو يرفضها وذلك طبقا للمادة 68 الفقرة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير والبناء².

كما يمكن أن يتعرض المعني بالأمر إلى عقوبات حسب نص المادة 76 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير متمثلة في غرامات تتراوح ما بين 3000 إلى 300000 دج وبالحبس من شهر إلى ستة أشهر³.

3- في حالة سكوت الإدارة عن الرد:

نصت المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود

1- المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق

2- المادة 68 الفقرة الأولى من المرسوم نفسه

3- المادة 76 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

التعمير وتسليمها على أنه: " يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة.

وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن رفع الدعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به"¹.

نلاحظ من خلال هذه المادة، أن المشرع الجزائري ألغى الطعن الإداري الثاني الذي كان يقدم لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وأبقى فقط على طعن إداري واحد فقط يقدم لدى الولاية، بعدها يمكن رفع دعوى قضائية لدى الجهة القضائية المختصة.

1- المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

الفصل الثاني

تحريك رقابة مشروعية قرارات

العمران بواسطة دعوى الإلغاء

تعرف دعوى الإلغاء في مجال العمران على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها ويرفعها صاحب الصفة والمصلحة أمام جهات قضائية مختصة سواء أمام المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي متضمن عقود التعمير غير المشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة، وبالتالي نستنتج أن دعوى الإلغاء تضمن مبدأ المشروعية من جهة ومن جهة أخرى تحمي الأفراد من تعسف الإدارة¹.

فيقتضي مبدأ المشروعية أن تكون قرارات الإدارة مطابقة للقانون، لذلك تخضع قرارات الإدارة المتعلقة بالعمران بصفة عامة لرقابة المشروعية سواء كانت إيجابية بمنح الرخص والشهادات، أو سلبية برفض تسليمها، لأن مشروعية هذه القرارات تقرض إنسجامها مع القوانين والأنظمة الخاصة بالمناطق المراد أو البناء عليها.

هذا يعني وجود إمكانية رفع دعوى الإلغاء ضد قرارات الإدارية الصادرة في مجال العمران، إذا استوفت شروطها الشكلية والموضوعية (المبحث الأول) ويترتب عن رفع دعوى الإلغاء أو تجاوز السلطة نتائج قانونية مهمة (المبحث الثاني)

1- جيلالي أمير فجر الإسلام ، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في مجال التهيئة والتعمير ، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021، ص 62.

المبحث الأول

شروط رفع دعوى الإلغاء في مجال العمران

تحتل دعوى الإلغاء مكانة هامة بين الدعاوى، فهي وسيلة المتقاضين في الحفاظ على مبدأ المشروعية، وبموجبها يتم إلغاء القرارات غير المشروعة.

إن مسألة البحث في الشروط الواجب توافرها لقبول الطعن المتعلق بمدى مشروعية القرار الفردي لعقود التعمير والبناء ثم إلغائها، هي أول مسألة تعرض لإثارة منازعة إدارية.

وتعرف على أنها جملة الشروط التي يتطلبها قانون البناء والقوانين ذات الصلة حتى يتمكن القضاء من الفصل في موضوع الدعوى، وفي حالة تخلف أي شرط منها يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى، وتعتبر هذه الشروط من النظام العام، حيث يجوز للخصم إثارتها في أية مرحلة كانت عليها الخصومة القضائية، كما يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه¹.

ومن خلال ما سبق وجب التطرق في هذا المبحث إلى الشروط الشكلية (المطلب الأول)، والموضوعية (المطلب الثاني) لرفع دعوى الإلغاء في مجال العمران.

المطلب الأول

الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء في مجال العمران

يقصد بالشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء مجموعة الشروط التي يجب توافرها حتى يمكن جهة القضاء المختص بدعوى الإلغاء أن ينعقد الاختصاص لها بقبول النظر والفصل في دعوى الإلغاء، وهذه الشروط يجب توافرها جميعا وقبل الدخول في موضوع النزاع (مدى

1- بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 19.

شرعية أو عدم شرعية القرار الإداري محل الطعن وسبب الحكم بالإلغاء)¹.

يستوجب المشرع الجزائري في مختلف النصوص القانونية خاصة ق.إ.م.إ. توافر مجموعة من الشروط العامة لكي تقبل دعوى إلغاء القرارات الإدارية، لكن سيتم التركيز على الشروط التي تتميز بها دعوى الإلغاء المتعلقة بالعمران دون التطرق لكل الشروط العامة، بحيث نبرز أهم الشروط وهي الشروط المتعلقة بالمدعي (الفرع الأول)، الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه (الفرع الثاني)، شرط الميعاد والتظلم الإداري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بالمدعي

لقبول دعوى الإلغاء المرفوعة ضد مشروعيات القرارات الإدارية الصادرة في مجال العمران، يشترك في الدعوى توافر مجموعة من الشروط العامة التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي الصفة (أولاً)، والمصلحة (ثانياً)، وأهلية التقاضي التي تعد شرطاً لصحة إجراءات رفع الدعوى (ثالثاً).

أولاً: شرط الصفة

يقصد بالصفة القدرة على اللجوء إلى القضاء بقصد الدفاع على حق أو مصلحة، بمعنى أن يتمتع صاحبها بمركز قانوني سليم يخول له ذلك كأن يتضرر مثلاً طالب رخصة البناء من عدم منحه الرخصة بالرغم من أحقيته بذلك وان تمنح للغير ويتضرر من جراء ذلك².

وبالرجوع إلى المادة 13 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله

1- عوادي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، د.س.ن، ص 178.

2- شقرون نادية، قفلول ليندة، مرجع سابق، ص 58.

مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون¹.

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

أ- الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية:

الأشخاص الطبيعيين الذين لهم حق رفع الطعون الفردية في مجال العمران سواء تعلق الأمر برفض منح رخصة البناء أو الهدم أو التجزئة أو شهادة المطابقة أو التقسيم أو التعمير هم المذكورين في المادتين 8 و42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والمتضمن كليات تحديد عقود التعمير وتسليمهما على النحو التالي:

- المالك أو موكله.

- المستأجر المرخص له قانوناً.

- الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

- الحائز، فهؤلاء الأشخاص هم من لهم صفة مباشرة وشخصية في الطعن بالإلغاء².

هذا وتجدر الإشارة إلا أنه يجوز للغير أن يرفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن عقود التعمير والمتمثلة في الجيران شريطة أن يثبتوا مصلحتهم الشخصية والمباشرة، وهو ما أكدته قرار رقم 689 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 19-02-2007 حيث تلخص وقائع هذه القضية في أن الإدارة علقت منح رخصة البناء المطلوبة من طرف المستأنف لإعادة بناء مسكنه على موافقة الجيران وأثناء القيام بأشغال البناء ألحقت

1- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21،

صادر في 23 أبريل 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج. عدد 48

صادر في 17 جويلية 2022.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية...، مرجع سابق، ص 78.

أضرار بعقار هؤلاء الجيران مما أدى بهم إلى رفع دعوى إلغاء هذه الرخصة أمام الغرفة الإدارية التي ألغت هذه الرخصة، فاستأنف المعني بالأمر أمام مجلس الدولة مؤسسا بعدم توفر صفة الجيران للطعن في القرار، لكن رفض مجلس الدولة أمام هذا الاستئناف وأيد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية وبالتالي أعطى الحق للجار في رفع دعوى إلغاء¹

ب- الصفة في حالة الأشخاص المعنوية:

تمثل الأشخاص المعنوية أمام القضاء الإداري بصفقتها مدعى أو مدعى عليه من طرف الشخص الذي يعينه قانونها التأسيسي.

وبالنسبة للأشخاص المعنوية العامة فقد نصت المادة 828 ق.ا.م.ا على ما يلي:
"مع مراعاة النصوص الخاصة، عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية بصفة مدعى أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية".

بالإضافة إلى ذلك، تنقسم الأشخاص المعنوية إلى قسمين هما أشخاص معنوية عامة والمتمثلة في الدولة، الولاية، البلدية، ومنه فالتطعن ضد القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران قد ترفع ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيوب من عيوب اللامشروعية.

أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكنها رفع دعوى أمام القضاء الإداري وهذا حسب المادة 78 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير لأنه منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني فقط، هذا من جانب ومن جانب آخر أن تلك الرخص والشهادات لا تمنح إلا من قبل الأشخاص المعنوية العامة².

1- جيلالي أمير فجر الإسلام، مرجع سابق، ص 65.

2- منصور نورة، مرجع سابق، ص 27.

ثانيا: شرط المصلحة

الأصل في القانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لا دعوى بدون مصلحة. والمقصود بالمصلحة في فقه المرافعات الفائدة التي تعود على رافع الدعوى جراء الحكم له بجميع طلباته أو ببعضها فقط، وهذا الشرط من الأهمية بمكان، إذ هو الذي يضمن دون غيره من الشروط جدية الدعوى التي يرفعها المدعي، أي كانت طلباته¹.

ويرى الفقه والقضاء الإداريين أن شرط الصفة يتماشى و يندمج مع شرط المصلحة، إذ تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة للطاعن، وبالتالي لا يقبل الطعن في قرارات الإدارة الفردية المتعلقة بشهادات ورخص التعمير، أو قراراتها التنظيمية إلا إذا كان مقدما من ذوي مصلحة، طبقا للمبدأ السائد " لا دعوى بدون مصلحة "².

فان دعوى الإلغاء لا يشترط فيها أن يستند رافعها إلى حق معتدى عليه، وإنما فقط أن يكون من المقدر له أن يتواجد في وضع يستهدفه القرار، أي أن تكون ثمة مصلحة محتملة³.

أي أن تكون دعوى الإلغاء مصلحة شخصية ومباشرة وحالة في رفع دعوى الإلغاء، وتكون وتتحقق المصلحة في رفع دعوى الإلغاء عندما يمس قرار إداري نهائي بآثاره القانونية المتولدة حقا أو مصلحة جوهرية يحميها القانون شخصية ومباشرة للطاعن، والمصلحة في رفع دعوى الإلغاء قد تكون مصلحة مادية وقد تكون مصلحة معنوية أدبية⁴.

فيكفي لوجود المصلحة في رفع دعوى الإلغاء وجود مجرد مصلحة أو فائدة أو حالة قانونية للشخص في الطعن في قرار إداري غير مشروع بواسطة دعوى الإلغاء، ويشترط في المصلحة كشرط من الشروط الشكلية لقبول دعوى الإلغاء أن تكون مصلحة شخصية

1- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هوم، الجزائر، 2014، ص 120.

2- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 68.

3- عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 120.

4- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية....، مرجع سابق، ص 185.

ومباشرة حقيقية¹.

يعتبر إسقاط شرط المصلحة الشخصية والمباشرة على قرارات العمران الفردية أو التنظيمية أمرا تعزيره بعض الصعوبات، مردها إلى النشاط العمراني موضوع الترخيص الذي يرتبط في أغلب الأحيان بمصالح كثيرة، فبالإضافة إلى مصلحة المستفيد من هذه التراخيص، فله علاقة مباشرة بالمحيط الخارجي والجانب الجمالي، وهناك تأثير على الجيران كما رأينا وعلى المارة وغيرهم².

يجب التفريق في هذا الصدد بين الدعوى التي يرفعها المستفيد من التراخيص العمرانية، وبين الدعوى التي يرفعها غيره، ففي الحالة الأولى، يجب تحت طائلة عدم قبول الطعن، أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة، أما بالنسبة للحالة الثانية، فتتعلق أساسا بالقرارات المتضمنة الموافقة على رخصة أو شهادة من الشهادات، لذلك فأصحاب المصلحة هنا هم الغير، وهذا إذا كان يمس بحقوقهم كحرماتهم من حق المظل مثلا، والغير هنا عادة ما يكون غير المالكين للبناء، كالجيران والأشخاص العامة، مثل الجمعيات المدافعة عن البيئة أو التراث الثقافي.

كما يمنح القضاء الجزائري من جهة، لممثلي الجماعات المحلية الصفة في الطعن بالإلغاء أمام القضاء ضد التراخيص الصادرة من الوزير المكلف بالتعمير، ومن جهة أخرى، يمنح للوالي الصفة في رفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة بناء غير مشروعة صادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

ثالثا: أهلية التقاضي

أ- تعريف أهلية التقاضي:

تعرف الأهلية بأنها قدرة الشخص على التصرف أمام القضاء للدفاع عن حقوقه

1- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية...، مرجع سابق، ص 187.

2- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 69.

3- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة رقم 038284، مؤرخ 30-04-2008، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، الجزائر،

ومصالحة¹.

وفقا للأحكام المستحدثة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فلم تعد شرطا لقبول الدعوى، وإنما شرطا لصحة إجراءات مباشرتها، وعلى ذلك فإن رفع الدعوى من طرف ناقص الأهلية مقبول، غير أن إجراءات مباشرة الخصومة باطلة، وعلى القاضي أن يطلب رافع الدعوى في هذه الحالة تصحيح العريضة، بأن يتقدم وليه أو وصيه، وغير ذلك، ويتم ذلك بموجب أمر تصحيح، مع منحه أجلا لا يقل عن خمسة عشرة (15) يوما، فإن امتنع المعني عن ذلك، حكم القاضي بعدم قبول العريضة.

وتخضع الأهلية لقواعد القانون المدني، وطبقا لهذه القواعد تثبت الأهلية لكل شخص بلغ من السن 19 سنة متمتعا بقواه العقلية، فإن كان ناقص الأهلية لصغر سن أو عته أو جنون ناب عنه ممثله الشرعي (م 40-41 القانون المدني) كما تثبت للأشخاص المعنوية متى اكتسبت الشخصية القانونية².

فالمقصود بأهلية التقاضي توفر الصفة الإجرائية لدى كل من يلجأ إلى القضاء بأن يكون بالغا سن الرشد القانوني 19 سنة كاملة، غير محجور عليه، أوله ممثل قانوني: ولي أو وصي أو مقدم أو كافل حسب الأحوال.

وإذا رفعت الدعوى من قاصر أو ناقص الأهلية أو من شخص غير مفوض من قبل الشخص المعنوي ترتب على ذلك عدم قبول الدعوى شكلا، عملا بأحكام المواد 64-65 من قانون رقم 08-09 بحيث يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية ويجوز له أيضا إثارة انعدام التفويض لممثل الشخص المعنوي³.

1- بوحميده عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 173.

2- عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 117.

3- القانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

ب- التمييز بين أهلية الشخص الطبيعي وأهلية الشخص المعنوي:

1- الشخص الطبيعي:

يشترط لقبول الدعوى أن يتمتع رافعها بالرشد المدني، أي بلوغه 19 سنة وأن يتمتع بقواه العقلية ولم يحجر عليه وأن يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وفي حالة نقص الأهلية أو فقدانها يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه بسبب الجنون أو العته¹، ولا يترتب على وفاة أو تغيير أهلية الخصوم إرجاء الفصل في الدعوى متى كانت مهياً للفصل فيها، كما أن التمثيل بواسطة محامي أمام القضاء الإداري إجباري بالنسبة للأشخاص الطبيعية

2-الأشخاص المعنوية:

أ- الأشخاص الاعتبارية الخاصة: مثل الشركات الخاصة، المقاولات، الجمعيات...، وتمثل كل هذه الجهات أمام القضاء عن طريق نائبها القانوني وذلك بتقديم وكالة تبين تمثيله².

ب- الأشخاص الاعتبارية العامة: بالرجوع إلى المادة 828 من ق.ا.م.ا نجد أنها حددت الأشخاص المؤهلين قانوناً لتمثيل الهيئات العامة، فذكر النص الوزير المعني بالنسبة لمنازعات الدولة والوالي بالنسبة لمنازعات الولايات، ورئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للبلدية، والممثل القانوني للمؤسسة بالنسبة للمؤسسات ذات الطابع الإداري.

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه

نصت المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مشروعيات قرار إداري تحت طائلة عدم قبول الدعوى

1- أنظر المادة 40 من الأمر رقم 75-58.

2- رملي سلمى، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021-2022، ص 9.

القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر .

وإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة¹.

لا يكفي توافر الصفة والمصلحة لقيام دعوى الإلغاء الخاصة بالتعمير وإنما أقر المشرع الجزائري شروط أخرى تتعلق بالقرار المطعون فيه في حد ذاته، إذ يشترط فيه أن يكون صادرا عن سلطة إدارية مختصة (أولا)، أن يكون القرار نهائيا (ثانيا)، وأن يحدث أثر قانوني (ثالثا).

أولا: يجب أن يكون القرار الإداري صادرا من سلطة إدارية مختصة

تعتبر مختلف الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير قرارات إدارية صادرة عن جهات إدارية مختصة، فبالرجوع إلى قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير نجده قد حصر منح هذه الشهادات لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير².

ففي هذا الإطار قضت المادة 65 من ذات القانون بأنه: " مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالتين إما بصفته ممثلا للبلدية بجميع الاقتطاعات والبناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي أو في حالة ما إذا كان ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي".

1- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، دار هوم،

الجزائر، دس.ن، ص 32.

2- جيلالي أمير فجر الإسلام، مرجع سابق، ص 67.

وعليه نستنتج بأنه لا قبول الطعن في قرار إداري لم يصدر بعد أو في قرار إداري الغي فعلا إداريا أو قضائيا، وعليه يجب أن يكون القرار الإداري موجودا وصادرا من سلطة إدارية مختصة.

ثانيا: يجب أن يكون القرار الإداري في مجال العمران نهائيا

حيث يشترط في القرار الإداري المتعلق بالجانب العمراني حتى يكون محلا للطعن، يجب أن يكون نهائيا أي استنفذ كل المراحل التحضيرية لإصداره، ومنه لا تعتبر الآراء الاستشارية ولا التحقيقات التي تسبق عملية إصدار القرار الإداري محلا للطعن¹.

ثالثا: يجب أن يحدث القرار الإداري أثارا قانونية

يرى جانب كبير من الفقه أنه لا وجود لقرار إداري دون إحداثه لأثار قانونية، وعليه فلا يمكن تحريك الرقابة القضائية إلا في حالة إحداث القرار الإداري لأثاره قانونية، فرخص وشهادات التعمير يشترط فيها أن تحدث أثار قانونية في المركز القانوني للمدعي، إما بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء مركز قانوني قائم، فمثلا القرار الإداري الصادر من طرف الإدارة عند تسليم رخصة البناء ينتج أثره من خلال منح المستفيد حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم، أما الأثر الناتج عن شهادة التقسيم فيتمثل في منح المستفيد حق تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو عدة أقسام².

الفرع الثالث

الشروط المتعلقة بالميعاد والتظلم الإداري

يشترط في المدعي عند رفعه لدعوى الإلغاء ضد قرارات التعمير أن يراعي الميعاد الذي حدده القانون (أولا) كما يجوز له قبل اللجوء إل القضاء أن يقدم تظلما إداريا مسبقا

1- جيلالي أمير فجر الإسلام ، مرجع سابق، ص 68.

2- بلجودي ريمة، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017، ص ص 8-9، شقرون نادية، فلول ليندة، مرجع سابق، ص 57.

أمام الجهات الإدارية المختصة، إلا أن هذا الشرط يعد جوازيا وليس إلزاميا في مجال منازعات التعمير (ثانيا).

أولا: شرط الميعاد

دعوى الإلغاء مقيدة بنطاق زمني ضيق حرصا على استقرار الأوضاع الإدارية، ومن هنا يشترط لقبولها أن ترفع خلال المدة التي حددها القانون ويعد شرط الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته ويمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، كما يمكن إثارته في أي مرحلة كان عليها النزاع¹.

جاءت نصوص ق.إ.م.إ "الجديد" مبسطة لبعض الإجراءات منها مواعيد رفع دعوى الإلغاء وهذا بتوحيدها على مستوى المحكمة الإدارية ومجلس الدولة مع توحيد إمكانية اللجوء إلى الطعن الإداري- التظلم الإداري - قبل اللجوء أمام القضاء مثلما فصلته المواد 829 إلى 832 من ق.إ.م.إ².

لا يختلف ميعاد الطعن ضد القرارات الصادرة في مجال العمران كأصل عام عن ميعاد الطعن المقرر بالنسبة للقرارات الإدارية الأخرى، ما دام أن قانون التهيئة والتعمير لم يضع قواعد خاصة بميعاد الطعن، لذلك فإنه يتم العمل ب.ق.إ.م.إ الذي وحد فيه المشرع الميعاد، وجعله أربعة أشهر من تاريخ التبليغ، أو النشر بالنسبة للغير³.

ورجوعا للقانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد نجده قد حدد آجالا للدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية (أ)، والدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية للإستئناف للجزائر العاصمة (ب).

1- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 33.

2- بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية، مجلة القانون العقاري والبيئية، المجلد 1، العدد 1، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013، ص 2.

3- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 79.

أ- ميعاد دعوى الإلغاء المرفوعة أمام المحكمة الإدارية:

طبقا للمادة 829 من القانون المذكور فإن أجل رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية حدد بـ 4 أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي، ويجوز للشخص من خلال هذه المدة وقبل رفع دعواه أن يتقدم بتظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار.

ويعد سكوت هذه الجهة عن الرد خلال مدة شهرين بمثابة رفض له، وفي حالة سكوت الجهة الإدارية عن الرد يستفيد المتظلم من شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرار وهذا لرفع دعواه أمام المحكمة، وفي حالة رد الإدارة عن التظلم فإن أجل شهرين يرسى من تاريخ تبليغ الرد ويثبت إيداع التظلم بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة.

ب- ميعاد دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية للإستئناف للجزائر العاصمة:

تختص المحكمة الإدارية للإستئناف للجزائر العاصمة للجزائر العاصمة بالفصل كدرجة أولى في دعاوى إلغاء وتفسير وتقدير مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طبقا للمادة 900 مكرر من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كأن يتعلق الأمر بدعوى ترفع ضد قرار وزاري أو مرسوم تنفيذي صادر عن الوزير الأول.

وبالرجوع للمادة 900 مكرر 7 من القانون نفسه نجدها قد أحالت بشأن الميعاد للمواد من 829 إلى 832 من المنظومة القانونية نفسها، أي أن أجل رفع الدعوى يقدر بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، ويجوز للمعني تقديم تظلم خلال ذات المدة ويعد سكوت الإدارة عن الرد خلال مدة شهرين من تبليغ التظلم بمثابة رفض له، وفي حالة سكوت الإدارة عن الرد يمنح للمعني أجل شهرين لرفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة، أما إذا بادرت الإدارة المعنية للرد على تظلم المعني فإن أجل شهرين لا يسري إلا بعد تبليغ المعني رد الإدارة¹.

1- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 34.

والجدير بالذكر أنه لا يوجد نص صريح في قانون التهيئة والتعمير أو في ق.ا.م.ا، ينص على نقطة بداية سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء بالنسبة للغير، هذا الإشكال يستدعي إقتراح مادة صريحة في قانون التهيئة والتعمير الجزائري تحدد آجال رفع الطعون القضائية عامة ودعوى الإلغاء خاصة، أين يبين فيها نقطة بداية الميعاد، وهذا اقتداءً بالمشرع الفرنسي الذي أوضح في قانون التعمير آجال رفع دعوى الإلغاء المنصبة على رخصة البناء، وجعل سريان ميعادها من يوم إعلان الرخصة في الورشة، الشيء الذي يسمح للغير من الإطلاع على الرخصة ومن ثم منحهم فرصة الطعن فيها¹.

ولا يطبق ميعاد الأربعة أشهر المنصوص عليه في ق.ا.م.ا على الطعن المرفوع ضد القرارات التي تدخل في عملية نزع الملكية، لان لها مواعيد خاصة منصوص عليها في قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، تطبيقاً لقاعدة الخاص يقيد العام، بحيث فيما يخص قرار التصريح بالمنفعة العمومية أو قرار القابلية للتنازل، فيتم رفع دعوى الإلغاء في أجل شهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره².

ثانياً: شرط التظلم

يعتبر التظلم الإداري وسيلة من وسائل تحريك من وسائل تحريك عملية الرقابة الإدارية الذاتية، ووسيلة من وسائل حل المنازعات الإدارية في الدولة إدارياً وودياً.

تنص المادة 830 الفقرة الأولى من ق.ا.م.ا على أنه: "يجوز للشخص المعنى بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه....".

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص ص 80-81.

2- أنظر المادتين 13 و 26 من القانون رقم 90-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 8 ماي 1991، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-21، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج. عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004، وبالقانون رقم 07-12 مؤرخ في 29 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر.ج. عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007.

كما نصت المادة 63 من صدر القانون رقم 90-29 على إمكانية التظلم الإداري المسبق، إذ ورد فيها ما يلي: " يمكن لطالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه، أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

نفهم من خلال هذه النصوص أن المشرع الجزائري يعتد فيما يخص الطعن الإداري ضد تراخيص التعمير بالطعن السلمي (التظلم الرئاسي) عكس ما هو موجود في ق.م.ا. الذي يشير في المادة 830 منه إلى التظلم الولائي¹.

وباعتبار أن القرارات الصادرة في مجال العمران سواء تلك المتعلقة بالرخص أو الشهادات لشأنها شأن كل القرارات الإدارية الأخرى فإن التظلم أمر إختياري وليس إلزامي بالنسبة لطالبيها، وهذا ما أكدت عليه المادة 63 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وعدة مواد من المرسوم رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك بالنص على إمكانية رفع طعن من طرف طالب شهادة التعمير (م6) أو رخصة التجزئة، أو شهادة قابلية الاستغلال (م31) أو شهادة التقسيم (م40) أو رخصة البناء (م62)، أو شهادة المطابقة (م69)، أو رخصة الهدم (م82)، الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية لدى الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها، فإن إيداع الطعن يكون لدى هذه الأخيرة، وفي هذه الحالة يحدد أجل الرد المبرر بخمسة عشر (15) يوما، ثم يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وفقا للتشريع المعمول به².

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص ص 74-75.

2- أنظر المواد 6، 31، 40، 62، 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

يلاحظ بصفة عامة من خلال هذه النصوص القانونية، استعمال المشرع صياغة جوازية تظهر في بداية الجملة بعبارة « يمكن... » و " يجوز... " والتي تدل على الجواز وليس الوجوب.

المطلب الثاني

الشروط الموضوعية لرفع دعوى الإلغاء في مجال العمران

تمنح دعوى الإلغاء القاضي الإداري سلطات واسعة في الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية، وذلك من خلال الرقابة على مدى مشروعية أركانه وعناصره، وبالتالي إذ ثبت له أن أحد أركانه مشوب بعيب من عيوب المشروعية قضى بإلغائه.

تعتبر حالات دعوى الإلغاء وليدة إجتهدات القضاء الإداري الفرنسي، وهي الأسباب أو الحالات التي يمكن بواسطتها للقاضي الإداري إلغاء قرارا إداري مطعون فيه بعدم المشروعية، وفي مجال مشروعية القرارات الإدارية الصادرة في العمران، يجب التمييز بين حالات الرقابة المحدودة أو ما يسمى بعدم المشروعية الخارجية (المطلب الأول)، وحالات الرقابة الواسعة أو ما يسمى بالمشروعية الداخلية (المطلب الثاني).

الفرع الأول

حالات الرقابة المحدودة على مشروعية قرارات العمران

تتمثل حالات الرقابة المحدودة على مشروعية قرارات العمران أو بما يسمى (أوجه عدم المشروعية الخارجية)، في العيوب التي تمس الأركان الخارجية للقرار الإداري وهي عيب عدم الاختصاص (أولا)، وعيب مخالفة ركن الشكل والإجراءات (ثانيا).

أولا: تخلف ركن الاختصاص في قرارات التعمير

يقصد به إنعدام القدرة والأهلية القانونية على إتخاذ قرار إداري معيّن بإسم ولحساب الإدارة العامة بصفة شرعية، فالقانون هو الذي يحدّد لكل موظف إختصاصه ومن هنا

فقواعد الإختصاص هي من صميم أعمال المشرع، فيحدّد للسلطة التشريعية إختصاصها ومجال عملها وللسلطة القضائية إختصاصها ومجال عملها وكذا السلطة التنفيذية¹. إن أول ما ظهر من أوجه الإلغاء عيب عدم الإختصاص، فهو أول حالة فتحت الباب إلى تجاوز السلطة، ولذا أطلق على دعوى الإلغاء دعوى الإختصاص وتجاوز السلطة².

إلا أن هذا العيب نادر الحدوث عند إتخاذ القرارات الإدارية في مجال التعمير، نظرا للتحديد الدقيق للجهات الإدارية المختصة بإصدار رخص وشهادات التعمير، ومع ذلك هناك إمكانية لحدوث إعتداء سلطة إدارية على إختصاصات سلطة إدارية أخرى، وهو ما يعرف بإسم عيب الإختصاص البسيط، الذي يأخذ أربعة صور تتجلى في عيب عدم الإختصاص الشخصي (أ)، عدم الإختصاص الموضوعي (ب)، عدم الإختصاص الزماني (ج)، وعدم الإختصاص المكاني (د).

أ- عدم الإختصاص الشخصي:

الأصل في الإختصاص أنه شخصي وهو ما يعني أنه يلزم صاحبه بأن يمارسه بنفسه وليس له حق يسوغ له أن يعهد به إلى سواه، وبناء عليه يجب أن يصدر القرار من شخص معين ومحدد إعترف له نص القانون أو التنظيم بالقدرة على القيام بتصرف معين، ولا يجوز له إسناد مهمته إلى غيره³.

ب- عدم الإختصاص الموضوعي:

يعد هذا العيب أكثر العيوب حدوثا، ويتحقق في حالة إعتداء هيئة إدارية على إختصاصات هيئة أخرى بما يشكل مخالفة لقواعد توزيع الإختصاص داخل الإدارة⁴.

1- عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في التظلم القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، 2004، ص 170.

2- سلمى رملي، مرجع سابق، ص 18.

3- عوايدي عمار، مرجع سابق، ص 42.

4- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 148

ومن أنواعه:

- اعتداء سلطة إدارية على ميدان سلطة إدارية موازية لها .
- اعتداء الرئيس على اختصاصات المرؤوس
- اعتداء المرؤوس على اختصاص الرئيس.
- اعتداء الإدارة على اختصاص السلطة التشريعية أو القضائية¹.

ومنها أن تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري يتضمن منح رخصة أو شهادة في مجال التعمير من اختصاص جهة إدارية أخرى خاصة وأن مسألة تحديد الاختصاص من صلاحيات المشرع ، حيث وزع صلاحيات منح الرخص والشهادات المتعلقة بعقود التعمير في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير.²

ج- عدم الإختصاص الزماني:

تتحقق هذه الصورة في حالة اتخاذ هيئة إدارية قرارا إداريا في وقت لم تكن فيه مؤهلة لاتخاذها، ومن صور ذلك اتخاذ هيئة قرارا بعد انتهاء ولايتها الانتخابية، واتخاذ سلطة ما قرارا بعد فوات الأجل الممنوح لها قانونا لاتخاذ مثل هذا القرار.³

بناء على ذلك لا يجوز للموظف العام إصدار قرارات إدارية قبل اكتساب الصفة وصدور قرار تعيينه، كما لا يجوز له إصدار قرارات إدارية بعد إحالته على التقاعد أو تقديم استقالته وقبولها من الجهة المعنية، لأنه في كلا الحالتين يكون غير مختص زمنيا بإصداره القرار لفقده الصفة⁴.

1- رملي سلمى، مرجع سابق، ص ص 19-20.

2- جيلالي أمير فجر الإسلام، مرجع سابق، ص 70.

3- عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 150.

4- بوضياف عمار، مرجع سابق، ص 52.

ويحدث هذا العيب في حالة صدور قرار رخصة بناء أو تجزئة أو هدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو أنهيت مهامها، فقراراتها حينئذ تكون مشوية بعيب عدم الاختصاص الزماني¹.

ويقع على الجهات الإدارية المتمثلة في الوزير المكلف بالتعمير، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي، إصدار القرار الإداري المتضمن عقود التعمير خلال المدة المحددة، في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها وتتمثل في:

- 20 يوم بالنسبة لرخصة البناء.

- شهرين لتسليم رخصة التجزئة

- شهر لتسليم رخصة الهدم

- 15 يوم لتسليم شهادة التعمير

- شهر لتسليم شهادة التقسيم

- 08 أيام لتسليم شهادة المطابقة².

د- عدم الاختصاص المكاني:

يعني اعتداء أحد أعضاء الإدارة على اختصاص عضو آخر، في نفس الدرجة بمزاولة وظيفته في النطاق الإقليمي غير المخصص له³.

وهو من النادر حدوثه بسبب أن جميع الهيئات تعرف حدود اختصاصها الإقليمي، وتلتزم به. ومن الأمثلة الأكثر ابتذالا على هذه الصورة، أن يصدر رئيس بلدية لائحة ضبط يتعدى نطاق تطبيقها إقليم بلديته إلى إقليم بلدية أخرى مجاورة⁴.

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية....، مرجع سابق، ص 98.

2- حمادو فاطيمة، " الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 138-139.

3- رملي سلمى، مرجع سابق، ص 19.

4- عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 150.

مثال ذلك في مجال التعمير إذا قام رئيس بلدية بإصدار قرار منح أحد عقود التعمير محل رئيس بلدية أخرى.

ثانيا: تخلف ركن الشكل والإجراءات في قرارات التعمير

يقصد بركن الشكل والإجراءات في القرار الإداري إفصاح الإدارة عن إرادتها أي مجموعة التدابير التي تتبعها الإدارة للتعبير عن إرادتها بصورة معينة صريحة أو ضمنية¹. ترجع أهمية ركن الشكل والإجراءات - كما هو الحال في جميع الإجراءات الجزائية والمدنية - إلى ما يوفره من حماية وعدم سواء للمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة. فلا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها الفردية المتعلقة بالعمران في حدود اختصاصاتها بل أوجب القانون أيضا أن تصدر في شكل معين وإجراءات محددة وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل والإجراءات في القرار الإداري لذلك يعرف عيب الشكل والإجراءات على أنه: " عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئيا"².

ولقواعد الشكل في مجال العمران أهمية كبيرة لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية³.

ويجب أن نفصل في هذا الصدد في مسألة عيب الشكل في قرارات العمران (أ)، وكذلك في مسألة عيب الإجراءات في هذا المجال (ب).

1- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم، عنابة، 2005، ص 72.

2- عميروش محمد، بن باخة نصر الدين، المنازعات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، قالمة، 2013-2014، ص 56.

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية....، مرجع سابق، ص 99.

أ- عيب الشكل في قرارات العمران:

يقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي قالب المادي الذي يفرغ فيه إذ أنه يكون: كتابيا أو شفويا، صريحا أو ضمنيا، كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعا أو تسبيبا أو تحيينا¹.

إضافة إلى شكليات المظهر الخارجي للقرار، هناك شكليات جوهرية يؤكد المشرع في نصوص خاصة على ضرورة احترامها أثناء اتخاذ القرار، كتبليغ القرار أو وجود نص يلزم الإدارة بالتسبيب أو نشر القرار، التوقيع عليه أو الكتابة، مثل تسبيب قرار نزع الملكية، وهناك شكليات غير جوهرية لم ينص المشرع على ضرورة إتباعها، بل هي مقررة لضمان سير الإدارة، كالتحييث، وإذا شاب القرار عيب مخالفة الأشكال الضرورية فمآله الإلغاء، أما إذا كانت شكليات ثانوية فلا يمكن إلغاؤها مادام أنه يملك تدارك الأمر².

والقاعدة العامة تقضي بعدم إلزام الإدارة بالخضوع لشكليات معينة في إصدار القرار الإداري، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء وهو إلزامية الإدارة إتباع شكل معين في ذلك، أما في مجال التعمير وبالرجوع إلى قانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أن المشرع الجزائري ألزم الإدارة بإصدار جميع قراراتها سواء بالموافقة أو الرفض أو التأجيل بالتعليل، وهذا حسب المادة 62 من القانون رقم 90-29³.

ب- عيب الإجراءات في قرارات العمران:

يقصد بإجراءات القرار الإداري الترتيب والتصرفات التي تتبعها الإدارة وتقوم بها قبل اتخاذ القرار وإصداره نهائيا⁴.

أما عيوب الإجراءات تتمثل في مخالفة الإجراء الاستشاري الإلزامي أو الحصول على الموافقة المسبقة أو التقرير المسبق الذي يشترطهم القانون، كعدم الحصول على موافقة

1- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 77.

2- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 26 وما بعدها.

3- جيلالي أمير فجر الإسلام، مرجع سابق، ص 69-73.

4- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 74.

مصالح التراث لترخيص البناء أمام معلم تاريخي، وهناك أيضا مخالفة إجراءات التحقيق قبل إصدار قرار نزع الملكية¹.

يؤدي امتناع الإدارة إتباع إجراءات المقررة قانونا في القرار الإداري غالبا إلى بطلانه، ومتى خالفت عنصر الإجراءات، يعطي ذلك لصاحب المصلحة الحق في الطعن في هذا القرار لعيب الإجراءات.

وأكثر الإجراءات الإدارية خضوعا لرقابة القضاء الإداري نتيجة عدم التزام الإدارة بإتباعها على الوجه الصحيح قانونا هي الإجراءات الاستشارية، لذلك ألزم المشرع في قوانين التهيئة والتعمير الجهات المختصة أن ترصد المعلومات الكافية قبل إصدار القرار وينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها، وعلى هذه المصالح العمومية أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام طلب وفي حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعد بمثابة قبول مع التزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي وذلك نظرا للطابع الفني المعقد الذي أخذ يسود الحياة الإدارية في كافة جوانبها في الدولة الحديثة كأعمال البناء والهدم وغيرها².

تطبيقا لهذه الأحكام صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/07/16 يقضي بإلغاء رخصة البناء وأكد فيه وجوب احترام الإدارة لإجراءات المتعلقة باستشارة المصالح المختصة قبل إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وخاصة البنائيات المتعلقة بالاستعمال الصناعي والتجاري، وذلك تحت طائلة البطلان³.

وبالتالي يمكن القول بأن أهمية ركن الشكل والإجراءات التي يحددها المشرع تعتبر ضمانا قانونية لحماية حقوق الأفراد من التعسف الإداري في منح هذه الرخص والشهادات بالإضافة إلى تحقيق المصلحة العامة العمرانية.

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 28-29.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية....، مرجع سابق، ص 104.

3- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1665.

الفرع الثاني

حالات الرقابة الواسعة على مشروعيات قرارات العمران

ترتبط هذه الحالات بالمشروعيات الداخلية للقرارات الإدارية الصادرة في مجال التعمير، ويؤدي التخلف عنها إلى بطلان القرار الإداري الخاص بالعمران، تتمثل هذه الحالات في عيب إنعدام السبب في قرارات العمران (أولاً)، عيب مخالفة القانون (ثانياً)، وعيب الإنحراف في استعمال السلطة (ثالثاً).

أولاً: عيب إنعدام السبب

يقصد بعيب السبب، انعدام الوقائع المادية أو القانونية، أو وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال صدور قرار إداري معين من قبل سلطة إدارية مختصة¹.

وتظهر عيوبه في صورتين أساسيتين قدمهما الفقه والقضاء الإداريين، وهما: إنعدام الوجود المادي للوقائع (أ)، والخطأ في الوصف والتكييف القانوني لها (ب).

أ - إنعدام الوجود المادي للوقائع:

حيث يفحص القاضي الإداري ركن السبب في القرار الإداري المطعون، فيه ليتأكد من وجود الحالة القانونية أو الواقعية التي بني عليها القرار، فإذا توصل إلى أنها غير موجودة فعلياً يصدر حكمه بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه، لانعدام السبب كوجه للإلغاء، ونكون أمام حالة الانعدام القانوني للوقائع في حالة رفض منح رخصة البناء من طرف السلطة الإدارية المختصة، مدعية أن مشروع البناء يقع في أماكن في ذات طابع أثري أو تاريخي طبقاً للمادة 69 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ثم يثبت انعدام وجود هذه الأسباب القانوني².

1- عوادي عمار، نظرية القرارات الإدارية...، مرجع سابق، ص 191.

2- مزود فلة، رقابة القاضي الإداري على مشروعيات قرارات التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2016-2017. ص ص 86-87.

ولقد قضى المجلس الأعلى (سابقاً) بخصوص إنعدام الوجود المادي للوقائع، بإلغاء قرار رئيس دائرة بئر مراد رابيس المتضمن وقف أشغال بناء سور حول منزل شرع فيها السيد (أ.ر.) وإرجاء إتخاذ أي قرار بخصوص الأشغال التي من شأنها المساس بالنظام العام، بالرغم من أن صاحب المنزل كان قد تحصل على رخصة البناء هذا السور، فطعن السيد (أ.ر.) في القرار بالإلغاء أمام الغرفة الإدارية لدى المجلس الأعلى، ويعد التحقيق أصدرت الغرفة الإدارية حكماً بإلغاء قرار رئيس الدائرة، لأن قراره غير مؤسس، حيث لا توجد وقائع الإخلال بالأمن العام من جراء بناء هذا السور¹.

ب- الخطأ في الوصف والتكييف القانوني للوقائع:

إن رقابة القاضي الإداري لسبب القرار لا تقف عند حد التحقق من الوجود المادي للوقائع المكونة للسبب، بل تشمل أيضاً رقابة الوصف القانوني لهذه الوقائع، معنى لو ثبت للقاضي الإداري صحة الوقائع ثم اتضح أن الإدارة لم تعطي لها الوصف أو التكييف القانوني الصحيح فإن القاضي يعتبر سبب القرار معيباً ويقوم بإلغائه.

إن كل قرار يستند على واقعة معينة لا يمكن أن يكون مشروعاً إلا إذا كانت هذه الواقعة من شأنها تبرير القرار من الناحية القانونية، وعمل القاضي في هذه الفرضية هو التأكد من أن الواقعة الموجودة فعلاً تتضمن الوصف القانوني الذي من شأنه تبرير إصدار القرار².

نجد من بين الاجتهادات القضائية التي أشارت إلى الخطأ في الوصف والتكييف القانوني للواقعة، ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 29 نوفمبر 2005، في قضية رفعها شخص (اسم المدعي لم يذكر في القضية) ضد قرار المحافظ العقاري لولاية البويرة، المتضمن رفض شهر عقد بيع قطعة أرضية مساحتها 350 متر مربع، شيد عليها

1- قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية رقم 2236، مؤرخ في 11/07/1981، ن.ق، العدد الثالث، الجزائر، 1986، ص ص 73-76.

2- المرجع نفسه، ص 89.

بناء بنسبة 42 بالمائة، بحجة عدم تقديم المعنى لشهادة المطابقة التي تنص عليها المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 كشرط جوهري لبيع البناءات غير المكتملة، بحيث إعتبر مجلس الدولة اشتراط المحافظ العقاري لولاية البويرة شهادة المطابقة لتسجيل وشهر عقد البيع، خطأ في التكييف القانوني للنزاع، بحيث أخطأ في تفسير المادة 54 المذكورة أعلاه، لأنها لا تمنع بيع البناءات غير المكتملة، بل تشترط شهادة المطابقة من أجل شغل المسكن متى إنتهت أشغال التهيئة، وأن هذه تقوم مقام رخصة السكن ويثبت من خلالها أن أشغال المسكن إنتهت¹.

ثانيا: تخلف ركن المحل في قرارات العمران

يقصد بعيب المحل أو عيب مخالفة القانون خروج القرار الإداري (عن أحكام ومبادئ قواعد القانون في مضمونه وموضوعه أو محله عن أحكام ومبادئ وقواعد القانون في معناه العام الواسع²).

وعيب مخالفة القانون هو وسيلة الرقابة على مضمون القرارات الإدارية، ولا بد أن يأخذ عيب مخالفة القانون بمعناه الضيق، أي العيب الذي يشوب محل القرار الإداري وحده، ومرد ذلك أن كل العيوب التي تلحق القرار الإداري بدءا بعيب الاختصاص وانتهاء بعيب الانحراف بالسلطة تعد مخالفة للقانون بمعناه الواسع، كذلك لا بد أن يأخذ القانون بمعناه الواسع أيضا، أي كل قاعدة قانونية تشكل مصدرا لمبدأ المشروعية³.

ويمكن حصر مخالفة القرار الإداري المتعلق بالتعمير للقانون أو عدم مشروعية ركن المحل في صورتين، أولها مخالفة موضوع القرار المباشرة للقانون، وثانيها هي المخالفة غير المباشرة للقانون والتي تتجسد هي الأخرى إما في خطأ مصدر القرار في تفسير القاعدة القانونية أو الخطأ في تطبيقها.

1- قرار مجلس الدولة رقم 19270، مؤرخ في 29-11-2005 نقلا عن سايس جمال، مرجع سابق، ص 1666.

2- عوايدي عمار، نظرية القرارات الإدارية...، مرجع سابق، ص 194.

3- عدو عبد القادر، مرجع سابق، ص 160.

أ- المخالفة المباشرة للقانون:

نكون أمام عيب مخالفة القانون في صورة المخالفة الصريحة والمباشرة، عندما يصدر قرار إداري وهو يخالف في الآثار القانونية المتولدة عنه حالا ومباشرة، أي في محله قاعدة من قواعد القانون¹.

ويكون قرار التعمير مشوبا بعيب المخالفة الإيجابية للقانون أيا كانت القاعدة القانونية التي صدر مخالفا لها وعلى الخصوص القواعد القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير، كما لو لجأت الإدارة إلى تسليم قرار شهادة المطابقة رغم أن البناء كان مخالفا لما جاء في رخصة البناء، ففي هذه الحالة يكون قرار شهادة المطابقة غير مشروع ومشوبا في محله لمخالفته نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19².

أما بالنسبة للمخالفة السلبية للقانون، نكون بصددنا عندما تمتنع الإدارة القيام بعمل تفرضه عليها القاعدة القانونية، كأن تمتنع عن منح أحد الأفراد قرار رخصة أو شهادة عمرانية رغم أن طالبها استوفى كافة الشروط المقررة التي يتطلبها القانون لمنحها فهذا يجعل قرار الرفض غير مشروع.

وبالعودة إلى قانون التهيئة والتعمير رقم 90-25 نجد انه نص المادة 1/62 منه على أنه: " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"، وعليه على قاضي الإلغاء عند النظر في الطعون المقدمة ضد تراخيص وشهادات التعمير أن يتأكد من مطابقتها للنصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بالتهيئة والتعمير³.

1- فلة مزود، مرجع سابق، ص 68.

2- المرجع نفسه، ص 69.

3- شقرون نادية، قعلول ليندة، مرجع سابق، ص 80.

ب- المخالفة غير المباشرة للقانون:

بالإضافة إلى المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية، يمكن أن يتجلى عيب مخالفة القانون في التفسير السيئ للقاعدة القانونية، أو التطبيق الخاطئ لها.

1- خطأ الإدارة في تفسير قانون التهيئة والتعمير:

يقصد بالخطأ في تفسير القاعدة القانونية أن تقوم الإدارة بتأويل القاعدة القانونية، وحملها خطأ على معنى غير الذي قصده المشرع عند إقرار هذه القاعدة، ويعتبر القضاء الإداري هو المرجع في تحديد معنى القاعدة من خلال رقابته على مشروعيات أعمال الإدارة¹. وتظهر هذه الصورة في مجال قانون التهيئة والتعمير، عندما تخطئ الإدارة دون قصد في تفسير قاعدة قانونية رغم وضوحها، ومثال ذلك أن ترفض الإدارة منح رخصة البناء لطالبا الذي لم يقدم عقد ملكية، بل قدم العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناء له، وبالعودة إلى المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنها لم تشترط تقديم عقد الملكية فقط، بل أجازت لطالبا أن يقدم نسخة من العقد الإداري، وبالتالي نجد بأن الإدارة قد أخطأت في تفسير هذه القاعدة القانونية².

2- خطأ الإدارة في تطبيق قانون التهيئة والتعمير:

تخطئ الإدارة في تطبيق القانون عندما تطبق قواعد غير سارية المفعول وقت إصدار رخص وشهادات التعمير، وقد تخطئ أيضا عندما تعتقد بان النص يمنح لها صلاحية منح الرخصة أو رفضها مع أن الحقيقة غير ذلك³. كما يظهر هذا العيب لدى مباشرة الإدارة لنشاطها القانوني وتطبيقها على حالات لم ينص عليها القانون أو أن الإدارة قامت بإصدار قرارها دون مراعاة الشروط الضرورية التي يحددها القانون⁴.

1- فلة مزود، مرجع سابق، ص 72.

2- شقرون نادية، قعلول ليندة، مرجع سابق، ص 81.

3- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 32..

4- فلة مزود، مرجع سابق، ص 73.

القاعدة العامة أن مجرد أن يكون القرار مشوباً بعيب مخالفة القانون يؤدي إلى بطلانه وليس انعدامه. غير أن القضاء قد خرج عن هذا الأصل، حيث قضى أن القرار يكون معدوماً وليس فقط باطلاً إذا كان عيب المخالفة للقانون جسيماً، ويحدث ذلك إذا كان محل القرار غير موجود، مثل ترقية موظف على وظيفة غير موجودة، أو غير شاغرة، أو إذا كان موضوع القرار يخرج تماماً عن القواعد القانونية النافذة، كصدور قرار تطبيقاً لقانون سبق إلغاؤه¹.

تؤدي مخالفة القانون إلى بطلان قرارات العمران الإدارية ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة أثناء إصدارها لقرارات فردية القواعد القانونية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، فينصرف معنى القانون إلى محل القرار العمراني الذي يجب أن يوافق أحكام قوانين العمران².

وقضى مجلس الدولة في القرار رقم 038284 المؤرخ في 2008/04/30 الغرفة الثالثة بإبطال رخصة بناء كونها مخالفة لقانون التهيئة وذلك بسبب منح رخصة البناء كمقابل لدين في ذمة البلدية ذلك أن إجراء تسليم رخصة البناء تخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتهيئة والتعمير وبالتالي الحصول على رخصة بناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين الداخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرفاً مخالفاً للقانون يترتب عليه بطلان الرخصة³.

ومنه فإن قرارات التعمير مهما كان مضمونها، استوجب أن تتخذ وفق النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها في الدولة، بما يتوافق مع مبدأ المشروعية وتحت رقابة القاضي الإداري لمحل قرار التعمير يكون الضامن الأكثر فعالية لمبدأ المشروعية، حيث يملك القاضي سلطات واسعة من خلال رقابته لركن المحل.

1- عدو عبد القادر، مرجع سابق، ص 162.

2- ودير فضيلة، حوام صالح، مرجع سابق، ص 24.

3- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم 038284 مؤرخ في 2008-04-30، مرجع سابق، ص 91.

ثالثاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة في قرارات العمران

يقصد بركن الغاية في القرار الإداري النتيجة النهائية التي تهدف الإدارة العامة إلى تحقيقها من وراء إصداره¹.

يكون القرار الإداري مشوباً بعيب الانحراف بالسلطة أو إساءة استعمالها، نظراً لاتجاه هدفه وغايته إلى تحقيق مآرب وأغراض شخصية أو سياسية أو مالية، أو أي هدف آخر خارج عن مقتضيات المصلحة العامة، أو الهدف المخصص بموجب النصوص²، بمعنى آخر يتحقق عيب الانحراف بالسلطة في الحالات التي يمارس فيها صاحب الاختصاص سلطته لتحقيق غاية مغايرة لتلك التي قررها القانون³.

فالسلطة ليست غاية في ذاتها ولكنها وسيلة لتحقيق الغايات والأهداف العامة والمصالح العامة، ومن ثم تكون أمام إساءة في استعمالها إذا قام الموظفون الذين أعطاهم القانون السلطة بإصدار قرار لتحقيق غاية أو هدف يجانب ويتعارض مع الصالح العام كما لو استعمل الموظف السلطة لتحقيق كسب شخصي أو انتقاماً من غيره، ونكون أيضاً أمام إساءة السلطة إذا قام الموظف بإصدار قرار يحقق المصلحة العامة ولكنها ليست تلك المصلحة العامة التي حددها لها القانون، وفي تلك الحالتين يكون القرار معيباً وقابل للإلغاء⁴.

والواقع أن رقابة القاضي الإداري على مدى سلامة ركن الهدف ومدى وجود عيب الانحراف بالسلطة تبقى من المهام الشاقة والعسيرة، حيث أن القاضي بهذا الصدد يتجاوز رقابة المشروعية ليقوم بتقدير الأخلاق الإدارية وهو ما يتجلى في الانحسار والتقلص المستمر لعيب الانحراف بالسلطة كوجه للإلغاء لعدم المشروعية⁵.

1- محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 83.

2- المرجع نفسه، ص 85.

3- عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 163.

4- فلة مزود، مرجع سابق، ص 104.

5- المرجع نفسه، ص 105.

نفس الأمر ينطبق على القرارات المتعلقة بالتعمير، فإذا كان الهدف منها المحافظة على المصلحة العامة العمرانية التي وضحتها المادة الأولى من قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 فهي قاعدة عامة تلتزم بها الإدارة، فلا يجب إصدار قرارات تتعلق بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام فإذا أصدرتها الإدارة مستهدفة غايات بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية كانت قرارات مشوبة بعيب الانحراف بالسلطة ويكون القرار قابلاً للإلغاء في حالة الطعن فيه¹.

كما قد يكون قرار التعمير مشوباً في ركن الهدف، في حالة اتجاه الإدارة إلى تحقيق أهداف مالية للإدارة، فرغم كونه سيعود بالمنفعة والمصلحة العامة وليس مصلحة شخصية إلا أن القرار يكون مشوباً بعيب الانحراف عن الهدف².

وعليه تظهر صور الانحراف في استعمال السلطة في المجال العمراني في ثلاث

حالات وهي:

- تحقيق أهداف أو غايات بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
 - المخالفة والخروج عن قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.
 - الانحراف بالإجراءات أو إساءة استعمالها في مجال تراخيص الإلغاء في مجال التعمير.
- إن اعتماد المدعي على عيب الانحراف بالسلطة توصلنا إلى إبطال القرار الإداري المتنازع فيه هو أمر نادر، إذ يتطلب البحث في نية الإدارة، يعتبر عيب الانحراف في استعمال السلطة من أصعب العيوب من حيث اكتشافها والتأكد منها، لأنه من العيوب الداخلية غير الظاهرة، وبالتالي فالقاضي يمكن أن يستعين بالوسائل التالية:
- يمكن أن يكتشف عيب الانحراف من شكل ومضمون القرار، ما إذا كان القرار قد حقق الهدف الذي منح الاختصاص بإصداره .
 - يمكن أن يكتشفه بفحص وثائق ملف الموضوع الذي صدر بشأنه القرار

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية...، مرجع سابق، ص 116.

2- قلة مزود، مرجع سابق، ص 107.

- يمكن أن يكشف ويثبت العيب من خلال ملاحظة وتحليل الظروف والملابسات والمناقشات المثارة حول الموضوع محل القرار، أو من خلال طريقة اتخاذ القرار مثل السرعة في اتخاذه¹.

ولقد قضى القضاء الإداري في الجزائر بإبطال القرارات الإدارية في مجال العمران إستنادا إلى عيب الإنحراف في استعمال السلطة في عدة قضايا من بينها قضية فريق (م) ضد والي ولاية تيزي وزو، حيث طعن المدعون بالبطلان في المقرر الصادر عن والي ولاية تيزي وزو، المتضمن إدراج قطعة أرض مساحتها 6000 متر مربع تابعة لهم ضمن الإحتياجات العقارية وذلك بغرض إستخدامها كأرضية لبناء ثلاث مساكن مدرسية وثلاث مساكن وظيفية.

حيث قضى المجلس الأعلى بإبطال قرار الوالي على أساس أن أخذ مساحة 6000 متر مربع لبناء 6 مساكن أمر عجيب ومبالغ فيه، وأن هناك أراضي تابعة للبلدية واقعة بمحاذاة المدرسة، وصالحة لإنجاز المشروع لم تستعمل لكونها خصصت للمنتخبين، كما أن الأراضي المتنازع عليها مخصصة من حيث الأولوية لإشباع الحاجات العائلية لمالكها في مجال البناء، وهذا كله يعتبر إنحراف في استعمال السلطة.

ومن جهة أخرى إنعدام وجود مخطط للتعمير الذي يعتبر شرطا جوهريا نصت عليه المادة 2/3 من الأمر رقم 74-26²، لإدراج قطعة أرضية ضمن الإحتياجات العقارية للبلدية، كما أن الأرض المتنازع عليها واقعة خارج المنطقة العمرانية، بحيث أن الإحتياجات العقارية تتألف طبقا للمادة 2 من الأمر المذكور أعلاه، من جميع أنواع الأراضي المملوكة من طرف الدولة أو الجماعات الإقليمية أو الخواص داخل المنطقة العمرانية، وتخصص لإقامة منشآت عمومية وإستقبال إستثمارات، وان الأراضي المخصصة لتأسيس الإحتياجات

1- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 39.

2- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياجات عقارية لصالح البلديات، ج.ج.ج.ج عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، (ملغى).

العقارية تكون على سبيل الوجوب في حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية وهذا كله يشكل خرقا للقانون¹.

المبحث الثاني

آثار رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير

يترتب عن رفع دعوى إلغاء القرار الإداري في مجال البناء والتعمير إما رفض الدعوى القضائية أو قبولها، في حالة قبول دعوى الإلغاء يمكن للمدعي أن يتقدم بدعوى مستقلة ومنتزمنة مع دعوى الموضوع يطلب فيها وقف تنفيذ القرار المتضمن عقود التعمير (المطلب الأول)، وعلى القاضي الإداري أن يفصل في هذه الدعوى من حيث الموضوع، عما بتأييد قرارات الإدارة المشروعة في مجال العمران، وذلك عندما تكون خالية من أي عيب شوبها، أو أن يقضي بإبطالها عندما يتحقق من عدم مشروعيتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إمكانية طلب وقف تنفيذ القرار محل دعوى الإلغاء

أقر المشرع الجزائري للمدعي إمكانية طلب وقف تنفيذ القرار الإداري وهذا ما نصت عليه المادة 833 الفقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "...غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر ببناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري"².

إن القول بقابلية نفاذ القرارات الإدارية بمجرد صدورها يترتب عليها أضرار يصعب تداركها خاصة وإن دعوى الإلغاء تتطلب وقتا طويلا لصدورها، لذلك منح المشرع الجزائري للمدعي أن يرفع دعوى ثانية إلى جانب إلغاء القرار الإداري وهي طلب وقف

1- قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، رقم 57809، مؤرخ في 14-01-1989، العدد 04، الجزائر، 1990، ص 185.

2- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق

تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء، وهذا يعتبر استثناء على القاعدة العامة التي تتضمن القوة التنفيذية للقرار الإداري بمجرد صدوره¹. تعتبر دعوى وقف التنفيذ دعوى مؤقتة وإجراء تحفظي، يخص وقف تنفيذ قرار إداري، فردي إلى أجل حلول الفصل في موضوع دعوى الإلغاء، التي تتطلب وقتاً طويلاً لصدورها مما يؤدي إلى نشوب أضرار فادحة قد تلحق بالمدعي فيصعب التحكم فيها مستقبلاً²، ويتعين لقبول دعوى وقف تنفيذ القرار المطعون فيه بالإلغاء مجموعة من الشروط الشكلية (الفرع الأول)، والشروط الموضوعية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط الشكلية لرفع دعوى وقف تنفيذ قرار محل دعوى الإلغاء

أدرج المشرع في ق.إ.م.إ، ضمن أقسامه عنواناً خاصاً في الاستعجال، بين فيه شروط شكلية خاصة بطلب وقف التنفيذ قرار محل دعوى الإلغاء المتمثلة في: أن يكون وقف التنفيذ مقترناً بدعوى الإلغاء (أولاً)، وأن يكون وقف التنفيذ في شكل دعوى مستقلة (ثانياً) وأن يكون القرار الإداري تنفيذياً (ثالثاً).

أولاً: أن يكون وقف التنفيذ مقترناً بدعوى الإلغاء

ويستوجب على المعني بالدعوى قبل اللجوء إلى القضاء المستعجل، أن يقوم برفع دعوى في الموضوع لإرفاق نسخة منها مع طلب وقف التنفيذ، وإلا لن يقبل من طرف القاضي.

نصت المادة 834 الفقرة الثانية من ق.إ.م.إ على أنه: "لا يقبل طلب وقف تنفيذ القرار الإداري، ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم المشار إليه في المادة 830 أعلاه"³.

1- جيلالي أمير فجر الإسلام، مرجع سابق، ص 75.

2- ودير فضيلة، حوام صالح، مرجع سابق، ص 34.

3- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

باستقراء هذه المادة، نجد أن المشرع يشترط تحت طائلة عدم القبول، أن ترفع دعوى وقف التنفيذ ودعوى الإلغاء أو التظلم الإداري في الوقت نفسه، وهذا ما يدل أن دعوى الوقف هي دعوى متفرعة من دعوى الإلغاء أو الطعن الإداري، الهدف منها هو إيقاف تنفيذ القرار المطعون فيه إلى حين البت في الطعن بالإلغاء المرفوع في الموضوع، كما أن رفع دعوى إلغاء أو تظلم إداري يدل على جدية مطالب رافعهما وعلى حرصه وتمسكه بحقه¹.

وهو ما عبرت عنه المادة 919 بنصها: "...ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي...". كذلك المادة 926 التي نصت: " يجب أن ترفق العريضة الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره، تحت طائلة عدم القبول، بنسخة من عريضة دعوى الموضوع"، وعلى ذلك يجب أن تسبق دعوى الإلغاء ودعوى وقف التنفيذ أو أن تكون متزامنة معها .

ويجب أن تكون دعوى الإلغاء (إلغاء القرار الإداري المتعلق بالهدم) قد رفعت في الميعاد القانوني لها، وإلا فإن قاضي الاستعجال لن يقبل دعوى وقف التنفيذ لعدم جدوى ذلك، ما دام أن القرار الإداري - نقصد القرار الإداري المتضمن الهدم - أصبح محصناً من أي دعوى موضوعية².

ثانياً: أن يكون وقف التنفيذ في شكل دعوى مستقلة

يكون طلب وقف التنفيذ غير مقبول إذا كان خالياً من المحل، ويكون كذلك عندما تفصل الجهة القضائية في دعوى الإلغاء قبل فصل جهة الاستعجال في طلب وقف التنفيذ³. يعرف طلب وقف تنفيذ القرار بأنه طلب مستعجل يتقدم به الطاعن قبل الفصل في موضوع دعوى الإلغاء، وذلك لتفادي الآثار التي تترتب عن القرار الذي قد يتعذر تداركها نظراً لطول مدة الفصل في الدعوى بناء على طلب منه وذلك طبقاً للقانون.

1- ودير فضيلة، حوام صالح، مرجع سابق، ص ص 35-36.

2- لحسين بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، دراسة قانونية تفسيرية، طبعة 2013، دار هومة، الجزائر، 2012، ص ص 459-461.

3- عميري أحمد، مرجع سابق، ص 209.

ويقوم القاضي الإداري بإصدار أمر وقف تنفيذ القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء كإجراء تحفظي إلى غاية الفصل في موضوع الإلغاء، وهذا على الرغم من الطبيعة التنفيذية للقرارات الإدارية¹.

وهذا ما نستنتجه من المادة 833 فقرة 2 من ق.إ.م.إ التي تنص: " غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري "². وكذلك الفقرة الأولى من المادة 834 من ق.إ.م.إ التي تنص: "تقدم الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة...."³.

تطبق الشروط نفسها بالنسبة لدعوى وقف تنفيذ المرفوعة أمام المحكمة الإدارية للإستئناف وهذا ما أكدته المادة 900 مكرر 8 من ق.إ.م.إ، وما يمكن ملاحظته هو أن من جهة نجد أن مسألة وقف تنفيذ القرارات الإدارية بما فيه رخص وشهادات التعمير، تركت لتقدير القاضي في حالة طلب المدعي ذلك كون أن المشرع في ق.إ.م.إ لم يحدد حالات اللجوء إلى القاضي الإداري، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع يشترط رفع دعوى مستقلة أمام الجهة القضائية التي رفعت أمامها دعوى الموضوع⁴.

ثالثاً: أن يكون القرار الإداري تنفيذياً

لا يكون طلب وقف التنفيذ مقبولاً إلا إذا انصب على قرار تنفيذي، وهذا الشرط كرسه مجلس الدولة الفرنسي في قضية Amoros بتاريخ 23 يناير 1970 والذي صرح بما يلي: " ليس في مقدور المحاكم الإدارية ومجلس الدولة الأمر بوقف تنفيذ القرار المحال عليهما إلا في حالة كونه تنفيذياً "⁵.

1- ودير فضيلة، حوام صالح، مرجع سابق، ص 36.

2- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

3- المرجع نفسه.

4- ودير فضيلة، حوام صالح، مرجع سابق، ص 36.

5- لحسين بن شيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص ص 463-464.

كما أن دعوى وقف التنفيذ تنصب على قرارات الإدارة التي تتضمن مساساً بوضعية قانونية سابقة، فإنها تنصب أيضاً على قرارات الرفض، وهذا ما ذكرته المادة 919 أعلاه بقولها: "عندما تعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض..."، ويشترط في قرار الرفض أن يترتب عنه تعديل في الوضعية القانونية أو الواقعية التي كانت موجودة سابقاً.

الفرع الثاني

الشروط الموضوعية لقبول دعوى وقف تنفيذ قرارات التعمير محل دعوى الإلغاء

بعد استيفاء الشروط الشكلية، تشترط دعوى وقف التنفيذ توفر شروط موضوعية مهمة، من أجل إكمال طلب وقف التنفيذ المتمثلة في: شرط الإستعجال (أولاً)، شرط الجدية (ثانياً)، وشرط المساس بأصل الحق (ثالثاً)

أولاً: شرط الإستعجال

انطلاقاً من المادة 912 من ق.إ.م.إ التي تنص: "...يجوز لقاضي الإستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار أو وقف آثار معينة منه، متى كانت ظروف الإستعجال تبرر ذلك....." ¹.

وأكدت المادة 919 عليهما بقولها: "...متى كانت ظروف الإستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار..." ².

واستعجال الوقف هو استعجال بالطبيعة بمعنى يتحقق القاضي من مدى توفر عنصر الإستعجال ليقبل الطلب، ويصدر تدابير تحفظية لأنه أمام الإستعجال الإداري التحفظي ³. نستنتج أن الاستعجال الضروري التي لا تتحمل التأخير والتي تدعو إلى إتخاذ الإجراء المؤقت المطلوب أي يترتب نتائج لا يمكن تداركها جراء تنفيذ القرار الإداري،

1- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

2- المرجع نفسه.

3- عميري أحمد، مرجع سابق، ص 210.

فالقاضي هو المختص بتقدير عنصر الإستعجال بناء على ملابسات الدعوى وليس على طلبات المدعي فقد يصر المدعي على طلبه ذو الطابع الاستعجالي إلا أن القاضي يرى خلاف ذلك ويرفض الطلب¹.

وهذا ما أكدته المادة 924 من ق.إ.م.إ في فقرتها الأولى: "عندما لا يتوفر الإستعجال في الطلب، أو يكون غير مؤسس، يرفض قاضي الإستعجال هذا الطلب بأمر مسبب"².

بالرغم من أن طلب وقف تنفيذ القرار الإداري هو فرع من دعوى الإلغاء، إلا أن الأثر المترتب على كلا منهما مختلف بإختلاف الهدف منه، حيث ينجلي عن وقف تنفيذ القرار تعطيل مؤقت لنفاذه نهاية تكون بالفعل في دعوى الإلغاء، والتي يترتب على رفض قبولها إستمرار تنفيذ القرار³.

ثانياً: شرط الجدية

يعد شرط الجدية من الشروط الموضوعية لطلب وقف تنفيذ القرار المطعون فيه بالإلغاء، ويقصد بشرط الجدية أن يثبت للمحكمة حال نظرها لطلب وقف التنفيذ، أنه من المرجح الحكم بإلغاء القرار محل طلب الوقف، وذلك من واقع الأسباب التي أسس عليها دعوى الإلغاء⁴.

هذا ما أشارت إليه المادة 912 فقرة الأولى من ق.إ.م.إ التي تنص: "...وعندما تبدوا الأوجه المثارة في العريضة خلال ما توصل إليه التحقيق جدية، ومن شأنها تبرير إلغاء القرار الإداري المطعون فيه"⁵.

1- ودير فضيلة، حوام صالح، مرجع سابق، ص 37.

2- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

3- ودير فضيلة وحوام صالح مرجع سابق، ص ص 37-38.

4- المرجع نفسه، ص 38.

5- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

عبرت عن هذا الشرط المادة 919 أعلاه بنصها: "...ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار...."¹

ويلاحظ بأن النص الفرنسي يتحدث عن الوسيلة وهو الأصح، ولم يحدد النص، تلك الوسائل، ولهذا فإما أن تكون وسائل لعدم المشروعية الخارجية مثل عيوب عدم الإختصاص والشكل والإجراءات، أو وسائل لعدم المشروعية الداخلية وهي عيوب مخالفة القانون والانحراف بالسلطة وعبء السبب، ومهما تكن تلك الوسائل المقحمة، لا يمكن طلب وقف التنفيذ إلا إذا كان أحد الوجوه المثارة على الأقل جدياً².

وقد عبر مجلس الدولة عن شرط الوسيلة الجدية في قرار له بتاريخ 2002/04/30 بقوله: " حيث أن وقف التنفيذ ينبغي أن يؤسس على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكاً فيما يخص الفصل النهائي في النزاع"

وبالتالي فإن إدراج دعوى وقف التنفيذ ضمن القضاء الاستعجالي هو إجراء يتماشى والمنطق القانوني السليم، كون أن دعوى الإلغاء (دعوى الموضوع المتعلقة بإلغاء قرار الهدم) تأخذ الكثير من الوقت إضافة إلى ما تتميز به المنازعة الإدارية من تعقيد في الإجراءات³. وإتخذت رئيسة مجلس الدولة المصطلح الجديد، والذي أتى به القانون 30 جوان 2000 الداخل حيز التنفيذ في 2001/01/01 في قرارها رقم 9451 المؤرخ في 2002/04/30 والذي جاء ينص في حيثياته: "أن وقف التنفيذ ينبغي أن يؤسس على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكاً فيما يخص الفصل النهائي في النزاع، وكذلك فيما يخص جسامته واستحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تنجر عن تنفيذ القرار...."⁴.

1- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

2- عميري أحمد، مرجع سابق، ص 210.

3- المرجع نفسه، ص 210.

4- قرار مجلس الدولة رقم 9451 المؤرخ في 2002/04/30 (الأطراف غير مذكورين، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002، ص 224.

ثالثا: عدم المساس بأصل الحق

لقد نص المشرع الجزائري على هذا الشرط في المادة 3/171 مكرر بقولها: "...أن يأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة وذلك باستثناء... ودون المساس بأصل الحق..."، أي أنه إذا كان وقف التنفيذ سيؤدي إلى المساس بأصل الحق كان قاضي الإستعجال غير مختص بالأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري، أما إذا كان وقف التنفيذ لا يمس حقوق الأفراد وإنما يهدف إلى حمايتها فقط، اعتبر قاضي الإستعجال مختصا لان الفصل في أصل الحق يبقى من اختصاص قاضي الموضوع¹.

وهذا ما جاء مفصلا في المادة 918 من ق.إ.م.إ التي تنص: " يأمر قاضي الاستعجالي بالتدابير المؤقتة، لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال"².

المقصود بأصل الحق الذي يتمتع قاضي الأمور المستعجلة به هو البت القانوني الذي يحدد حقوق والالتزامات كل من الطرفين قبل الآخر، حيث لا يجوز أن يتناول هذه الحقوق والالتزامات بالتفسير أو التأويل الذي شأنه المساس بموضوع النزاع القانوني، إن قاضي الإستعجال يأمر باتخاذ تدابير ذات طابع مؤقت، ويبقى الأمور على حالها، بحيث لا يتعرض للمسائل الموضوعية، لأنه لو تعرض لها فإن لا يترك لقاضي الموضوع ما يفعل فيه، وهو غير مختص بالنطق بتدابير تمس الموضوع أو حقوق طرفي النزاع³.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أنه يتم التبليغ الرسمي الذي يقضي بوقف تنفيذ القرار الإداري خلال 24 ساعة من رفع الدعوى إلى الخصوم المعنيين وإلى الجهة الإدارية التي

1- رمضان عبد العزيز، داود محمد عبد الجبار، الرقابة القضائية على عقود التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة

لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون تهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم

الحقوق، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريبيج، 2021-2022، ص 18.

2- قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

3- ودير فضيلة وحوام صالح، مرجع سابق، ص 39.

أصدرت القرار الإداري المطعون فيه ويبدأ أثرها على هذا القرار من تاريخ وساعة هذا التبليغ، وذلك حسب المادة 837 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر¹.

المطلب الثاني

الأحكام والقرارات الإدارية الصادرة عن قاضي الإلغاء في مجال التعمير

بعد التأكد من توفر الشروط الشكلية لصحة الدعوى يتصدى القاضي الإداري للموضوع من خلال النظر في مدى مشروعية القرار الإداري محل الطعن وبالذات الدفع الذي أشار إليه المدعي لتأسيس دعواه والمرتبطة بعدم صحة وشرعية إحدى أركان القرار الإداري مثلما سبق شرحه حين الحديث عن أسباب الطعن بالإلغاء أو ما يسمى بأوجه الطعن الموضوعية².

إن نتائج فحص المشروعية يحدد مصير القرار والدعوى برمتها، فإذا تحقق القاضي الإداري من مشروعية القرار الإداري، فإنه يرفض دعوى المدعي لعدم التأسيس (الفرع الأول)، أما إذا ثبت عدم مشروعيته أبطل القاضي مفعوله، مع كل ما يتضمنه ذلك من آثار قانونية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الحكم بتأييد القرارات المشروعة في مجال العمران

إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء للقرار المعروض أمامه أنه سليم وخالي من عيوب المشروعية الخارجية والداخلية، قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني، ومنه تأييد قرار الإدارة سواء بمنح تلك الرخص والشهادات التعمير أو رفضها أو تأجيلها³.

1- رمضان عبد العزيز، داود محمد عبد الجبار، مرجع سابق، ص 18.

2- بودريوة عبد الكريم، مرجع سابق، ص 3.

3- حمادو فطيمة، مرجع سابق، ص 140.

يكون قرار القاضي الإداري مؤبدا لقرار الإدارة المختصة في مجال العمران في حالة الحكم بعدم التأسيس وبصحة القرار، بحيث يستمر العمل بالقرار المتخذ من طرف الإدارة سواء أكان بالمنح أم بالرفض أم تأجيل التنفيذ¹.

أصدرت المحكمة العليا في هذا الصدد؛ قرارا يؤيد مقرر لجنة الدائرة المتضمن التنازل عن قطعة أرض لفائدة السيد (ك.م) والمطعون فيه بخرق القانون من طرف السيد (س.م)، بحجة استيلاء السيد (ك.م) المطعون ضده على جزء من الرصيف، وإسناد بنايته على حائط مسكنه، وهذا على مسافة 6 أمتار، وأنه بهذه المسافة لم يكن له أي منفذ للخروج إلى الطريق العمومي وللإعداد أبسط فتحة، وأن مساحة 72 متر الممنوحة للسيد (ك.م)، تمثل الطريق العمومي المستعمل من طرف الجيران، وبالتالي المقرر مخالف لكافة القواعد المعمول بها في مجال التعمير.

حيث قررت المحكمة العليا رفض الطعن على أساس أن السيد (ك.م) المطعون ضده، منحت له القطعة الأرضية بصفة قانونية من طرف المديرية الفرعية لأملاك الدولة والشؤون العقارية، كما تحصل بصفة قانونية على رخصة بناء، وأن التحقيق الذي قامت به شرطة العمران وحماية البيئة أثبت بأنه لم يكن هناك تعد على الملكية المجاورة، و أن المادة 06 من القانون رقم 68-03 تسمح بمنح المساحات الزائدة غير قابلة للتجزئة لمشتري العقار المبني².

بالنسبة للقضاء الفرنسي، فلقد حكمت المحكمة الإدارية لفرساي برفض طلب السيد Bryant، المتضمن إلغاء قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية Mezysurseine المانح لرخصة بناء لشركة عقارية مؤسسا طلبه بأن الرخصة مخالفة لقواعد مخطط شغل

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 82.

2- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم 54985 مؤرخ في 18-11-1989، قضية (س.م)، ضد والي الجزائر العاصمة، م.ق، عدد 01، الجزائر، 1989، ص 130.

الأراضي. ورغم استئناف السيد Bryant قرار المحكمة الإدارية، فمجلس الدولة أيد قرار المحكمة¹.

الفرع الثاني

إلغاء القرارات غير المشروعة في المجال العمران

إن ثبوت عدم مشروعية القرار الإداري الصادر تطبيقاً لقواعد قانون التعمير محل الطعن القضائي يؤدي إلى الحكم بإلغائه مع كل ما تتضمنه هذه الكلمة من آثار تتلخص في إبطال مفعول القرار الإداري من تاريخ صدوره من طرف الإدارة صاحبة الاختصاص وكأنه لم يصدر.

فإذا رأى القاضي الإداري أن القرار المعروض أمامه تتوفر فيه أحد عيوب المشروعية سواء الداخلية أو الخارجية، فحكم بإلغائه مهما كان مضمونه إما بالمنح أو التأجيل أو الرفض².

أولاً: آثار إلغاء قرار رفض منح الرخص والشهادات

إذا تأكد القاضي الإداري أن رفض الإدارة تسليم شهادة أو رخصة مشوب بعيب تجاوز السلطة، فالنتيجة الحتمية هي إلغاء هذا القرار، وإعادة الأطراف إلى الحالة التي كانوا عليها قبل صدور قرار الرفض، ويمكن للمدعي أن يقوم بمباشرة إجراءات جديدة لاستصدار رخصة البناء.

من بين القرارات القضائية التي فصل فيها مجلس الدولة الجزائري في هذا الشأن، نجد القرار رقم 009808 لسنة 2003، الذي ألغى من خلاله القرار الصادر من الغرفة الإدارية بسطيف، والذي قضى برفض الدعوى التي رفعها المستأنف لعدم التأسيس وتصدى مجلس الدولة معلناً عن أحقية المستأنف في تسلم رخصة البناء من قبل بلدية عين أرنات،

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 83.

2- حمادو فطيمة، مرجع سابق، ص 140.

باعتبار أن طلبه متوفر على جل الشروط، واعتبر مجلس الدولة أن سكوت الإدارة عن الرد على التظلم الإداري الذي قدمه المستأنف أمام الولاية قرارا ضمنيا بالرفض¹.

كما أصدر مجلس الدولة الجزائري قرارا آخر في سنة 2002، أكد فيه أن تأسيس الإدارة قرار رفضها منح رخصة بناء على أساس أن طالبها لم يقدم في الملف عقد الملكية بل قدم فقط عقدا إداريا مرسما، يعتبر خطأ في تفسير القاعدة القانونية الواردة في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، حيث يستوي أن يقدم طالب الرخصة عقد ملكية أو عقدا إداريا يفيد استفادته رسميا من العقار محل الرخصة².

ثانيا: آثار إلغاء قرار التأجيل

يحدث أن تقوم الإدارة بإصدار قرار يتضمن تأجيل تنفيذ رخصة البناء مثلا بدون ذكر الأسباب، علما أنه لا يحق للإدارة إعادة النظر فيها عن طريق اتخاذ قرار ناطق بتأجيل التنفيذ، لان ذلك يعد تجاوزا للسلطة، إذ يقوم القاضي بإلغاء قرار تأجيل تنفيذ الرخصة³.

هذا ما نستشفه من خلال استقراء قرار المجلس الأعلى الجزائري لسنة 1981، الذي قضى ببطلان قرار رئيس دائرة بئر مراد رابيس الصادر في 1979/05/92 المتضمن وقف أشغال بناء سور حول منزل شرع فيها الطاعن (أ.ر)، وإرجاء اتخاذ أي قرار بخصوص الأشغال التي من شأنها المساس بالنظام العام، رغم أن السيد (أ.ر) تحصل بتاريخ 1979/05/16 على رخصة بناء من رئيس المجلس الشعبي البلدي لبئر مراد رابيس.

ولقد اعتبر المجلس الأعلى أنه كان من الممكن قانونا منح رخصة البناء مع تحفظ، يتعلق بوجود مراعاة مقتضيات خاصة، إذا كانت طبيعة البناءات تمس من حيث موقعها بالصحة والأمن العام، وأنه يتعين على الإدارة معاينة وفحص كل حالة على انفراد للتوصل على ضوء ذلك ما إذا كان من الملائم رفض منح الرخصة أو تضمينها شروطا خاصة، وما

1- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة رقم 009808 مؤرخ في 22-07-2003، (غير منشور).

2- قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، رقم 507، مؤرخ في 05-11-2002، قضية (ز.ص)، ضد بلدية عين البت،

دائرة بني بني (قرار غير منشور)

3- بزغيش بويكر، منازعات العمران، مرجع سابق، ص 85.

دام أن البلدية رأت فيما يتعلق بهذه القضية أنه لا مجال لرفض رخصة البناء، ولا لربطها باحترام مقتضيات خاصة، فإن قرار رئيس الدائرة مشوب بخطأ واضح مستوجب للإبطال¹.

كما نجد في السياق نفسه، حكم صادر من قضاة الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر، الذين قاموا بإلغاء قرار تأجيل منح رخصة بناء لتهيئة صيدلية، على أساس عدم تسبب رئيس بلدية معسكر قرار تجديد الرخصة التي طلبتها السيدة (ب.د.ق) ومن معها، رغم حصولهم على الرأي الموافق لمديرية التعمير².

ثالثا: آثار إلغاء قرار منح الرخص والشهادات

إذا تأكد القاضي أن قرار منح رخصة أو شهادة مشوب بعيب تجاوز السلطة، أو أنه منح بدون مراعاة متطلبات حماية البيئة أو الممتلكات الثقافية العقارية مثال، فإن القاضي الإداري يصدر قرارا بإلغاء القرار المانع للرخصة أو الشهادة.

من بين الأحكام والقرارات القضائية التي قضت بإلغاء رخصة من رخص التعمير نجد؛ قرار مجلس الدولة لسنة 2008، الذي أكد فيه إمكانية إلغاء قرار منح الرخص، وهذا عندما أيد قرار المجلس القضائي بورقلة، الذي ألغى قرار منح رخصة بناء أصدرته بلدية ورقلة، كان بمقابل تنازل المستفيد عن الدين الذي على عاتق البلدية لصالحه، واعتبر ذلك تصرفا مخالفا للقانون، وهذا راجع لكون الأرض موضوع النزاع خصصت لإنجاز مفترق طرق، ومساحات خضراء ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

بحيث اعتبر مجلس الدولة أن قانون التهيئة والتعمير قد خول لرئيس البلدية صالحية منح رخصة البناء لطالبا في حدود اختصاصه المنصوص عليه في هذا القانون، ولا يحق للبلدية أن تمنح الرخصة للشخص إستنادا على طلب قدمه المعني للبلدية مقابل تنازله عن

1- قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية رقم 22236 مؤرخ في 11-07-1981، ن.ق، العدد الثالث، الجزائر، 1986، ص 73.

2- قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر، مؤرخ في 02-12-2000، (غير منشور)، نقلا عن سايس جمال، مرجع سابق، ص 1046.

تنفيذ قرار قضائي كان قد قضى على البلدية بتعويضه مبلغ 250000 دج، الأمر الذي أكدته البلدية¹.

رابعاً: آثار إلغاء قرار الإدارة بالسحب أو الإلغاء غير المشروع

عندما ينص المشرع على الهدف من الترخيص لممارسة نشاط معين، فيجب على هيئات الضبط الإداري أن تتقيد بذلك الهدف، وفي حالة سكوتها فالقاضي يقوم بتحديد الغاية من فرض الترخيص، ومن ثم يحصر الأسباب التي تستند إليها هيئات الضبط الإداري عند سحبها للترخيص، ويخضعها لرقابته من حيث الوجود المادي للوقائع وتكييفها القانوني، ويقدر ما إذا كانت الأسباب تصلح لإتخاذ هذا القرار بما يتطابق مع الهدف من وضع الترخيص.

وتجدر الإشارة إلى أن قضاء الإلغاء يخضع قرار سحب الترخيص لرقابة واسعة، وهذا عكس قرار رفض منحه، وذلك لأن قرار السحب يقع على نشاط ثم الاعتراف بأنه مستوفي للشروط القانونية، إلا أنه ينبغي سحبه إذا تغيرت الظروف والأسباب التي تستدعي المحافظة على النظام العام، ويفرض القضاء رقابته على ذلك السحب من خلال الهدف والأسباب التي تبرره².

تقوم السلطات المختصة في مجال العمران أحياناً بإصدار قرارات سحب أو إلغاء رخص أو شهادات سبق أن منحتها، وهذا بالنظر إلى عدة اعتبارات تقدرها الإدارة على أنها تستوجب سحبها، كالمساس بالأماكن العمومية، أو المساحات الخضراء، أو حقوق إرتفاق تم إدراجها ضمن مخطط شغل أراضي جديد أو معدل، لكن إذا لم يستوفي قرار السحب أو الإلغاء الشروط القانونية، فإن القاضي الإداري يحكم بإبطاله بسبب عدم مشروعيته³.

1- قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة رقم 038284، مؤرخ في 30-04-2008، مرجع سابق، ص 91.

2- قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، شعبة قانون الإداري والمؤسسات الدستورية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار، عنابة، 2006، ص ص 120-121.

3- بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 87، شقرون نادية، قعلول ليندة، مرجع سابق، ص 95.

هذا ما نستشفه من خلال قرار المجلس الأعلى في سنة 1982، عندما ألغى قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمرادية، المتضمن إلغاء رخصة بناء سياج في ملكية السيد (ب.ي) الواقعة بالجزائر العاصمة، على أساس وجود حقوق إرتفاقات، وأنه تم منح الرخصة بصورة مؤقتة تجعلها قابلة للرجوع عنها، لغاية قيام البلدية بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية لتوسيع الطريق العمومي الملاصق لأرضية السيد (ب.ي) لكن المجلس الأعلى حكم بإبطال قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمرادية وكان قراره كالاتي: " طبقا لمبدأ ثابت ومعمول به، فإن رخصة البناء الممنوحة لا يمكن سحبها وأن هذا لا يحول دون القيام فيما بعد بإجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المنصب على القطعة المعنية هذا من جهة.

ومن جهة أخرى، فإنه وما دام أن هذه الرخصة قد تم منحها تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير، فإنه لا يمكن رفضها استنادا إلى سبب مأخوذ من هذه الحقوق وحتى ولو تعلق الأمر بشخص عام.

حيث يستخلص من ملف مستندات الملف ان البناء المزمع القيام به من طرف ، السيد (ب.ي)، لا يمس بطبيعته بطابع و بمصلحة الأماكن المحاذية، وأن رئيس المجلس الشعبي البلدي بالمرادية لم يطبق المادة 09 من الأمر المؤرخ في 1975/09/26 التطبيق الصحيح عندما أبطل رخصة البناء المتنازع عليها".

نستشف من خلال استقراء هذا القرار، أن المجلس الأعلى يؤكد وجوب عدم المساس بالحق المكتسب، عندما تصدر الإدارة المختصة قرارات تتضمن سحب أو إلغاء رخص خاصة، بعد إنتهاء أجل سحبها أو إلغائها، الذي حدده القضاء بأربعة أشهر، قياسا بمدة رفع دعوى الإلغاء، وبناء على المبدأ القائل؛ "ما لا يسمح للقضاء لا يسمح للإدارة"¹.

كما أن الإدارة المختصة عندما تمنح رخصة، فإنها تصبح محصنة من أي إلغاء أو سحب بعد مرور مدة أربعة أشهر من تاريخ تبليغها للمعني، هذا من جهة، لكن من جهة

1- بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 88.

أخرى، فإنه يعاب على قرار المجلس الأعلى عدم تفريقه بين سحب القرار وإلغائه (إبطاله) فأحيانا يستعمل مصطلح "سحب" وفي مواطن أخرى يستعمل مصطلح "إبطال" الذي يعني الإلغاء، فالغاء قرار إداري له آثار على المستقبل فقط، أما سحبه، فإن ذلك له آثار بالنسبة للماضي والمستقبل¹.

وعليه يمكن القول أن إجراءات سحب الترخيص تعتبر من الأعمال الإدارية التي تخضع إلى رقابة القضاء، حيث يمكنه مراقبة مشروعية قرار سحب الترخيص، من خلال فحص الوقائع التي إستند إليها القرار، ومدى مشروعية الغاية التي إستهدفها².

1- بزغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 89.

2- قروف جمال، مرجع سابق، ص 123.

خاتمة:

على ضوء ما تقدم في دراستنا لموضوع رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الإدارية في مجال العمران تبين لنا بأن المشرع الجزائري حدد رخص وشهادات التهيئة والتعمير باعتبارها قرارات فردية إدارية تخضع لنفس الشروط ولها نفس خصائص القرار الإداري، لكي تراقب وتنظم من خلالها الإدارة النشاط العمراني بحيث تضبط حرية الفرد في مجال العمران، وهذا استثناء على القاعدة العامة.

فلا يمكن لأي فرد القيام بأي بناء أو تجزئة أو تقسيم ملكية عقارية أو هدم... الخ دون حصوله على ترخيص مسبق من الإدارة المختصة بمنح هذه الرخصة أو الشهادة، تنقسم عمليات الرقابة الإدارية على عمليات البناء والتعمير إلى رقابة قبلية وتكون قبل الشروع في عملية البناء ورقابة بعدية تكون أثناء الشروع في البناء أو بعد الانتهاء منها، الهدف من هذه الرقابة جعل البناء متماشيا مع الأنظمة والقوانين التي تنظم العمران.

لذلك وضع المشرع الجزائري عدّة أحكام وشروط خاصة بالرخص والشهادات، وكذا إجراءات منح وإعداد كل رخصة من تلك الرخص أولها رخصة البناء التي أولها المشرع عناية خاصة عن طريق تفصيل إجراءاتها بدقة باعتبارها تمنح للمعني بالأمر لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مهما كان نوعه فهي مرتبطة بمعظم العقود.

ثانيا رخصة التجزئة عندما يريد المعني بالأمر تقسيم عقار غير مبني حيث تفرض من أجل البناء عليه، وأخر رخصة هي رخصة الهدم عندما يكون العقار آيلا للسقوط ومتواجد في المناطق المحمية والمتعلقة بالتراث الثقافي.

وتعرضنا كذلك لإجراءات منح كل شهادة على حدى بداية بشهادة التعمير التي يطلبها كل شخص له الحق في طلب رخصة البناء من أجل تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات.

ثانيا شهادة التقسيم التي تهدف إلى تقسيم عقار مبني إلى قسمين وأكثر، وميزناها عن رخصة التجزئة فهذه الأخيرة تقسم ملكية عقارية غير مبنية وتغير حقوق البناء والارتفاقات، بينما شهادة التقسيم فتقسم ملكية عقارية مبنية ولا تغير الحقوق.

وآخرها شهادة المطابقة وهي التصريح بانتهاء عملية البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء.

كما سبق الإشارة إليه فإن قرارات التعمير كغيرها من القرارات الإدارية لا بد أن تصدر عن الجهة الإدارية المخول لها قانونا صلاحية ذلك، وهي موزعة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يملك صلاحيات واسعة في هذا المجال كجهة أصيلة للبت في هذه القرارات، وبين الوالي والوزير المكلف بالتعمير والذي منحهما القانون صلاحيات محدودة تتعلق أساسا بأهمية بعض المشاريع خاصة ذات البعد الاستراتيجي والوطني.

لاحظنا أن المشرع الجزائري منح الشخص الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا وصل إيداع لدى الولاية، إلا أن هذا التظلم الإداري المسبق يعد إجراء جوازيا وليس إلزاميا، لذلك يمكن للشخص المعني اللجوء مباشرة لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة بشرط أن يستوفى مجموعة من الشروط الشكلية كشرط الصفة والمصلحة والميعاد ومجموعة من الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه.

فقرارات الإدارة العامة المتعلقة بالعمران أن تخضع بصفة عامة لرقابة المشروعية، سواء كانت إيجابية بمنح الرخص والشهادات، أو سلبية برفض تسليمها، لأن مشروعية هذه القرارات تفرض إنسجامها مع القوانين والأنظمة الخاصة بالمناطق المراد البناء عليها.

تبعا لذلك يختص القاضي الإداري في مجال العمران من خلال النظر في دعوى الإلغاء بالنسبة للقرارات الإدارية العديدة الصادرة في مجال العمران ويظهر دور القاضي الإداري في بسط رقابته على تلك القرارات الإدارية من خلال مراقبته عدم المشروعية

الخارجية (عيب الاختصاص أو عيب الشكل والإجراءات)، أو عدم المشروعية الداخلية (عيب المحل أو عيب السبب، أو عيب الهدف).

غير أن استعمال دعوى الإلغاء في مجال العمران ليس بالأمر السهل، إذ يشترط في المدعي أن يكون هو المتضرر من عدم المشروعية (الداخلية أو الخارجية)، وأن يكون الضرر حالاً ومباشراً، في حين أن بعض مخالقات الإدارة العامة في مجال العمران لا تنشأ متضررين مباشرين، أي هناك صعوبة بشأن تطبيق شرط المصلحة المباشرة في مجال منازعات العمران.

وإذا كانت مهمة القاضي الإداري في مراقبة مشروعية الأركان الخارجية لقرارات التعمير يسيرة وسهلة لكونها تتعلق بعناصر خارجية يسهل إثبات ما إذا قد لحق بها تجاوز، فإن دوره في مراقبة مشروعية الأركان الداخلية يتميز بنوع من الصعوبة والتعقيد لكونها تتعلق بعناصر يصعب إثباتها لارتباطها بالدوافع وبالجانب النفسي لمصدر القرار، ولكون السلطة التقديرية للإدارة تظهر بشكل واسع في هذه الأركان.

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2016-2017.
- 2- بوحميذة عطا الله، الوجيز في القضاء الإداري، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 3- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، دار هومه، الجزائر، دس.ن.
- 4- دبريم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، 2011.
- 5- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 6- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 7- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر، القاهرة، 2005.
- 8- عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في التظلم القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، الطبعة الثالثة، 2004.
- 9- عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، دس.ن.
- 10- لحسين بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، دراسة قانونية تفسيرية، طبعة 2013، دار هومة، الجزائر، 2012 .
- 11- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 12- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2010.

ثانيا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات:

- 1- بزغيش بوبكر، منازعات العمرن، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 2- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1- فلة مزود، رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرارات التعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2016-2017.
- 2- قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، شعبة قانون الإداري والمؤسسات الدستورية، كلية الحقوق، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار، عنابة، 2006.
- 3- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، 2014-2015.
- 4- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان-، السنة الجامعية 2011-2012.

ج- مذكرات الماستر :

- 1- بلجودي ريمة، المنازعات الإدارية في مجال العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016-2017.

2- بلحاج علي جزيرة وهواري فيروز، القرارات الصادرة في مجال التعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018.

3- بن خشبية مباركة، عقود التعمير في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة 2016/ 2017.

4- جيلالي أمير فجر الإسلام، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2021.

5- خليف حسينة، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017

6- رمضان عبد العزيز، داود محمد عبد الجبار، الرقابة القضائية على عقود التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون تهيئة والتعمير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعرييج، 2021-2022.

7- رملي سلمى، الرقابة القضائية على أشغال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021-2022.

8- زناتي إيمان، بن سعدية ربيحة، منازعات العمران، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص قانون عام داخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، 2017/2018.

- 9- سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- 10- شقرون نادية، قعلول ليندة، رقابة قاضي الإلغاء على مشروعية القرارات الصادرة في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2018-2019.
- 11- عميروش محمد، بن باخة نصر الدين، المنازعات العمرانية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص: قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم العلوم القانونية والإدارية، قالمة، 2013-2014.
- 12- عميري وبزة، صالح كنزة، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، فرع: قانون الخاص- تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2016.
- 13- قريب محمد، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في تخصص: دولة ومؤسسات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2020.
- 14- كوميشي محمد، رقابة القاضي الإداري على مشروعية عقود التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم القانون العام، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة 2019/2020.
- 15- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013-2014.
- 16- ودير فضيلة، حوام صالح، اختصاصات القاضي الإداري في منازعات العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون العام الداخلي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.

ثالثا: المقالات

- 1- بربيع محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 2، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص ص 102-117.
- 2- بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، دراسة خاصة لدعوى الإلغاء لمواجهة أدوات التعمير المحلية استنادا إلى الاعتبارات البيئية"، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد 1، العدد 1، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2013، ص ص 52-60.
- 3- حمادو فاطيمة، " الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 133-144.
- 4- ديب فاطنة، " النظام القانوني لرخصة البناء في ضوء المرسوم التنفيذي 15-19"، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد الثالث، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017، ص ص 249-271.
- 5- زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في المنازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص ص 390-403.
- 6- زنقيلة سلطان، أهمية أدوات التعمير وعقود التعمير في المحافظة على البيئة، مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 09، العدد 01، المركز الجامعي لتمنراست، 2020، ص ص 179-199.
- 7- عزري الزين: " النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005، ص ص 1-32.
- 8- فيصل الوافي، " دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2018، ص ص 79-101.

9-قاسي نجاه، عقود التعمير قراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون المجتمع والسلطة، عدد 6، جامعة وهران 2، 2017، ص ص 171-186.

10- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، دراسة مقارنة بين القانون الفرنسي والقانون الأردني، مجلة الحقوق، المجلد 25، العدد 4، جامعة الكويت، 2001، ص ص 279-345.

رابعاً: النصوص القانونية

- دستور 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري، المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر سنة 2020، ج.ر.ج. عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2- أمر رقم 74-26 مؤرخ في 20 فيفري 1974، يتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر.ج. عدد 19، صادر في 5 مارس 1974، (ملغى).

3- أمر رقم 75-67 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر.ج. عدد 83، صادر في 17 أكتوبر 1975 (ملغى).

4- أمر رقم 84-02 مؤرخ في 8 سبتمبر 1984، يتضمن تعريف الأملاك العسكرية وتشكيلها وتكوينها وتسييرها، ج.ر.ج. عدد 38، صادر في 9 سبتمبر 1984.

5- قانون رقم 90-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 8 ماي 1991، معدل ومتمم بالقانون رقم 04-21، مؤرخ في 29 ديسمبر 2004، يتضمن قانون المالية لسنة 2005، ج.ر.ج. عدد 85، صادر في 30 ديسمبر 2004، وبالقانون رقم 07-12 مؤرخ في 29 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج.ر.ج. عدد 82، صادر في 31 ديسمبر 2007.

6- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر.ج. عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.

7- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج. عدد 51، صادر 15 أوت 2004.

8- قانون رقم 97-02 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1997، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر.ج. عدد 89، صادر في 31 ديسمبر 1997.

9- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج. عدد، صادر في 17 جوان 1998.

10- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008، معدل ومتمم بالقانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 جويلية 2022، ج.ر.ج. عدد 48 صادر في 17 جويلية 2022.

11- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 جويلية سنة 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج. عدد 44، صادر في أوت سنة 2008

12- قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جويلية 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج. عدد 37، صادر في 22 جويلية 2011.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1-مرسوم تنفيذي رقم 91-175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 1 جوان 1991.
- 2-مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 1 يونيو 1991، (ملغى).
- 3-مرسوم تنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر.ج.ج عدد 26، صادر في 01 جوان 1991، المعدل والمتمم.
- 4-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج عدد 07، صادر في 12 فبراير 2015، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج عدد 71، الصادر في 02 ديسمبر 2020.

خامسا: الإجهادات القضائية

- 1-قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة رقم 038284، مؤرخ 30-04-2008، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، الجزائر، 2009.
- 2-قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية رقم 2236، مؤرخ في 11/07/1981، ن.ق، العدد الثالث، الجزائر، 1986،
- 3-قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، رقم 57809، مؤرخ في 14-01-1989، العدد 04، الجزائر، 1990.
- 4-قرار مجلس الدولة رقم 9451 المؤرخ في 30/04/2002 (الأطراف غير مذكورين، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2002.
- 5-قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم 54985 مؤرخ في 18-11-1989، قضية (س.م)، ضد والي الجزائر العاصمة، م.ق، عدد 01، الجزائر، 1989.

6-قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة رقم 009808 مؤرخ في 22-07-2003، (غير منشور).

7-قرار مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، رقم 507، مؤرخ في 05-11-2002، قضية (ز.ص)، ضد بلدية عين البت، دائرة بني يني (قرار غير منشور)

8-قرار المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية رقم 22236 مؤرخ في 11-07-1981، ن.ق، العدد الثالث، الجزائر، 1986.

01.....	مقدمة.....
06.....	الفصل الأول: تحديد القرارات الإدارية محل رقابة المشروعية في مجال العمران.....
07.....	المبحث الأول: رخصة التهيئة والتعمير.....
07.....	المطلب الأول: رخصة البناء.....
08.....	الفرع الأول: المقصود برخصة البناء.....
08.....	أولاً: تعريف رخصة البناء.....
10.....	ثانياً: نطاق تطبيق رخصة البناء.....
13.....	الفرع الثاني: إجراءات منح وإعداد رخصة البناء.....
14.....	أولاً: طلب الحصول على رخصة البناء.....
17.....	ثانياً: كيفية إصدار القرار الإداري المتعلق برخصة البناء.....
22.....	المطلب الثاني: رخصة التجزئة.....
22.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة التجزئة.....
22.....	أولاً: تعريف رخصة التجزئة.....
24.....	ثانياً: خصائص رخصة التجزئة.....
25.....	ثالثاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة.....
25.....	الفرع الثاني: إجراءات تسليم رخصة التجزئة.....
25.....	أولاً: طلب الحصول على رخصة التجزئة.....
29.....	ثانياً: الجهة المختصة في إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.....
30.....	ثالثاً: إصدار القرار المتعلق برخصة التجزئة.....
31.....	المطلب الثالث: رخصة الهدم.....
31.....	الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم.....
32.....	أولاً: تعريف رخصة الهدم.....
32.....	ثانياً: خصائص رخصة الهدم.....

33.....	ثالثا: نطاق تطبيق رخصة الهدم.
34.....	الفرع الثاني: إجراءات تحضير وتسليم رخصة الهدم.
34.....	أولا: طلب الحصول على رخصة الهدم.
36.....	ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.
40.....	المبحث الثاني: شهادات التهيئة والتعمير.
40.....	المطلب الأول: شهادة التعمير.
41.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة التعمير.
41.....	أولا: تعريف شهادة التعمير.
43.....	ثانيا: خصائص شهادة التعمير.
44.....	ثالثا: أهمية شهادة التعمير للفرد وللإدارة.
45.....	الفرع الثاني: إجراءات إعداد شهادة التعمير ومضمونها.
46.....	أولا: شروط تقديم طلب شهادة التعمير.
46.....	ثانيا: كيفية إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير.
49.....	المطلب الثاني: شهادة التقسيم.
49.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم.
49.....	أولا: تعريف شهادة التقسيم.
50.....	ثانيا: التمييز بين شهادة التقسيم ورخصة التجزئة.
51.....	الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة التقسيم.
52.....	أولا: طلب شهادة التقسيم.
53.....	ثانيا: تسليم شهادة التقسيم.
54.....	المطلب الثالث: شهادة المطابقة.
54.....	الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة.
55.....	أولا: تعريف شهادة المطابقة.
57.....	ثانيا: خصائص شهادة المطابقة.

- 58.....الفرع الثاني: إجراءات منح شهادة المطابقة.
- 59.....أولاً: تقديم طلب شهادة المطابقة.
- 59.....ثانياً: الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة.
- 60.....ثالثاً: قرار شهادة المطابقة.
- 63.....الفصل الثاني: تحريك رقابة مشروعية قرارات العمران بواسطة دعوى الإلغاء.
- 64.....المبحث الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء في مجال العمران.
- 64.....المطلب الأول: الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء في مجال العمران.
- 65.....الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالمدعى.
- 65.....أولاً: شرط صفة.
- 68.....ثانياً: شرط المصلحة.
- 69.....ثالثاً: أهلية التقاضي.
- 71.....الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه.
- 72.....أولاً: يجب أن يكون القرار الإداري صادراً من سلطة إدارية مختصة.
- 73.....ثانياً: يجب أن يكون القرار الإداري في مجال العمران نهائياً.
- 73.....ثالثاً: يجب أن يحدث القرار الإداري أثراً قانونية.
- 73.....الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بالميعاد والتظلم الإداري.
- 74.....أولاً: شرط الميعاد.
- 76.....ثانياً: شرط التظلم.
- 78.....المطلب الثاني: الشروط الموضوعية لرفع دعوى الإلغاء في مجال العمران.
- 78.....الفرع الأول: حالات الرقابة المحدودة على مشروعية قرارات العمران.
- 78.....أولاً: تخلف ركن الاختصاص في قرارات التعمير.
- 82.....ثانياً: تخلف ركن الشكل والإجراءات في قرارات التعمير.

85.....	الفرع الثاني: حالات الرقابة الواسعة على مشروعية قرارات العمران.
85.....	أولاً: عيب إنعدام السبب.....
87.....	ثانياً: تخلف ركن المحل في قرارات العمران.....
91.....	ثالثاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة في قرارات العمران.....
94.....	المبحث الثاني: آثار رفع دعوى الإلغاء في مجال التعمير.....
94.....	المطلب الأول: إمكانية طلب وقف تنفيذ القرار محل دعوى الإلغاء.....
95.....	الفرع الأول: الشروط الشكلية لرفع دعوى وقف تنفيذ قرار محل دعوى الإلغاء.....
95.....	أولاً: أن يكون وقت التنفيذ مقترناً بدعوى الإلغاء.....
96.....	ثانياً: أن يكون وقت التنفيذ في شكل دعوى مستقلة.....
97.....	ثالثاً: أن يكون القرار الإداري تنفيذياً.....
	الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لقبول دعوى وقف تنفيذ قرارات التعمير
98.....	محل دعوى الإلغاء.....
98.....	أولاً: شرط الاستعجال.....
99.....	ثانياً: شرط الجدية.....
101.....	ثالثاً: عدم المساس بأصل الحق.....
	المطلب الثاني: الأحكام والقرارات الإدارية الصادرة عن قاضي الإلغاء
102.....	في مجال التعمير.....
102.....	الفرع الأول: الحكم بتأييد القرارات المشروعة في مجال العمران.....
104.....	الفرع الثاني: إلغاء القرارات غير مشروعة في مجال العمران.....
104.....	أولاً: آثار إلغاء قرار رفض منح الرخص والشهادات.....
105.....	ثانياً: آثار إلغاء قرار التأجيل.....
106.....	ثالثاً: آثار إلغاء منح الرخص والشهادات.....
107.....	رابعاً: آثار إلغاء قرار الإدارة بالسحب أو الإلغاء غير المشروع.....

110.....	خاتمة
113.....	قائمة المراجع
123.....	الفهرس

المخلص:

يقتضي مبدأ المشروعية أن تكون قرارات الإدارة مطابقة للقانون، لذلك تخضع القرارات الإدارية الفردية المتعلقة بالعمران لرقابة المشروعية . سواءً كانت إيجابية بمنح الرخص والشهادات أو سلبية برفض تسليمها، لأن مشروعية هذه القرارات تفرض إنسجامها مع القوانين والأنظمة الخاصة بالمناطق المراد البناء عليها.

هذا يعني وجود إمكانية لرفع دعوى الإلغاء أمام الجهات القضائية المختصة ضد القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة في مجال العمران، إذا إستوفت شروطها الشكلية والموضوعية، وينترب عن قبول هذه الدعوى من الناحية الشكلية، تصدي القاضي الإداري للموضوع من خلال التحقق من مدى مشروعية القرار الإداري محل الطعن

الكلمات الدالة:

رخص التهيئة والتعمير؛ شهادات التهيئة والتعمير؛ دعوى الإلغاء؛ المشروعية الداخلية؛ المشروعية الخارجية؛ وقف تنفيذ القرار الإداري؛ القاضي الإداري