

جامعة مولود معمري - تيزي وزو  
كلية الحقوق و العلوم السياسية

# الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري

أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم  
التخصص: القانون العقاري

إشراف الأستاذ:  
أ.د خليل عمرو

إعداد الطالبة:  
حجوج كلثوم

لجنة المناقشة:

|              |                                           |                             |
|--------------|-------------------------------------------|-----------------------------|
| رئيسا        | أستاذ جامعة مولود معمري - تيزي وزو        | أ.د إقلولي / أولدرابح صافية |
| مشرفا و مقرا | أستاذ جامعة لونيسي علي البلدية 2          | أ.د خليل عمرو               |
| ممتحنا       | أستاذ محاضر جامعة لونيسي علي البلدية 2    | د. محمودي عبد العزيز        |
| ممتحنا       | أستاذة محاضر جامعة لونيسي علي البلدية 2   | د. بن ناصر وهيبة            |
| ممتحنا       | أستاذ جامعة مولود معمري - تيزي وزو        | أ.د. صبايحي ربيعة           |
| ممتحنا       | أستاذة محاضر جامعة مولود معمري - تيزي وزو | د حمليل نواره               |

تاريخ المناقشة: 2018/12/18

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ الله نور السموات والأرض ﴾

مثل نوره كمشكاة فيها مصباح المصباح في زجاجة كأنها  
كوكب دري يوقد من شجرة مباركة زيتونة لا شرقية  
ولا غربية يكاد زيتها يضيء ولو لم تمسسه نار نور على نور  
يهدي الله لنوره من يشاء ويضرب الله الأمثال للناس  
والله بكل شيء عليم ﴿

سورة النور الآية 35

## الشكر

الشكر والحمد لله تعالى على توفيقه لي في هذا العمل  
إلى دكتور خليل عمرو على قبوله الإشراف على هذه الأطروحة  
و على نصائحه  
وتوجيهاته العلمية.  
إلى كل من قدم لي يد المساعدة من قريب أو من بعيد.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:

إلى الوالدين الكريمين حفظهما الله

إلى زوجي أسامة و ابني محمد وسيم حفظهما الله

إلى كل أساتذتي بكلية الحقوق جامعة لونيبي علي البلدية 2

# قائمة المختصرات

ص: صفحة.

ص ص : من صفحة إلى صفحة.

ج: جزء.

ط: طبعة.

ر س م ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ج ر: الجريدة الرسمية.

ق إ م و إ: قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

ق إ ج: قانون الإجراءات الجزائية.

ق م: قانون المدني.

**DLEP** : Direction locale de logement et de l'équipement publique.

**PDAU**: Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

**POS**: Plan d'Occupation des Sols.

**P** : Page.

**O P.CIT** : Référence Précédemment Citée.

**N°** : Numéro.

مقدمة

يعد قانون التعمير من موضوعات المهمة باعتبار هذا المجال من مجالات الحساسية التي تتطلب عناية من قبل السلطات الإدارية و القضائية و هذا لضمان تشييد بنايات و سكنات لائقة تتميز بطابع جمالي و معماري متناسق، و لكن مع انتشار الفوضى في الوسط العمراني أصبحت الجزائر تعاني من ظاهرة البناء الفوضوي و العشوائي الذي لحق بالمناطق ذات مميزات خاصة منها الأراضي الفلاحية و السياحية والمناطق الأثرية ، مما أدى إلى تشوه عمراني الذي يؤثر على صحة و الأمن العام لدى المواطن بسبب هذه البنايات و الفوضى المشوهة للنمط الجمالي للمدن الناتجة عن عدم احترام رخص و شهادات التعمير و عدم المطالبة بها التي تعد من وسائل الضبط الإداري الأكثر فعالية في رقابة النشاط الفردي و التحكم فيه و هي آلية من آليات الرقابية الأكثر فعالية لإنجاز المشاريع العمرانية و الحد من البنايات الفوضوية والعشوائية التي نتج عنها خلق العديد من المشاكل سواء من الناحية البيئية أو من ناحية الاجتماعية، فهناك بنايات تنجز دون احترام المعايير و الشروط الأساسية التي نص عنها قانون التهيئة و التعمير، نظرا لأهمية عقود التعمير فقد أولى لها المشرع الجزائري بأهمية من خلال إصداره ترسانة من القوانين و المراسيم المتعلقة بشروط و إجراءات الحصول عليها و كذا معاقبة مخالفين هذه الرخص و الشهادات فقد نص عليها قانون 90-29 المعدل و المتمم المتعلق بقانون التهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، ثم صدور المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل و المتمم<sup>(2)</sup>، و المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير العقود و تسليمها<sup>(3)</sup> و قانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البنايات<sup>(4)</sup>.

قيد المشرع على المالك أو من له سلطة على العقار الحصول على هذه الرخص و الشهادات، و هذا من أجل الحفاظ على النظام العام و تحقيق المصلحة العامة و كذا للحفاظ على جمال و تناسق المباني، و لهذا فرض المشرع على المالك باستصدار هذه الرخص و الشهادات، لأن الأصل في المالك حرية في استعمال ملكيته العقارية و استغلالها و التصرف فيها و كذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، و من باب أولى الحق في البناء إلا أنه و بالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع مصالح العامة و النظام العام العمراني و أسسها التي تقتضي وضع ضوابط و ميكانزمات و أحكام الرقابة لاسيما على عمليات البناء و التشييد و إقامة تجزئة أو تقسيم أو هدم هذا

- 1- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر العدد 52، سنة 1990.
- 2- مرسوم تشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل بالقانون 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج ر العدد 51، سنة 2004.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر العدد 07 ، سنة 2015.
- 4- قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 2015

لضمان صلاحية الرخص و الشهادات حتى تقوم وفقا لأسس و القواعد الهندسية و المعمارية و القانونية المطلوبة و من أجل تنظيم عمليات البناء فلا بد التوفيق بين المصلحة الخاصة كحق مضمون دستوريا و النظام العام العمراني وهذا بالتوفيق بين آليات و صلاحيات الإدارة في مراقبة كسلطة للضبط الإداري التي غايتها الحفاظ على النظام العام العمراني و الذي نقصد به مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا على حق في البناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء و أن لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية و المساحات الحساسة و المواقع و المناظر<sup>(1)</sup>.

إن ضمان الأساسي لاحترام قواعد العمران هي أن تستند أعمال البناء و التجزئة و الهدم و التقسيم إلى تراخيص و شهادات إدارية تمكن الأفراد من تلبية حاجاتهم المختلفة محافظة في الوقت ذاته على مقتضيات حماية البيئة و استغلال العقلاني للعقار<sup>(2)</sup>، و بالتالي فإن رخص و شهادات التعمير تشكل عناصر فعالة و بارزة في مجال العمراني لفرض احترام قواعد العمران و لضمان احترام هذه القواعد لابد من تدخل السلطة الإدارية عن طريق ممارستها لضبط الإداري، الذي يعتبر وسيلة لتقييد نشاطات الأفراد داخل تجمعات العمرانية، فالضبط الإداري هو ضبط وقائي يعمل على تنظيم عمليات البناء داخل تجمعات سكنية و هذا من أجل القضاء على التوسع العمراني فوضوي و عشوائي.

و حتى تقوم السلطة الإدارية بفرض رقابتها لابد أن تعتمد على ميكانزمات و تقنيات تستعمل في إطار الرقابة المسبقة و الرقابة اللاحقة، فبالنسبة للرقابة السابقة من بين الآليات القانونية التي تعتمد عليها الإدارة هي القواعد العامة للتهيئة و التعمير و التي تتمثل في مجموعة القيود و الضوابط التي تفرض على كل من يرغب في البناء أو التجزئة و التي حددها المرسوم 91-175<sup>(3)</sup> حيث هناك الكثير من المدن تفتقر إلى أدنى الميكانزمات الرقابة السابقة مخططات التعمير و من أجل تجسيد أهداف مخططات فرض المشرع الرخص و الشهادات التعمير التي تعد من الوسائل السابقة تلجأ السلطة الإدارية إلى منحها فهي أكثر الوسائل و الأدوات الإدارية فعالة في الرقابة على نشاط الفردي و تحكم فيه، باحترام طالبها لشروطها و إجراءاتها و بالتالي تصدر الإدارة قراراتها المتعلقة بالرخص و الشهادات إما بمنحها أو رفضها أو سحبها أو تأجيلها، فالسلطة الإدارية إما تكون مقيدة قانونا بتسليم رخص و شهادات التعمير و لها سلطة تقديرية التي منحها القانون في حالات معينة وفقا لقانون العمران.

1- بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل قانون المنظم للترقية العقارية 04/11، مداخل بالملتقى الوطني للترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ص 24.

2- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 8، جوان 2005، ص 2.

3- مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير البناء، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.

أما بالنسبة للرقابة اللاحقة و التي تتمثل في المراقبة أثناء و بعد الانتهاء من مشروع البناء أو التجزئة أو التقسيم أو الهدم و التي تكون عن طريق جهاز رقابي إداري فعال المتمثل في الأشخاص المؤهلون قانوناً لتقصي المخالفات فقد وسع المشرع الجزائري من دائرة المكلفين بالرقابة و هذا لسيطرة على ظاهرة البناء الفوضوي و التعدي التي أدت إلى تشوه عمراني و بالتالي القضاء على مظهر الجمالي للمدن، فيعمل هذا الجهاز الرقابي على معاينة ميدانية لطالبي الرخص و الشهادات على مدى احترامهم لأحكامها و التي تدون في محاضر معاينة.

لكن قد تصدر السلطة الإدارية قرارات متعلقة بالرخص و الشهادات تمس حقوق و الحريات الأفراد نتيجة عدم احترامها لإجراءات و القيود التي وضعها المشرع و التنظيم لمنح هذه العقود، إزاء امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة في مواجهة الأفراد ، فلا بد خضوعها لمبدأ المشروعية و سيادة حكم القانون، بتوفر آليات قانونية و قضائية تمكن من مراقبة أعمال و تصرفات و قرارات الإدارة من كل تعسف أو تجاوز قد يؤدي إلى إهدار حقوق الأفراد و حرياتهم فالرخص و شهادات هي موضوع لعدة نزاعات تنشأ بين الأفراد فيما بينهم أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها و قد ينتج عنها من أضرار و قد تلحق بالغير، كما تكون كذلك محلاً لمخالفات يعاقب عليها القانون باعتبارها جرائم تمس نظام العام العمراني و قواعد الأنظمة التهيئة العمرانية.<sup>(1)</sup>

إن الرقابة القضائية على أعمال الإدارة من أكثر أنواع رقابة فعالية و هذا لارتباطها بمصالح الأفراد و حقوقهم نظراً لما يتمتع به القضاء من استقلال و ضمانات قانونية تتصف بالحياد و الموضوعية و توليه مهمة تحقيق العدالة، و تعد الرقابة القضائية في مجال رخص و شهادات التعمير بمثابة ضمانة لتحقيق جملة من الأهداف منها التأكد من مشروعية الأعمال الإدارية و من ثمة محاولة كشف الأخطاء و الانحرافات و إرجاعها للطريق السليم باتخاذ الإجراءات الصحيحة اللازمة في إطار القانون <sup>(2)</sup>، و بالتالي فتح المجال للقاضي الإداري من مراقبة قرارات الإدارية المتعلقة برفض أو سحب أو إيقاف الأشغال أو التأجيل رخص و شهادات التعمير التي قد تكون مشيية بعدم المشروعية، فهذه القرارات تقع تحت طائلة الرقابة القضائية الشيء الذي يستلزم أن تكون الإدارة على بينة من السبب الذي دفعها إلى إصدار مثل هذه القرارات فهي ملزمة بتسبيب كل قرار صادر عنها متعلق برخص و شهادات التعمير من أجل رفع ضرر الذي قد يلحق المتضررين من هذه القرارات فيلجؤون إلى السلطة القضائية من أجل

1- محمد بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي، مجلة مغربية للإدارة المحلية و التنمية، العدد 89، نوفمبر 2009، ص 60.

2- وداد عطوى، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الطبعة الأولى، مكتبة الوفاء القانونية، الأردن ، 2016، ص 6.

الطعن فيها بالإلغاء، و كذا المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن هذه القرارات لأن عدم مشروعية القرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة هو أساس المسؤولية الإدارية.

إن وجود ترسانة من القوانين المتعلقة بالتعمير لا يعني غياب خروقات في ميدان التعمير بل التطور الاقتصادي و الاجتماعي و الحاجة إلى سكن و المباني سيزيد من إصدارها رغم وجود جهاز ردعي لتصدي لهذه المخالفات، و إن كان الجهاز الإداري يفرض عقوبات إدارية تتمثل في وقف الأشغال و قرار الهدم فإن جهاز القضائي و المتمثل في الجزائري يفرض على مخالف رخص و الشهادات التعمير عقوبات مالية و سالبة للحرية.

أما القاضي العقاري له دور في فض النزاع بالنسبة لعقود التعمير خاصة في حالة انتهاك حق من حقوق الغير من جراء مخالفات الناتجة عن البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام رخصة البناء و الهدم بدون رخصة كما له صلاحية إصدار أمر بتوقيف الأشغال.

فالقاضي العقاري يحدد قيمة الضرر إذا وجد في حالة انتهاك و تجاوز لأحكام رخص و شهادات التعمير بين أشخاص القانون الخاص أي النظر في الخلافات الجوار التي تقع بين الأفراد من جراء قيام بأعمال البناء بدون رخصة أو عدم التقيد بأحكام رخص و شهادات التعمير أو عدم مشروعية الرخصة أو الشهادة التي قد تلحق ضررا بالغير.

لأشك أن أهمية تناول هذا الموضوع بالدراسة و التحليل متنوعة ذلك أن موضوع الرقابة على رخص و شهادات التعمير من المواضيع التي لم تحظى باهتمام و الدراسة الكافية رغم أنها تعتبر من المواضيع الهامة، لأن عقود التعمير اليوم يطرح عدة مشاكل و قضايا أكثر تعقيدا فمن بين هذه المشاكل البناء بدون رخصة ينتج عن هذه الظاهرة اعتداء على ملكية الغير و تشوه عمراني الذي يؤثر على الجانب البيئي رغم وجود ترسانة من قوانين الرادعة لمخالف رخص و شهادات التعمير إلا أن الظاهرة تتفاقم رغم وجود جهاز إداري و قضائي يعملان على رقابة هذه العقود، فلا بد من معرفة آليات و صلاحيات تدخل الإدارة في مراقبة كسلطة للضبط الإداري غايتها المحافظة على نظام العام العمراني و هي الجهة المخول لها قانونا لتسليم عقود التعمير و الجهة المسؤولة عن مراقبة هذه العقود أثناء و بعد الانتهاء من أشغال البناء أو التجزئة أو التقسيم أو الهدم.

و مدى تدخل الجهات القضائية من أجل ضمان مبدأ المشروعية و جبر الضرر الناتجة عن تنفيذ رخص و شهادات التعمير و التعويض عنها و معاقبة مخالفين، و كذا معرفة أسباب عدم احترام الإدارة و الأشخاص للقانون العمران و لجوء الأشخاص الطبيعية خاصة إلى القيام بالبناءات الفوضوية و عدم

احترام لأحكام رخص و شهادات التعمير، و كذا معرفة عدم فعالية جهاز القضائي فيردع مخالفين عقود التعمير و هذا بفرض عقوبات لا توفي بالغرض مما يسمح للأفراد بارتكاب المتكرر لهذه المخالفة.

و تكمن دوافع و أسباب اختيار الموضوع الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري كون هذا الموضوع مرتبط بمجال اختصاصنا في قانون العقاري، كما أن موضوع الرقابة على عقود التعمير يطرح العديد من المشاكل التي تعتبر أكثر تعقيدا و تشعبا نظرا لارتباطه المباشر بحاجيات الأساسية للسكان و تدهور هذا المجال رغم بذل كل الجهودات لتصليح الوضع إلا أن إحصائيات حول مخالفات عقود التعمير تتفاقم مما يدفعنا للاهتمام بهذا الموضوع و معرفة أسباب كثرة المخالفات و عدم احترام قانون العمران سواء من جهة الأفراد أو من جهة الإدارة بحيث انتشرت البناءات فوضوية و الغير مطابقة لرخصة البناء و القيام بأعمال البناء كالتعليق أو توسيع أو بناء جدار دون ترخيص مما أدى إلى تشوه عمراني نتيجة المخالفة هذه القواعد و الشروط التقنية للبناءات، و كذا تعسف الإدارة أثناء ممارسة اختصاصها في مجال تسليم عقود التعمير و عدم احترامها لقانون العمران و ظاهرة البناء على الأراضي الفلاحية المصنفة و تحويل وجهتها الذي يعد فعلا معاقب عليه في ظل قانون 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي<sup>(1)</sup>.

إن الهدف من اختياري لهذا الموضوع هو إعطاء صورة دقيقة للدور الرقابي للجهاز الإداري و الجهاز القضائي في مجال عقود التعمير و توضيح العراقيل و المشاكل التي تعترض كل من السلطة الإدارية باعتبارها الجهة المصدرة للقرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة و طالبا بتقديم الحلول و الاقتراحات لإزالة هذه العراقيل و مدى فعالية الرقابة التي يمارسها القاضي سواء على الإدارة أو الأفراد أثناء مخالفتهم لعقود التعمير.

من خلال كل ما سبق نحاول دراسة موضوع الرقابة على رخص و شهادات التعمير في التشريع الجزائري انطلاقا من الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية و فعالية هذه الآليات القانونية لرقابة و ضبط في مجال عقود التعمير؟

للإجابة على هذه الإشكالية انتهجنا المنهج الوصفي الذي يهتم بالحقائق العلمية و وصفها مع إجراء مقارنة بين النصوص التشريعية الأخرى قوانين العمران لاسيما قانون الفرنسي و المغربي و المصري و الأردني.

1- قانون 16-08 المؤرخ في 2008/08/03 الذي يتضمن قانون توجيه الفلاحين، ج ر العدد 46، سنة 2008.

و للإجابة على الإشكالية قسمنا الموضوع إلى بابين:

- تناولت في الباب الأول الرقابة الإدارية على رخص و شهادات التعمير، أي مدى فعالية الجهات الإدارية المكلفة برقابة عقود التعمير و الذي حددهم قانون التعمير و مراسيم المتعلقة به، تطرقت إلى الرقابة سابقة و رقابة اللاحقة، بالنسبة لرقابة السابقة تتمثل في المكانزمات و تقنيات التي تعتمد عليها الجهات المكلفة بالرقابة في تسليم رخص و شهادات التعمير و الذي حددهم قانون 90-29 المعدل و المتمم و مرسوم تنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها حيث تعمل هذه الجهات برقابة ملف طلب رخصة أو شهادة ، أما الرقابة اللاحقة فهي الجهات المكلفة بالمراقبة الميدانية لحاصلين على رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم، و الذي حددهم المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم بموجب مرسوم تنفيذي 09-343 ، و كذا قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات.

ثم تطرقت إلى رقابة بعد تصريح بانتهاء أشغال البناء و التجزئة و الهدم و تقسيم، و رقابة بعد تصريح بانتهاء أشغال البناء و التجزئة و الهدم و التقسيم ، لأن نشاط الإدارة يكون وقائيا نتيجة المراقبة القبلية لأعمال البناء و التجزئة و تقسيم و الهدم الذي يسمح لهم باستئناف الأشغال و كذا الرقابة البعدية التي تمنح بعد انتهاء من الأشغال و المتمثلة في شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء و التي من خلالها تثبت شرعية البناء، و كذا تأكد من مدى احترام الضوابط و القوانين المعمول بها.

- أما الباب الثاني تناولت فيه الرقابة القضائية على رخص و شهادات التعمير و أقصد بها الجهات القضائية المكلفة برقابة عقود التعمير و التي لها دور في فض نزاع المتعلق برخص و شهادات التعمير، بداية بدور القاضي الإداري في رقابة القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير فهو ضمان الوحيد لحماية طالبي رخص و شهادات التعمير من تعسف الإدارة، يراقب القاضي الإداري قرارات الإدارة المتعلقة برخص و شهادات التعمير و مدى خضوعها لمبدأ المشروعية.

ثم تطرقت إلى أهم الدعاوى التي يرفعها المتضرر من قرارات الإدارة المتعلقة برخص و شهادات التعمير منها دعوى الإلغاء و دعوى المسؤولية و أخيرا دعوى استعجالية لوقف تنفيذ هذه القرارات، إن رقابة القاضي الإداري لا تكتمل فليس الوحيد الذي يتدخل في هذا المجال بل هناك جهة قضائية تلعب دور تكميلي يشمل كل من قاضي الجزائي و قاضي العقاري اللذين لهما دور في فض نزاع المتعلق برخص و شهادات التعمير، ثم تطرقت إلى تعليق بعض الأحكام و القرارات المتعلقة بالموضوع في تطبيقات قضائية و في الأخير الخاتمة و التي تتضمن أهم النتائج المتوصل إليها و بعض الاقتراحات.

الباب الأول  
الرقابة الإدارية كآلية  
قانونية لرقابة  
رخص و شهادات التعمير

خول المشرع الجزائري للسلطات الإدارية المختصة صلاحيات واسعة للمحافظة على النظام العام العمراني، و هذا باستخدام سلطات الضبط الإداري للتعمير الذي يعتبر أسلوب للعمل الإداري يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة للعمران فمن خلاله يتم اتخاذ تدابير وقائية من أجل المحافظة على سلامة و أمن الأشخاص.

إن الضبط ومراقبة العمران من طرف الإدارة يلعب دورا هاما باعتبار أن أي تهاون يؤدي حتما إلى تشوه عمراني لعدد من البنايات العشوائية مما قد يؤثر على الصحة العامة للمواطنين و لهذا فعلى كل شخص يرغب في بناء أو تجزئة أو تقسيم أو هدم أن يلجأ للسلطات الإدارية و المتمثلة في رئيس مجلس شعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، خول لهم المشرع صلاحية منح و رفض منح رخص و شهادات التعمير و المتمثلة في رخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم و شهادة التعمير وشهادة التقسيم و هذا في إطار الرقابة القبلية أما شهادة المطابقة كرقابة بعدية، حيث تعتبر هذه الرخص و شهادات قيود قانونية تفرض على الشخص مالك للعقار سواء مبني أو غير مبني و من خلال فرض هذه تراخيص و شهادات الإدارية تحترم قواعد قانون العمران و الإدارة ملزمة بأن تحترم الإجراءات و المواعيد الخاصة بإصدار هذه قرارات وفق قوانين التعمير.

يعتبر رئيس مجلس شعبي البلدي هو المسؤول الرئيسي عن معاينة و ضبط المخالفات المرتكبة في ميدان التعمير سواء المستفيدون من الرخص والشهادات أو ما يقوم به الأفراد من بناء فوضوي دون الحصول على الترخيص، حيث خص المشرع جهاز إداري يتمثل في شرطة التعمير و الجهات الأخرى حددها القانون اللذان يعملان على مراقبة عقود التعمير و مدى احترام الأفراد لأحكام و مواصفات هذه الرخص و الشهادات.

لذا ستنتم دراسة هذا الباب من خلال تقسيمه إلى فصلين على النحو التالي:

### **الفصل الأول: الرقابة الإدارية على رخص التعمير**

### **الفصل الثاني: الرقابة الإدارية على شهادات التعمير**

## الفصل الأول

### الرقابة الإدارية على رخص التعمير

نص المشرع الجزائري عن وسائل التعمير من خلال القانون 90-29 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير والمتمثلة في التعمير التنظيمي و التعمير الفردي، يتمثل التعمير التنظيمي في أدوات التهيئة و التعمير و هي مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المخطط شغل الأراضي، أما التعمير الفردي يتمثل أصلا في رخص التعمير التي جاءت حصرا في القانون و هي رخصة البناء و رخصة الهدم و رخصة التجزئة فهي أدوات تجسد أسلوب تدخل مباشر للدولة و الجماعات المحلية أو أسلوب وقائي كون أن التدخل يقتصر على مراقبة مدى احترام الملاك للقواعد العمران.

و من أجل حماية الأراضي العمرانية من المضاربة لاسيما استغلال العشوائي التي تتعرض له قيد المشرع الجزائري مسألة تجزئة هذه الأراضي بوجوب الحصول على رخصة تُسلم وفق إجراءات و شروط قانونية المتمثلة في رخصة التجزئة.

و لحماية الأراضي العمرانية من التشوه العمراني تفرض رخصة البناء في الأراضي القابلة للبناء، التي تحدد عن طريق التعمير التنظيمي و على السلطات الإدارية منح رخصة البناء أو رفض منحها فهي مسؤولة في ذلك.

إن السلطة الإدارية ملزمة أن تصدر قرار الهدم سواء في ظروف طارئة أو في ظروف عادية، ففي حالة الخطر الحال و الجسيم على رئيس البلدية أن يتخذ تدابير وقائية لضمان سلامة الأشخاص أو المحافظة على النظام العام هذا بالنسبة للظروف الطارئة أما الظروف العادية فيكون من طرف صاحب الهدم أي الشخص المعني أو طالب الرخصة.

و من خلال هذا الفصل نتطرق إلى رخص التعمير كوسيلة قانونية تخضع للرقابة الإدارية بداية برخصة التجزئة ثم رخصة البناء و أخيرا رخصة الهدم، و هذا من خلال المباحث التالية:

المبحث الأول: مفهوم الرقابة الإدارية على عقود التعمير

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية على رخصتي التجزئة و البناء

المبحث الثالث: الرقابة الإدارية على رخصة الهدم

## المبحث الأول

### مفهوم الرقابة الإدارية على عقود التعمير

تعتبر الإدارة جهاز مهم و ضروري في المجتمع، فلا يمكن لأي بلد أن يستغني عن هذا الجهاز الإداري سواء اللامركزي أو المركزي الذي يقرب الإدارة من المواطن، يسير شؤونها و يلبي حاجات مواطنيها، فهو جهاز يعبر عن عمل الدولة خاصة في مجال التعمير، فالإدارة تلعب دور هام في هذا المجال و ذلك من خلال الرقابة التي تقوم بها لمعرفة مدى احترام و تطبيق قراراتها المشروعة طبعاً باعتبار أن الإدارة تعمل وفق ضوابط و قواعد قانونية و يكون ذلك عن طريق التنظيم الإداري محكم مهما كانت طبيعته مركزياً أو اللامركزية مرتبط بنظام الرقابة.<sup>(1)</sup>

فالرقابة الإدارية التي نحن بصدد دراستها هي من نوع خاص، فالإدارة تمارس الرقابة عن طريق أجهزة معينة تقوم بهذا الدور و هذا من أجل معرفة مدى احترام المواطنين لتنفيذ قراراتها المتعلقة بعقود التعمير و لمعرفة هذا النوع الخاص من الرقابة الإدارية في مجال التعمير لابد من وضع تعريف و مفهوم محدد لمصطلح الرقابة والإدارة، و لمعالجة مفهوم الرقابة الإدارية على عقود التعمير يتطلب التعرف إليه من خلال ثلاث مطالب حيث يتم التطرق في المطلب الأول إلى التعريف اللغوي و الاصطلاحي للرقابة الإدارية على عقود التعمير، أما المطلب الثاني خصائصها و أنواعها و أخيراً الجهات المكلفة بالرقابة عقود التعمير في المطلب الثالث.

## المطلب الأول

### التعريف اللغوي و الاصطلاحي للرقابة

#### الإدارية على عقود التعمير

لإعطاء مفهوم الصحيح للمصطلح الرقابة و الإدارة لابد من تعريفهم لغة و اصطلاحاً، و لذلك سيتم التطرق إلى التعريف لغوي لكل من رقابة و الإدارة في الفرع الأول ثم التعريف الاصطلاحي في الفرع الثاني.

1- يوحفص سيدي محمد، مبدأ حياد الإدارة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2006-2007، ص 250.

## الفرع الأول

## التعريف اللغوي للرقابة الإدارية على عقود التعمير

لإعطاء تعريف دقيق للرقابة الإدارية على عقود التعمير تقتضي البحث عن التعريف اللغوي للرقابة من جهة ثم التعريف اللغوي للإدارة من جهة أخرى.

## أولاً: التعريف اللغوي للرقابة

جاء في اللغة العربية مصطلح رَقَبَ أي الملاحظة و الحراسة و يقال أقرب فلان في أهله: أحفظه فيهم - و رقب النجم - صورة - و راقبه و رقابة - حرسه و لاحظته (1)، أما في اللغة الإنجليزية، فنجد كلمة رقابة control معنى ينظم، يفحص، يراقب، يتحكم، ضبط، توجيه (2)، أما في اللغة الفرنسية فعني بها تفتيش، تفحص، راقب، مراقبة و جهاز ضبط (3)، و ما يمكن ملاحظة في الأخير أن الرقابة تنصب على الضبط و الفحص.

## ثانياً: التعريف اللغوي للإدارة

الإدارة لغةً مشتقة من فعل أدار، التحريك، و الإحاطة و تعريف الأمور و توجيهها (4)، أما الإداري فهي منسوبة إلى الإدارة، المنصرف إلى شؤون السلطة في إدارة ما و المختص بها، كما عرفها محمد نصر الدين جوده لغة أنها من فعل أدار، توجيه و تسيير أعمال الإدارة بقصد تحقيق أهداف معينة (5)، أما في اللغة الإنجليزية فنجد كلمة الإدارة Administration أما كلمة إدارية Administrative أي مصلحة، أما في اللغة الفرنسية فهي نفسها بالإنجليزية نعني بها هيئة إدارية (6)، فكلمة إدارية مشتقة من الإدارة و بالتالي فالرقابة المقصودة هنا في رقابة إدارية بأن الجهاز الإداري أو الإدارة هي المكلفة بالرقابة و سوف نتطرق إلى هذه الأجهزة المكلفة بالرقابة في المطلب الثالث من هذا المبحث.

- عرفها هنري فايول قائلاً « أن تقوم بالإدارة معناه أن تتنبأ و أن تخطط و أن تنظم و أن تصدر الأوامر و أن تنسق و أن تراقب » (7)، و من هذا المنطق نقول أن الإدارة تنظم السلطة المكلفة بالسهر على تطبيق القوانين و سير المصالح العامة، فهي تخطط و تنظم و تراقب.

1- معجم نور الدين، وسيط عربي عربي، منشورات محمد علي بيضون دار الكتب العلمية بيروت د/عضام نور الدين ط 1، 2005/ 1426 ص 669.

2- معجم الكافي الجيب، طبعة سادسة، 2014- 2015، ص 47.

3- جبور عبد النور، عبد النور عواد، معجم عبد النور، عربي فرنسي، فرنسي عربي، ط 2، دار العلم للملايين، 1998، ص 14.

4- معجم نور الدين، مرجع سابق، ص 72.

5- محمد نصر الدين جوده، إدارة الدعوى المدنية، ط 1، دار وائل للنشر، الأردن، سنة 2005، ص 42.

6- معجم عبد النور، مرجع سابق، ص 20.

7- محمد نصر الدين جوده، مرجع سابق، ص 42.

## الفرع الثاني

## التعريف الاصطلاحي لرقابة الإدارية على عقود التعمير

لإعطاء تعريف اصطلاحي لرقابة الإدارية في مجال التعمير، لابد أن نعرف كل من الرقابة والإدارة اصطلاحاً ثم نعطي تعريف جامع لرقابة الإدارية على عقود التعمير.

## أولاً: التعريف الاصطلاحي للرقابة

لقد عرفت الرقابة بعدة تعاريف حيث اختلف الفقهاء في تعريفها فكل منهم أعطاها تعريف حسب الهدف المخصصة لها، حيث عرفها الأستاذ عبد العزيز بن سعد دعيثر « بأنها التأكد من أن ما يتحقق، أو ما تتحقق فعلاً مطابق لما تقرر في الخطة المعتمدة سواء بالنسبة للأهداف، أم بالنسبة للسياسات والإجراءات أو بالنسبة للموازنات التخطيطية »<sup>(1)</sup>، كما عرفها حسين عبد العال محمد « على أنها نشاط إنساني يختص بمسايرة عمليات التنفيذ للخطط و السياسات مركزاً على توقع حدوث أخطاء، ومحاولة تجنبها مقدماً، عن طريق قياس النتائج المحققة أولاً بالأول و مقارنتها بالمعايير الموضوعة مقدماً، لتحديد الاختلافات و التمييز بينها و معرفة أسبابها بطريقة مرنة تتفق مع طبيعة وحجم النشاط الذي يتم راقبته ».<sup>(2)</sup>

## ثانياً: التعريف الاصطلاحي للإدارة

عرفت الإدارة من قبل كتاب الإداريون بتعريفات متنوعة و كثيرة تتمثل في:

- عرفها دكتور زكريا المصري: « هي توجيه الجهد البشري لتحقيق هدف معين، و هذا المعنى ينطبق على كل أنواع الإدارة الخاصة منها و العامة ».<sup>(3)</sup>
- كما عرفها محمد نصر الدين جودة « تتميز الإدارة بأنها علم تطبيقي أكثر منه نظري و أنّها علم اجتماعي أكثر منه علم طبيعي أو فيزيائي ».<sup>(4)</sup>

و بعد تعريف كل من الرقابة و الإدارة لغة و اصطلاحاً نستنتج أن الرقابة الإدارية هي قيام جهاز إداري مختص بمراقبة و ضبط كل مخالفات التي قد تنجم عن عدم احترام الأفراد لقراراتها الإدارية المشروعة طبعاً باعتبار أن الإدارة تخضع لمبدأ المشروعية، و الذي نعني به أن جميع نشاطات الإدارة

1- عبد العزيز بن سعد دعيثر الرقابة الإدارية على موقع [www.Pdf.Actory.Com.P02](http://www.Pdf.Actory.Com.P02) يوم 2016/08/06.  
 2- حسن عبد العال محمد، الرقابة الإدارية بين علم الإدارة و القانون الإداري- دراسة تطبيقية مقارنة، دار الفكر الجامعي، مصر، 2004، ص 72.  
 3- زكريا المصري، أسس الإدارة العامة التنظيم الإداري- النشاط الإداري- دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007، ص 17.  
 4- محمد نصر الدين جودة، مرجع سابق، ص 41.

تمارس في حدود القانون، فالرقابة الإدارية التي نحن بصدد دراستها هي من نوع خاص فهي تفرض في عدة مجالات و لكن المجال الذي خصص لدراسة هو مجال التعمير نعني به « هو إرادة تخطيطية و ليس مجرد نشاط علمي أو تقني الذي يستهدف دراسة الظاهرة الحضرية بل يساهم كذلك في توجيه السيرورة العمرانية.<sup>(1)</sup>

فمن خلال كل ما ذكر سابقا نعطي تعريف جامع للرقابة الإدارية على عقود التعمير هي عبارة عن جهاز إداري و المتمثل في السلطة الإدارية المختصة بتسليم عقود التعمير و الأشخاص المكلفون قانونا بمراقبة هذه العقود و ذلك بمراقبة مدى احترام الأفراد للقرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

فالرقابة الإدارية تقوم بها السلطة الإدارية عن طريق أجهزتها الإدارية التي تنصب على جوانب المشروعية فعلى القائم بالرقابة أن يتحلى بصفات لابد من وجودها تتمثل في استعمال عنصر المفاجأة في العملية الرقابية و اتخاذ القرارات المشروعة أي لابد من وجود مبدأ الشرعية في القرار الإداري، و هذا التعريف ينطبق على ما نحن بصدد دراسته و هي الرقابة الإدارية على عقود التعمير فالأجهزة الإدارية المكلفة بالرقابة و اتخاذ القرار هي حسب مذكره المرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير كل من مجلس شعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير.

## **المطلب الثاني**

### **خصائصها و أنواعها**

من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نستخلص جملة من الخصائص التي تتميز بها الرقابة الإدارية على عقود التعمير و هذا في الفرع الأول ثم إلى أنواعها في الفرع الثاني.

#### **الفرع الأول**

##### **خصائص الرقابة الإدارية على عقود التعمير.**

تتميز الرقابة الإدارية على عقود التعمير بالخصائص التالية:

##### **أولا- وجود جهاز إداري**

يتمثل الجهاز الإداري المكلف بمراقبة عقود التعمير في هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على

---

1-René Magnan, Gabriela Bertunnè, Joseph comby, Conception et instrument de la planification urbaine, édition centre de recherche d'urbanisme, paris, 2<sup>ème</sup> édition 1975, P 147.

النظام العام العمراني، و حق مراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية، و مدى مطابقة ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في مجال البناء و التعمير، و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك، و قد نص المشرع الجزائري في قانون 90-29 المعدل و المتمم على آليات الرقابة المتمثلة في الهيئات الإدارية المتمثلة في رقابة رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و مفتشيات العمران و البناء و لجنة مراقبة العقود التي نص عليها المرسوم 15-19 في المواد من 90 إلى 92 التي تنشأ لدى كل من الوزير المكلف بالعمران و الوالي و رئيس مجلس الشعبي البلدي تكلف بمراقبة عقود التعمير، بالإضافة إلى بعض الأعوان المؤهلين بالبحث عن مخالفات عقود التعمير.

### ثانيا - اتخاذ القرارات في التعمير

لقد حدد قانون التهيئة و التعمير و المراسيم المنظمة له الجهات المكلفة بإصدار القرارات المتعلقة بعقود التعمير، فقد منح قانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير حق الموافقة على منح رخص و شهادات التعمير، كما لهم حق الرفض أو التأجيل أو السحب في حالات حددها القانون العمران.

### ثالثا - وجود مراقبين و انتشارهم و استعمال عنصر المفاجأة في العملية الرقابية

لقد أوكل المشرع الجزائري مهمة الرقابة إلى كل من الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات التعمير في المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم بالإضافة إلى ضباط و أعوان الشرطة القضائية و أشخاص من أهل الاختصاص الذين على علم بميدان التعمير من ناحية التقنية و القانونية و الإدارية، و كذا شرطة العمران و البيئة، التي تتكفل بمحاربة المباني اللاشرعية، بالإضافة إلى فرق أعوان مكلفين خصيصا بمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية التي نص عليها المرسوم 09-343 الذي يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 06-55، كما هناك أعوان آخرون مكلفون بمراقبة مخالفات التعمير في المناطق ذات مميزات خاصة، و لقد خول القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصا عاما في مجال مراقبة تشيد البنايات المرخص بها، حيث يقوم هذا الأخير مع مرافقة الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة البنايات الجاري تشيدها، و يمكن إجراؤها في أي وقت أثناء مدة فتح الورشة و يمكن الإعلان عنها أو تتم في شكل فجائي حتى تكمن فعالية الرقابة.

### رابعا - نصب الرقابة الإدارية على مبدأ المشروعية

يعتبر مبدأ المشروعية أحد المبادئ المتفرعة من مبدأ سيادة القانون الذي يعني خضوع جميع الأفراد في علاقاتهم القانونية فيما بينهم أو في علاقاتهم مع الإدارة لأحكام القانون في حين أن مبدأ المشروعية يعني أن تكون جميع تصرفات الإدارة في حدود القانون، فلا يجوز أن تتخذ إجراء أو قرارا إداريا أو عملا

ماديا إلا بمقتضى القانون، فمبدأ المشروعية يعني سيطرة القانون، و إنهاء فكرة عدم خضوع السلطة للقانون<sup>(1)</sup>، فالإدارة ملزمة بإتباع النصوص القانونية المتعلقة بالعمران و ضمان الحقيقي و الفعال لهذا المبدأ هو مبدأ آخر مكمل له مؤداه التسليم لسلطة خاصة مستقلة عن السلطة السياسية في الدولة بمهمة التحقيق من احترام السلطات العامة في الدولة لمبدأ المشروعية<sup>(2)</sup> و المتمثلة في السلطة القضائية المخول لها مراقبة الإدارة في مدى احترامها لقانون العمران.

### الفرع الثاني

#### أنواع الرقابة الإدارية على عقود التعمير

الرقابة الإدارية على عقود التعمير تتمثل في الرقابة السابقة و الرقابة اللاحقة حيث تتمثل الرقابة السابقة في مدى احترام الأفراد و جماعات محلية لقانون التهيئة و التعمير، فالأفراد تفرض عليهم قيود لأن ملكية الفرد مقيدة و ليس حر في استعمال حقه في ملكيته، كذلك بالنسبة للبلدية في حالة قيام بأي مشروع بمعنى استغلال أو تسيير الأراضي للبناء يتم في إطار القواعد العامة للتهيئة و التعمير فإن أي استعمال الأرض أو البناء عليها لا بد أن لا يتناقض مع مخططات التعمير، و من هنا نقول أن هناك نوعين من التعمير، التعمير التنظيمي و الذي يتمثل في مخططات التعمير، و التعمير الفردي الذي يتمثل في الرخص و الشهادات و التي تدرج ضمن الرقابة السابقة، أما الرقابة البعدية فتتمثل في الأجهزة المكلفة بمراقبة تطبيق قواعد التعمير.<sup>(3)</sup>

#### أولاً: الرقابة السابقة ( القبليّة )

تعتمد الرقابة السابقة على آليات تتمثل في القيود و الضوابط التي يجب أن تحترم من أجل إنشاء أو إقامة بناء و هذه الآليات تتمثل في القواعد العامة للتهيئة و التعمير في حالة غياب المخططات التهيئة و التعمير، و المتمثلة في مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS و لهذه الآليات- فائدة كبيرة لأنها تمنع التعدي قبل وقوعه، و كذلك من أجل ضمان الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، و لتوضيح الفكرة أكثر نحاول أن نتعرف عن كل من القواعد العامة للتهيئة و التعمير و أدوات التهيئة و التعمير.

1- عبد العالي بنلياس، مبدأ المشروعية شروطه و الحدود الواردة عليه، سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد 03، مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء، سنة 2013، ص 95.

2- محمد ماهر أبو العينين، ضوابط مشروعية القرارات الإدارية وفقا للمنهج القضائي الكتاب، دار أبو المجد للطباعة، مصر، سنة 2007، ص 5.

3- أنظر الملحق ص 385.

## أ - القواعد العامة للتهيئة و التعمير

هي مجموعة القيود و الضوابط التي تفرض على كل من يرغب في إنشاء بناء، أو في أي عملية للتشييد و هنا يتعلق الأمر بالنسبة للأراضي القابلة للتعمير حيث يحدد مقاييس البناء كحد أدنى و تشمل كذلك الشكل الخارجي للبناء و مكان انجازه، و مدى احترام العلو و قواعد التهوية و المرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة، و توصيل المياه الشرب...الخ.

و قد نص المشرع الجزائري في قوانين التعمير عن القواعد العامة للتهيئة و التعمير في قانون 29-90 المعدل و المتمم و قانون 25-90 و المرسوم التنفيذي 175-91 المعدل و المتمم، حيث نص عليها قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير في المواد من المادة 3 إلى المادة 9، محدد ضوابط و شروط الواجب اتخاذها عند تشييد أي بناية، إن المشرع الجزائري من خلال قانون 29-90 حدد وسائل التي من خلالها يتجسد التخطيط العمراني و هو مفهوم علمي لتعمير منطقة معينة، بقصد مواجهة مقتضيات العمران الحديث من حيث طرق و أماكن المباني العامة و الحدائق و المرافق و المساكن بكافة أنواعها و ضمان كثافة سكانية متجانسة و كذا تجنب تداخل المناطق الصناعية و التجارية<sup>(1)</sup>، كذلك قانون 25-90 المتضمن القانون التوجيه العقاري حيث في ظل هذا القانون تم تكريس حق الملكية العقارية الخاصة و كذا حدد الأصناف من الأراضي و من بينهم الأراضي العامة و القابلة للتعمير التي عرفهما في المادة 20 و المادة 21 منه، حيث تطرق هذا القانون في مجال التعمير عن أدوات التهيئة و التعمير و المتمثلة في مخططات التعمير في المواد من 66 إلى 70 و التي تحدد قوام الأراضي العامة و القابلة للتعمير و كذلك خضوع هذه المخططات للإشهار حتى تكون في متناول الجميع كما تسهر هذه المخططات على إعداد توازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء، أما في ظل المرسوم 175-91 المتضمن القواعد العامة لتهيئة و التعمير تضمن هذا المرسوم مجموعة من القواعد الفنية و التقنية للأراضي العمرانية، و كذا المقاييس للبنىات كحد أدنى في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير و من خلال هذه القواعد و الضوابط تمنح أو ترفض رخص التعمير و قد تضمن كذلك موقع البناءات إليها و طرق المؤدية إليها و حجمها، و كذا كثافة البناءات في الأرض ومظهرها و هذا في المواد من المادة 2 إلى المادة 31 منه.

1- مجاجي منصور، الترقية العقارية و التخطيط العمراني، مداخل في ملتقى دولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 08/07 فيفري 2006، ص 7.

## ب - أدوات للتهيئة و التعمير

تحدد أدوات التهيئة والتعمير الأراضي العامرة و القابلة للتعمير عن طريق إيجاد التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و أنماط البناء و الأنشطة المتنوعة، حيث تتمثل هذه الأدوات في مخطط التهيئة و التعمير PDAU، و مخطط شغل الأراضي POS.

## 1- مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير

لقد نص المشرع الجزائري عن مخطط PDAU في القانون 90-29 المعدل و المتمم في القسم الثاني من الفصل الثالث تحت عنوان أدوات التعمير من المادة 16 إلى المادة 30 كذلك نص عليه في مرسوم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط و المصادقة عليه المعدل و المتمم بمقتضى مرسوم تنفيذي 05-317.<sup>(1)</sup>

و مرسوم تنفيذي 12-148 المؤرخ في 28-03-2012 المعدل و المتمم لمرسوم 91-177<sup>(2)</sup>، لكن قبل التطرق إلى تعريف المخطط و أهدافه لقد اعتمدت الجزائر منذ الاستقلال على عدة وسائل لتنظيم العمراني و المتمثلة في أدوات التعمير حيث كان مخطط العمران الموجه يوضع لمدن الكبرى و المتوسطة يرسم حدودها و يأخذ بعين الاعتبار توسع النسيج العمراني مستقبلا على المدى المتوسط فهو يرسم معالم التهيئة داخل المدينة.<sup>(3)</sup>

و كذلك كان مخطط العمراني المؤقت الذي انتهت صلاحيته في سنة 1990 حيث كان هذا الأخير خاص فقط بالمناطق الحضرية الصغيرة و الشبه حضرية و قد اتسم هذان المخططان بالفشل و الضعف سواء من قبل سلطات المحلية أو الغياب للمصالح التقنية و الفنية في مجال التعمير<sup>(4)</sup>، و كذلك ظهرت أدوات تهيئة الإقليم في ظل القانون 87-03 المتعلق بالتهيئة العمرانية و تتمثل في الخطة الوطنية للتهيئة العمرانية و الخطة الجهوية للتهيئة العمرانية و من خلال الخطتين ألزم المشرع الجماعات المحلية بإعطاء مخططات التهيئة المحلية و هي نوعان المخطط الولائي للتهيئة و المخطط تهيئة البلدية و كان هذا الأخير الخلية الأساسية لتطبيق سياسة الوطنية للتهيئة العمرانية<sup>(5)</sup> بمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

1- مرسوم تنفيذي 05-317 مؤرخ في 10-09-2005، ج ر العدد 62، سنة 2005.

2- مرسوم تنفيذي 12-148 مؤرخ في 28/03/2012، ج ر العدد 19، سنة 2012.

3- بشير التجاني، التضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2000، ص 65.  
4-Gueroudj Toufik, Le collectivités locales et l'urbanisme en Algérie, L'administration territoriale au Maghreb C.M.E.R.A. Maroc, 1989, P 135.

5- مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في قانون، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2012/2013، ص 52.

و لتعرف أكثر عن مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لابد من تعريفه و تحديد أهدافه.

### 1-1- تعريفه

عرفته المادة 16 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه « المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير هو أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي ».

فمن خلال نص المادة فإن مخطط PDAU هو عبارة عن أداة للتخطيط وتنظيم الأراضي الفضاء مع تسيير النسيج العمراني وفقا للسياسة العمرانية، فهو وثيقة ذات طابع تقني نهائي و ثابت هدفها لأساسي تطوير التعمير.<sup>(1)</sup>

- كما يعبر عن تنظيم و إدارة و تسيير نشاط التعمير<sup>(2)</sup>، فيتعين وجوبا أن يتم تغطية كل بلدية بمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، و هذا الأخير لا يهتم فقط بالتهيئة العمرانية بل حتى التجمع حضري يهتم بجانبه الطبيعي و البيئي.

- كما يعرف بأنه وثيقة تعرّف بأهداف التهيئة و يهدف إلى صياغة صورة مجاليه تسمح بتطبيق سياسة عامة على إقليم بلدية، فهو وثيقة مستقبلية للتنبؤ و توجيه التهيئة و توسع التجمعات السكانية، كما يحدد التوجيهات العامة للأراضي.<sup>(3)</sup>

- و عرف بأنه وسيلة أو أداة من أجل تقسيم إقليم محلي<sup>(4)</sup>، و من منطلق هذا التعريف نقول أن مخطط PDAU قسم المنطقة إلى أربعة قطاعات وفقا لنص المادة 19 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

- القطاع المعمر نصت عليه المادة 20 قانون 90-29 المعدل و المتمم، نعني بها المناطق التي عمرت من قبل أو في مرحلة مجهزة لاستقبال بناء ما<sup>(5)</sup>، فإن هذا القطاع يشمل كل من البنايات متجمعة و المساحات الفاصلة بين هذه البنايات كالمساحات الخضراء و الحدائق و الغابات الحضرية.

- القطاع المبرمج للتعمير، نصت عليه المادة 21 قانون 90-29 المعدل و المتمم، يشمل الأراضي المبرمجة للتعمير على المدى القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات حسب جدول من الأولويات.

1- Chabane Ben Akezouh, De la loi d'orientation foncière au droit l'urbanisme, Revue de L'école Nationale D'administration de idara n° 22, 2001, P 78.

2- Adja Djilali et Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, édition Galino EJA paris 2006, P 138.

3- مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق، ص 54.

4-Maouia Saidouni, Élément d'introduction a l'urbanisme Casbah, édition Alger 2000, p 143.

5-Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Dalloz, 4<sup>ème</sup> édition 2001, P 183.

- القطاعات التعمير المستقبلية نصت عليه المادة 22 قانون 29-90 المعدل و المتمم، يشمل هذا القطاع الأراضي المخصصة للتعمير على المدى البعيد في أفق 20 سنة.
- القطاعات غير قابلة للتعمير نصت عليه المادة 23 قانون 29-90 المعدل و المتمم، يشمل الأراضي غير القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق للبناء بشرط أن تكون محددة بدقة و بنسب تتناسب مع لاقتصاد العام لهذه المناطق و مثال ذلك الأراضي الغابية، و حتى المناطق التي تزخر بالتراث الثقافي و التاريخي، و حقوق البناء في الأراضي الفلاحية الضعيفة<sup>(1)</sup>، القابلة للتعمير مع إمكانية وجود حقوق للبناء بشرط أن تكون محددة بدقة و بنسب تتناسب مع الاقتصاد العام لهذه المناطق و مثال ذلك الأراضي الغابية، و حتى المناطق التي تزخر بالتراث الثقافي و التاريخي.

## 2-1- أهدافه

- يهدف مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها منها الأراضي الفلاحية.
- يهدف إلى حماية الأراضي الغابية باعتبارها ثروة وطنية لا بد من الحفاظ عليها و احترام الشجرة واجب على الجميع.<sup>(2)</sup>
- كما يهدف إلى حماية المناطق ذات التراث الثقافي و التاريخي، كالحرفيات و الآثار التاريخية فهي جزء لا يتجزأ من الثروة الوطنية.
- و يهدف أيضا إلى حماية البيئة و الموارد الطبيعية.

و تأسيسا لم تم ذكره عن مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فهو يعد مرجعا أساسيا للرقابة يجب اعتماد عليه و رجوع له عند إعداد البرامج السكنية و المرافق العمومية<sup>(3)</sup>، كذلك عند تسليم رخص و شهادات التعمير، و قد نص قانون 29-90 مراحل إعداد PDAU و المصادقة عليه و هذا في المواد من 25 إلى المادة 30 منه، كما نص كذلك المرسوم 177-91 المعدل و المتمم بموجب المرسوم 317-05 المؤرخ في 10-09-2005 من المادة 02 إلى المادة 16 منه حيث أضيفت للمادة 02 منه بعض المصالح و كذا المادة 03 من المرسوم التنفيذي 317-05 أضيفت عبارة الحد من مخاطر الطبيعية و التكنولوجيا و حماية الساحل، و في هذه الحالة قد أصدر المشرع الجزائري لحد من مخاطر

1- Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Op.cit. 187.

2- مجاجي منصور ، النظام القانوني لترخيص البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير دراسة تحليلية على ضوء قانون الجزائري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2006، ص 30.

3- التعليمات الوزارية رقم 07-05 المؤرخة في 20/05/2005 الصادرة عن وزير السكن و العمران و المتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل، منسجم و ملائم.

الزلازل و الفيضانات قانون رقم 20-04<sup>(1)</sup>، و هذا باستثناء مخطط عام للرقابة من الأخطار الكبرى، و اندماج السكان و توزيع الأنشطة و الخدمات و التسيير المحكم للمجال، إضافة للترقية الأنشطة الفلاحية و الحضرية و التطوير المنبهم للمدن.<sup>(2)</sup>

## 2- مخطط شغل الأراضي

نص المشرع الجزائري عن مخطط شغل الأراضي في قانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة العمرانية من المادة 31 إلى المادة 38 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28-05-1991<sup>(3)</sup> المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10-09-2005 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به من المادة 02 إلى المادة 21 من المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 12-166<sup>(4)</sup>.

### 2-1- تعريفه

مخطط شغل الأراضي هو قيد يرد على البناء يحكمه قانون التهيئة و التعمير، فهو مجموعة من القواعد المفروضة على الجماعات المحلية، و قد عرفته المادة 31 من قانون 29-90 المعدل و المتمم على النحو الآتي " يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير حقوق استخدام الأراضي و البناء ".

يفهم من نص المادة أن مخطط شغل الأراضي هو أداة تنفيذية للمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير فحين هذا الأخير هو أداة تخطيط، كما يوضح مخطط شغل الأراضي كتفصيل تنوع النشاطات المسموح بها و المحظورة و التي يسمح بإقامتها وفقا لشروط خاصة<sup>(5)</sup>، كما يحدد الشكل الحضري للمنطقة و هذا بواسطة حقوق البناء المفروضة على الأراضي و كذا نوع البناء المرخص بها و حجمها و وجهتها و الارتفاقات المقررة على ملكية الأراضي و نشاطات المسموحة.

1- قانون 20-04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، العدد 84.

2- ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية سوق أهراس 2008/2007، ص 20.

3- الجريدة الرسمية، العدد 01، سنة 1991.

4- مرسوم تنفيذي 12-166 المؤرخ في 05-04-2012 يعدل و يتم مرسوم تنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به، ج ر العدد 21، سنة 2012.

5- Saidoun Maouia, Éléments d'introduction a l'urbanisme, Op.cit., P 158.

فالمخطط إذا كان واضحا فإنه يعبر عن مدى اهتمام المشرع للتحكم في إنتاج العقار الحضري نظرا للتعقيدات الموجودة في الميدان العملي و هذا ما يتطلب إرادة فعلية و المتابعة المستمرة ليس فقط من قبل السلطات العمومية فحسب بل لدى المواطن الذي لابد عليه أن يتحلى بتصرفات حضارية لاحترام هذه القواعد القانونية، كما تجدر الإشارة إلى أنه إذا كانت الترقية العقارية تخص منطقة لم يتم فيها إعداد أدوات التهيئة و التعمير بعد، فهنا البديل يكمن في الأخذ بالأحكام التي تفرضها " القواعد العامة للتهيئة و التعمير <sup>(1)</sup> المنصوص عليها بصفة عامة في القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم و المفصلة في المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28- ماي -1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير، و من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ظهرت تقنية البيع على التصاميم و ذلك في إطار تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، موازاة مع الإصلاحات الاقتصادية التي أنتجتها الدولة الجزائرية بغرض جلب المستثمرين الوطنيين و الأجانب و حثهم على الاستثمار في المجال العقاري، إذ أن المستثمر في هذا النشاط يستفيد بوصفه مرقى عقاري بعدة مزايا تحفيزية، من جهة و من جهة أخرى جاءت هذه التقنية كوسيلة للتخفيف من حدة أزمة السكن أمام عجز القطاع العام عن تلبية حاجات الأفراد بصيغة السكن الاجتماعي.<sup>(2)</sup>

- كما عرفه Henri jacquot على أنه " أنها الوثيقة التي تبين كيفية البناء على الأراضي و المظهر الخارجي لها و كذلك الارتفاقات المفروضة عليها." <sup>(3)</sup>

- و عرف كذلك أنه ينظم استخدام الأرض أو مجال على ضوء توجهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و هو إلزامي لكل البلدية عبر التراب الجزائري.<sup>(4)</sup>

### 3-2- أهدافه

من خلال الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم نكتشف بأن أهداف هذا المخطط هي كما يلي:

- تحديد أنماط البناء المسموح بها و استعمالاتها مع ضبط القواعد المتعلقة بالمنظر الخارجي للبناءات.

- تعيين الكمية القصوى و الدنيا من البناء المسموح به و المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية أو بالمتر المكعب من الأحجام ضرورة تحديد المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت ذات المصلحة العامة، و كذلك تخطيطات طرق المرور و مميزاتها.

1- المادة 03 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق  
 2- حميل نواره، تقدير تقنية البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية ، يومي 07-08 فيفري 2006 ، جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، ص 99.  
 3- Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Op.cit, P 167.  
 4- بشير التجاني، مرجع سابق، ص 69.

- تحديد الارتفاقات و الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية و المواقع، و المناطق الواجب حمايتها و تجسيدها و إصلاحها.

- تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

و هناك أهداف أخرى يمكن استخلاصها من خلال المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه المعدل و المتمم بحيث يمكن تحديد هذه الأهداف فيما يلي:

- تبين المنافذ و الطرق و كيفية وصول الشبكات إليها.

- تحديد نوع المنشآت و التجهيزات العمومية و موقعها، و تحديد الطرق و الشبكات المختلفة التي تتحملها الدولة، كما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

- تحديد المناطق و الأراضي المعرضة للأخطار الطبيعية طبقا لوسائل الدراسات البيوتقنية و الدراسات الدقيقة للزلازل على مقاييس مخطط شغل الأراضي.

كما أن مخطط شغل الأراضي يحتوي على:<sup>(1)</sup>

- يحدد حقوق البناء على القطع الأرضية.

- يحدد شكل الحضري للمنطقة.

- ضرورة تحديد طبيعة البناء.

- يحدد الارتفاقات و مناطق ثقافية و الأراضي الفلاحية التي يجب المحافظة عليها.

أما بالنسبة إلى مراحل إعداد و المصادقة على مخطط شغل الأراضي فقد نص عليه قانون 90-29 المواد من 35 إلى 38 أما التفصيل فجاء في المرسوم التنفيذي 91-178 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه المعدل و المتمم بموجب المرسوم 05-318 المعدل و المتمم المواد من المادة 02 إلى المادة 17 منه.

و في الأخير يمكن القول أن الهدف من مخططات السابقة الذكر هو إعادة التوازن بين مختلف وظائف الأراضي و نوع البناء والأنشطة المتنوعة، وبالتالي فإن مخطط توجيهي PDAU ومخطط شغل الأراضي يعتبران من وسائل الرقابة السابقة على أشغال التهيئة و التعمير فالإدارة ملزمة بالرجوع إلى المخططات خاصة مخطط شغل الأراضي في منح أو رفض منح رخص والشهادات التعمير، أما مخطط التوجيهي فهو وسيلة وقائية من مخاطر الطبيعة و حماية طبعاً المساحات الثقافية و طبيعیه و الغابات.

1- Makhoulouf Nait Saada, L'évolution de la législation en matière d'urbanisme, Revue conseil l'état, Le contentieux de l'urbanisme, 2008,P 148.

## ج - الرخص و شهادات التعمير

تعتبر الرخص و الشهادات التعمير من وسائل الرقابة السابقة و التي نص عليها قانون التهيئة و التعمير 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 ، و تتمثل هذه الرخص في رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم أما الشهادات فمنها شهادة التعمير، شهادة التقسيم أما شهادة المطابقة تدخل ضمن الرقابة اللاحقة و هذا لاعتبارها أداة تثبت مدى مطابقة أشغال البناء مع رخصة البناء، و سوف نتطرق إلى الرخص و الشهادات بالتفصيل في المباحث القادمة من هذا الفصل.

## ثانيا: الرقابة اللاحقة ( البعدية )

نعني بالرقابة اللاحقة جهاز الذي يمارس من طرف مديرية التعمير و البلدية بالإضافة إلى شرطة التعمير و الأعوان المؤهلين قانونا أثناء و عند انتهاء من انجاز بناية أو تهيئة عقار من أجل البناء فيه و ذلك من خلال المعايينات الميدانية التي تجسد في محاضر معاينة.

كما يمكن القول بأن هدف من هذا الجهاز الرقابي يتمثل في الحد من انتشار أحياء السكن غير القانوني و الرفع من جودة الإطار المبني و المشهد الحضري عبر التأكد من احترام التصميم المرخصة و التدخل المباشر و الفوري لوقف مخالفات المرتكبة حين القيام بها <sup>(1)</sup>، فلها دور وقائي من حيث تواجدها الميداني، فالرقابة على تنظيم المباني و الأعمال المرتبطة بها تقتضي وجود جهاز رقابي إداري فعال لمنح رخص البناء أو تغيير المباني و كذا الرخص المرتبطة بها إذا توفرت الشروط المطلوبة و الحفاظ على النظام و الأمن العام في المجتمع و حماية أرواح المواطنين و أموالهم، فرخصة البناء تحافظ على سلامة المبنى، و حماية الجيران و المباني المجاورة من النتائج الوخيمة التي ترتكب في حالة مخالفة قوانين <sup>(2)</sup> المتعلقة بالتعمير.

و نظراً لأهمية و حساسية وخطورة مجال الرقابة فإن المشرع الجزائري حاول توسيع دائرة المكلفين بها حتى يمكن من سيطرة على ظاهرة التعدي على قوانين المتعلقة بالتعمير، فما هي الجهات المكلفة بمراقبة الأنظمة التعمير و التشريعات المتعلقة به ؟

1- شريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون و الممارسة، الطبعة الأولى، دار القلم، المغرب، سنة 2012، ص 52.  
2- محمد بوجيدة، رخصة البناء، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية سلسلة دلائل التسيير، دار النشر المغربية توزيع سوشبريس، سنة 1996، ص 15.

نص المشرع الجزائري عن الجهات المكلفة بضبط المخالفات التعمير و ذلك في قانون 90-29 المعدل و المتمم، و كذا المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري المعدل و المتمم بالقانون 04-06، و كذا المرسوم التنفيذي 55-06<sup>(1)</sup> الذي يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير المعدل و المتمم، وقانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات، و كذا القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة منها قانون 03-03 المتعلق بالمناطق التوسيع السياحي<sup>(2)</sup> و قانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي<sup>(3)</sup> و قانون 03-10 المتعلق بحماية البيئة<sup>(4)</sup>.

فمن خلال هذه قوانين نلاحظ أن المشرع وسع من دائرة المكلفين بالمراقبة و يعود السبب إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي مما أدى إلى انتهاك قواعد التعمير و الإضرار بالأراضي الفلاحية مما شكل صعوبات في التسيير الحضري نتيجة عدم احترام الدقيق لقواعد التعمير و البيئة فلا بد من وجود آليات أو وسائل مادية وقانونية من أجل المحافظة على المحيط العمراني و المتمثلة في الهيئات و الأشخاص المكلفون بمراقبة عقود التعمير التي سنتحدث عنها في المطلب الثالث.

### المطلب الثالث

#### الجهات المكلفة بالرقابة عقود التعمير

تلعب الإدارة سواء على المستوى المركزي أو المحلي دور في فرض احترام قانون العمران و حماية البيئة و ذلك بوجود هيئات و أشخاص مخول لهم قانونا بمعاينة مخالفات عقود التعمير، فالإدارة تتكفل بعملية الرقابة على عقود التعمير عن طريق سلطات الإدارية المختصة و هذا للحفاظ على نظام العام العمراني من جميع أشكال البناء الفوضوي و العشوائي، و خاصة على مستوى المحلي لها دور كبير في معاينة مخالفات التعمير و سوف نتطرق إلى جميع هذه النقاط في فرعين نتناول في الفرع الأول الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة عقود التعمير و في الفرع الثاني الأشخاص المؤهلون قانونا للرقابة عقود التعمير.

1- مرسوم تنفيذي رقم 55-06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات، الجريدة الرسمية العدد 06، سنة 2006.

2- قانون رقم 03-03 المؤرخ في 2003-02-17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية ، الجريدة الرسمية العدد 11، سنة 2003.

3- قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 1998.

4- قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19 يوليو 2003 الجريدة الرسمية العدد 43، سنة 2003.

### الفرع الأول الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة عقود التعمير

تتمثل الأجهزة أو الهيئات المكلفة بمراقبة رخص و شهادات التعمير، في كل من الهيئات على المستوى المركزي و اللامركزي و التي سوف نتطرق لها من خلال هذا الفرع.

#### أولاً: الهيئات الإدارية للعمران على مستوى المركزي

تتمثل في مايلي:

##### أ - وزارة السكن و العمران و المدينة

تتكون من عدة مديريات مركزية مهمتها إعداد و متابعة تنفيذ الإستراتيجية الوطنية في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير و البناء في مختلف القطاعات.<sup>(1)</sup>

و تكمن مهام وزير السكن و العمران في متابعة كل أعمال المصالح المركزية و المحلية التابعة له أو تلك التي تعمل تحت وصايته، و يقوم كذلك بكل مبادرات و الاقتراحات التي من شأنها تحسين السكن و تطويره، و يعتمد بذلك إلى ترجمة كل هذه المبادرات إلى مشاريع قوانين، كما يتدخل في اتخاذ القرارات الفردية و المشتركة لإزالة كل الصعوبات و العراقيل الكفيلة بتحقيق برنامج الحكومة، أما بالنسبة لعقود التعمير فتوجد لدى الوزير المكلف بالتعمير بطاقة الوطنية التي تعتبر آلية التوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة و القرارات الإدارية و القضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بالتشريع و التنظيم في مجال العمران <sup>(2)</sup>، و لعل الهدف منها هو القيام بالمتابعة الصارمة ميدانيا لتطبيق النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير و كذا التمكين من إعداد إحصائيات سنوية حول وضعية تطبيق قانون العمران.

##### ب - المفتشية العامة

لقد استحدثها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 388-08 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها.<sup>(3)</sup>

1- يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، التخصّص قانون العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، مارس 2011.

2- المادة 2 من مرسوم تنفيذي 276-09 المؤرخ في 30 غشت 2009 المتعلق بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير و المخالفات المتعلقة بها و كذا كفيات مسكها، ج ر العدد 50، سنة 2009.

3- مرسوم تنفيذي 388-08 المؤرخ في 2008/11/27 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها ج ر العدد 69، لسنة 2008.

تسعى هذه الهيئة إلى تطبيق القانون و حماية إطار المبنى، كما تتكفل بالتقييم الدوري لعمليات المراقبة التي تقوم بها مصالح العمران، كما تراقب حالات التي من شأنها أن تشكل مخالفات في التعمير كذلك القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع و التنظيم في مجال العمران و البناء و حماية إطار المبنى<sup>(1)</sup>، و قد خول لها من خلال المرسوم التنفيذي 276-09 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها و كيفية مسكها بمسك البطاقية الوطنية تحت مسؤولية الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 4 منه، و لقد تم تخلي عن هذه المفتشية من قبل وزير العمران بحجة وجود مفتشية عامة على مستوى الوزارة و التي تم الاستغناء عنها بموجب المرسوم التنفيذي 13-151 المؤرخ في 2013/04/15 ينظم الإدارة المركزية لوزارة السكن و العمران، لكن الملاحظ أن المفتشية العامة لوزارة السكن و العمران لا دخل لها في مراقبة المخالفات العمرانية على خلاف مفتشية العامة للعمران و البناء.<sup>(2)</sup>

### ج- لجنة مراقبة عقود التعمير

نصت على لجنة مراقبة عقود التعمير المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران و لدى كل والي و كل رئيس مجلس الشعبي البلدي لجنة مراقبة عقود التعمير، و قد صدر قرار في 2006/10/18 في ظل المرسوم التنفيذي 06-03 الذي يعدل المرسوم 91-176 الملغى<sup>(3)</sup> حيث يحدد هذا القرار تشكيلة لجنة مراقبة عقود التعمير و المتمثلة في اللجنة الوطنية لمراقبة عقود التعمير يترأسها الوزير المكلف بالعمران و اللجنة الولائية لمراقبة عقود التعمير يترأسها والي و اللجنة البلدية لمراقبة عقود التعمير يترأسها رئيس المجلس الشعبي البلدي، و تتمثل مهامها في مايلي:

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة.

- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.<sup>(4)</sup>

### ثانيا - الهيئات الإدارية للعمران على مستوى اللامركزي

تتمثل في مايلي:

- 1- المادة 02 من مرسوم تنفيذي 08-388، مرجع سابق.
- 2- عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، سنة 2015/2014، ص 315.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 يعدل و يتم مرسوم تنفيذي 91-176، الجريدة الرسمية العدد 01، سنة 2006
- 4- المادة 91 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

## أ - المفتشية الجهوية

استحدثتها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 389-08 الذي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية لل عمران و البناء.(1)

هي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالتعمير، فهي مصلحة خارجية للوزارة تتكلف بال عمران و البناء و هذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 389-08.

- حيث تكلف المفتشية الجهوية في كل الولايات التابعة لاختصاصها الإقليمي المحدد في المادة 04 منه على القيام بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات، كذلك القيام دوريا بإعداد ملحقات حصائل نشاط مديريات العمران و البناء و سهر على شرعية تسليم عقود العمران و كذا تنسيق أنشطة مديريات و العمران و البناء... (2) الخ، كما تتولى كذلك بمسك البطاقة الوطنية المتعلقة بالإقليم الخاضع لها و هذا ما نصت عليه المادة 4 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 276-09.

## ب - مديرية التعمير و البناء

توجد على مستوى كل الولاية مديرية التعمير و البناء و تتكون من ثلاث مصالح الذي حددهم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/22 الذي يحدد عدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن (3)، و هي مصلحة التعمير و مصلحة البناء و مصلحة الإدارة و الوسائل.

أما مهام هذه المديريات فقد حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/09/14 الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة للوزارة السكن (4)، و من أهم مهامها مراقبة تطبيق التشريع و التنظيم الذي يخص طبعا ميدان التعمير و دعمه تقنيا، و كذا السهر على توفير دراسة و تنفيذ أدوات التعمير و ذلك بالتنسيق مع الجماعات المحلية مع إعطاء آراء تقنية من أجل إصدار مختلف الرخص العمرانية و ضمان مراقبتها و السهر على احترام قانون التعمير و توفير آلياته و متابعة و مراقبة ورشات البناء.

1- مرسوم تنفيذي 389-08 المؤرخ في 2008/11/27 ، يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية لل عمران و البناء، ج ر العدد 69، سنة 2008.

2- المادة 02 من مرسوم تنفيذي 388-08، مرجع سابق.

3- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/22 الذي يحدد عدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن ج ر العدد 54، سنة 1998.

4- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/09/14 الذي يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة للوزارة السكن، ج ر العدد 97، سنة 1998.

**جـ مديرية السكن و التجهيزات العمومية Dlep**

تتكون مديرية السكن و التجهيزات من ثلاث مصالح و المتمثلة في مصلحة السكن و مصلحة التجهيزات العمومية و مصلحة الإدارة و الوسائل، تتمثل مهامها في المبادرة بدراسة المعايير في ميدان السكن الريفي و السكن التطويري الملائمين للخصوصيات المحلية و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق تأطير الدائم، و من مهامها كذلك تكوين مختلف الملفات التنظيمية اللازمة للإطلاع في الدراسات و الأشغال و كذا إصدار رخص البناء و ضمان تسيير العمليات و التجهيزات العمومية في إطار السلطة و الإعتمادات الممنوحة له، تنفيذ و تتبع برامج انجاز السكن مهما كانت طبيعته القانونية.<sup>(1)</sup>

**الفرع الثاني****الأشخاص المؤهلون قانونا للرقابة عقود التعمير**

خول المشرع الجزائري لبعض الأشخاص المؤهلين قانونا لمراقبة مخالفات عقود التعمير في كل من قوانين و المراسيم المتعلقة بالتعمير، و كذا في قانون الإجراءات الجزائية محددًا من لهم الصفة الضبطية القضائية المكلفون بتحقيق في بعض الجرائم من بينها المتعلقة بالتعمير، كما حددت القوانين ذات صلة بالتعمير المتعلقة بالمناطق ذات مميزات خاصة الأشخاص المكلفون برقابة مخالفات عقود التعمير التي سوف نتطرق لها في مايلي:

**أولاً: الأعران المحددون طبقاً للقوانين و المراسيم المتعلقة بالتعمير**

لقد حصر قانون 90-29 المعدل و المتمم عملية المراقبة من صلاحيات رئيس مجلس شعبي البلدي و الوالي و الجمعيات وفقاً للمواد 73 و 74 و 76 مكرر منه، فمن بين صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخص البناء و التجزئة و الهدم و السهر على حماية التراث الثقافي و التاريخي و احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير و كذا السهر على مراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء و مكافحة السكنات الهشة غير قانونية.<sup>(2)</sup>

إن المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري جاء محاولاً تفادي الثغرات التي تضمنها قانون 90-29 قبل التعديل ليُجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية، حيث نصت المادة 51 من المرسوم التشريعي 94-07 المعدل و المتمم و التي أُلغيت بموجب قانون 04-06 على أن الهيئات

1- يهمني محمد، مرجع سابق، ص 93.

2- المواد 113، 115، 116، 6 من قانون 10-11 المؤرخ في 2011/07/22 المتضمن قانون البلدية، ج ر العدد 37، سنة 2011.

المكلفة بالرقابة زيادة على ضباط الشرطة القضائية هم:

- مفتشو التعمير.
- المهندسون المعماريون.
- المتصرفون الإداريون.
- التقنيون السامون.
- التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالتعمير أو مصالح الهندسة المعمارية و التعمير في الولاية.

و جاء كتفصيل لهذه المادة المرسوم 318-95<sup>(1)</sup>، الذي حدد بكل دقة شروطا يعين الأعوان المؤهلين و المكلفين بمهمة الرقابة حيث أوكل هذه المهمة إلى:

- مفتشو التعمير و مهندسو الدولة.

و لكن ألغيت هذه المواد بموجب قانون 06-04 و بالتالي صدرت مراسيم تنفيذية أخرى تحدد الأعوان المكلفون بالمراقبة منه المرسوم التنفيذي 343-09<sup>(2)</sup>، الذي يعدل و يتم المرسوم 55-06 على الأعوان المؤهلين بمراقبة المخالفات المتعلقة بالتعمير طبقا للمادة 2 منه تنص على أنه " طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية:

1- مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225-91 المؤرخ في محرم عام 1412 الموافق 14 يوليو سنة 1991 و المذكور أعلاه.

2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية و الذين يعينون من بين:

\* رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين ( في الهندسة المدنية )،

\* المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين ( في الهندسة المدنية ) الرئيسيين،

\* المهندسين المعماريين و المهندسين ( في الهندسة المدنية )،

\* المهندسين التطبيقيين ( في البناء ) الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير،

\* التقنيين السامين ( في البناء ) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير."

1- مرسوم تنفيذي رقم 318-95 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم، ج ر، العدد 61، سنة 1995.

2- مرسوم تنفيذي 343-09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل و يتم مرسوم تنفيذي 55-06، الجريدة الرسمية، العدد 61، سنة 2009.

نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال هذا المرسوم شدد في عمليات المراقبة بذكر جهات مهمة تتولى مراقبة التعمير، ثم جاء قانون 15-08 متعلق بمطابقة البناءات الذي ذكر الأعوان المكلفون بالبحث و معاينة المخالفات التي تقع على مطابقة البناءات و التجزئات الواقعة على العقار، تتمثل مهمة هؤلاء في مايلي:

- زيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البناءات.
- القيام بالفحص و التحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- تغلق الورشات غير القانونية.

نص كذلك على الأعوان المؤهلون بمراقبة المخالفات التي سبق ذكرهم في المادة 76 مكرر من قانون رقم 29-90 المعدل و المتمم لهم حق زيارة ورشات التجزئات لمراقبة طالبيها في تطبيق ما جاء في رخصة التجزئة وتنفيذ ما جاء في دفتر الشروط، كذلك القيام بالفحوص و التحقيقات و استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية و تنفيذ القرارات المتعلقة بغلق الورشة غير نظامية المتخذة من السلطات المختصة و هذا ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي 156-09 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها (1)، كما تنص المادة 68 منه على " تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البناءات."

من خلال نص المادة فإن هناك أعوان أو الفرق مكلفون بمتابعة إنشاء التجزئات حيث تتشكل هذه الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية و حظيرة سكنات و لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية و تنسيقها (2)، حيث يعين أعوان الفرق من بين:

المستخدمين التابعين للأسلاك التالية: (3)

- مفتشي التعمير.
- المهندسين المعماريين.
- مهندسي التطبيق في البناء.
- التقنيين السامين في البناء.
- المتصرفين الإداريين.

1- مرسوم تنفيذي 156-09 المؤرخ في 2009/05/02 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها، ج ر العدد 27، سنة 2009.

2- المادة 3 من نفس المرسوم.

3- المادة 7 من نفس المرسوم .

يعينون بقرار إما من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير و البناء أو بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي، هناك أعوان آخرون غير المنصوص عليهم في المادة 76 مكرر من قانون 90-29 معدل و المتم ينشؤون لدى مصالح البلدية و مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بمراقبة التجزئات.

- و من بين الشروط التي وضعها قانون 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات على هؤلاء الأعوان أن لا يؤهل لهم دراسة ملفات التجزئة التي ملكا لأقاربهم في درجة الرابعة.<sup>(1)</sup>

### ثانيا : الأعوان المؤهلون للرقابة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية

من بين الأعوان المؤهلون لمراقبة مخالفات التعمير نص قانون الإجراءات الجزائية في المادة 4 من قانون رقم 15-02 التي تعدل و تتمم المادة 15 من قانون رقم 66-155 منه " يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

2- ضباط الدرك الوطني.

3- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين و محافظي و ضباط الشرطة الأمن الوطني.

4- ذوو الرتب في الدرك و رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل، و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

5- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين و حفاظ على أعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا 3 سنوات على الأقل بهذه الصفة و الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل و وزير الداخلية و الجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

6- ضباط و ضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن، و الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني و وزير العدل "، أما أعوان الشرطة القضائية نصت المادة 19 من قانون الإجراءات الجزائية " يعد من أعوان الضبط القضائي:

- موظفو مصالح الشرطة.

- ذوو الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك.

- مستخدمو الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية."

1- المادة 72 من قانون 08-15 ، مرجع سابق.

كذلك منح قانون لشرطة العمران و حماية البيئة دور في تعيين مخالفات التعمير باعتبارهم من موظفي مصالح الأمن الوطني فهم من ضباط الشرطة القضائية، لقد كان هذا الجهاز حاضرا منذ الثمانينات، و نشاطها كان على مستوى كل ولايات كان مهامها محاربة البيوت القصديرية و محاربة البناءات الفوضوية غير مرخصة غير أنه أوقفت منذ 1991 لأسباب أمنية، ثم أعيد نشاطها في 1997 بقرار صادر عن المديرية العامة للأمن الوطني نتيجة للفوضى التي عرفها الجانب العمراني، و قد تم وضع فعلي و رسمي لهذه الوحدة على مستوى عدة ولايات، و تتمثل مهامها في تنظيم و تنفيذ القوانين الخاصة بمجال العمران، إجبار رخصة البناء على كل الورشات و منع البناءات غير قانونية، كذلك السهر على فرض احترام الإجراءات الخاصة بالإعلام و البناء و فتح ورشات و السهر على جمال المدن و التجمعات السكنية، منع الأشخاص اللذين يقومون ببناء على الأراضي الفلاحية دون أخذ بعين الاعتبار النسب المئوية للبناء، و يتمثل هدفها الرئيسي في الحد من انتشار أحياء سكن غير قانوني و الرفع من جودة الإطار المبني و المشهد الحضري.<sup>(1)</sup>

تعتبر شرطة العمران هيئة تنفيذية لأنها تتلقى أوامر من طرف الوالي المنتدب أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذ أن التدخلات لا تكون تلقائية أو منفردة، بل على قرار و أوامر من السلطات المحلية و تعمل من حين لآخر إحصاء بعض المخالفات و إعداد محاضر خاصة تعاد و ترسل إلى السلطات المعنية.

### ثالثا: الأعوان المحددون في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة

تتمثل هذه القوانين في قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي، و قانون رقم 01-99 المتعلق بالفندقة<sup>(2)</sup> و قانون 02-02 المتعلق بالمناطق ساحلية<sup>(3)</sup> و قانون رقم 04-98 المتعلق بالتراث الثقافي و قانون 10-03 المتعلق بحماية البيئة.

### أ- الأعوان المحددين في القانون المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية

**1- بالنسبة لمناطق التوسع السياحي:** نص عليها قانون رقم 03-03 و المرسوم التنفيذي رقم 421-04 الذي يحدد كفايات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع السياحي، إن هذا المرسوم نص على رخصة البناء و لم ينص على

1- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون و الممارسة، مرجع سابق، ص 52.

2- قانون رقم 01-99 المؤرخ في 06-01-1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02، سنة 1999

3- قانون رقم 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 يتضمن حماية الساحل و التنمية، ج ر العدد 16، سنة 2002.

رخص التعمير الأخرى التي تقع داخل العقار السياحي، أما قانون 03-03 جاء بصفة عامة يحدد أعوان المؤهلون بضبط مخالفات التي قد تقع في المناطق الساحلية يتمثل هؤلاء الأعوان في مايلي:<sup>(4)</sup>

- ضباط و أعوان الشرطة القضائية.

- مفتشي السياحة.

- مفتشي التعمير.

- مفتشي البيئة.

إن هؤلاء الأعوان مؤهلون بمتابعة من لم يحترم مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة<sup>(1)</sup>، و يترتب على معاقبة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعين المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها و التصريحات التي تلقاها، و يوقع كل من العون المعين، المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها و التصريحات التي تلقاها.

يوقع كل من العون المعين ومرتكب المخالفة المحضر، و في حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس، و يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاقبة حسب نص المادة 35 منه.

**2- بالنسبة لمناطق الساحلية:** إن قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه ، لم ينص على رخصة التجزئة و شهادة التقسيم التي تقع على المناطق الساحلية بل تحدث عن رخصة البناء، كان على المشرع الجزائري أن يدرك ذلك و ينص على رخصة التجزئة فهي لا تقل أهمية عن رخصة البناء، و قد حدد المشرع في المادة 37 من قانون 02-02 على الأعوان المكلفين بمعاقبة المخالفات لهذا القانون و هم:

- ضباط الشرطة القضائية و أعوانهم.

- و كذلك أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية.

- مفتشو البيئة.

و يتم إثبات هذه المخالفات في محاضر ترسل تحت طائلة البطلان في أجل 05 أيام من تاريخ تحريرها إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا، على أن يبلغ نسخة منها إلى السلطة الإدارية المختصة.

4- المادة 33 من قانون 03-03 ، مرجع سابق

1- المادة 38 من القانون 03-03، مرجع سابق.

**ب- الأعران المحددين في قانون القواعد المتعلقة بالفندقة**

إن قانون 01-99 يحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة ، يخول البحث عن مخالفات أحكام هذا القانون و معاينتها كل من:

- مفتشي السياحة.
- أعران المراقبة الاقتصادية.
- ضباط و أعران الشرطة القضائية.

للمفتشين المذكورين طلب القوة العمومية في حالة إعاقته في أداء مهامهم، و يترتب على معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعائن المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها و كذا كل التصريحات التي تلقاها، و يوقع كل من العون المعائن و مرتكب المخالفة المحضر، و في حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس.

يرسل المحضر حسب الحالات إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا أو إلى السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية (08) أيام المواد من 69 إلى 71 منه.

**ج - الأعران المحددين في القانون المحدد للقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين****للشواطئ**

لقد نص القانون رقم 02-03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 المحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ<sup>(1)</sup>، على الأعران المؤهلين للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون و هم:

- ضباط و أعران الشرطة القضائية.
- مفتشو السياحة.
- مفتشو الأسعار و التحقيقات الاقتصادية.
- مفتشو مراقبة النوعية و قمع الغش.
- مفتشو البيئة.

و يترتب عن معاينة المخالفة إعداد محضر يسرد فيه بدقة العون المعائن المؤهل قانونا الوقائع التي عاينها و التصريحات التي تلقاها، و يوقع كل من العون المعائن، و مرتكب المخالفة المحضر، و في حالة رفض المخالف التوقيع، يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس.

1- قانون رقم 02-03 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2003 المحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، الجريدة الرسمية العدد 11، لسنة 2003.

و يرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص إقليميا أو الجهة القضائية المختصة في خلال مهلة لا تتعدى خمسة عشر (15) يوما ابتداء من يوم إجراء المعاينة.

#### د- بالنسبة للأعوان المحددين في قانون حماية التراث الثقافي

ينص القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام القانون و معاينتها، فضلا عن ضبط الشرطة القضائية و أعوانها، الأشخاص الآتي ببيانهم:

- رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به، و يمكن لكل جمعية تأسست قانونا و تنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية أن تنصب نفسها خصما مدعيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون.
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.
- أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة.

و في حالة مخالفات التي تقع في المناطق الأثرية نصت المادة 31 من قانون رقم 04-98 على أنه " تخضع الأشغال المباشر إنجازها أو المزمع القيام بها المبنية أدناه، ضمن حدود الموقع أو منطقته المحمية لترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة، و ذلك بمجرد نشر القرار المتضمن فتح دعوى التصنيف في الجريدة الرسمية.

- مشاريع ترميم العقارات المشمولة في الموقع، و إعادة تأهيلها، و إضافة بناء جديد إليها و إصلاحها.
- الأشغال و تنظيم النشاطات المذكورة في المواد 21، 22، 27 من هذا القانون.
- مشاريع تجزئة العقارات أو تقطيعها أو قسمتها..."

#### هـ - الأعوان المحددين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة

لقد نص القانون رقم 10-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، على أنه تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية و مفتشو البيئة في نسختين، ترسل إحداها إلى الوالي و الأخرى إلى وكيل الجمهورية طبقا لنص المادة 101 من قانون 10-03.

و قبل أن يباشر الأعوان السابق ذكرها أعمالهم، يجب أن يؤدوا اليمين القانونية أمام رئيس المحكمة المختصة و نصها هو ( أقسم بالله العلي العظيم أن أؤدي وظيفتي بأمانة و إخلاص و أن أحافظ على سر المهنة و أسهر على تطبيق قوانين الدولة )، و تثبت كل مخالفة لأحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه بموجب محاضر لها قوة الإثبات، ترسل المحاضر تحت طائلة البطلان، في أجل 15 يوما من تحريرها إلى وكيل الجمهورية و كذلك إلى المعنى بالأمر.

## المبحث الثاني

## الرقابة الإدارية على رخصتي التجزئة و البناء

نظم المشرع الجزائري أحكام خاصة برخصة التجزئة باعتبارها تساهم في تنظيم حركة العمران و إن كانت أقل أهمية من رخصة البناء إلا أن اشتراطها أمر ضروري فهي تمكن الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية غير مبنية إلى عدة أجزاء و هذا من أجل البناء و لعل الهدف من مشروع التجزئة يتمثل في مايلي:<sup>(1)</sup>

- لها طابع اجتماعي يتضمن أخذ عناصر السوق العقارية و يتمثل في منح القطع الأرضية.
- لها طابع جمالي في حماية الوسط الطبيعي من التشوه.
- لها غرض اقتصادي حيث تخضع الأرض لشروط المنافسة و لكن دون تبذير.
- كمالها دور في تركيب العناصر الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية و المالية إذ يجب أن تخضع لتجهيزات البنية التحتية و لهذا فرض المشرع على طالب الرخصة عدة شروط و إجراءات إيداع الطلب و كذا فرض على الإدارة مراقبة أشغال المتعلقة بها.

إن حق البناء مرتبط بحق الملكية و هذا ما نصت عليه المادة 50 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و باعتبار أن البناء هو حق فإن هذا الحق مقيد لأن صاحب الأرض ليس حر في التصرف في ملكه فملكه مقيدة، و من بين هذه القيود هو البناء، فمالك الأرض ليس له حرية البناء في أرضه كيفما شاء لأن المشرع الجزائري قيد هذا الحق بوجوب الحصول على رخصة البناء التي تعتبر وسيلة قانونية تعتمد عليها الإدارة لسيط رقابتها، تعتبر رخصة البناء من وسائل أكثر فعالية ميدانيا لتنظيم البناء فهي من الوسائل المهمة التي من خلالها يحترم قواعد تنظيم و ضبط العمران، فرخصة البناء لا تلغي حق البناء بل تقيد و هذا لضمان احترام قواعد التعمير.

- و قد اهتم المشرع الجزائري بتنظيم رخصة البناء ذلك من خلال إصداره لأول قانون متعلق برخصة البناء و هو قانون 82-02 الذي حدد الأعمال البناء التي هي موضوع ترخيص الإداري، و قد ألغي هذا القانون بموجب قانون 90-29 المعدل و المتمم الذي حدد الأعمال التي تكون محل رخصة البناء في المادة 52 منه.

1- Pouly Boury, Comprendre l'urbanisme, Edition du moniteur, Paris 1980, P 57.

ثم عدل هذا القانون بموجب قانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004، أما تفاصيل القانون جاءت في المرسوم التنفيذي 91-176 الذي ألغي بموجب المرسوم 15-19 من خلال هذا المرسوم حدد إجراءات و شروط تسليم رخصة البناء، و بناء على ذلك سنتطرق من خلال هذا المبحث إلى مايلي:

المطلب الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية على رخصة البناء

### المطلب الأول

#### الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة

من خلال رخصة التجزئة تتم الرقابة الإدارية من قبل الأعوان المؤهلون لذلك على عمليات التجزئة و التأكد من مدى مطابقتها للقواعد العمرانية و مراعاتها لمتطلبات حماية البيئة و كذلك لضمان صلاحية القطع الأرضية المشيد فوقها البنايات، و نظرا لأهميتها أصدر المشرع الجزائري جملة من نصوص القانونية و المراسيم المنظمة لها فكان أول تنظيم لرخصة التجزئة قانون 82-02 المتعلق برخص البناء و التجزئة ثم جاء أمر 85-01 المتعلق بحماية الأراضي و المحافظة عليها ليأتي بعد ذلك قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الذي نص على رخصة التجزئة في الفصل الخامس و بالتحديد في القسم الثالث المواد من 57 إلى 59 منه ثم جاء قانون 04-05 الذي يعدل و يتم قانون 90-29 و كذا المراسيم التنفيذية للقانون و التي تتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم 06-03 و لكن في الآونة الأخيرة تم إلغاء المرسوم 91-176 بموجب المرسوم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

و لتوضيح أكثر عن رخصة التجزئة نقف إلى تعريفها و خصائصها في الفرع الأول و الفرع الثاني نطاق تطبيقها و تكيفها القانوني و في الفرع الثالث شروط و إجراءات الواجبة لمنح رخصة و البت فيها أما الفرع الرابع نتطرق إلى رخصة التجزئة في المناطق ذات مميزات خاصة و أخيرا في الفرع الخامس نتطرق إلى رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالتجزئة.

## الفرع الأول

## تعريف رخصة التجزئة و خصائصها

## أولاً: تعريف رخصة التجزئة

لم يعرف المشرع الجزائري تعريف دقيق لرخصة التجزئة في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، وقد نصت عليها المادة 57 من قانون 90-29 المعدل و المتمم بأن رخصة التجزئة شرط لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و استناداً لهذا النص أورد في المادة 70 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموعة القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية و هذا ما أبقى عليه المرسوم 15-19 في مادة 7 منه.<sup>(1)</sup>

- كما يمكن أن نعرفها بأنها رخصة رسمية لتجزئة أرض أو أكثر غير مبنية إلى حصة أو عدة حصص<sup>(2)</sup>، حيث تعود فكرة التجزئة إلى المهندس المعماري الإنجليزي Rymond تقوم على تقسيم عقار شاغر إلى عدة حصص لإقامة مساكن.

- كما عرفها Patrick Gérard على أنها تقسم ملك عقاري إلى عدة قطع و ذلك من أجل البناء على ذلك الملك.<sup>(3)</sup>

و نلاحظ هنا أن فقه الفرنسي عرف التجزئة دون الإشارة على رخصة التجزئة، و يعود سبب أنها اعتبرت منذ زمن طويل أنها عملية ذات طابع خاص يقوم بها الخواص دون تدخل الإدارة و هي من مقتضيات ممارسة حق الملكية أي دون قيود، غير أنه في بداية القرن العاشر اعتبرت التجزئة أنها عملية تهيئة تهم الجماعة المحلية، لذلك صدر قانون 14 مارس 1919 يوجب ضرورة الحصول على ترخيص إداري لكل تجزئة.<sup>(4)</sup>

- كما عرفت كذلك بأنها عملية التي تركز على تقسيم الملكية العقارية إلى عدة تجزئات توجه لتشييد البناءات عليها.<sup>(5)</sup>

1- تنص المادة 7 على أنه «...تتطلب رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية».

2- أبوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، العدد 10 ماي 2000.

3- Patrick Gérard, *Pratique de droit de l'urbanisme* Ayrolle 2001, 2<sup>ème</sup> édition, P 220.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة أولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 43.

5- Henri Jacquot-François Priet, *Droit de l'urbanisme*, Op.cit, P449.

- و قد نصت عنها المادة 2 من قانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات على أنها « القسم من أجل البيع أو الإيجار أو التقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصص للبناء من أجل استعمال مطابق للأحكام مخطط التعمير » من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع بين أهداف وخصائص الرخصة و لم يعطي تعريف لها أي بين أن الغرض من رخصة التجزئة هو من أجل البناء أو التنازل عن الحصص.

- كما عرفها المشرع المصري على أنها « تجزئة لقطعة أرض داخل نطاق المدن إلى أكثر من قطعتين و هذا لإقامة أكثر من مبنى واحد ».<sup>(1)</sup>

- و بما أن عملية التجزئة هي عبارة عن ترخيص إداري فإنها تكون بمثابة قرار إداري لأن هذا الأخير ما هو إلا عمل قانوني يصدر عن الإدارة لمالها من سلطة عامة يحدث أثرا قانونيا معين.<sup>(2)</sup> كذلك عرفها Jorge Cortès « هي عبارة عن تقسيم ملكية عقارية إلى عدة تجزئات من أجل البناء » و هذا تعريف خصص من قبل اجتهاد قضائي الإداري.<sup>(3)</sup>

و من خلال ما ذكر سابقا فإن رخصة التجزئة تخص تجزئة الملكية العقارية الغير مبنية و بالتالي تستبعد العقارات المبنية.

### ثانيا: خصائصها

- رخصة التجزئة وسيلة عمرانية تهدف إلى توفير السكن الحضري الفردي المنظم و المنسجم مع النسيج العمراني، و المدمج ضمن مخططات التوجيه و التهيئة العمرانية، التي تقوم البلديات و وكالاتها العقارية بتهيئتها و الإشراف على انجازها من أجل توفير السكن الفردي في إطار البناء الأفقي المعروف بالبناء الفردي أو الذاتي.<sup>(4)</sup>

- تكون رخصة التجزئة محل طلب عندما يريد المالك أو موكله تجزئة الأرض العارية لقطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية.

- كما شهر رخصة التجزئة في المحافظة العقارية<sup>(5)</sup>، و هذا لما لها أثر قانوني المتمثل في إنشاء وحدة عقارية أو أكثر، و بالتالي فإن عملية شهر رخصة التجزئة لدى المحافظة العقارية يتطلب ضرورة أن

1- عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية و العقود المدنية العقارية، جزء الأول ، دار المطبوعات جامعية إسكندرية، سنة 2004، ص 317.

2- زكريا المصري، مرجع سابق، ص 15.

3- Jorge Cortès, Le droit de l'urbanisme dans la jurisprudence administrative Portugaise, Revue du conseil d'état 2008, P 128.

4- بشير التجاني، مرجع سابق، ص 73.

5- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، ص 102.

يقدم الشخص لدى مصلحة الحفظ العقاري نسخة من رخصة المسلمة بالإضافة إلى المخطط و تقرير خبرة بعد الرخصة و هذا لتأكد مصالح الحفظ العقاري من مجموعة الحصص الناتجة عن التجزئة.<sup>(1)</sup>

و لكن ما يمكن ملاحظته هنا أن شهر هذه الوثيقة لا تكون بمفردها كإجراء بل يكون بطريقة غير مباشرة عند التصرف في الملكية المجزأة حيث إذا تم تصرف في جزء الناتج عن التجزئة فإن المحافظ العقاري يطلب من محري العقد تبين السند القانوني لهذه التجزئة، بما أن رخصة التجزئة ينتج عنها إحداث تغيير في الملكية العقارية أي إحداث وحدات جديدة فلا بد من السلطة الإدارية نشرها بمكتب الحفظ العقاري و هذا على نفقة صاحب الطلب.

### الفرع الثاني

#### نطاق تطبيق رخصة التجزئة و تكيفها القانوني

حدد المشرع الجزائري للإدارة حالات التي يجب فيها تسليم رخصة التجزئة و التي تدخل ضمن نطاق تطبيقها و التي سنتطرق إليها أولاً ثم ثانياً نتطرق إلى تكيفها القانوني و التي من خلاله نحدد إن كانت الرخصة التجزئة عبارة عن قرار أم عقد.

#### أولاً: نطاق تطبيق رخصة التجزئة

تكون رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم الملكية العقارية أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و هذا إذا كان الهدف المرجو منها هو تشييد بنايات عليها، و عليه يمكن ترخيص لأي مالك لقطعة أرض أو أكثر يريد تقسيمها إلى أجزاء بهدف إقامة بنايات عليها.

- فرض المشرع الجزائري حماية لمصلحة العامة العمرانية عدم منح رخصة التجزئة في حالة إذا كان مشروع الأراضي المجزأة غير مطابق لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو تعليمات مخطط التهيئة و التعمير أو تعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير<sup>(2)</sup>، و الامتناع عن منح رخصة التجزئة من النظام العام أي لايجوز للإدارة مخالفة و ليست لها أية سلطة تقديرية، و يعد قرارها الصادر بالموافقة أي بمنح رخصة التجزئة قراراً معيباً يمكن الطعن فيه لمخالفة القانون.<sup>(3)</sup>

- و للبلدية أن تقدر عدم منح الترخيص بالتجزئة في البلدية التي لا يغطيها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة التعمير التي تحل محله إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط التوجيه للتهيئة و التعمير

1- أعمر شريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير والبناء، مجلة جامعة حي فارس مدية [www.media.dz](http://www.media.dz) المؤرخ في 1990/12/01، ص 4.

2- المادة 11 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص 117.

أو للتوجيهات المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.<sup>(1)</sup>

- و للبلدية سلطة تقديرية في منح رخصة التجزئة متى رأت عدم موافقة الأرض المراد تجزئتها لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العمرانية أو عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد، فإن قرارها عدّ مشروعاً.<sup>(2)</sup>

- أما الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجي من الدرجة أولى فالتجزئات الواقعة عليها يشترط فيها الحصول على رخصة إدارية المتمثلة في رخصة التجزئة.<sup>(3)</sup>

### ثانياً: التكيف القانوني لرخصة التجزئة

إن التعمير يعد من أحد الميادين تدخل السلطة الإدارية، فالقرارات الصادرة في هذا الشأن تهدف إلى وضع ضوابط اللازمة التي تنظم تصرفات الأفراد في هذا الصدد، و بالتالي بما أن السلطة الإدارية تصدر قرارات في ميدان التعمير فإن جميع رخص التعمير تعتبر بمثابة قرارات إدارية، و من هذا المنطلق نستطيع القول أن رخصة التجزئة تأخذ صورة الترخيص الإداري يصدر من سلطة مختصة باعتبار أن القرار الإداري هو كل إفصاح من جانب الإدارة تصدره صراحة أو ضمناً أثناء قيامها بأداء وظائفها المقررة لها قانوناً.

و بما أن رخصة التجزئة تصدر في شكل قرار إداري و هذا الأخير لابد أن يكون نهائياً أي محدثاً للأثر القانوني الذي يتمثل في منح المستفيد منه الحق في تقسيم الملكية العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية.

- كما يجب أن يصدر من سلطة إدارية مختصة و التي تتمثل في:

- إما رئيس مجلس شعبي البلدي بإحدى صفتين ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة و هذا ما نصت عليه المادة 14 من الرسوم التنفيذي 15-19 و المادة 22 منه.

أو يكون اختصاص من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في الحالات حددها القانون و هذا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي 15-19، و قد جاء الاختصاص على سبيل الحصر من طرف السلطات المؤهلة لتسليم رخصة التجزئة.

- إن القرار الإداري هو أخطر وسيلة تستخدمها الإدارة في نشاطها حيث يشكل عصباً رئيسياً في أدائها

1- المادة 17 الفقرة 2 من مرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 18 من نفس المرسوم.

3- المادة 01 من نفس المرسوم.

للخدمة العمومية، و لهذا نجد أن المشرع قد ألزم الإدارة أن تصدر هذا القرار في شكل معين و إجراءات محددة ضمانا لحقوق الأفراد و احتراماً لمبدأ المشروعية.

- إن القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران هي واحدة من هذه القرارات و التي تصدر بنفس القيود التي تصدر بها القرارات الإدارية الفردية بوجه عام مع بعض الخصوصيات تتعلق بالشكل أو المواعيد<sup>(1)</sup>، يجب إصدار القرار في شكل الذي يقرره القانون فإذا خرجت الإدارة عن ذلك أصبح قرارها غير مشروع.

### الفرع الثالث

#### شروط و إجراءات الواجبة لمنح رخصة التجزئة و البت فيها

إن إحداث التجزئة لا يتم إلا بموجب قرار إداري صادر من سلطة الإدارية المختصة و هذا بناءً على طلب يقدم من الأشخاص أو الهيئات في القطاعين الخاص و العام.

و على طالب الرخصة سواء شخص طبيعي أو معنوي أن يتقيد بشروط الطلب وفقاً للقانون التعمير و على السلطة الإدارية مراقبة ذلك عن طريق فحص الطلب و مدى توفر شروطه و كذلك دراسة الطلب من حيث مطابقة مشروع لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير، فعلى السلطة الإدارية المختصة مراقبة المشروع بداية من إيداع الطلب إلى غاية البت فيه.

و سنتناول من خلال هذا المطلب إلى الشروط المتعلقة بالطلب و إجراءات إيداع الطلب و البت فيه في مايلي:

#### أولاً: شروط المتعلقة بالطلب

يتعين على من يرغب الحصول على رخصة التجزئة أن يقدم الطلب و يثبت معه صفته و أن يرفق هذا الطلب بملف.

#### أ- صاحب الطلب

الأصل أن طلب التجزئة يقدم من المالك أو موكله مرفقاً بنسخة من العقد أو التوكيل<sup>(2)</sup> أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي و هذا ما استحدثه المشرع في المرسوم

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 70.

2- المادة 8 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

الجديد 15-19، كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري 90-25 طلبها باعتبار أن شهادة الحيازة تخول لصاحبها حق في طلب رخصة التجزئة.<sup>(1)</sup>

لكن من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 في المادة 8 منه حصر الطلب على المالك و موكله فقط دون المستأجر أو هيئة المستفيدة من القطعة الأرضية، إلا أنه يمكن للجهة التي استفادت من نزع الملكية من أجل المنفعة العامة أن تطلب رخصة التجزئة.<sup>(2)</sup>

كذلك بالنسبة لصاحب حق الامتياز لم يتطرق إليها قانون التهيئة و التعمير لاسيما المرسوم 15-19 حيث نصت المادة 51 من قانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 على أن صاحب حق الامتياز له حق في الاستفادة من رخصة البناء، و بما أن رخصة البناء مرتبطة برخصة التجزئة أي أن هذه الأخيرة مطلوبة في ملف طلب رخصة البناء فنقول أن له حق كذلك في طلب رخصة التجزئة.

- و يجب أن يكون طالب رخصة شخص مؤهل قانون أي بالغ سن الرشد و متمتع بقواه العقلية.<sup>(3)</sup>  
أما المستفيد من الوعد بالبيع لا يمكنه طلب ترخيص بالبناء أو التجزئة لأن طلبه يعد مرفوضا، و كذلك باعتبار أن الوعد بالبيع هو حق شخصي و ليس عيني و بالتالي فهو لا يشهر بالمحافظة العقارية رغم أنه يسجل لدى مصلحة التسجيل.<sup>(4)</sup>

#### ب- الوثائق المرفقة بالطلب الرخصة

على طالب رخصة التجزئة أن يرفق طلبه بالوثائق التالية:<sup>(5)</sup>

- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية و هنا المشرع لم يحدد سلم على عكس ما فعله في المرسوم 91-176 الملغى.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات التالية:
- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.
- منحنيات المستوى و سطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية و نقاط وصل شبكات الطرق المختلفة.

1- المادة 43 من قانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 1990.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 45.

3- المادة 40 من قانون المدني الجزائري.

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحداث الأحكام، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 47.

5- المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق و قنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب و الحريق و صرف المياه المستعملة و كذا شبكات توزيع الغاز و الكهرباء و الهاتف و إنارة العمومية.
- موقع البنايات المبرمجة و طبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.
- مذكرة توضح التدابير.
- طرق المعالجة المخصصة لتقنية المياه الراسية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية و الزراعية و البيئة.
- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان و انتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية.
- تحديد مستوى الضجيج و انبعاث الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي المجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:
- قائمة القطع الأرضية المجزأة و مساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن و مناصب الشغل و العدد الإجمالي للسكان المقيمين.
- الاحتياجات في مجال الماء و الغاز و الكهرباء و النقل و كفايات تلبيتها.
- طبيعة الارتفاقات و الأضرار المحتملة.
- دراسة التأثير في البيئة عند الاقتضاء.
- دراسة جيوتقنية بعدها مخبر معتمد.
- بالنسبة لطبيعة الارتفاقات و الأضرار المجملة و دراسة جيوتقنية التي يعدها مخبر معتمد أحدثه المرسوم التنفيذي جديد لم يكن موجود من قبل.
- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع و الشبكات و التهيئة المقرر إنجازها و شروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها و توضيح مراحل الانجاز و الآجال ذلك عند الاقتضاء.
- دفتر لشروط يحدد الالتزامات و الارتفاقات الوظيفية و ذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة و كذا شروط التي تنجز بموجبها البنايات.
- كذلك يحدد دفتر الشروط حفظ الملكيات و المغارس و المساحات الخضراء و الأسيجة.
- و يعد دفتر الشروط بمثابة الوثيقة التي تستند عليها رخصة التجزئة.

حيث يتم إعداد الملف البياني و التقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية و التعمير و يؤشر على الوثائق السابقة ذكر مهندس معماري و مهندس مسح الأراضي<sup>(1)</sup>، كذلك استحدثه المشرع الجزائري في المرسوم 15-19.

- و ما يمكن ملاحظته في ملف رخصة التجزئة أن تكوين الملف يستغرق وقت طويل لإعداده فكان على المشرع رغم تعديله الأخير أن يقلص من محتويات الملف حتى يسهل ذلك على طالب الرخصة لأنه شدد من الوثائق و جعلها إلزامية.

### ثانيا: إجراءات إيداع الطلب

بعد تقديم طلب إلى الهيئة المختصة تأتي مرحلة الدراسة و تحضير الطلب و البت فيه.

#### أ - دراسة و تحضير الطلب

نعني بمرحلة التحضير الطلب هو التأكد من مدى مطابقة مشروع التجزئة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي POS و في حالة غيابه تعتمد على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و في حالة غيابها تتبع تعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة و التعمير.<sup>(2)</sup>

- إن مسألة التحضير تأتي بعد الدراسة التي يتم بإتباع إجراءات معنية نص عليها المرسوم التنفيذي 15-19 المواد من 10 إلى 19 من القسم الأول من الفصل الثاني تحت عنوان التحضير و التسليم.

- إذا استكمل المالك أو الموكل ملف طلب رخصة التجزئة عليه أن يرسل طلب و الوثائق المطلوبة في 5 نسخ إلى رئيس مجلس شعبي البلدي و ذلك بعد تحقيق من الوثائق المطلوبة في الملف و يكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم للطالب رخصة عند إرسال طلبه حيث يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس مجلس شعبي البلدي في نفس اليوم و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفضلة على الوصل.<sup>(3)</sup>

- كما يتناول تحضير الطلب في التحقيق على طريق دراسة الانعكاسات التي يمكن أن تتجزأ عند انجاز الأراضي المجزأة فيما يخص النظافة و الملائمة الصحية و طابع الأماكن المجاورة أو مصالحها و كذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور و التجهيزات العمومية و مصالح المنفعة العامة و المالية للبلدية<sup>(4)</sup>، و حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية.

1- المادة 9 الفقرة 5 من المرسوم 15-19، مرجع سابق

2- المادة 11 من نفس المرسوم.

3- المادة 10 من نفس المرسوم.

4- المادة 11 الفقرة 20 من نفس المرسوم، حيث أضافت تحضير الملف انعكاساته على حماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية.

- إن إحداث التجزئة العقارية عملية تخضع لإذن سابق تفادياً للعشوائية في البناء و قصد التحكم في اتساع العمران لي مطابق متطلبات الأمن و الصحة و الراحة العامة.(1)

- و على المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة أن تجمع آراء هيئات العمومية و المصالح طبقاً لأحكام التشريعية و التنظيمية جاري بها العمل، و التي يتم استشارتها و عليها أنتصدر ردّاً في أجل 15 يوم ابتداءً من يوم التسليم طلب إبداء الرأي وفي حالة إذا لم ترد خلال 15 يوم تعد موافق المادة 12 من المرسوم 15-19 و ما يلاحظ هنا أن المشرع قد قلص في مدة بعد أن كانت شهر في المرسوم 91-176 الملغي.

- و تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان اختصاص رئيس مجلس شعبي البلدي ممثلاً للبلدية أما إذا كان ممثلاً للدولة أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير تكون دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للولاية، و هنا وفقاً للمادتين 14 و 15 تم تقسيم الاختصاص منح رخصة التجزئة على مستوى البلدية و على مستوى الولاية.

فماذا نقصد بالشباك الوحيد للبلدية ؟ و ماهي مهامه ؟ و مما يتكون ؟

#### 1- الشباك الوحيد للبلدية

إن الشباك الوحيد هي المصلحة المكلفة بدراسة الملف التي يتم إنشائها بموجب قرار من طرف رئيس الدائرة المختص إقليمياً.

- كما يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات و يتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية و هذا طبعاً بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة، و في هذه الحالة يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليمياً أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.(2)

- نصت المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن الشباك الوحيد على مستوى البلدية يتكون من:

#### الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيساً.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله.

1- محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، سلسلة أفاق القانون، المطبعة و الوراقة الوطنية ، الطبعة الرابعة، العدد 12، مراكش، سنة 2005، ص 56.

2- المادة 59 الفقرة 5، 6، 7 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق

- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- الأعضاء المدعويين يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:
  - رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
  - ممثل الحماية المدنية.
  - ممثل مديرية البيئة للولاية.
  - ممثل مديرية السياحة للولاية.
  - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
  - ممثل الصحة و السكان.
  - ممثل شركة الوطنية للكهرباء و الغاز.
- و يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام و هذا في دورة عادية أما في الدورات غير العادية تكون بعدد مرات تقتضيها الضرورة.

## 2- على مستوى الولاية.

- نصت المادة 59 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من:
- ممثل الوالي.
  - المدير المكلف بالعمران.
  - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله.
  - عضوين من مجلس الشعبي الولائي ينتخبهما نظراؤهما.
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
  - مدير أملاك الدولة و ممثله.
  - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
  - مدير مصالح الفلاحة أو ممثله.
  - مدير الأشغال العمومية أو ممثله.
  - مدير الموارد المائية أو ممثله.
  - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
  - مدير الطاقة و المناخم أو ممثله.

- مدير الشركة الوطنية و الغاز أو ممثلهما.

- مدير البيئة أو ممثله.

- مدير السياحة أو ممثله.

- مدير الثقافة أو ممثله.

- مدير الصحة و السكان أو ممثله.

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته في أعماله.

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية بناء على استدعاء من رئيسه مرة واحدة كل خمسة عشر يوما على الأقل و كلما اقتضت الضرورة.

- كما يمكن للمصلحة المكلفة بتحضير الطلب أن تقترح على السلطة المختصة الأمر بإجراء تحقيق عمومي، ويكون هذا التحقيق حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة و هذا مانصت عليه المادة 12 الفقرة 4 من المرسوم 15-19 التي تنص على إمكانية إجراء تحقيق عمومي حول التجزئة و هذا ما يدل على أن مشروع التجزئة مشروع هام و خطير في نفس الوقت يمس المصلحة العامة الأمر الذي يجعل إجراء تحقيق حول تجزئة أمر ضروري حيث جعل المشرع إجراء التحقيق تكون بنفس إجراءات المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العامة المنصوص عليها في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة<sup>(1)</sup>.

- كما تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة، كيفية المساهمة عند الاقتضاء في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب<sup>(2)</sup>.

- بعد الانتهاء من مرحلة التحضير الطلب و دراسته تأتي مرحلة إصدار القرار و هذا الأخير سواء كان صادراً من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

أما الجهة المصدرة لقرار تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة، و قد يكون الاختصاص من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير و هذا مانصت عليه المادة 65 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، و كذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19 بعد أن كان الاختصاص المحصور فقط على الوالي و الوزير المكلف بالتعمير في المادة 23 من المرسوم التنفيذي

176-91

1- قانون 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد قواعد المتعلقة لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية، سنة 1991، العدد 21.

2- المادة 13 من المرسوم 15-19.

الملغى فقد تدارك ذلك المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 و ثم تعديل المادة 23 حيث يبلغ القرار إلى صاحب الطلب و إلى المصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف، و توضع نسخة من الملف مؤشر عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي موقع وجود الأرض المجزأة ونسخة أخرى من الملف تحفظ بالأرشيف الولاية أما النسخة الخامسة لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.<sup>(1)</sup>

- كما يجب على السلطة المختصة أن تنشر قرار التجزئة في مكتب حفظ العقاري على نفقة طالب الرخصة و هذا خلال شهر الذي يلي تاريخ تبليغه و هذا مانصت عليه المادة 22 الفقرة 6 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- إذا كان قرار رخصة التجزئة يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية يقوم بدراسة الطلب الشباك الوحيد للبلدية و في هذه الحالة يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص التجزئة في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب و ما يمكن ملاحظته هنا أن المشرع الجزائري في المادة 14 من المرسوم 15-19 تنص على أنه يتم دراسة ملف المتعلق بالتجزئة بنفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء و عند استقراءنا للمادة 48 منه نجد أن المشرع في المادة 12 أعطى مهلة 15 يوم لإبداء المصالح و الهيئات رأيها في حين المادة 18 حددت مهلة 8 أيام هذا بالنسبة لرخصة البناء و ليس رخصة التجزئة و لكن نجد تناقض من حيث أن شباك الوحيد يفصل في طلب خلال أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب و مهلة إبداء الرأي للمصالح و هيئات في رخصة التجزئة، فعلى المشرع إعادة النظر في هذه النقطة.

- و يصدر قرار متعلق برخصة التجزئة رئيس مجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة في حالة عدم وجود POS مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، يقوم بدراسة الطلب الشباك الوحيد للولاية حيث يقوم هذا الأخير بإرسال أربع (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

- أما في حالة إذا كان اختصاص الوالي أو الوزير الكلف بالتعمير هنا يتم دراسة الطلب بنفس الأشكال السابقة، حيث يرسل شباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.<sup>(2)</sup>

1- المادة 22 الفقرة 3 و 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.  
2- المادة 15 الفقرة 2 من نفس المرسوم.

- و قد حصر المشرع اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة في المادة 15 الفقرة 3 في مايلي:

-المشاريع ذات أهمية محلية

-المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه

كما حصر كذلك اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للمشاريع ذات أهمية الوطنية (1)، أما المشاريع الباقية فمن اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

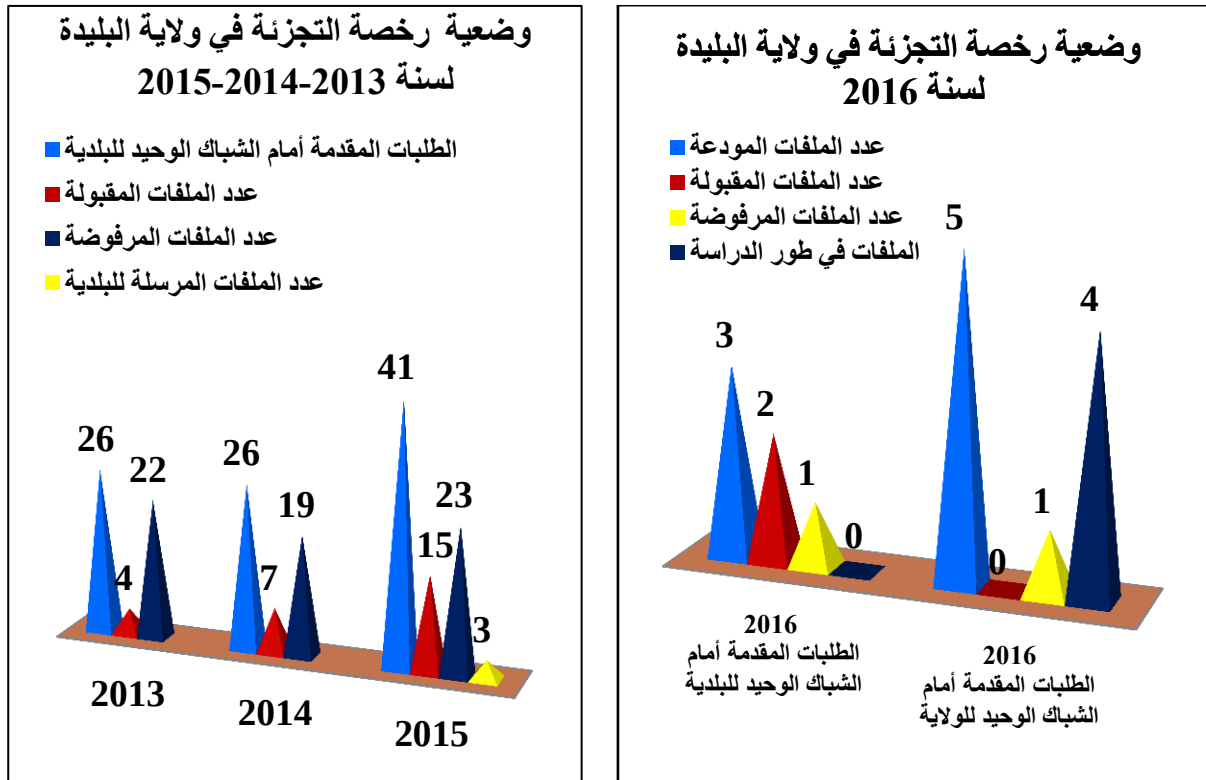
- بعد أن يتم استفتاء جميع إجراءات التخضير و دراسة طلب رخصة التجزئة يتعين على الجهة المختصة بإصدار الترخيص الفصل في الطلب خلال المدة المحددة قانونا.

### ب- البت في الطلب

فبعد مرحلة دراسة الطلب سواء من قبل الشباك الوحيد للبلدية أو الشباك الوحيد للولاية يصدر القرار المتعلق برخصة التجزئة إما بالمنح و هذا في حالة إذا كانت أشغال المزمع القيام بها مطابقة للقواعد القانونية و شروط القانونية المحددة في قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 15-19 و المرسوم التنفيذي 91-175، و إما يكون القرار محل رفض و هذا في حالات حددها المرسوم التنفيذي 15-19 في نص المادة 17 و كذا المادة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 91-175 فمن خلال المواد ترفض رخصة التجزئة إذا كانت الأرض المجزأة غير موافقة لمخطط شغل الأراضي أو لم تتجاوز مرحلة تحقيق العمومي أو غير مطابقة لوثيقة التعمير، كما يتم رفضها إذا كانت البناءات من طبيعتها تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها و حجمها، أو إذا كانت مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات أو الإنزلاقات ... و هناك حالات تمنح للإدارة سلطة تقديرية في منح أو رفض منح رخصة التجزئة التي حددتها المادة 17 الفقرة 2 فإذا كانت الأرض غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو لتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة و التعمير فيمكن للإدارة الاعتماد على عناصر هي محل تقدير و هو ما يتناسب مع مجموعة من القواعد الترخيصية المتضمنة في قواعد التهيئة و التعمير فالإدارة لها حرية في رفض أو منح الرخصة.

و من ناحية التطبيقية نحاول أن نبين وضعية رخصة التجزئة في السنوات الأخيرة لولاية البليدة في رسم بياني يبين التقارير السنوية لرخصة التجزئة بين القبول و الرفض.

1- المادة 67 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.



من خلال رسم البياني يبين أنه في سنة 2013 عدد الملفات المودعة 26 فمن بين هذه الملفات قبلت 04 ملفات و رفض 22 ملف و في سنة 2014 عدد الملفات المودعة 26 قبلت منها 07 و رفضت 19 الملف كذلك في سنة 2015 عدد الملفات المودعة 41 قبلت منها 15 و رفضت 23.

نلاحظ من خلال هذه السنوات أن القرارات المرفوضة أكثر من القرارات المقبولة و يعود السبب إلى الأسباب المذكورة في المرسوم 15-19 و المتمثلة عدم موافقة الأرض المجزأة لمخطط شغل الأراضي أو مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو تمس بالصحة العامة و الأمن العام.

أما بالنسبة لسنة 2016 أي بعد صدور المرسوم 15-19 و الذي من خلاله تم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية و الولاية فمن خلال الشبكتين تتم دراسة الملفات، و هذا لتخفيف العبئ على الولاية في دراسة و تحضير الطلب و الهدف منها إسراع الفصل في الطلبات.

- كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه خلال الآجال المحددة للتحضير و لا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة و هذا في حالة عدم اكتمال أدوات التهيئة و التعمير و هذا ما نصت عليه المادة 64 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

- إن إمكانية التأجيل البث في الطلب تعني أنه من الممكن أيضا الفصل في الطلب بالقبول على الرغم من عدم اكتمال هذه الأدوات وفقا لدفتر الشروط معين إلا أنه ممكن تعديل مضمون هذا الدفتر لاحقا متى تم المصادقة على المخطط و ذلك بقرار من الوالي بعد استشاره المجلس الشعبي البلدي و إجراءات تحقيق عمومي.

يختلف ميعاد إصدار قرار التجزئة حسب اختصاص كل جهة بذلك:

- فإذا كان الاختصاص رئيس مجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو ممثلا للدولة يبلغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون شهرين (2) الموالين لتاريخ إيداع الطلب بدل من 3 أشهر في مرسوم 176-91 الملغى.

- أما إذا كان اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فإن تسليم القرار يكون خلال 3 أشهر من تاريخ إيداع الطلب<sup>(1)</sup> بدل من 4 أشهر في المرسوم 176-91 الملغى.

- و ما يمكن ملاحظته هنا أن المشرع الجزائري قد قلص في المدة حيث كان في المرسوم 176-91 ملغى ثلاثة أشهر بالنسبة للرئيس البلدية ممثلا للبلدية و أربع أشهر بالنسبة للوالي و الوزير المكلف بالتعمير ورئيس البلدية ممثلا للدولة في المادة 17 منه و هذا أحسن ما فعل المشرع من أجل إسراع في تقديم القرار.

حيث جاء هذا التقليل وفقا لما نصت عليه التعليمات الوزارية المكلفة بالتعمير الصادرة عن الوزير السكن و العمران<sup>(2)</sup>، و هذا للإسراع في انجاز المشاريع.

- غير أن هذا الأجل لايسري إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل و يسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.<sup>(3)</sup>

- لكن الإشكال الذي يطرح في حالة عدم مشروعية مخطط شغل الأراضي POS ماهي الآثار المترتبة عن ذلك ؟

- إن إلغاء مخطط شغل الأراضي من طرف القاضي الإداري يحدث فراغا قانونا و على صعيد آخر هل يمكن أن تؤيد الرأي الذي يرى أنه في حال إلغاء مخطط شغل الأراضي من طرف القاضي الإداري ينتج عنه إلغاء القرارات الفردية المتمثلة في رخصة البناء أو التجزئة الممنوحة بناءً على مخطط شغل الأراضي POS الملغى.

1- المادة 16 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- رقم 085/ أ و خ/و س ع 2013/ صادرة عن وزير السكن و العمران في 2013/01/17 موجهة إلى سادة الولاية.

3- المادة 16 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

من الصعب الإجابة بدقة عن هذا التساؤل بالنظر إلى القانون الجزائري أو النصوص محل هذه الدراسة بالإضافة إلى انعدام الاجتهاد القاضي الجزائري في هذا المجال و من ثم علينا أن نلجأ إلى القاضي الفرنسي حيث اعتبر مجلس الدولة في المرحلة الأولى بأن هذه الرخص هي من قبل معايير تنفيذ و تطبيق المخطط و في المرحلة الثانية مجلس الدولة الفرنسي عدل في اجتهاده و أكد بأن رخص البناء أو التجزئة لا تعتبر مقاييس لتطبيق أنظمة التعمير المحتواة في مخطط شغل الأرض.

« Si le Permes de construire ne peut être délivré que pour un projet construction respectant la réglementation d'urbanisme applicable il ne constitue. Pan un acte d'application de cette règlement » <sup>(1)</sup>

و من هذا المنطلق نقول أن عمل القاضي هو وحده الكفيل بإرساء قواعد تكميلية لسد أي فراغ.

- كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار التأجيل يتم الفصل فيه خلال الآجال المحددة للتحضر، و لا يمكن أن تتجاوز أثاره سنة واحدة، و هذا في حالة عدم اكتمال أدوات التهيئة و التعمير. <sup>(2)</sup>
- إن إمكانية تأجيل البت في الطلب نعتي أنه من الممكن أيضا الفصل في الطلب بالقبول على الرغم من عدم اكتمال هذه الأدوات، و كذلك وفقا لدفتر الشروط معين إلا أنه ممكن تعديل مضمون هذا الدفتر لاحقا متى تم المصادقة على المخطط و ذلك بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي و إجراءات التحقيق العمومي، أما إذا سكنت الإدارة عن الرد يفسر أنه قرار ضمني يرخص منح رخصة التجزئة لا قبولا ضمنيا لها و هذا غرار ما هو معمول به العمل الإداري. <sup>(3)</sup>

و يتضمن القرار تسليم رخصة التجزئة التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب و بضبط الإجراءات و اتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي المجزأة كما يحدد آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة. <sup>(4)</sup>

- كما يتضمن وجوب انجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأرض المجزأة قابلة للاستغلال، و ذلك بالقيام بالأعمال التالية:

1- Chabane Ben Akezouh, De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme, Op.cit. , P P 80-81.

2- المادة 64 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق.  
3- نورة سعداني، الأدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية العمرانية، دراسة تحليلية على ضوء قانون الجزائري، قانون العقاري، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2000، ص 66.  
4- المادة 22 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

1- شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف.

2- مساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين الترفيه و يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل وفقا لنص المادة 19 من المرسوم 15-19.

3- و في بعض الأحيان تكون الإدارة ملزمة بوضع شروط معينة حتى تسلم الرخصة التجزئة لصاحبها و هذا لضمان حسن انجاز التجزئة و مساهمة في إعدادها، حيث تشترط الإدارة مايلي:

1/3- تخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية و للبناءات ذات استعمال التجاري أو الحرفي و إقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي المجزأة لغرض الإقامة عندما لا ينزعج منها السكان.

2/3- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية.

3/3- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط عندما تكون مخالفة لطابع الأرض المجزأة.<sup>(1)</sup>

و ما يمكن قوله بالنسبة لدفتر الشروط فإن إلغائه أو بطلانه يكون من تاريخ عدم نفاذه في الأرض المجزأة.<sup>(2)</sup>

كما أجاز المشرع الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل و بموجب المادة 22 من المرسوم فإن القرار يحدد فيه التوجيهات التي يجب على صاحب الطلب أن يتكفل بها و قد حددت المادة 30 من المرسوم 15-19 أن آجال انجاز أشغال التهيئة المقررة في أجل محدد ثلاث سنوات و إلا أصبحت رخصة التجزئة ملغاة.

و لكن في حالة إذا كان الترخيص بتنفيذ الأشغال بمراحل، فإن الآجال الممنوحة و محددة و المقررة للإنجاز تطبق على أشغال المراحل المختلفة.<sup>(3)</sup>

فالمشرع لم يوضح ذلك عكس ما فعل في المرسوم الملغي 91-176 في المادة 24 منه على أنه في حالة إذا كان الترخيص بتنفيذ الأشغال بمراحل فإن الآجال الممنوحة و المقررة لإنجاز ذلك تطبق على أشغال المرحلة الأولى تضاف إلى هذه الآجال 3 سنوات إضافية قصد انجاز أشغال المراحل الأخرى، في حين المادة 30 من المرسوم 15-19 لم توضح ذلك وإنما اكتفت بأن الآجال المحددة تطبق

1- المادة 20 من المرسوم 15-19، مرجع سابق.

2- David André Camous, L'essentiel du droit de l'urbanisme, Fiches de cours et exercices corrigés université du sud ( Toulon – Var ), Fiche de l'urbanisme, 2<sup>eme</sup> édition 2009, P 130.

3- المادة 30 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

على أشغال مراحل مختلفة، اشترط المشرع في حالة انتهاء مدة صلاحية رخصة و لم تنتهي بعد الأشغال المتعلقة بالتجزئة أن يقدم طلب جديد للحصول على رخصة إجباريا و هذا لمباشرة أي أشغال أو استأنفها.<sup>(1)</sup>

#### الفرع الرابع

##### رخصة التجزئة في مناطق ذات مميزات خاصة

تعتبر رخصة التجزئة الوثيقة الإدارية الضرورية لأي عملية تقسيم عقار سواء لغرض بيع أو الإيجار و ذلك باحترام جميع شروطها مع إعداد ملف كامل لها و الإدارة تلعب دور في دراسة الملف و صدور قرار المتعلق بها و لكن هناك بعض الشروط الضرورية و الإجراءات اللازمة التي تختلف حسب نوع العقار سواء كان عقار ريفي يتمثل في العقار الفلاحي و العقار الغابي أو العقار الحضري الذي يتمثل في العقار المبنى لغرض الإسكان و العقار الصناعي أو العقار سياحي يتمثل في المساحات و المواقع المحمية و المناطق السياحية و ساحلية و إجراءات تختلف من عقار لآخر و سوف نتطرق إليها في مايلي:

##### أولاً: العقار الريفي

###### أ- العقار الفلاحي

لقد عرف العقار الفلاحي ضغط كبير في طلبات قطاع التعمير رغم أهميته المعروفة لعقار الفلاحي لذلك وضع المشرع الجزائري في القانون التوجيهي العقاري 90-25 قيود على مالك الأرض الفلاحية و المتفق مبدأ عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية إلا أنه أورد الإستثناءات في المادة 33 من قانون 90-25، حيث اعتبر كل نشاط أو تقنية أو انجاز يجب أن يساهم في ارتفاع الطاقة الإنتاجية في المستثمرات الفلاحية.

لابد الحصول على رخصة تسلم وفق أحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير و حق البناء في حالة انجاز أي منشأة أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في الأرض الخصبة جداً أو الخصبة<sup>(2)</sup>، كذلك فإن إقامة أي بناء أو منشأة أساسية تهدف إلى الاستغلال الزراعي أو استعمال السكني المرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمرة الفلاحية و أن تكون هذه المنشآت ضرورية لاستغلال الفلاحي.<sup>(3)</sup>

1- المادة 30 الفقرة 5 من مرسوم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 34 من القانون 90-25، مرجع سابق.

3- المادة 48 قانون 90-29، مرجع سابق.

- و حتى يتم تحويل الأراضي الفلاحية و البناء عليها لابد أن تنظمها تراخيص و من بين هذه الرخص هي رخصة تقسيم الأرض الفلاحية.

و لتقسيم الأرض الفلاحية من أجل بناء فيها لغرض تحقيق فائدة على هذه الأرض و من أجل استغلال الأرض الفلاحية أو تحويلها إلى أرض بناء و هذا بنص تشريعي<sup>(1)</sup> صدر المشرع الجزائري مرسوم 97-490 الذي يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، و بالتالي تخضع تجزئة الأراضي الفلاحية إلى قاعدة احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية و بالتالي يمنع كل تصرف واقع على الأراضي الفلاحية أو الأراضي ذات الوجهة الفلاحية يؤدي إلى تشكيل مستثمرات ذات مساحات أقل من حدود البناء التي يحدد مخطط التوجيه الفلاحي<sup>(2)</sup>، طبعاً مع احترام المساحة المرجعية للمستثمرة الفلاحية بالهكتار معتمداً على المنطقة و نوعية الأراضي و نوعية المزروعات.

- حيث أخضع المشرع الجزائري مسألة تقسيم الأراضي الفلاحية إلى وجوب الحصول على رخصة إدارية مسبقة من أجل حماية هذا النوع من الأراضي، مع وجود العديد من الأشغال و أعمال التهيئة المنشآت الكبرى و التي يمكن أن تسبب ضرراً مباشراً أو غير مباشر بالبيئة البشرية أو بالبيئة الطبيعية و التي تخضع إلى إجراء قبلي خاص بدراسة التأثير على البيئة، و عليه فطبقاً للمرسوم التنفيذي 97-490 على المالك الذي يريد التجزئة أرضه أن يقوم بتقديم طلب رخصة التقسيم العقاري الفلاحي.

فكيف تتم دراسة الطلب ؟

تتم مطابقة المساحة الملكية العقارية الفلاحية المراد التعامل فيها مع المساحة المرجعية القانونية و على الإدارة أن ترد على الطلب الترخيص بالتجزئة.

1- على مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية التي تقع بإقليمها الأرض الفلاحية موضوع تجزئة هي الهيئة المكلفة بالرد على الطلب في خلال 4 أشهر من تاريخ إيداع الطلب و يعتبر حالة سكوتة بالقبول و هنا على الموثق تحرير عقد رسمي بعد مواصلة الإجراءات و تحرير عقد نهائي.

2- حالة الرد بالرفض، فقد يكون محل الطلب برفض و هذا يعود لأسباب منها:

عدم احترام المعايير الخاصة بالمساحة المرجعية و هنا يبلغ مدير المصالح الفلاحية على مستوى الولاية الرفض في شكل قرار إداري قابل للطعن القضائي.<sup>(3)</sup>

1- المادة 36 والمادة 37 من قانون 29-25، مرجع سابق.

2- المادة 23 من القانون 08-16 المؤرخ في 03/08/2008 الذي يتضمن التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.

3- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 188.

و ما يمكن قوله في الأخير أن المشرع الجزائري أخلط بين مصطلح رخصة التقسيم ورخصة التجزئة فكان على المشرع أن يسهل مصطلح رخصة التقسيم في العقار الفلاحي و ليس رخصة التجزئة باعتبار أن العقار الفلاحي لا يتطلب فيه رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض الفلاحية تحولت إلى أرض للبناء بنص تشريعي، و حتى المعاملات سواء بيع أو كراء أو قسمة تطلب رخصة التقسيم و ليس شهادة التقسيم التي تنصب على عقار مبني.

### ب- العقار الغابي

لقد أخضع المشرع الجزائري الأراضي الغابية في منح الترخيص بالبناء و التجزئة إلى قانون 12-84 المتعلق بنظام العام للغابات<sup>(1)</sup>.

إن الغرض من رخصة التجزئة في العقار الغابي هو إقامة بناء لخدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية و هذا للمحافظة على الثروة الغابية.

و بالتالي فإن منح رخصة التجزئة في العقار الغابي تسلم وفق الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 15-19 و لكن بعد استشارة إدارة الغابات التي تبدي رأيها في حالة تجزئة في الأراضي الغابية من أجل استغلال الأمتل للعقار الغابي.

أما إذا كانت البناءات المخصصة للإدارات التي تحمي الغابة أو بعض الفئات التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة يتم البناء و الأشغال في الأملاك الغابية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات، و هذا حسب نص المادة 31 من قانون 12-84.

- كما أن رخصة التجزئة لغرض البناء في العقار الغابي هي وسيلة هامة في حماية الطبيعة عموما و الغابات خصوصا<sup>(2)</sup> لاسيما عندما تكون مشاريع البناء ذات حجم هام.

و ما يمكن قوله في الأخير فإن التجزئة لغرض البناء المقام داخل الأملاك الغابية الوطنية أو أقرب منها يكون برخصة تسلمها الوزارة المكلفة بالغابات و هذا لحماية الغطاء النباتي و في حالة إذا كانت بعض أجزاء الغابة ضمن محمية طبيعية تامة فيكون الترخيص مسبق من الإدارة البيئية.

1 قانون رقم 12-84 المؤرخ في 1984/06/23 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1984.

2- نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر، دون طبعة، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص 186.

## ثانياً: العقار الحضري

## أ- العقار المبني لغرض الإسكان

لقد كان مشروع التجزئة مبني من طرف البلدية عندما اعتمدت الجزائر على سياسة الاحتياطات العقارية بموجب الأمر 26-64 كانت البلدية توزع القطع الأرضية المجزئة على المواطنين لبناء سكناتهم الفردية عن طريق البيع أو الكراء.

فكان مجال السكن حكرًا على المؤسسات العمومية المؤهلة التي تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية، هذا في ظل الأمر 26-64 ثم جاء قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية بموجب هذا القانون فتحت المجال أمام مبادرة خاصة هي مجال البناء إلى جانب أشخاص عمومية و هذا لتحقيق العبء عن مؤسساتها العمومية، و بقي الحال ذلك إلا صدر قانون 25-90 الذي ألغى الأمر 27-64 الذي كرس مبدأ الملكية الخاصة، ثم جاء المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ومن خلال ظهرت تقنية البيع بناءً على التصاميم حيث المستثمر في هذا النشاط يستفيد بوصفه مرقى عقاري بعدة مزايا تحفيزية، فقد جاءت هذه التقنية كوسيلة لتخفيف من حدة أزمة السكن<sup>(1)</sup> أمام عجز قطاع العام عن تلبية حاجات الأفراد بصيغة السكن الاجتماعي.

ثم جاء قانون 04-11 المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز مشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو بتلبية الحاجات الخاصة، و تشمل هذه المشاريع في محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو حرفي أو تجاري.<sup>(2)</sup>

و من مهام نشاط الترقية العقارية إنجاز برامج سكنية و اقتناء و تهيئة الأرضيات من أجل البناء و بالتالي فعلى المرقى العقاري أن يحترم قواعد التهيئة و التعمير و أن المشاريع تتطابق مع مخططات التعمير حيث يخضع المرقى إلى نفس إجراءات المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير لتسليم رخص التعمير<sup>(3)</sup>، و بالتالي فهو يلتزم بأحكام القوانين المنظمة للتعمير و على رأسها قانون 29-90 المعدل و المتمم.<sup>(4)</sup>

فعلى المرقى ( البائع )، الذي يملك وعاء عقاري و يريد تجزئته إلى أجزاء لكي يشيد بناء على جزء و يترك الآخر فضاء ففي مثل هذه الحالة لابد من رخصة التجزئة وفقا لنص المادة 57 من قانون

1- حمليل نواره، مرجع سابق، ص 99.

2- المادة 14 من قانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 06 مارس 2011، ج ر العدد 14، سنة 2011.

3- المادة 11 من نفس القانون.

4- مجاجي منصور، الترقية العقارية و التخطيط العمراني، مرجع سابق، ص 1.

29-90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05، حيث يقدم طلب الحصول على رخصة التجزئة إلى مصلحة التعمير بالبلدية عن طريق الأمانة تقنية مرفقا بعقد الملكية و مخطط التجزئة و المواصفات الهندسية للقطعة و كذا حدود و مساحة و المخطط المستقبلي للقطعة بعد التجزئة.<sup>(1)</sup>

- و هناك هيئات عمومية تتولى إبرام المعاملات العقارية الخاصة بالأراضي العمرانية و التي تم تحويل صلاحيات البلدية فيما يخص تسيير المحافظة العقارية للبلدية إلى الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين و التي تم إنشائها بموجب المرسوم 03-408، و التي تتولى شراء و بيع و تأجير العقارات العامرة و القابلة للتعمير، فسؤال المطروح ففي حالة بيع أرضية للبناء هل هي ملتزمة ما جاء في قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم 15-19 من حيث طلب رخصة التجزئة ؟

فكل شخص طبيعي أو معنوي أو هيئة عمومية ملزمة باتخاذ جميع إجراءات المنصوص عنها في قانون 29-90 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له.

### ب- العقار الصناعي

يعتبر العقار الصناعي الوسيلة المثلى للاستثمار فهو يخضع لشروط قانونية و إدارية لاستغلاله، كما أنه يتكون من مناطق صناعية و مناطق الخاصة و مناطق حرة تنظمهم قوانين خاصة فسؤال الذي يطرح هل يخضع العقار الصناعي في عمليات التجزئة و البناء إلى نفس الأحكام و الشروط المنصوص عليها في القوانين المتعلقة بالتهيئة و التعمير ؟

إن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير PDAU و مخطط شغل الأراضي POS هما وسيلتان يتوليان تنظيم استغلال العقار الصناعي من أجل تحقيق المنفعة العامة و الاستغلال الدائم و الحسن للعقار الصناعي.

ففي حالة انجاز البناءات للاستعمال الصناعي و التجاري يخضع إلى نفس الشروط و الأحكام المنصوص عليها في القوانين التهيئة و التعمير فمثلا لصاحب الامتياز الحق في طلب رخصة البناء و لكن المشرع في الأمر رقم 08-04<sup>(2)</sup> في نص المادة 11 نص على صاحب الامتياز له حق فقط في طلب رخصة البناء و لم ينص عن رخصة التجزئة و بما أن رخصة البناء مرتبطة برخصة التجزئة فهي مطلوبة في ملف الطلب فيمكن له طلب ذلك.

1- قاشي علال، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم و تقييم ذلك، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية واقع و آفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 07 و 08 فيفري 2006، ص 123.

2- قانون 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 يحدد شروط و كفاءات منح الامتياز و على الأراضي التابعة لأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، ج ر العدد 49، سنة 2008.

كذلك من خلال استقراءنا لنص المادة 17 الفقرة 3 من المرسوم 91-175، نجد أن رخصة التجزئة تتوقف في حالة بناء مؤسسات صناعية على وجود شبكة للبلوعات تتلقى المياه الراحية الصناعية المعالجة من قبل و تؤدي بها إما إلى الشبكة العمومية للتطهير و إما منشأة مشتركة للتصفية و الصب في الوسط الطبيعي.

- كما لابد من الإدارة في حالة إنشاء مؤسسة صناعية مصنفة في فئة المؤسسات الخطيرة أن تقوم بدراسة مدى التأثير على البيئة ، الذي نص المرسوم 90-78 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 07-145 و نعني به دراسة التي يجب أن تقام قبل القيام ببعض المشاريع الأشغال و التهيئة بقصد تقييم آثار المترتبة على البيئة.<sup>(1)</sup>

و بالتالي فإن مسألة منح رخصة التجزئة في العقار الصناعي تخضع لنفس إجراءات و الشروط المنصوص عليه في مرسوم 15-19 مع دراسة مدى التأثير على البيئة وفق للقانون 03-10.

### ثالثا: العقار السياحي

اهتم المشرع الجزائري بمناطق السياحية و مساحات و المواقع المحمية و الساحل و يتجلى اهتمامه بالعقار السياحي في إصداره لعدة قوانين و مراسيم تنظمه و لحماية هذه المناطق وضع مشرع عدة مخططات لحمايتها، تعمل على حماية الإرث التاريخي و ترميمه، فبالنسبة لحماية المناطق ذات ميزة طبيعية و ثقافية و التاريخية حدد المشرع في قانون 98-04 لكل نوع من المناطق، مخطط حماية و هذا لحمايتها من أي اعتداء أو تدخلا تغير شرعية من هدم و تحويل و توسع على حساب المباني القديمة<sup>(2)</sup>، من بين هذه المخططات:

- مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها و استصلاحها، الذي نظمته المرسوم التنفيذي 03-323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق التابعة لها و استصلاح.<sup>(3)</sup>

- مخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة الذي نظمته المرسوم التنفيذي 03-324 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن إعداد مخطط الدائم لحفظ و استصلاح قطاعات المحفوظة إن هذا المخطط يحل محل مخطط شغل الأراضي عند نشره.<sup>(4)</sup>

1-Yousef Benacer, Les études d'impact sur l'environnement en droit positif algérien, Revue Algérienne des sciences économiques juridiques et politiques, N° 03, 1999, P 443.

2- عباس راضية، مرجع سابق، ص 208.

3- مرسوم تنفيذي 03-323 المؤرخ في 05/10/2003 المتضمن إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق التابعة لها و استصلاح. ج ر العدد 60، سنة 2003.

4- المادة 43 من قانون 98-04، مرجع سابق.

- مخطط العام لتهيئة الحظيرة الثقافية.

- مخططات التوجيهية الخاصة بمجالات محمية الطبيعية نص عليها قانون 02-11<sup>(1)</sup>.

- مخططات التسيير هذا بالنسبة للمجالات المحمية.

يجب أن تحترم هذه المخططات أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي عند إعداد هذه المخططات.

- و لكن السؤال الذي يطرح هل رخص التعمير التي تفرض في هذه المناطق تسلم وفق إجراءات المنصوص عليها في قانون 29-90 المعدل و المتمم ؟

- يبقى العمل بأدوات التهيئة و التعمير قبل نشر المخططات في الجريدة الرسمية حيث تخضع جميع رخص التعمير لأحكام قانون التهيئة و التعمير 29-90 المعدل و المتمم و النصوص التنظيمية له، ولكن تكون طلبات رخص التعمير ومنها رخصة التجزئة بالنسبة للعقارات التي تقع داخل المنطقة المحمية محل تأجيل من السلطات المحلية المعنية خلال الفترة الممتدة ما بين نشر القرار الوالي المتضمن مشروع مخطط حماية المواقع الأثرية، و على مديرية الثقافة اتخاذ قرار بشأن كل الطلبات التي كانت محل تأجيل عند نشر المخطط.<sup>(2)</sup>

- أما بالنسبة للمخطط الدائم لحفظ و استصلاح القطاعات المحفوظة يحل محل مخطط شغل الأراضي بالنسبة لهذه المناطق عند نشره في الجريدة الرسمية.<sup>(3)</sup>

- كما نصت المادة 23 من قانون 04-98 على أنه إذا تطلب الأشغال الواقعة على معلم تاريخي مصنف أو واقع في منطقة محمية أو عقار يستند إلى معلم تاريخي الحصول على رخصة التجزئة للأرض من أجل البناء فإن الرخصة لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة و تصدر هذه الأخيرة خلال مهلة أقصاها شهران عقب إرسال طلب رخصة البناء أو التجزئة الأرض من جانب السلطة المكلفة بدراسته.

- كما نصت المادة 31 من قانون 04-98 إجراءات طلب الاستشارة و البحث فيها على ما يلي «...يسلم الترخيص المسبق خلال مهلة لا تتجاوز شهراً واحداً بالنسبة إلى الأشغال التي تستند على الحصول على رخصة البناء أو التجزئة الأرض من أجل البناء و شهرين كحد أقصى ابتداء من تاريخ تسلم الملف الذي ترسله السلطات المكلفة بمنح رخصة البناء أو رخصة التجزئة الأرض من أجل البناء و بانقضاء هذه المهلة، يعد عدم رد الإدارة موافقة... ».

1- قانون 02-11 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 28/02/2011، ج ر العدد 13.

2- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 03-323 مرجع سابق.

3- المادة 43 من قانون 04-98، مرجع سابق.

- أما بالنسبة للمناطق السياحية فبموجب المرسوم 421-04<sup>(1)</sup>، الذي تحدث عن استشارة مسبقة للهيئات خاصة في تسليم رخصة البناء في آجال شهرين من تاريخ استلام الطلب<sup>(2)</sup>، و على الهيئة الخاصة أن تبأشر في تحريات و دراسات ضرورية لاسيما فيما يتعلق احترام مخطط التهيئة السياحية و دفتر الشروط، حيث يخضع تسليم رخصة البناء و التجزئة إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة.

كما يخضع الترخيص بالتجزئة إلى مخططات التهيئة السياحية المنجزة من قبل الإدارات المكلفة بالسياحة لأن المخطط التهيئة سياحية يعادل رخصة التجزئة للأجزاء القابلة للبناء الذي يحدد مناطق قابلة للتعمير و البناء<sup>(3)</sup>، فمخطط التهيئة السياحية يهدف إلى إعداد التجزئة المخصصة للمشاريع المراد تحقيقها عندما تقتضي الضرورة ذلك، حيث يشتمل العقار السياحي القابل للبناء من الأراضي المحددة لهذا الغرض في مخطط التهيئة السياحية الذي يقسم أراضي التابعة للأملك الوطنية العمومية و الخاصة التابعة للخواص، و قد نص على مخطط التهيئة السياحية القانون 03-03 الذي يعالج إشكالية تهيئة مناطق التوسع السياحي، الذي يرمي إلى تحديد العقار السياحي و قواعد تهيئته و تسييره و هذا من أجل استغلال العقلائي للعقار السياحي و تتم تهيئة مناطق التوسع السياحي وفق أدوات التهيئة الإقليم.

أما مناطق الساحلية فقد تم تقيد حقوق البناء عليها و فرض بعض الارتفاقات على أجزاء منها لأن أي بناء ضمن هذه المناطق ممنوع إلا في حدود ما يسمح به القانون نصت المادة 12 من قانون 02-02 على أنه "يمنع التوسع الطولي للمحيط العمراني للتجمعات السكانية، الموجودة على الشريط الساحلي على مسافة تزيد عن ثلاث كيلومترات من الشريط الساحلي، و تشمل هذه المسافة النسيج العمراني الموجود و البناءات الجديدة كما يمنع أيضا التوسع في مجمعين سكنيين متجاورين على الشريط الساحلي إلا إذا كانت المسافة الفاصلة بينهما خمس كيلومترات على الأقل من الشريط الساحلي، و قد نص على حقوق البناء على شريط الساحلي المرسوم التنفيذي 206-07.

و ما يمكن استنباطه من نص المادة 12 من قانون 02-02 فإن أي بناء يتعلق بسكنات أو منشآت لا تتطابق مع مخططات تهيئة الإقليم و لا تخدم الفضاءات المحمية أو إقامة أي نشاط صناعي دون ترخيص مسبق تعتبر مخالفة للقانون.

1- مرسوم تنفيذي 421-04 المؤرخ في 2004/12/20 يحدد كيفيات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل المناطق التوسع و المواقع السياحية، ج ر العدد 83، سنة 2004.

2- المادة 06 من نفس المرسوم.

3- المادة 02 من مرسوم تنفيذي 206-07 المؤرخ في 2007/06/30، الذي يحدد شروط و كيفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي، ج ر العدد 43، سنة 2007.

## الفرع الخامس

## رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالتجزئة

تمنح رخصة التجزئة لصاحبها الحق في تجزئة العقار و البناء عليه مع قيام بأعمال التهيئة و تنفيذ الأشغال، بعد استنفاذ مجموعة من الشروط و الإجراءات المفروضة عليه قانونا، فهي وسيلة لرقابة الإدارة على أعمال التجزئة، قبل الحديث عن الرقابة الإدارية للأشغال التجزئة يجدر بنا التطرق أولا إلى التزامات و حقوق المرخص له كمظهر من مظاهر تنفيذ مقتضيات رخصة التجزئة، لأن التجزئة العقارية وسيلة عملية للتعمير، و أداة لتنفيذ التصورات و التوجهات و المقتضيات المنصوص عليها في الوثائق التعمير، و وسيلة لترجمتها على الأرض الواقع لذلك تتداخل فيها المصلحة العامة و المصلحة الخاصة<sup>(1)</sup>، و ضمانا للمصلحتين فرض المشرع على صاحب التجزئة مجموعة من الالتزامات و الحقوق، و لهذا سوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى مايلي:

أولا: حقوق و التزامات الآثار المترتبة على صاحب رخصة التجزئة

ثانيا: الرقابة الميدانية على أشغال التجزئة

أولا: حقوق و التزامات صاحب رخصة التجزئة

## أ- حقوق صاحب رخصة التجزئة

لقد منح المشرع الجزائري لصاحب رخصة التجزئة حقوق نص عليها في المرسوم التنفيذي 19-15 و كذا قانون التهيئة و التعمير 90-29 المعدل و المتمم و تتمثل هذه الحقوق في مايلي:

## 1- الحق في ترخيص له بالتجزئة:

لصاحب الطلب الحق في الحصول على رخصة التجزئة شريطة أن يكون مشروع التجزئة مستوفيا لكافة الشروط و مطابقا للمقتضيات التشريعية و التنظيمية المعمول بها.

فقد نصت مادة 31 من المرسوم 19-15 على أن الإدارة المكلفة بتسليم الرخصة ترد على الطلب بالقبول أو الرفض، و في حالة سكوت لا يعتبر قرار ضمني بمنح رخصة التجزئة، حيث أجاز المشرع الجزائري لصاحب الطلب أنه في حالة سكوت الإدارة عن الرد فعليه وفقا لنص المادة 31 الفقرة 2 و 3 من المرسوم المذكور أعلاه أن يودع طعنا لدى الولاية و عليها أن ترد خلال 15 يوم، كما عليه أن يودع طعنا ثانيًا بالمصالح التعمير خاصة بالولاية و عليها أن ترد على الطلب في أجل 15 يوم، و من هنا نقول لا وجود للقرار الضمني بمنح رخصة التجزئة بل الإدارة ملزمة بالرد و سكوتها و لا يعد قبولا.

1- مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية و الأمنية بالمغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، المغرب، سنة 2001، ص 126.

**2 - تقسيم التجزئة إلى عدة قطع:**

يجوز لصاحب التجزئة أن يجزأ أرضه إلى حصة أو عدة حصص أو تجزئتها إلى عدة أقطار من أجل إنجاز أشغال التجهيز المرخصة، و ذلك لتسهيل للمجزي بإنجاز هذه الأشغال في أحسن الظروف.<sup>(1)</sup>

**3 - تعليل الإدارة لقرار الرفض:**

فعلى الإدارة في حالة رفضها لتسليم رخصة التجزئة أن تعلل سبب الرفض، و إلا أعتبر قرار غير مشروع فوفقا لنص المادة 31 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير مصالح التعمير خاصة بالولاية أن ترد على طلب بالقبول أو الرفض المسبب خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن و إلا ترفع دعوى إلى جهة قضائية مختصة.

**ب- التزامات صاحب رخصة التجزئة.**

فرض المشرع الجزائري على صاحب التجزئة العقارية مجموعة من الالتزامات و تتمثل على الخصوص في:

**1- نشر قرار رخصة التجزئة في المحافظة العقارية**

وفقا لنص المادة 22 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19 فعلى السلطة المختصة أن تنشر القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب حفظ العقاري على نفقة صاحب الطلب، خلال شهر الذي يلي تاريخ الإعلان عنه أو تبليغه و من هذا التاريخ يصبح قرار المتضمن رخصة التجزئة منقضيا إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال الأجل المحدد في القرار و الذي لا يجب أن يتجاوز ثلاث سنوات.<sup>(2)</sup>

**2 - إشهار رخصة التجزئة**

بعد تسليم رخصة التجزئة فعلى صاحب الطلب الذي يقوم بأشغال التهيئة أن يضع لافتة قانونية بمدخل ورشة العمل تكون عبارة عن لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمتر، حيث توضع في اللافتة مراجع رخصة التجزئة الممنوحة و أكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة و تاريخ الانتهاء، و كذا اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات، و اسم المؤسسة المنفذة للأشغال.<sup>(3)</sup>

1- مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية و الأمنية بالمغرب، مرجع سابق، ص 131.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 54.

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

## 3 - إنجاز أشغال التجهيز

بعد حصول صاحب التجرئة على رخصته يصبح ملتزما بإنجاز بعض الأشغال التجهيز و ذلك طبقا لدفتر الشروط و مستندات المرخصة و من بين هذه التجهيزات ذكرتها المادة 19 من المرسوم 19-15، و هي كالآتي:

تتضمن رخصة التجرئة وجوب صاحب الطلب انجاز الأشغال بجعل الأرض مجزأة قابلة للاستغلال من خلال إحداث ما يأتي:

- إنشاء شبكات الخدمة و توزيع الأرض المجزأة إلى شبكة من الطرق و الماء و التطهير و الإنارة العمومية و الطاقة و الهاتف.

- إنشاء مساحات غير مبنية كمساحات توقف السيارات و المساحات الخضراء و ميادين للترفيه.

بالإضافة إلى ذلك، فالمجزئ ملزم بتخصيص بعض المواقع المهيأة لبناء تجهيزات عمومية و للبناء ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي و إقامة محلات مهنية، كذلك مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تعتبر ضرورية من جراء انجاز تجرئة الأرض.<sup>(1)</sup>

- و ما يمكن ملاحظته أن المشرع المغربي تكلم عن الارتفاقات القانونية في التجرئة العقارية وفقا لنص المادة 30 من قانون 25-90، على أن تسلم رخص التجرئة يكون معلقا إلا بعد قيام صاحب الطلب بتعديلات على المشروع إذا كانت فيه منفعة عامة في ذلك حيث تفرض عليه:<sup>(2)</sup>

- إنشاء ارتفاقات لما تقضيه متطلبات الأمن العام و الصحة و المرور و متطلبات الجمالية.

- تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها.

- تكوين مساحات احتياطية إضافية للتجهيزات الجماعية و المنشآت ذات مصلحة العامة.

إن الإدارة المغربية هنا ملتزمة بتعويض المجزئ عن الارتفاقات المفروضة عليه أثناء إقدامه على عملية التجرئة و ذلك تعويض عن حرمانه من استغلال مساحات معنية من التجرئة و هذا ما نصت عليه المادة 31 من قانون المغربي 25-90، و هذا في حالة تعديل حدود الأرض المراد تجزئتها، في حين نرى المشرع الجزائري لم يتحدث عن هذه النقطة في المرسوم 19-15 و إنما اكتفى فقط بذكر أن قرار الصادر من جهة المختصة يحدد ارتفاقات المصلحة العامة و لم يتكلم عن تعويض في نص المادة 22 من المرسوم 19-15.

1- أنظر المادة 20 من مرسوم تنفيذي 19-15، مرجع سابق.

2- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكن، الطبعة الأولى، المطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء، المغرب، سنة 2000، ص 73.

و بما أن ارتفاقات التعمير تشبه الارتفاقات الإدارية من أجل المنفعة العامة فارتفاقات الإدارية لا تستجوب التعويض إلا في حالات معينة.

نلاحظ كذلك أن المشرع الجزائري لم يتكلم عن تحمل التجهيزات خارج التجزئة التي تكلم عنها المشرع المغربي في مادته 20 من قانون 25-90 و التي تحمل معنى أن المجزئ يحل محل الجماعة الحضرية أو القروية في إنجاز شبكات الرئيسية للطرق و الصرف الصحي الموجود خارج تجزئته على أساس اتفاق يبرمه مع الجماعة، و أن يتكفل المجزئ بنفقات و مصاريف تجهيز و بمقابل ذلك يحصل صاحب التجزئة من مالكي الأراضي التي تستفيد من ذلك على تعويض عن الأشغال التي أنجزها.

#### 4 - الاستعانة بالمهندسين

إن صاحب طلب رخصة التجزئة ملزم بالاستعانة بمهندس معماري و مهندس مسح الأراضي لإعداد ملف بياني و تقني و تأشير عليه، حيث يقوم المهندس مسح الأراضي التابع لمكتب دراسات في الهندسة المعمارية <sup>(1)</sup> يوضع رسم طبوغرافي للأرض المراد تجزئتها و على أساسه يضع مهندس معماري تصور لمشروع التجزئة.

#### ثانيا: الرقابة الميدانية على أشغال التجزئة

إن المشرع الجزائري نص على الأعوان المؤهلين لضبط المخالفات التعمير في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي 55-06 ، طبقا لأحكام نص المادة 76 مكرر من القانون رقم 29-90 المعدل و المتمم.

و من خلال ذلك نرى مدى خطورة و حساسية مجال الرقابة لأن المشرع الجزائري وسع في دائرة المكلفين بها قدر المستطاع حتى يمكن من السيطرة على ظاهرة مخالفة قوانين التعمير كما رأينا سابقا الجهات المكلفة بالمراقبة.

فالرقابة الإدارية تكون قبل و بعد التصريح بانتهاء عملية التجزئة و في حالة المخالفة يحرر محضر لذلك، نتطرق بداية للرقابة الإدارية قبل تصريح بانتهاء الأشغال ثم الرقابة الإدارية بعد تصريح بانتهاء الأشغال و أخيرا كيفية ضبط المخالفات في حالة ارتكاب صاحب الطلب المخالفات المنصوص عنها في القانون.

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

## أ- الرقابة الإدارية قبل التصريح بانتهاء الأشغال

وفقا لنص المادة 62 من قانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات التي تعطى صلاحية للأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات المتعلقة بعقود التعمير بالبحث و المعاينة و التي نصت عن هذه الأعوان المادة 68 منه على أنه « تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفين بمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو المجموعات السكنية أو الورشات إنجاز البناءات كما هي معرف في هذا القانون ».

و وفقا لنص المادتين 62 و 68 فإن مهام هذه الأعوان أن تقوم بزيارة الورشات التجزئة و القيام بغلق ورشات غير قانونية.

و تتم هذه المراقبة و التحقيق وفق رزنامة الزيارات التي تكون حسب جدول زمني للزيارة يُعد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للأعوان البلدية و مدير التعمير و البناء بالنسبة للمفتشين و الأعوان المؤهلين التابعين لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير.<sup>(1)</sup>

و ما يمكن ملاحظته أن المشرع لم يحدد طريقة الزيارة هل تكون مستمرة أو متقطعة ؟ بل اكتفى بذكر رزنامة الزيارات.

و لكن وفقا لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم حددت أوقات ممارسة هذه الزيارة و التي تعتبر إلزامية بعد أن كانت اختيارية وفقا لنص المادة 73 المعدلة من القانون 29-90، و بالتالي فإن إجراء الزيارة يكون في أي وقت أثناء مدة فتح الورشة، أكدت ذلك المادة 8 من المرسوم 55-06 المعدل و المتمم حيث نصت عن الأوقات فقد تكون ليلا أو نهارا أثناء أيام الراحة أو أيام العطل و تكون زيارة معلن عنها أو فجائية التي يختص فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلون و أعوان الإدارة السياحية المؤهلين بإجراء المراقبة و المعاينة، و قد نصت المادة 10 من المرسوم 156-09 على أن المراقبة و المعاينة التي يجوز أن تتم في النهار فقط و أثناء أيام العمل و الراحة و العطل تخص فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء.

1- المادة 63 من القانون 15-08، مرجع سابق.

و نجد في القانون الفرنسي أن مسألة الرقابة تكون لدى جهات المختصة بممارسة حق الزيارة حيث جعل هذا الحق يتضمن رقابة إدارية على عمليات الإنشاء و تكون هذه الزيارة في أي وقت و ذلك من خلال إجراء الرقابة على كافة الوثائق التقنية المتخذة، و منح كذلك الحق في ممارسة الزيارة حتى بعد الانتهاء من الأشغال و حتى مدة عامين بعده وفقا لنص المادة L 460-01 من قانون التعمير الفرنسي<sup>(1)</sup>.

- أما مسألة التصريح بفتح الورشة في رخصة التجزئة كيف يتم و متى لم ينص عليها المشرع في المرسوم 15-19 و لا قوانين المتعلقة بالتعمير رغم أنها مطلوبة من قبل الأعوان وفقا لنص المادة 6 من المرسوم 06-55 المعدل و المتمم.

و كذلك لابد من معرفة الإدارة لموعد فتح الورشة التي لم ينص عنها المشرع، و لكن حدد على أن تنتهي أشغال التجزئة في أجل 3 سنوات وفقا لنص المادة 30 من المرسوم التشريعي 15-19.

#### ب- الرقابة الإدارية بعد التصريح بانتهاء الأشغال

ألزم المشرع الجزائري صاحب مشروع التجزئة أن يعلم الإدارة بانتهاء الأشغال التجزئة و بالتالي إصدار له شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال و إتمامها، فقد استحدثها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 09-307، حيث أجاز للمستفيد من رخصة التجزئة عند إتمام أشغال النفع و التهيئة أن يطلب من رئيس البلدية تسليمه هذه الشهادة التي ثبت مدى مطابقة الأشغال و إتمامها و هذا بعد القيام بمعينة ميدانية بتحرير محضر معائنة، فهي وثيقة إدارية تمنحها سلطة الإدارية بناء على محضر المعائنة لأنها وسيلة رقابية التي تثبت مدى مطابقة أشغال التجزئة لقرار رخصة التجزئة و لها طابع إلزامي وفقا لنص المادة 32 من المرسوم 15-19 و هذا في حالة بيع قطعة أرضية أو كرائها أو في حالة التنازل عن الحصص نستخلص من ذلك أنه من غير هذه حالات المذكورة ليست ملزمة و ذلك من خلال نص المادة 23 من المرسوم التنفيذي 15-19 فمن خلالها لم يستعمل المشرع مصطلح الإلزام عكس ما فعل مثلا المشرع المغربي في قانون 90-25 المتعلق بالتجزئات العقارية و المجموعات السكنية في نص المادة 24 منه استعمل مصطلح يجب فإن صاحب التجزئة هو المطالب بتقديم تصريح للإدارة الجماعية بانتهاء أشغال التجهيز.<sup>(2)</sup>

1 - Nouby Jeam Bernard et Periwit Mare Hugues, Droit de l'urbanisme et de la construction, 7<sup>eme</sup> éditions MonteChrestion Paris, 2004, P183.

2- المصطفى الناصري، الملك العام الجماعي الناتج عن التجزئة العقارية، مجلة الأملاك، العدد الثامن، المغرب، السنة 2010، ص ص 148-149.

كما تخضع هذه الشهادة إلى نفس إجراءات رخصة التجزئة و شهادة المطابقة مع بعض خصوصيات تتمثل إجراءات منح شهادة قابلية الاستغلال بتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تكون المبادرة بتقديم الطلب من المالك أو موكله بعد الانتهاء من الأشغال و أن يرفق طلبه بالوثائق التي نصت عليها المادة 24 و المتمثلة في مايلي:

- تصميم الجرد تعد على سلم 200/1 أو 500/1 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد عند الاقتضاء التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها.

- محضر استلام الأشغال.

يرسل الطلب و الوثائق المرفقة به سابقة الذكر في نسختين إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال، و بعد تحقيق من الوثائق يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي وصل إيداع يسلمه في نفس اليوم يحدد فيه تاريخ إيداع الطلب.

و تتم الدراسة بمبادرة رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يستدعي لجنة المراقبة لدراسة الطلب في أجل 15 يوم، و لرئيس البلدية أجل 8 أيام يخطر خلالها المستفيد من رخصة التجزئة بالمرور للورشة و معاينة الأشغال أي القيام بزيارة ميدانية<sup>(1)</sup>، و على إثر الزيارة يحرر محضر الجرد فوراً بعد عملية المراقبة و يذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها و يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر، و بعد الانتهاء من مرحلة دراسة الطلب و التحقيق فيه على الجهة الإدارية المختصة إصدار شهادة قابلية الاستغلال، إن الجهة المختصة في تسليم هذه الشهادة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط و هذا ما نصت عليه المادة 23 من المرسوم 15-19، فالاختصاص في هذه الشهادة محصور فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي موقع وجود القطعة الأرضية المجزئة، و هذا خلافاً لشهادة المطابقة التي يكون الاختصاص فيها إما لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي و بعد قيام اللجنة بتحرير محضر يثبت قيام المرخص له بالتزاماته حيث تكون الأشغال مطابقة للمواصفات المنصوص عنها في قرار رخصة التجزئة تسلم له شهادة قابلية الاستغلال و التهيئة، و يبلغ قرار المنح خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 28 من المرسوم 15-19 و لكن قد يتوقف هذا الأجل في حالة استكمال الوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها إلى حين استكمالها يبدأ سريانه.

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

و قد تسلم هذه الشهادة بتحفظات تتمثل في تصحيح العيوب المحتملة في أجل 30 يوم من تاريخ المعاينة<sup>(1)</sup>، كما يمكن تسليمها على مراحل حسب أجال المحددة في رخصة التجزئة، بشرط عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء التي انتهت فيه الأشغال و هذا ما نصت عليه المادة 28 الفقرة 3 من المرسوم 15-19.

و قد يرفض تسليم شهادة قابلية الاستغلال في حالة عدم مطابقة الأشغال، فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يسبب قراره، و في حالة إذا المرخص له لم يعجبه الرد أو سكوت الإدارة عن الرد، أن يلجأ إلى إجراءات الطعن وفقا لنص المادة 31 من المرسوم 15-19، أي إتباع نفس الإجراءات التي سبق الحديث عنها في رفض تسليم رخصة التجزئة.

### ج - ضبط المخالفات

تستند الرقابة على إنجاز الأشغال و حصر المخالفات المرتكبة في مجال التعمير إلى الأعوان المؤهلون لهذا الغرض كما رأينا سابقا و خاصة في مراقبة مدى احترام ما جاء في رخصة التجزئة و تنفيذ ما جاء في دفتر الشروط.

فمن خلال ذلك نحاول أن نتعرف على الطرق التي تتم فيها المعاينة المخالفة حيث يتم تعيين المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر تحدد من قبل الأعوان المذكورين سابقا كل حسب اختصاصه، فلا بد أن نتعرف عن هذه المحاضر التي نصت عليها عدة قوانين و مراسيم التنظيمية المتعلقة بالتعمير.

يقوم العون المؤهل بتعيين المخالفات المتعلقة بالتعمير بتحرير محضر يثبت هذه المخالفة، فالمحضر هو عبارة عن وثيقة تدون بشكل دقيق كل وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي يدلي بها المخالف و توقيع كل من العون المؤهل و المخالف على المحضر و في حالة رفضه التوقيع يسجل في المحضر<sup>(2)</sup>، و كما عرف كذلك على أنه « يحرر من قبل العون المحلف مستوفيا لكافة الشروط شكلا و مضمونا حتى يتسنى للسلطة الإدارية و القضائية الاستعانة به للقيام بواجبها على أحسن وجه »<sup>(3)</sup>، كما تحرر على استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض و يرقم و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا.<sup>(4)</sup>

1- المادة 27 من المرسوم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 76 مكرر 2 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3- محمد جواد، ضبط مخالفات التعمير بالمغرب، أزمة القانون أم اكراهات الواقع - سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد 3، سنة 2013، المغرب، ص ص 160-161.

4- المادة 15 من المرسوم 06-55 المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

إن المرسوم التشريعي 94-07 في نص مواده من 50 إلى 54 و التي ألغيت بقانون 04-06 سابق الذكر فكان إثبات المخالفة في ظل هذا المرسوم 94-07 تتم بواسطة محضر معاينة مع تحديد الغرامة المالية التي يتوجب دفعها من طرف المخالف تدفع لخزينة الولاية في أجل 30 يوم من تاريخ تبليغ المحضر و إلا تعرض لمتابعة جزائية<sup>(1)</sup>، و يبلغ المحضر لصاحب المشروع و في حالة غيابه يكون تبليغ للمهندس المعماري القائم متابعة المشروع في أجل 07 أيام الموالية لمعاينة المخالفة، و بناء على هذا المحضر يتم تحرير محضر الأمر بتحقيق المطابقة وفي حالة رفض المخالف تحقيق المطابقة في آجال المحددة يحرر المؤهل محضر الأمر بتوقيف الأشغال، و في حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم توقيفه يحرر محضر معاينة استئناف الأشغال بعد توقيفها<sup>(2)</sup>، و في حالة إذا التزم المخالف تسلم له شهادة تسديد و تحقيق المطابقة.

لكن نلاحظ أن المواد من 50 إلى 54 من المرسوم 94-07 قد ألغيت بموجب قانون 04-06، هذا المرسوم دعم وسائل الرقابة بإنشائه لشرطة مختصة في مجال العمران تساهم عن طريق تحرير محاضر في بسط الرقابة الإدارية في مجال العمران.

- و قد جاء المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم و الذي ألغى أحكام المرسوم التنفيذي 95-318 في نص المادة 20 منه و الذي حدد المحاضر التي يمكن أن يعينها الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات و تتمثل في:

- محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية و التنظيمية.

- أمر بتحقيق المطابقة.

- أمر بتوقيف الأشغال.

- شهادة التسديد و تحقيق المطابقة.

أما المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم حصر المحاضر التي تحرر بشأن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير في نص المادة 16 منه على أنه " محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء.

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم."

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 104.

2- المادة 53 من المرسوم التشريعي 94-07 و التي ألغيت بموجب قانون 04-06، مرجع سابق.

جاء المشرع الجزائري على سبيل الحصر في تعيين المحاضر تكلم عن رخصة البناء و رخصة الهدم و لم يتحدث عن رخصة التجزئة رغم أن رخصة التجزئة ذات أهمية مثلها مثل رخصة البناء، كذلك هناك تناقض نلاحظه من خلال استقراءنا لنص المادة 2 من المرسوم 343-09 أن الأعوان يؤهلون للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كأن ما جاء في قانون التهيئة و التعمير إلا رخصة البناء و الهدم دون رخص و شهادات أخرى، و نلاحظ كذلك المرسوم 55-06 قد عدل في قائمة الأشخاص الذين يمكن لهم الاضطلاع بمهام الضبطية في إطار قانون التهيئة و التعمير، حيث نزع صفة الضبطية عن المتصرفين الإداريين و منحها للمهندسين في الهندسة المدنية و الأعوان بمصلحة التعمير على مستوى البلدية شرط توافرهم على فترة خبرة دنيا على الأقل كما توضح ذلك المادة 2 من المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم.

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بمراقبة يطلبوا من المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع تقديم الوثائق المتعلقة بـ: (1)

- التصريح بفتح ورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم.

يتبين من نص المادة أن رخصة التجزئة لم ينص عليها المشرع و إنما ذكر فقط التصريح بفتح الورشة و هي مطلوبة في رخصة التجزئة، لأن خلال المدة الإجمالية للأشغال المقامة بالتجزئة لابد من وجود لافطة مرئية من الخارج تبين:

- مراجع رخصة التجزئة.

- طبيعة أشغال التجزئة .

- تاريخ افتتاح ورشة الأشغال.

- التاريخ المقرر لإنهاء الأشغال.

- مكتب الدراسات أو المهندس المعماري في حالة وجودهم.

- المؤسسة المنفذة للأشغال.

- النموذج اللافتة معين من خلال قرار صادر من طرف الوزير المكلف بالتعمير.

1- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

خلاصة القول أن المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم لم يتحدث عن رخصة التجزئة و تدارك المشرع ذلك في قانون 15-08 و الذي نص في مواده عن كيفية معاينة المخالفات حيث خول للأعوان المكلفون بالبحث و معاينة المخالفات بزيارة ورشات التجزئات و المجموعات السكنية و البنايات و كذلك القيام بالفحص و التحقيقات و استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها و غلق الورشات غير القانونية.<sup>(1)</sup>

و وفقا للمادتين 65 و 66 من قانون 15-08 فإن كيفية تحرير محضر عن المخالفة المعاينة و التي يدون فيها الأعوان المؤهلين لذلك كل وقائع المخالفة و التصريحات التي يتلقونها ثم يوقع المحضر من طرفهم و مرتكب المخالفة، و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يبقى المحضر صحيح لأن في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى حين إثبات العكس وفقا لما نصت عليه المادة 76 مكرر 2 من القانون 05-04 المعدل و المتمم لقانون 29-90، أما بالنسبة للمحاضر المحررة في نصوص خاصة فإن قانون رقم 02-02 نص في المادة 38 منه على أن يحرر العون المؤهل للمعاينة محضر مخالفة و لم يحدد شكل المحضر ولا مضمونه.

أما قانون 01-99 في نص المادة 71 في الفقرة الثانية « يوقع كل من العون المعين و مرتكب المخالفة المحضر، و في حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس و لا يتقبل التأكيد ».

كذلك قانون رقم 03-03 فقد نص على توقيع المخالفة و في حالة رفض المخالف التوقيع يبقى هذا المحضر ذا حجية إلى غاية إثبات العكس و من خلال النصوص السابقة نستشف أن المحاضر مخالفات التهيئة و التعمير المنصوص عليها لها قوة ثبوتية و تبقى صحيحة إلى غاية إثبات العكس.

أما بالنسبة إلى قانون الغابات فإن المحاضر وفقا لنص المادة 66 منه من قانون 12-84 المعدل و المتمم فالمحاضر المخالفات في مجال الغابات تأخذ على سبيل الاستدلال ليست لها قوة ثبوتية.

و حتى تكون المحاضر صحيحة و لا عرضة لتشكيك لا بد أن تحرر من قبل عون مؤهل قانونا و يوقع من طرفه و يرسل في آجال القانونية، حيث نص المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم لصحة المحضر أن يرفق بتكليف مهني و هذا لحماية من اغتصاب السلطة من غير ذي صفة.

1- المادة 62 من قانون 15-08، مرجع سابق.

و بعد أن يوقع المحضر يرسل خلال 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة حيث ترسل نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير المكلف بالتعمير و البناء المختص إقليميا.

و في حالة إذا عرقلت مهام الأعوان لهم أن يستعينوا بالقوة العمومية من أجل إيقاف الأعمال المخالفة أو غلق الورشات غير قانونية هذا مانصت عليه المادة 67 من قانون 15-08، حيث نشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، فرق أعوان مكلفون بتحري حول إنشاء التجزئات.<sup>(1)</sup>

و في حالة إذا أنجزت أشغال تتعلق بإنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة فوق الأملاك العمومية وطنية أو فوق الأملاك الخاصة إذا كانت لم تخصص للبناء وفقا للمخططات التعمير تتوقف هذه الأشغال بموجب أمر من الوالي أو يطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني و على المخالف أن يعيد الأماكن إلى حالتها الأصلية كما لا يعفى المخالف من المتابعة القضائية.<sup>(2)</sup>

أما القانون 03-03 الذي يحدد مناطق التوسيع السياحي وسع صفة الضبطية القضائية إلى أعوان حماية البيئة لمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي فيما يتعلق بالبناء كذلك، و لكن في كلا القانونين لم يتحدثوا عن التجزئات التي قد تقع داخل العقار السياحي إلا أنه وفقا لقانون 03-03 في المادة 38 منه التي تنص على أنه " زيادة على المخالفات المذكور في أحكام هذا القانون تعد أيضا مخالفة:

- عدم احترام مواصفات مخطط التهيئة و السياحية و دفتر الشروط .
- عدم احترام مختلف وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من قبل السلطة المختصة. "

فمن خلال نص المادة نلاحظ أنه من بين وثائق التعمير رخصة التجزئة جاءت ضمنيا في نص المادة كذلك بالنسبة لقانون 06-06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة لم ينص كذلك عن رخصة التجزئة التي يمكن تصورها في إنشاء مدن جديدة فهي ضرورية لإنشاء هذه المدن و بواسطتها تتم تجزئة العقار لإنشاء سكنات و بعض المرافق الضرورية لذلك.

1- المادة 68 قانون 15-08، مرجع سابق.

2- المادة 73 من نفس القانون.

## المطلب الثاني

## الرقابة الإدارية على رخصة البناء

تعد رخصة البناء من الآليات القانونية الفعالة من ناحية الميدانية لمراقبة التي من خلالها تبين قابلية الأرض للبناء و تحديد المقاييس الواجب احترامها لشغل الأراضي، فهي من وسائل الرقابة الإدارية السابقة و نظرا لأهميتها لابد أن نتطرق إلى مفهومها ونطاق تطبيقها و ذلك بتحديد الأشغال المعنية بها ثم نتطرق إلى شروط و إجراءات تسليمها لأن هذه الإجراءات تعتبر ضمانا لفرض رقابة فعالة على عملية البناء و في الأخير نتطرق إلى رقابة الإدارة على الأشغال المتعلقة بالرخصة و ذلك في الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء و نطاق تطبيقها.

الفرع الثاني: الشروط و إجراءات الإدارية الواجبة لمنح رخصة البناء و البت فيها.

الفرع الثالث: رخصة البناء في الوعاءات العقارية ذات مميزات خاصة.

الفرع الرابع: رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالبناء.

## الفرع الأول

## مفهوم رخصة البناء و نطاق تطبيقها

إن الهدف من رخصة البناء هو تمكن الإدارة من مراقبة أعمال البناء و كذا الأخذ الاحتياطات الوقائية التي تفرضها فعلى الشخص الطبيعي أو المعنوي احترام ذلك و هذا من أجل تحقيق المصلحة الخاصة و العامة، و نظرا لما تكتسبه رخصة البناء من أهمية فلا بد أن نعطي مفهوم لرخصة البناء ثم نتطرق إلى نطاقها ثانيا.

## أولاً: مفهوم رخصة البناء

## أ- تعريف رخصة البناء

## 1- التعريف القانوني

لم يعطي المشرع الجزائري تعريف لرخصة البناء فلم يعرفها قانون 90-29 المعدل و المتمم و لا المرسوم التنفيذي 15-19 بل اكتفى بتبيان الأعمال المتعلقة بالبناء، فقد حدد المشرع الجزائري الأعمال المعنية بالبناء وهذا في نص المادة 52 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، حيث اشترط الحصول مسبقا على رخصة البناء من الإدارة قبل القيام بإنجاز بناء جديد بما فيها جدران الإحاطة، و ترميم أو تعديل

يدخل على بناء موجود يمس المظهر الخارجي أو الحيطان الصلبة و استثنى الحصول على هذه الرخصة البناءات و المشاريع المتعلقة بسرية الدفاع الوطني.<sup>(1)</sup>

و بما أن رخصة البناء لم تعرف قانونا فلا بد الرجوع إلى الاجتهادات الفقهية من أجل تعريفها.

## 2 - التعريف الفقهي

لقد وردت عدة تعاريف لرخصة البناء فقها و من بينها:

- عرفت على أنها قرار إداري تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها تحقيق الرقابة القبلية المسبقة على أعمال التشييد البناء و ضمان احترام النظام العام العمراني من جانب الإدارة.<sup>(2)</sup>
- كما عرفت بأنها أحد الإجراءات الوقائية التي تحدد ماهية المبنى المرخص به و ذكر مواصفاته و بيان الغرض منه سكني أو خدمي أو تجاري.<sup>(3)</sup>
- أما الفقيه Bernard فعرّفها على أنها « قرار إداري فردي تمنحه السلطة الإدارية لترخيص بأعمال البناء ». <sup>(4)</sup>

- و هناك من يعرفها بأنها « الإذن أو القرار الخطي الذي يجيز لصاحبه المباشرة بتنفيذ أشغال التشييد أو الترميم أو تجديد الأبنية ». <sup>(5)</sup>

يستخلص من خلال التعاريف السابقة أن رخصة البناء هي إحدى وسائل تقييد حق الملكية العقارية، و ما تقتضيه من إخضاع هذا الحق للمراقبة المسبقة لعمليات البناء و عدم ممارسته إلا في نطاق النصوص الجاري بها العمل مع اشتراط الحصول على هذه الرخصة.<sup>(6)</sup>

كما يفهم من خلال التعاريف أنها عبارة عن قرار إداري يصدر من جهة إدارية مختصة للقيام بأعمال البناء المحددة في نص المادة 52 من 90-29 المعدل و المتمم.

كما أن رخصة البناء تحتوي على جانبين يتمثل الجانب الأول في أنها عبارة عن قرار إداري التي تدخل ضمن عمل الإدارة أما الجانب الثاني مرتبط بجانب التعمير.<sup>(7)</sup>

1- منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفقا للتشريع، دون طبعة ، دار الهدى، الجزائر ، 2010، ص 38.  
 2- ميلود بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي، مجلة الأملك، العدد السادس، المغرب، سنة 2009، ص 73.  
 3- خالد رمضان عبد العال سلطان و علاء إسماعيل محمد، الوجيز في تشريعات المباني، طبعة 1، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2003/2002، ص 64.  
 4-Djilali Adja, Droit de l'urbanisme, Op.cit., P 191.  
 5- نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2006، ص 36.  
 6- الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، ط 1، دار القلم للطباعة و النشر و التوزيع، المغرب، ص 80.  
 7- Jérôme Chapuisat, Le droit de l'urbanisme, 3<sup>eme</sup> édition Paris, 1991, P 41.

كما يفهم كذلك أن اشتراط الحصول على رخصة البناء يكون قبل القيام بأشغال البناء، فيمكن تلخيص التعريفات السابقة بأن رخصة البناء هي عبارة عن قرار الإداري الذي تمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه.<sup>(1)</sup>

و انطلاقاً من كل ما سبق فإن رخصة البناء تعتبر من الوسائل الهامة التي تتمثل إجراء من إجراءات الضبط الإداري فهي عبارة عن ترخيص يمنح من قبل السلطة الإدارية من أجل تشييد بناء جديد أو أكثر أو ترميم وتحديث مبنى قديم أو أكثر و هذا لتأكد من مطابقة المشروع المزمع إنشائه لكل القواعد القانونية الخاصة التي تربط بعملية التشييد و الإنشاء.<sup>(2)</sup>

## ب- خصائصها و تكيفها القانوني

### 1- خصائصها

من خلال التعاريف السابقة الذكر يمكن استخلاص مميزات أو خصائص رخصة البناء و التي تتمثل في مايلي:

- تتميز رخصة البناء بأن لها طابع عيني و هذا لارتباطها بالعقار الذي يشيد فيه المبنى.<sup>(3)</sup>
- رخصة البناء لها طابع التحويل بمعنى تحويل رخصة البناء من المستفيد آخر دون إصدار لرخصة جديدة بحيث يكون الرضي بين الطرفين المستفيد الأول و الجديد.<sup>(4)</sup>
- تعتبر رخصة البناء الشرط الأولي لكل أعمال البناء و في حالة غيابها تكون جريمة.<sup>(5)</sup>
- تعتبر رخصة البناء عامة فهي ملزمة على كل شخص طبيعي أو معنوي للقيام بكل الأعمال المتعلقة بالبناء.<sup>(6)</sup>
- رخصة البناء رخصة مسبقة بمعنى لا بد من وجودها قبل بدأ بأعمال البناء حيث تمنح الرخصة بعد مرور بإجراءات تمكن الإدارة من القيام بدراسة تنظيمية و فنية للبناء المزمع إقامته و ليس بعد إقامته.<sup>(7)</sup>
- رخصة البناء تعتبر حقاً للأفراد و ليست منحة أو ميزة أو تسامحاً، و لكنها حق مقيد بضرورة الإذن ما

1- مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء دراسة مقارنة بين قانون فرنسي و الأردني، مجلة الحقوق مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت ص297، العدد الرابع، ديسمبر 2001.

2-Henri Jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme, Op.cit. ,P 454.

3- Djilali Adja et Bernard Drobenko , Droit de l'urbanisme , Op.cit, P 191.

4 -Jacqueline Morand Deviller, Droit de l'urbanisme, Dalloz 5<sup>eme</sup> édition, 2001,P 153.

5 - Djilali Adja et Bernard, Droit de l'urbanisme, Op.cit, P 19.

6-Pierre Soler Couteaux, Droit de l'urbanisme, Dalloz3<sup>eme</sup> édition, Paris 2000,P 253.

7- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 13.

تقرره الإدارة بشأن نطاقها و صورتها و الأثر المترتب عليها تحت رقابة القضاء.<sup>(1)</sup>

- إن قرار رخصة البناء يدخل ضمن دعاوي الإدارية في مراقبة استعمال الأرضية مع إبعاد نظام حرية ممارسة في البناء.<sup>(2)</sup>

## 2- التكيف القانوني لرخصة البناء

إن التعمير يعد من أحد الميادين تدخل السلطة الإدارية كما قلنا سابقا و بالتالي فإن القرارات الصادرة من سلطة الإدارية التي تهدف إلى تحقيق المصلحة الخاصة و العامة فإن رخص التعمير تعد من القرارات الصادرة من السلطة الإدارية و بالتالي فإن رخصة البناء تأخذ صفة الترخيص الإداري فهي بمثابة قرار إداري و الذي نعني به إفصاح الإدارة عن إرادتها الملزمة بمالها من سلطة بمقتضى القوانين و الأنظمة و ذلك بقصد إحداث أثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا و جائزا قانونا، و كان الباعث عليه ابتغاء المصلحة العامة.<sup>(3)</sup>

و بما أن إدارة طرفا فإن قضاء الإداري هو المختص وفق لنص المادة 800 من قانون 08-09 و من هذا منطلق نقول أن رخصة البناء هي قرار إداري و ليس عقد إداري، لأن هناك في الفقه من يعتبر رخصة البناء قرار إداري مؤسسين رأيهم على عدم توفر دور الإدارة في نشأة الإلتزامات و الحقوق التي يتحملها كل طرف في رخصة البناء، و الإدارة هي مصدر إنشاء العقود، إذ تتطلب توافق إدارة الطرفين لينشأ العقد، و هذا ما لا يتوفر في منح رخصة البناء، إذ أن الشروط الشكلية لإصدار رخصة البناء ما هي إلا قيود قانونية أو إدارية لتنظيم العمل القانوني المراد ترخيصه، و لا دخل لإرادة الفرد فيها بأي حال من الأحوال.<sup>(4)</sup>

لكن من خلال المرسوم 15-19 جاء بصيغة عقود التعمير في حين رخص و شهادات التعمير لا تعتبر عقود فكان على المشرع إعادة النظر في ذلك و إنما هي عبارة عن محررات.  
- و باعتبار أن رخصة البناء تعتبر قرار إداري فقد يصدر هذا القرار إما من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 49 و المادة 51 من المرسوم التنفيذي 15-19.

1- خالد رمضان عبد العال سلطان و د/علاء إسماعيل محمد، مرجع سابق، ص 65.

2 - Rafael Fernandez Montalvo, Le Droit de l'urbanisme en Epargne, Revue conseil d'état Numéro spécial, Le Contentieux de l'urbanisme, 2008.P 70.

3- عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري، الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، سنة 2016، ص 190.

4- طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة البليدة 2، العدد 7، ديسمبر 2015، ص 211.

## ثانيا: نطاق تطبيقها

تحدد مجال تطبيق رخصة البناء في نقطتين، النقطة الأولى و هي المجال الأرضي الخاضع لرخصة البناء و النقطة الثانية الأشغال التي تستلزم الحصول على رخصة البناء.

## أ- المجال الأرضي الخاضع لرخصة البناء.

طبقا لنص المادة 52 من قانون 29-90 فإن رخصة البناء تشترط من أجل تشيد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها، فمن خلال نص المادة فإن رخصة البناء لم تشترط في أماكن معينة أو مناطق محددة إلا استثناء الوارد في نص المادة 53 التي تنص على ما يلي « لا تخضع لرخصة البناء، البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع أحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء »، و هذا خلافا لما كان في ظل قانون 67-75 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء، الذي لم يشترط رخصة البناء في البلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 ساكن و كذا البلديات التي لم تشملها مخطط التعمير.

كذلك قانون 02-82 المؤرخ في 1982/02/06 حيث اشترط المشرع رخصة البناء في مناطق محددة و هذا ما نصت عليه المادة 4 منه.

لكن في ظل الأمر 01-85 المؤرخ في 1985-08-08 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي في تحديد نطاق المكاني الذي تطبق فيه رخصة البناء<sup>(1)</sup>، و هذا حسب نص المادة 2 منه التي تنص على ما يلي « لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عمومي لم يحصل مقدما على رخصة البناء سلمتها له السلطة المخولة قانونا أن يباشر أو يقيم أي بناء كيفما كان موقعه » فمن خلال نص المادة نستنتج أن رخصة البناء ملزمة لكل عملية بناء مهما كان موقع البناء، فلم يشترط نطاق أو مناطق محددة.

و لكن مقارنة مع المشرع المغربي فقد حدد المناطق التي تفرض فيها رخصة البناء في مجال الترابي الخاضع لرخصة البناء عكس ما فعل المشرع الجزائري و المصري.

كذلك هناك مناطق ذات مميزات خاصة اشترط المشرع الجزائري تسليم رخصة البناء داخل هذه المناطق يكون بناءا على استشارة مسبقة لوزارات المعينة و من بين هذه المناطق هي:

- المناطق السياحية و مساحات و المواقع المحمية.

1- مصطفىاوي عايدة، مرجع سابق، ص 140.

- المناطق الساحلية.

- الأراضي الغابية.

- الأراضي الفلاحية.

و سوف نتطرق إلى هذه المناطق في إجراءات و كيفية تسليم رخصة البناء فيها في الفرع الثالث.

### ب- الأعمال التي تستلزم الحصول على رخصة البناء

نصت المادة 52 من قانون 29-90 عن الأشغال أو الأعمال الخاضعة لرخصة البناء و التي تنص على أنه " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية و لإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج.."

من خلال نص المادة يتضح أن هناك نوعين من أعمال البناء التي تستلزم الحصول على رخصة البناء وهي تشييد أبنية جديدة و أعمال أو الأشغال المتعلقة بالمباني القائمة و التي تشمل مشتملات الأرضية والمقاييس الواجهة و استعمال أو الواجهة و الهيكل الحامل للبنية و شبكات المشتركة العابرة للملكية.<sup>(1)</sup>

### 1- بالنسبة لتشييد الأبنية الجديدة

نقصد بتشييد الأبنية الجديدة أو بالأحرى إنشاء مباني هي استحداث و إيجادها من العدم باستخدام من مواد البناء أيا كان نوعها، شيدت على سبيل القرار فاندجت في الأرض سواء أقيمت فوقها أو تحتها، و بالتالي فإن مجرد وضع الأساسات لأول مرة يستوجب الحصول على ترخيص.<sup>(2)</sup>

- كما عرفها كذلك محمد المنجي بأنها إقامة المبنى لأول مرة، لوضع أساسات.<sup>(3)</sup>

- أما معوض عبد التواب فقد عرف المبنى بأنه مجموعة من المواد مهما كان نوعها، خشباً أو جيراً أو حديداً أو كلها معاً، شيدتها يد الإنسان و تتصل بالأرض اتصالاً قاراً.<sup>(4)</sup>

- أما المشرع الجزائري عرف البناء في قانون 08-15 المتعلق بمطابقات البنايات و إتمام انجازها في نص المادة 2 منه على أنه « كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج صناعي و تقليدي أو إنتاج الفلاحي أو الخدمات ».

1- المادة 41 مرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- خالد رمضان عبد العال سلطان، علاء إسماعيل محمد، الوجيز في تشريعات المباني، مرجع سابق، ص 67.

3- محمد منجي، جرائم المباني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004، ص 63.

4- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات المباني، ط 2، دار الفكر العربي، مصر، دون سنة، ص 32.

نستنتج من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري عرف البناء على أساس الغرض أو الهدف منه و ليس مكوناته التي جاءت في تعريفات الفقيه، كذلك نستنتج أن البناء المشيد أو المبني المشيد حسب تعاريف الفقيه يتكون من ثلاث عناصر و هي:(1)

- **العنصر الأول:** المادة المكونة للمبنى أو البناء وهي مادة تتكون من الأشياء المتماسكة مهما كان نوعها من الطوب أو اسمنت.

- **العنصر الثاني:** الباني أو المشيد أو الصانع البناء و هو الإنسان الذي يقوم سواء بيده أو بواسطة التكنولوجيا المختلفة بتماسك مواد البناء لتشكيل جداراً، و نعني بذلك أن العوامل الطبيعية التي تؤدي إلى تشكل تسريبات تساهم في تكوين جداراً أو حائط مثلاً فلا يعتبر مبنى بمعنى المادي و القانوني، لأنه ليس من صنع الإنسان و لو اتصل بالأرض اتصال قرار.(2)

- **العنصر الثالث:** ثبات البناء و استقراره و نعني ذلك أن يكون المبنى مندمجا في الأرض بحيث يصعب فصله أو هدمه دون إلحاق خسارة به.

نستنتج كل ما سبق أن رخصة البناء تسلم في حالة تشييد بناية جديدة مهما كان الغرض منها أو المواد المشيد بها، فعلى كل شخص سواء طبيعي أو معنوي أراد تشييد بناية جديدة ما عليه سوى حصول على ترخيص إداري من سلطة الإدارية تسمح له بتشيد هذه البناية و هي رخصة البناء، وفق إجراءات المنصوص عنها في المرسوم التنفيذي 15-19.

## 2- بالنسبة الأشغال المتعلقة بالمباني القائمة

لا يمكن أن تقتصر تراخيص بالبناء بمجرد إنشاء البنايات الجديدة بل تشمل أيضا عمليات التغيير و تحسين في المباني القائمة، و كلما رفضت الإدارة منح التراخيص لهذه الأعمال الأخيرة كان رفضها امتناعا تؤسس عليه دعوى قضائية موضوعها إلزام الإدارة بمنح الترخيص.(3)

- و نعني بإقامة الأشغال أو الأعمال هي التي تشمل الأعمال التالية لإنشاء المبنى و أساساته لأول مرة التي هي عبارة عن إقامة الأسوار و السياجات و النصب و الشرفات و السلالم الخارجية.(4)

1- خالد رمضان، عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 67.

2- محمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء، ط 2، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 153.

3- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد 3، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ص 12.

4- خالد رمضان، عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 67.

و هناك من عرفها أنها كل من إنشاء المباني وإقامة الأعمال يعبران عن معنى واحد لأن إقامة الأعمال تشمل إنشاء المباني.<sup>(1)</sup>

أما المشرع الجزائري فقد اكتفى في تحديد هذه الأشغال في نص المادة 52 من قانون 29-90 الأشغال المتعلقة بالمباني القائمة و التي يستلزم الحصول على رخصة البناء فمن بين هذه الأشغال هي:

- تمديد البنايات الموجودة.
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية.
- إنجاز جدار صلب للتدعيم أو النسيج.

لكن من خلال نص المادة 33 من المرسوم 91-176 اكتفى المشرع باشتراط حصول على رخصة البناء لكل تشييد للبناء أو تحويل لبنانية دون أن يحدد أشكال التغيير إلا أن جاء المرسوم 15-19 الذي ألغى المرسوم التنفيذي 91-176 نصت المادة 41 منه عن الأشغال المتعلقة بالمباني القائمة، لكن قبل أن نحدد هذه الأشغال لابد على صاحب الأشغال أن يحترم المواصفات الفنية و مقتضيات الأمن و الصحة و جمع اشتراطات البناء التي يجب توافرها في أي عمل من أعمال البناء بصفة عامة.

تتمثل الأشغال المتعلقة بالمباني القائمة في ما يلي:

#### - تمديد البنايات الموجودة

جاء المشرع الجزائري بمصطلح التمديد ولم يوضح معناه فهل يقصد به التوسع أم التعلية، و نعني بالتوسع هو الزيادة في حجم المبنى أما التعلية فهي زيادة في ارتفاع البناية، بإقامة مباني أو أدوار جديدة فوق المبنى<sup>(2)</sup>، أو هي الارتفاع القائم أكثر من الارتفاع المرخص به.<sup>(3)</sup>

و منه لفظ التمديد يشمل التوسع و التعلية لأن التمديد يقصد به الزيادة<sup>(4)</sup>، و الزيادة هنا غير واضحة في نص المادة هو توسيع أم تعلية أم توسيع و تعلية معاً، لكن دكتور عزري الزين اعتبر أن تمديد البنايات يكون أفقياً أي توسيعها و هو تغيير البناء الذي يمس الحيطان و من ذلك تعليتها، و بالتالي المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها<sup>(5)</sup>، والمقصود هنا هو توسعة حجم المباني إلى مساحة أوسع أو أكبر حجم و مثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حرتين صغيرتين لجعلها شقة واحدة كبيرة.<sup>(6)</sup>

- 1- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، طبعة 2، دار النهضة العربية، مصر، 1998، ص 25.
- 2- الشواربي عبد الحميد، تشريعات البلدية، ط 5، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 1997، ص 19.
- 3- محمد أحمد فتح الباب، مرجع سابق، ص 141.
- 4- نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخصة البناء، مرجع سابق، ص 37.
- 5- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17.
- 6- خالد رمضان، عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 69.

و في الأخير نستخلص أن المشرع الجزائري لم يوضح فكرة التمديد فلا بد الرجوع إلى الفقه و القضاء للفصل في ذلك.

### - تغيير البناء

نقصد بتغيير البناء هو تغير معالم المبنى القائم في أي جزئ من أجزائه من خلال التدخل بالبناء أو بالهدم في بناء قائم بالفعل على نحو يغير من معالم البناء الأصلية.<sup>(1)</sup>

لكن المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 52 من قانون 29-90 المعدل و المتمم قصد التغيير في الحيطان الضخمة و واجهات المفضية على الساحة العمومية، فمن خلال نص المادة حتى يتحقق هذا التغيير لابد أن يكون التغيير بالهدم أو بالبناء أو بهما معا، و أن لا يؤثر هذا التغيير على الهيكل الأساسي للمبنى لذا اشترط المشرع لابد من وجود رخصة البناء تسمح بهذا التغيير أو التعديل و هذا لما لها من تأثير على الجانب الجمالي، و هذا عكس ما جاء به المشرع المصري.

كذلك وفقا لنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن المشرع قد وسع من نطاق رخصة البناء حيث اشترطها في حالة تحويل لبناية محدداً أشكال التغيير المنصبة عليها و التي ذكرها المشرع في المادة 41 تتمثل في المستثمرات الأرضية و المقاس و الواجهة و الاستعمال مثل بناية معدة للسكن يتم تحويلها إلى بناية مخصصة لغرض معين مثل تجاري، كذلك تغيير يكون في الشبكات المشتركة العابرة للملكية، حيث صدر القرار عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية صادر بتاريخ 2000/06/17 « أنه و في قضية الحال، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 قانون 29-90 و هو يعد حذفاً صارحاً لأحكام القانونية، و أنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس قانون».<sup>(2)</sup>

الذي اعتبر التغيير يكون حتى في جزء من المبنى، كالمدخل أو السلالم أو الشرفات<sup>(3)</sup>، كذلك المشرع الفرنسي لم يحدد شكل تغيير و إنما أخضع التغيير المظهر الخارجي للبناية لطلب رخصة البناء وفق لنص المادة 421-81 من قانون التعمير الفرنسي<sup>(4)</sup>، و لم يحصرها كما فعل المشرع الجزائري على البنائات المطلة على الساحات العمومية أو طريق عام.

1- خالد رمضان، عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 71.

2- القرار الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الثانية، بتاريخ 2000/06/17، رقم 179545، غير منشور.

3- خالد رمضان، عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص ص 76-77.

4 - Jean Bernard Auby et Hugues Périnet - Marquet ,Droit de l'urbanisme et droit de la construction, Op.cit. ,P.421.

**- انجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج**

نعني بالتدعيم منع المبنى من الانهيار<sup>(1)</sup>، و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 3 من قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية حيث جاء نص المادة كما يلي: « التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة ».

كما عرفه المشرع المصري في المادة 106 من قانون تنظيم أعمال البناء بأنها « عبارة عن تقوية للمباني القائمة، و إزالة ما بها من خلل لما تحتاجه هذه العملية من رقابة مواصفات فنية » كذلك نعني بأعمال التدعيم قيام شخص بتقوية و تثبيت المبنى المقام بالفعل و إسناده بمواد بناية مختلفة من طوب أو اسمنت و خرسانة و حديد و ما تمنعها من السقوط و الانهيار و ذلك كعلاج لإزالة التصدعات أو الشروخ أو التشققات التي وقعت في الجدران الرئيسية<sup>(2)</sup>.

- فقد تطلب المشرع الجزائري الحصول على ترخيص لأعمال التدعيم و هذا لما لها من خطورة على المبنى إذا لم تراعي بشأنها المواصفات الفنية.

- كما نجد أن المشرع الجزائري في قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية اشترط الحصول على ترخيص في العمليات المتعلقة بالترميم العقاري و الذي نقصد به جميع الأشغال المتعلقة بالإصلاح و الترميم المنجزة قصد استصلاح عقار أو جزء منه، بدون أن يكون هناك هدم و الذي يتطلب إنجاز رخصة البناء<sup>(3)</sup>، إن أعمال الترميم تهدف لتحسين المبنى و تأمينه لضمان الانتفاع به و المحافظة عليه، لا تقوم بأعمال إنشاء جديدة، لذا لا تخضع لضرورة الحصول على رخصة البناء<sup>(4)</sup>.

و بالتالي فإن رخصة البناء تطلب عند انجاز أي بناء بما فيها الأسوار و الترميمات ما عدا تلك المحمية بسرية الدفاع<sup>(5)</sup>.

1- خالد رمضان و عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 77.

2- عبد الوهاب عرفه، شرح قانون البناء و الهدم، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2006، ص 126.

3- شريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 84.

4- خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي ترميم و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، طبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، سنة 2017، ص 29.

5- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع - الجزائر، طبعة جديدة 2013، ص 351.

## الفرع الثاني

## شروط وإجراءات الإدارية الواجبة لمنح رخصة البناء و البت فيها

لضمان و فرض الرقابة القبلية على عملية البناء لابد من وضع شروط و إجراءات لتسليم هذه الرخصة التي تعتبر وسيلة لفرض الإدارة الرقابة على الشخص الطبيعي كان أو معنوي، فقد نص المشرع الجزائري عن هذه الإجراءات و شدد فيها وفقا للمرسوم 15-19 و كذا القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و هذا طبقا لنص المادة 52 منه التي تنص على أن تحضير و تسليم رخصة البناء يكون وفقا للأشكال و الشروط و الآجال التي يحددها التنظيم، و التي تحدث عنها بالتفصيل المرسوم 15-19، حيث تتمثل لإجراءات الحصول على رخصة البناء بتقديم الطلب إلى الجهة الإدارية المختصة و يقدم الطلب من قبل شخص طبيعي أو معنوي المعني بالبناء فقبل القيام بأعمال البناء عليه استخراج هذه الرخصة.

- و باعتبار الرخصة البناء وسيلة للرقابة الإدارية في مجال التعمير فلا بد على طالب الرخصة أن يتقيد بشروط الطلب مرفقا بمجموعة من المستندات و أن يحرر عدة بيانات، فيجب أن يكون مسؤولا عن صحتها فالمشرع الجزائري من خلال قانون 90-29 و المرسوم التنفيذي 15-19 حدد إجراءات لتحضير وتسليم بحيث خفف العبئ على الأفراد في إجراءاتها من حيث تقييم الطلب و دراسته حتى يسهل على طالب رخصة البناء الحصول عليها و كذا ضمان رقابة الفعالة على حركة البناء، فعلى المعني بالأمر تقديم الطلب إلى الجهة المختصة التي تعمل على فحص الطلب و التحقيق فيه ثم في الأخير بعد دراسة و تحضير تصدر القرار برفض أو قبول و سيتم التطرق لهذه الإجراءات وفق التقسيم التالي:

أولاً: شروط تقديم الطلب

ثانياً: تحضير و دراسة الطلب

ثالثاً: إصدار قرار

## أولاً: شروط تقديم الطلب

لقد نص المرسوم التنفيذي 15-19 عن المراحل الواجب إتباعها عند تقديم ملف طلب رخصة البناء و كذا الأشخاص الملزمين بالرخصة، و هذا ما سنحاول معالجته في هذا الفرع.

أ- الأشخاص الملزمون برخصة البناء

ب- إيداع ملف طلب الرخصة

### أ- الأشخاص الملزمون برخصة البناء

- باستقراءنا لقانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعميم المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 بين أن المشرع قد حدد صفة طالب رخصة البناء.
- فحسب نص المادة 50 من قانون 29-90 فإن المشرع ربط حق البناء بحق الملكية، لكن وفقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى و التي عوض بنص المادة 42 من المرسوم 15-19 حددت الأشخاص الملزمون برخصة البناء حيث يقدم الطلب من قبل:
- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو النسخة من شهادة الحيازة مسجلين و مشهرين لدى المحافظة العقارية.
  - الوكيل و هو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء لحسابه و باسمه.
  - المستأجر المرخص له قانونا أي الذي يسمح له القانون بالقيام بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.
  - كذلك وفقا لنص المادة 51 من قانون 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 لصاحب حق الامتياز في الأملاك الوطنية الخاصة حق الحصول على رخصة البناء.
  - كذلك لصاحب شهادة الحيازة وفقا لنص المادتين 39 و 40 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.
  - كذلك لصاحب شهادة الترقيم المؤقت وفقا لنص قانون المالية 2004 حق الحصول على رخصة البناء.<sup>(1)</sup>

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع من دائرة أشخاص الملزمون باستخراج رخصة البناء و لم يحصرها على المالك أو ممثله القانوني كما فعل المشرع المصري<sup>(2)</sup>، أما المشرع الأردني فحصرها على المالك حسب نص المادة 2 فقرة 26 من قانون تنظيم المدن و القرى و الأبنية فإن كلمة المالك تعني فيما يتعلق بأي بناية أو أرض مالكة المسجل أو مالكة المعروف أو شريك في ملكيتها أو متولي الوقف أو مستأجر بمقتضى عقد إجارة مسجل في دائرة تسجيل الأراضي<sup>(3)</sup>، و تتمثل كلمة مالك الأشخاص الخاصين و الأشخاص قانون العام و الوحدات المحلية.

1- اقلولي ولد راجح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة و نشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2014، ص 149.

2- عبد الوهاب عرفة، تراخيص أعمال البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 168.

3- مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخص البناء قانون فرنسي و أردني، مرجع سابق، ص 307.

كذلك المشرع الفرنسي قد وسع من دائرة الأشخاص الملزمون بالرخصة وفقا لنص المادة L241-01 من قانون التعمير الفرنسي<sup>(1)</sup>، هناك ثلاثة أصناف من الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة البناء و هم:

- مالك العقار أو ممثله القانوني.

- الأشخاص الذين بحوزتهم مستندات تؤهلهم للبناء على الأرض المعنية.

كالحائز على و عد بالبيع، و المستأجر الذي يكون هدف من الإيجار البناء على الأرض المستأجرة، صاحب الامتياز على عقار، حيث يستطيع أن ينفذ جميع أعمال البناء إذا أثبت موافقة المالك.

- الأشخاص المكلفون بنزع الملكية للمنفعة العامة.

و في الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري حذى حذو المشرع الفرنسي في توسيع من دائرة الأشخاص الملزمون بالحصول على رخصة البناء.

#### ب- إيداع ملف طلب الرخصة

تعد مرحلة إيداع ملف طلب المرحلة الأولى في معالجة الملف لدى السلطة المختصة التي تمكن من مراقبة مدى استقاء الطلب للوثائق المكونة للملف و تتضمن هذه المرحلة بوجود وثائق تثبت صفة المعني و كذا الوثائق المتعلقة أو الخاصة بالبناء.

#### 1- الوثائق التي تثبت صفة المعني

لقد حددت المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد تحضير عقود التعمير و تسليمها الوثائق لكي تثبت الصفة و المتمثلة في ما يلي:

- نسخة من عقد الملكية إذا كان صاحب الأرض هو مالك و بحوزته سند الملكية.

- نسخة من شهادة الحيازة بالنسبة للحائز وفقا لنص المادة 39 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

- أما بالنسبة للمستأجر في حالة إذا رخص له قانون القيام بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة فصفة المستأجر لا تكفي لوحدها لطلب الحصول على رخصة البناء بل عليه الحصول على رخصة صريحة من طرف المؤجر المالك للعين المؤجرة يرخص له بمقتضاها القيام بالأشغال البناء.<sup>(2)</sup>

- ترخيص بتوكيل في حالة إذا قدم الطلب من طرف الوكيل بالوكالة.

1- مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص 150.

2- منصوري نورة، مرجع سابق، ص 41.

- نسخة من عقد إداري في حالة ترخيص قطعة أرض أو بناية من قبل هيئة أو مصلحة مخصص لها قطعة أرضية أو بناية.

و تتمثل هذه الهيئات في المؤسسات و الهيئات العمومية.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان مالك أو موكله شخص معنوي.

نستخلص مما سبق أن طلب رخصة البناء يكون من قبل ذي الصفة لكن السؤال المطروح متى يتم تقدير صفة طالب رخصة البناء ؟

المشرع الجزائري لم يبين متى عكس المشرع الفرنسي الذي بين أن صفة تكون من تاريخ اتخاذ القرار المتعلق بطلب رخصة البناء و ليس من تاريخ تسليم الطلب.<sup>(1)</sup>

حيث أجاز مجلس الدولة الفرنسي تصحيح الطلب إذا تم قبل منح الرخصة، كما يستطيع المالك الجديد أن يكمل إجراءات طلب الحصول على الرخصة التي بدأها المالك السابق دون الحاجة إلى تقديم طلب جديد.<sup>(2)</sup>

ما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري لم يوضح هذه النقطة من حيث تقدير الصفة و كذا من حيث إتمام الإجراءات من قبل المالك الجديد دون طلب جديد عكس ما فعل المشرع الفرنسي الذي وضح بدقة.

## 2- الوثائق المتعلقة بالبناء

يترتب على رخصة البناء القيام بأعمال بناء قد تشكل أثارا خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية و تحديد شخص المسؤول مالك الأرض أو المهندس المشروع أو مهندس البناء و ذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، و هذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء مهما كان نوعها إنشاء أو تعليية أو تدعيم أو توسيع<sup>(3)</sup>، و لأجل كل ذلك لابد من توافر الوثائق و البيانات متعلقة بالبناء.

لقد نصت المادة 42 و المادة 43 من المرسوم التنفيذي 15-19 عن الوثائق الخاصة بالبناء و التي تتمثل في الملف الإداري و التقني و الهندسة المعمارية فهذه الوثائق تبين مدى انسجام مشروع

1- Pierre Soler Couteaux, Droit de l'urbanisme, Op.cit. P 458.

2- مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، مرجع سابق، ص 306 .

3- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

البناء مع قواعد العمران و مدى انسجامه مع قواعد حماية البيئة و التي يتولى تقديمها طالب رخصة البناء.<sup>(1)</sup>

نلاحظ في الأخير أن المشرع الجزائري أوجب توفير هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل تشييد البناية الجديدة أو حالة التعديل أو الدعم فلم يفرق بين هذه الملفات، و في كل الحالات يطلب البيانات و المستندات التي تحتوي على الدقة و التفصيل.<sup>(2)</sup>

- كما يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و دراسات الهندسة المدنية المرفقة بالطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين المهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية الذين يمارسان مهنتهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها و تؤثر من طرفها <sup>(3)</sup>، و بالمقارنة مع المشرع الأردني في قانون الأبنية و التنظيم المدن و القرى في المادة 19 منه فرض المصادقة على مخطط البناء من قبل نقابة المهندسين و موقعه من قبل مهندس مصمم من مديرية الدفاع المدني و من أي جهة أخرى تفرضها اللجنة المحلية المختصة أو السلطة التنظيمية المختصة.<sup>(4)</sup>

أما المشرع الفرنسي فقد نص عن هذه وثائق في المادة A421-1 من تقنين الإعمار أما بالنسبة للمخطط الهندسي فهو موقع من قبل مهندس يتضمن تصميم البناء و محتواه و حجمه و نوع المواد الداخلية في و لونه، و هذا ما نصت عليه المادة L 421-02 من تقنين الإعمار و اللجوء إلى مهندس معتمد إلزامي في الأبنية.<sup>(5)</sup>

في الأخير نقول أن المشرع الجزائري قد أظهر الصرامة في تكوين ملف سواء المتعلق برخصة البناء أو التجزئة و هذا ما يوضح الرقابة القبلية الصارمة في عملية البناء أو التجزئة من خلال تشديده للوثائق المطلوبة في كل من عملية البناء و التجزئة.

### ثانيا: تحضير و دراسة الطلب

بعد تكوين الملف الذي يتضمن الوثائق المنصوص عليها في المادة 43 و 44 من المرسوم التنفيذي 15-19 و المرفقة بالطلب رخصة البناء الذي يتضمن بيانات خاصة بصاحب الطلب و الأرض

1- اقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 151.

2- اقلولي ولد رابح صافية، نفس المرجع، ص 154.

3- المادة 44 من المرسوم 15-19 ، مرجع سابق.

4- مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، مرجع سابق، ص 309.

5- Patrick Gérard, Pratique du droit de l'urbanisme, Op.cit., P 200.

محل البناء، فعلى طالب الترخيص أياً كانت صفته يكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عما يقدمه من بيانات خاصة متعلقة بملكية الأرض المبنية في طلب الترخيص.<sup>(1)</sup>

فإذا استكمل صاحب الطلب ملفه عليه أن يرسله مع الطلب في 3 نسخ بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، و في 8 ثماني نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض، حيث يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسلمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم و يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.<sup>(2)</sup>

و بعد ذلك تأتي مرحلة التحضير و الدراسة.

#### أ - تحضير الطلب

نص المشرع الجزائري على تحضير الطلب في المادة 46 و 47 من المرسوم 15-19، يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و في حالة عدم وجود لتعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و للتعليمات المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و بعد إيداع ملف طلب رخصة البناء لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أي موقع العقار، يقوم بإرساله إلى الجهة المختصة بتحضير و تحقيق في الطلب و هي هيئة إدارية تقنية.

و لعل الهدف من هذه المرحلة هو ضمان التوفيق بين قواعد العمران و البيئة.

و في حالة عدم وجود لتعليمات مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو للتعليمات المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير التي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء الاستناد إلى بعض القوانين منها قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلزال و الكوارث الكبرى. وفقاً لنص المادة 23 من قانون 04-02 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و التسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.<sup>(3)</sup>

- كما يجب أن يراعي تحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة و نوعها و محل إنشائها و خدماتها و حجمها و مظهرها العام و تناسقها مع المكان و لكن مع أخذ بعين الاعتبار الارتفاقات الإدارية و توجيهات التعمير و التجهيزات العمومية و الخاصة الموجودة أو المبرمجة.

- كما يجب أن يراعي في تحضير كذلك مدى احترام الأحكام المتعلقة بالأمن و النظافة و البناء و الفن الجمالي و في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

1- خالد رمضان، عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 96.

2- المادة 45 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3 - منصوري نورة، مرجع سابق، ص 44.

- إن المصلحة المختصة المكلفة بالتحضير طلب رخصة البناء تجمع باسم السلطة المختصة الموافقات والآراء لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.
- بالنسبة للأشخاص العموميين الذين يتم استشارتهم حددتهم المادة 47 الفقرة 3 وهم:
- مصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية.
- مصالح الدولة المكلفة بالفلاحة.
- مصالح الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.
- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.
- مصالح الحماية المدنية.
- فعلى الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات عند اقتضاء التي تمت استشارتهم أن يصدروا الرد في أجل 8 أيام من تاريخ استلام طلب الرأي و في حالة عدم الرد يعد تذكر مدته ثمان و أربعون (48) ساعة يعتبرون كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة و هذا بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأمن.

غير أنه يعاب على المشرع جعل من رأي الإداري غير إلزامي لاعتبار سكوته موافقة رغم أنه في بعض الأحيان الأجل الممنوح لا يسمح لدراسة الملفات مع كثرتها مما يؤدي إلى فوات الآجال، و هذا ما يقلل من قيمة و دور التحقيق في فرض احترام قواعد العمران و البيئة.<sup>(1)</sup>

بعد مرحلة التطبيق و التحضير تأتي مرحلة الدراسة.

#### ب- دراسة الطلب

إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن الدراسة تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، فعلى رئيس مجلس شعبي البلدي إرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة التي ذكرت في نص المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد و هذا لإبداء رأيها في مدة 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب و على شباك الوحيد للبلدية أن يفصل في طلب رخصة البناء في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ الطلب.<sup>(2)</sup>

و قد يدرس الشباك الوحيد للولاية ملف الطلب المودع لدى البلدية في حالة إذا كان مخطط شغل الأراضي لم يراجع بعد.<sup>(3)</sup>

1- عباس راضية، مرجع سابق، ص 242.

2- المادة 48 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- أنظر الملحق ص 379.

- أما إذا كان اختصاص تسليم رخصة البناء من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فعلى رئيس مجلس شعبي البلدي أن يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 سبوع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق، و ذلك في أجل 8 أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

و في هذه الحالة يتم تحضير ملف من طرف شبك الوحيد للولاية ترسل نسخة في ملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية و على هذا الأخير الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله أن يفصل في الطلبات خلال 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.<sup>(1)</sup>

### ثالثا: إصدار القرار

بعد الانتهاء من مرحلة إيداع الطلب و الدراسة و التحقيق من الجهات المختصة بالتحقيق، فعلى الإدارة أن تصدر قرار منح رخصة و هذا في حالة توافر الشروط المطلوبة أو قد تصدر قرار الرفض في حالات حددها القانون و قد يصدر قرار بالتأجيل في حالتين حددهما المرسوم التنفيذي 15-19 بنص المادة 53، كذلك قد يصدر قرار بتحفظ الذي نص عليه المرسوم التنفيذي 91-175 في نص المادة 27، و أخيراً قد يصدر قرار منح رخصة بالتزام.

#### أ- حالة صدور قرار بالموافقة

تعتبر الموافقة على رخصة البناء هي الضمانة الأساسية التي من شأنها تأمين احترام قانون و وثائق التعمير، فهي أداة لتوفير تعمير متماسك و منسجم و عبرها يتم محاربة السكن غير القانوني و حماية المشهد و المجال العمراني، وعلى العكس من ذلك فإن البناء بدون رخصة يؤدي إلى تكاثر المخالفات قوانين التعمير و ظهور العديد من البنايات غير المنظمة و بذلك يفقد المجال التناسق اللازم للحفاظ على جماليته.<sup>(2)</sup>

لقد نص المشرع الجزائري عن الأشخاص المؤهلين بإصدار قرار رخصة البناء و هم:

1- رئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بتسلم الرخصة في جميع الحالات إذا كانت البنايات و الأشغال توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي، أما في حالة غيابه يصدر قرار بعد اطلاع على رأي موافق من قبل الوالي.<sup>(3)</sup>

1- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- محمد جواد، ضبط المخالفات التعمير بالمغرب، مرجع سابق، ص 139.

3- المادة 65 الفقرة 2 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

## 2- الوالي في حالة المشاريع الآتية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.
- 3- الوزير المكلف بالعمران في المشاريع الآتية:
  - التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية.
  - مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
  - الأشغال و البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها و أصحاب الامتياز.
  - المنشآت المنتجة و الناقلة و المزرعة و المخزنة الطاقة.<sup>(1)</sup>

نص المشرع الجزائري في المرسوم 15-19 من خلال المواد 48،49،51، عن تبليغ بالقرار، نلاحظ من خلال نص المادة 51 منه أن رئيس مجلس شعبي بلدي ملزم بتبليغ القرار إلى صاحب الطلب في جميع الحالات خلال 20 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب و قد يتوقف سريان هذا الموعد عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها و هذا ابتداءً من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه النقص أو المعلومات و في هذه النقطة نجد أن المشرع الفرنسي من خلال نص المادة (Art . R 421-13) في حالة إذا كان الطلب غير مكتمل فإن على الجهة المختصة أن تطلب خلال 15 يوما من تاريخ تسلمها الطلب بواسطة رسالة مسجلة تعلم الوصول تزويدها بالوثائق الناقصة أو إضافة وثائق أخرى خلال شهرين من تاريخ تسلمه الرسالة فالجهة المختصة تعيد له الطلب<sup>(2)</sup>، ففي هذه النقطة لم يوضحها المشرع الجزائري، أما المشرع الأردني فنجد أنه لم يحدد مدة لتدقيق الطلب و اتخاذ القرار بشأنه<sup>(3)</sup> كما فعل المشرع الفرنسي و المشرع الجزائري.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري خفض من مدة التبليغ بعد ما كانت 3 أشهر في ظل المرسوم 91-176 أصبحت 20 يوم في المرسوم رقم 15-19 و لعل الغرض من ذلك تجنب تماطل الإداري و البيروقراطي الذي عان منه المواطن الجزائري و كان يؤدي به إلى حذف نصوص قانونية عمرانية و اللجوء إلى البناء الفوضوي و الغير قانوني.<sup>(4)</sup>

1- المادة 49 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- Henri Jacquot, François Priet, Droit de l'urbanisme .op cit. P573.

3- مصلح صرايرة، نظام قانوني لرخص البناء، مرجع سابق، ص 324.

4- إفلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 160.

- إن حالة صدور القرار بالموافقة تتحقق في حالة استفتاء طلب الترخيص و مرفقاته لكل ما هو مقرر قانونيا و فنيا، فضلا عن توافر شروط صحية من مطابقة الأعمال المزمع إقامتها لأحكام القانون و للأصول الفنية و المواصفات العامة، و مقتضيات الأمن و قواعد الصحة و حماية البيئة و الموارد الطبيعية بإنقاء كل شكل من أشكال التلوث.<sup>(1)</sup>

و بالتالي نقول أن القرار القبول يكون في حالة استفتاء صاحب الطلب لشروط الطلب بوجود وثائق و مستندات تساهم على منح رخصة البناء و ذلك باحترام ما جاء في قانون العمران مما يجعل الإدارة ملزمة بتسليم رخصة البناء.

### ب- حالة صدور قرار بالرفض

نصت على هذه الحالة المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه " لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان مشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه و الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبنية في الفقرة أعلاه إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا لأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار..."

من خلال نص المادة نستنتج أن حالة الرفض تتحقق في حالة مخالفة أحكام القانون 90-29 المعدل و المتمم والمراسيم التنفيذية له، منها المرسوم 91-175 في المادة 27 منه، و يرفض منح رخصة في حالة إذا وجد مشروع البناء في منطقة أثرية مصنفة.<sup>(2)</sup>

1- مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية، جامعة عين شمس، العدد الثاني، السنة الثامنة و الأربعون، 2006، ص 321.  
2- أنظر الملحق ص 383.

حددت المادة 52 من المرسوم 15-19 الحالات التي تمكن الإدارة من رفض منح الرخصة و على الجهة المصدرة القرار أن تبلغ المعني بهذا القرار مع وجوب على الإدارة تعليل سبب الرفض لأنها وسيلة للأفراد و للقضاء لمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة<sup>(1)</sup>، و هذا ما جاء في نص المادة 52 الفقرة 4 على أنه « عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرراً ».

فمقارنة بالمشروع الفرنسي حدد حالات التي يجب فيها رفض الرخصة في نص المادة (L 421-3) فالإدارة ملزمة برفض رخصة البناء في حالات نصت عليهم المواد (R 111-2) و المادة (R 111-4) و المادة (R 111-21)<sup>(2)</sup>.

كما تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية في رفض منح رخصة البناء و هذا ما أعطاه المشرع الجزائري للسلطة الإدارية وفق للقانون و تشمل الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق و السلامة العامة أو الأرض أو الأبنية غير مخدومة بطرق كافية أو إذا كان البناء يضر بالمناطق الأثرية أو الطبيعية<sup>(3)</sup>.

و قد صدرت مؤخرا تعليمية من قبل وزير السكن و العمران و المدينة بمنع أو رفض إعطاء رخص البناء للمشاريع التي تشكل خطرا على البنايات المجاورة لها، و هذه التعليمية سترتب تعليمات أثناء إنجاز المشاريع السكنية لتفادي الانهيارات و حماية المواطنين و المحيط<sup>(4)</sup>.

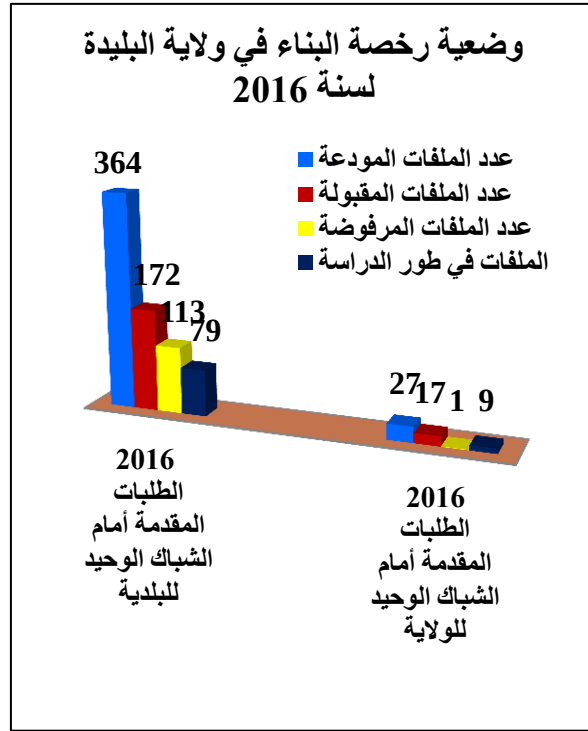
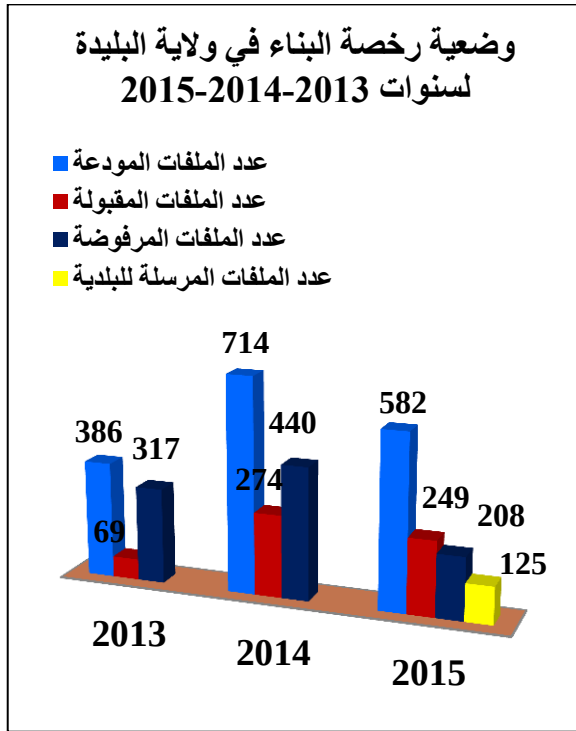
و من الناحية التطبيقية نحاول أن نبين وضعية رخصة البناء في ولاية البليدة عن طريق تقارير سنوية صادرة عن مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية.

1- مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء، مرجع سابق، ص 324.

2- Danial Chabanol Jean-Denis Combrexelle, Droit pratique de l'urbanisme in économisa, Paris, 1988, P 182.

3- مصلح صرايرة، نظام قانوني لرخص البناء، مرجع سابق، ص 327.

4- جريدة المحور، صادرة بتاريخ 17 سبتمبر 2017، ص 04.



نلاحظ من خلال الرسم البياني أنه في سنة 2013 عدد الملفات المودعة لطلب رخصة البناء 386 قبلت منها 69 و رفضت 317، و في سنة 2014 عدد الملفات المودعة 714 قبلت منها 274 و رفضت 440، أما في سنة 2015 عدد الملفات المودعة 582 قبلت 249 و رفضت 208 أي صدور قرار بالرفض نلاحظ من خلال الرسم البياني أن قرارات الرفض أكثر من قرارات المقبولة و يعود السبب إلى ما نصت عليه القوانين و المراسيم التنفيذية المتعلقة بالعمران و لعل من أهم أسباب الرفض طبيعة البناءات التي من شأنها تمس من حيث موقعها و أبعادها بالصحة العامة و الأمن العام، أو كون الأرض غير قابلة للبناء.

أما في سنة 2016 أي بعد صدور المرسوم التنفيذي 15-19 نلاحظ من خلال الرسم البياني أن طلبات المودعة على مستوى شبك الوحيد للبلدية أكثر من الملفات المودعة على مستوى الشباك الوحيد للولاية و هذا حسب الجهة المصدرة للقرار وفق ما نص عليه المرسوم التنفيذي 15-19 و يعود سبب القبول و الرفض ما نص عليه قانون 90-29 المعدل و المتمم و كذا المرسوم التنفيذي 91-175 و المرسوم التنفيذي 15-19.

**ج - حالة صدور القرار بالتأجيل**

من خلال نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 نلاحظ أن قرار التأجيل الفصل في الطلب يكون في حالة إذا كانت الدراسات جارية في طور انجاز مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و بالتالي يعتبر تأجيل البت في طلب إجراء وقائي لكن في حالة لم يصدر القرار خلال سنة أي انتهت المدة و لم تقرر السلطة المختصة بعد، لم يتطرق المشرع الجزائي في المرسوم التنفيذي 15-19 جديد لهذه النقطة، و بالتالي لابد الرجوع إلى الاجتهاد القضائي حيث أن القرار الصادر في الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا الذي جاء فيه « من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة تزيد عن سنة، و من ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون.

ولما كان من الثابت في قضية الحال، أن الإدارة لم تتخذ موقفا فيما يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برفضه البناء رغم فوات المدة القانونية، و متى كان ذلك، استوجب على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب، و إبطال القرار الإداري الضمني<sup>(1)</sup>.

كذلك يتم التأجيل في حالة نقص في وثائق المكونة لملف طلب رخصة البناء وفقا لنص المادة 51 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 و بالتالي فعلى الإدارة أن تسبب قرار التأجيل و يكون صدور القرار تأجيل الفصل خلال فترة التحضير بشرط أن لا يتجاوز مدة سنة<sup>(2)</sup>.

**د- حالة صدور القرار منح بتحفظ**

وفقا لنص المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، التي تحدثت عن حالة منح قرار رخصة البناء بتحفظ أي وضع قيود عليها خاصة إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها وحجمها أو مظهرها الخارجي أو أهمية الأماكن المجاورة و معالم و مناظر الطبيعية أو الحضرية<sup>(3)</sup>، حيث هناك كثير من الأمثلة عن قرار منح رخصة البناء مع التحفظ و بالتالي فإن قرار منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول ضمني لإنجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، و تطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قرارها بالآتي:

1- قرار المحكمة العليا رقم 62040 المؤرخ في 10-02-1990 المجلة القضائية، العدد3، 1990، ص 181، نقلا عن د/ مصطفى عابدة، ص ص167-168.

2- المادة 53 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- مجاجي منصور، صور الفصل في طلب رخصة البناء، مرجع سابق، ص 322.

حيث من المقرر قانوناً أنه بإمكان الإدارة رفض إعطاء رخصة البناء منعها مع التحفظ بخصوص وجوب مراعاة مقتضيات خاصة و ذلك في صورة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها أو إبعادها بالصحة العامة و الأمن العام.<sup>(1)</sup>

#### هـ - صدور قرار منح رخصة البناء بالزام

و قد نصت عليه المادتين 9 و 31 من المرسوم 91-175 فمن خلال نص المادتين نستنتج أن منح رخصة البناء بالزام في انجاز عمارة للاستعمال سكني أو لغير سكني شروط و التي تتمثل في:

- إنجاز صاحب العمارة سكنية طرق و شبكات لتوزيع الماء و التطهير و الإنارة العمومية و مساحات لإيقاف السيارات و مساحات شاغرة و مغارس للألعاب و ترتيب للحماية من الحريق.
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي تستجيب لاحتياجات ساكني العمارة المزمع بناؤها.
- كذلك لابد تهيئة حاجز الخطورة أو فرض الحد من الارتجاع في حالة إنشاء أو توسيع مجموعة سكنية أو بنايات ذات طابع صناعي أو مستودعات و كذا البناءات الخفيفة أو المؤقتة.

و في الأخير يمكن القول أن السلطة المختصة في إصدار القرار لها حق رفض أو تأجيل القرار لكن في حدود ما نص عليه القانون و إلا اعتبرت تجاوز في السلطة و لهذا لابد أن يكون قرارها مسبباً.

كذلك إن مسألة سكوت الإدارة عن الرد على طلب رخصة البناء بالموافقة أو الرفض رغم فوات الأجل هل يعتبر سكوت ضمني بمنح الرخص ؟

إن المشرع الجزائري في ظل الأمر 75-67 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة اعتبر سكوت بمثابة قرار ضمني بالقبول، كذلك بالنسبة لقانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الأراضي الملغى، أما قانون 90-29 لم ينص عن حالة السكوت كذلك المرسوم 91-176 ملغى.

لكن بصور المرسوم 15-19 المشرع الجزائري تدارك ذلك، حيث في حالة إذا لم يقتنع صاحب الطلب بالرد الذي تم تبليغه به أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في آجال المطلوبة، أي حالة السكوت أو برفض هنا أعطى مشرع للطالب الرخصة الحق في الطعن و بالتالي فليس سكوتها دليل على قبول ضمني فعلى طالب الرخصة أن يودع الطعن لدى الولاية مقابل وصل إيداع و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر من قبل مصالح التعمير خاصة بالبلدية خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن.<sup>(2)</sup>

1- قرار المحكمة العليا رقم 22-236 مؤرخ في 11/07/1981 مجلة الاجتهاد القضائي 1987، عدد خاص، ص 196، نقلاً عن مجاوي منصور، صور الفصل في طلب رخصة البناء، مرجع سابق، ص 323.

2 - المادة 62 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

و في حالة إذا لم ترد الولاية على الطعن فعلى المعني أن يودعها طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، و هذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن الثاني.<sup>(1)</sup>

و من خلال ذلك يتضح أن الإدارة ليس لها حق السكوت فهي ملومة بإيجاب و لا تغيير سكوتها قبول ضمنى فعلى المعني أن يلجأ إلى الطعن الإداري أو اللجوء إلى الجهة القضائية<sup>(2)</sup>، كذلك فهي ملزمة بالفصل في طلبات رخص البناء لأن مشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 ألزم السلطة المختصة في رد على الطلب نستشف ذلك من خلال كلمة يجب التي تنص عليها المشرع في المادة 3/48 من المرسوم التنفيذي 15-19، و لعل أهمية ذلك تكمن في دفع الجهة المختصة على فحص و دراسة الطلبات و البت فيها خلال المدة محددة قانونا من أجل المساهمة في عدم تعطيل مصالح صاحب الطلب رخصة البناء و كذلك تشجيع في عمليات البناء.

### الفرع الثالث

#### رخصة البناء في وعاءات العقارية ذات مميزات خاصة

نحاول من خلال هذا الفرع إلى التطرق لشروط و إجراءات تسليم رخصة البناء في المناطق ذات مميزات خاصة نتطرق بداية إلى العقار السياحي ثم العقار الريفي.

#### أولاً: العقار السياحي

إن العقار السياحي يحتوي على أراضي قابلة للبناء داخل مناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية، أما المناطق المحمية فلا تقبل فيها البناء إلا بنص قانون و لعل أهم القوانين التي تنظم هذا العقار هو قانون 03-03 سابق الذكر.

إن الأراضي التي يحتويها العقار السياحي هي من الأملاك الوطنية العمومية و الخاصة و كذا الأراضي الخواص، و للحفاظ على المناطق السياحية تعمل الوكالة الوطنية لتنمية السياحة في تطوير و ترقية السياحية باقتناء هذه الأراضي و هذا للحفاظ على طبيعة العقار السياحي عن طريق حق الشفعة و التي نص عليها المرسوم التنفيذي 06-385 المؤرخ في 28/10/2006.

1- المادة 62 الفقرة 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- أنظر الملحق ص 401.

و للحفاظ على المناطق الساحلية و التوسع السياحي عمل المشرع الجزائري على ضبط كيفية استغلالها و تهيئتها حيث قيد المشرع المستثمر باحترام مجموعة من القواعد الخاصة، إذا تعلق الأمر بالتهيئة فقيدها المشرع الجزائري باحترام قوانين التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له وقانون 03-03.

- إن العقار السياحي لما له من أهمية كبيرة فهو يخضع للبناء فيه طبقاً لأحكام قانون 29-90 و يخضع لأحكام خاصة موجودة في التشريعات السياحية.

كذلك بالنسبة لمناطق الساحلية فالقانون 02-02 المؤرخ في 05-02-2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه قيد البناء فيها حتى يضمن استعمال العقلاني و المحافظة على التوازنات الطبيعية.

- إن أي المشروع الاستثماري يقام على مناطق التوسع و المواقع السياحية لا بد أن يحترم قواعد التهيئة و التعمير و القوانين الخاصة بهذه المنطقة و المراسيم التنفيذية له، فعلى صاحب المشروع أو المستثمر أن يحصل على حق الامتياز الذي يودع طلبه لدى الوزير المكلف بالساحل<sup>(1)</sup>، حتى يتسنى له الاستفادة من الحصول على رخصة البناء و نصت المادة 11 من الأمر 04-08 المتعلق بكيفية منح امتياز الأراضي التابعة للأمالك الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن منح رخصة البناء.

- إن دراسة رخصة البناء في المناطق التوسع و المواقع السياحية لها أحكام خاصة وفقاً للقانون 03-03 المتعلق بالمناطق التوسع السياحي و قانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له.

فمخطط التهيئة السياحية يحدد حقوق البناء في المنطقة فلا يمكن طلب رخصة البناء على قطعة تتمتع بمؤهلات سياحية ما لم تكن مهيأة سياحياً لأن المنطقة أو الموقع السياحي يتم تصنيفها بناءً على مخطط التهيئة السياحية لأن أعمال البناء تقام في هذه مناطق وفق مواصفات التهيئة السياحية<sup>(2)</sup>.

و للحصول على رخصة البناء في المناطق السياحية على صاحب حق الامتياز الحصول على ترخيص مسبق من سلطة الضابطة حسب نص المادة 4 من قانون 04-08 حيث يقوم المستثمر بإيداع الطلب حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي 15-19 مرفقاً بملف استثماري طبقاً للقانون 29-90 و المراسيم التنفيذية له يودعه على مستوى الولاية و هذه الأخيرة في حالة البناء متعلق بالعقار السياحي ترسل الملف إلى مديرية السياحة و الصناعات التقليدية على مستوى الولاية التي تقوم بدراسة الطلب ثم ترسله إلى وزارة المكلفة بالسياحة لإبداء رأيها، و هنا يسلم ترخيص اعتماداً على مخطط التهيئة السياحية.

1- المادة 60 من مرسوم تنفيذي 23-07 المؤرخ في 28/01/2007 الذي يحدد كيفية إعادة بيع الأراضي الواقعة داخل مناطق التوسع و مواقع سياحية، ج ر العدد 08، سنة 2007.

2- المادة 29 من قانون 03-03، مرجع سابق.

- أما بالنسبة للمؤسسات الفندقية إذا كانت ضمن مشروع استثماري في المناطق التوسع و المواقع السياحية فإنه لا يجوز إنشاء أو إقامة منشأة فندقية أو سياحية إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك طبقا للشروط و الإجراءات التي صدر بها قرار وزير السياحة<sup>(1)</sup>، و القانون الذي ينظم هذه المؤسسات الفندقية هو قانون 01-99 سابق ذكره.

و حتى يتم حصول على رخصة البناء لابد من ترخيص مسبق بإنشاء مشاريع فندقية بعد موافقة وزير المكلف بالسياحة في هذه الحالة يمكن منح رخصة البناء داخل مناطق التوسع و المواقع السياحية بعد دراسة المشروع من قبل اللجنة المكلفة بدراسة المشاريع الفندقية و مطابقتها.

يخضع تسليم رخصة البناء بنفس الشروط و إجراءات المنصوص عليها في قانون 29-90 و المراسيم التنفيذية له مع بعض إجراءات خاصة المذكور في قانون 01-99 و المراسيم المتعلقة بهذه المناطق الخاصة منها المرسوم التنفيذي 325-06<sup>(2)</sup>، فلا بد الأخذ برأي المسبق من قبل الوزارة المكلفة بالسياحة مع الإدارة المكلفة بالثقافة، عندما تحتوي هذه المناطق على معالم ثقافية مصنفة.<sup>(3)</sup>

حيث يشترط إلزامية الحصول على ترخيص من الوزارة المكلفة بالبيئة للبناء فيها أما إذا تعلق الأمر بمشروع اقتصادي يخص مناطق التوسع السياحي المتواجدة في الساحل فإنه يشترط ترخيصها من وزارة السياحة وفقا المرسوم التنفيذي 421-04.<sup>(4)</sup>

و لمنح رخصة البناء داخل هذه المناطق لابد من رأي مسبق لوزارة المكلفة بالسياحة و في المناطق المصنفة و معالم ثقافية اشترط أيضا أخذ رأي الإدارة المكلفة بالثقافة.<sup>(5)</sup>

- أما المناطق الساحلية فقد صدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 206-07 يحدد شروط و كفاءات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي، فرخصة البناء تسلم وفق ما نص عليه قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له في المناطق الساحلية مع بعض القيود و فرض بعض الارتفاقات على أجزاء منه، فعلى المتحصل على رخصة البناء أن يلتزم بقواعد التهيئة و التعمير و القواعد المتعلقة ببناء المؤسسات الفندقية، التي نص عليها قانون 02-02 و كذا المرسوم التنفيذي 206-07.

1- سوزان علي حسن، التشريعات السياحية و الفندقية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، سنة 2001، ص 145.  
2- مرسوم تنفيذي 325-06 مؤرخ في 15-09-2006 المحدد لقواعد بناء مؤسسات الفندقية وتهيئتها، جريدة رسمية العدد 58، سنة 2006.  
3- مرسوم تنفيذي 421-04، مرجع سابق.  
4- عباس راضية، مرجع سابق، ص 267.  
5- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحداث أحكام، مرجع سابق، ص 335.

- أما بالنسبة للمناطق الثقافية و التاريخية فوفقا لنص المادة 23 من قانون 04-98 فإن رخصة البناء لا تسلم إلا بموافقة مسبقة من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة و إذا لم تصدر هذه الأخير قرارها خلال شهرين من تاريخ تسلم الملف من طرف سلطات المكلفة بمنح رخصة البناء تعد موافقة.

و هنا نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال قانون 04-98 لا بد من تعديله حتى يتماشى مع المرسوم التنفيذي 15-19 الذي قلص في المواعيد إبداء الرأي من قبل مصالح المختصة بالأماكن و الآثار التاريخية و السياحية.

أما بالنسبة للمناطق المحمية فقد نص عليها قانون البيئة 03-10 ثم نظمها قانون 11-02 المتضمن حماية المناطق المحمية في إطار التنمية المستدامة، لم ينص القانون عن رخصة البناء بل منع البناء داخل المحمية الطبيعية الكاملة لأنه اعتبرها منطقة مركزية تحتوي على مصادر فريدة لا يسمح فيها إلا بالأنشطة المتعلقة بالبحث العلمي<sup>(1)</sup>، و لكن سمح بإقامة مشاريع ذات منفعة وطنية داخلها بعد موافقة مجلس الوزراء<sup>(2)</sup>، و لم يحدد الهيئة أو المصلحة التي استشارتها في حالة إقامة هذه المشاريع في المناطق المحمية.

### أولاً: العقار الريفي

#### أ- العقار الفلاحي

إن مالك الأرض الفلاحية مقيد بوجوب الحفاظ على الطابع الفلاحي للقطعة الأرضية، بحيث إذا رغب في تحويل الأرض إلى أراضي قابلة للتعمير أو أن يقيم منشآت أو بنايات ذات استعمال سكني فهو مقيد، و لتحويل الأرض الفلاحية إلى أرض عمرانية يتطلب ما يلي:

**1 -** في حالة أن المالك أراد تحويل أرضه الخصبة جداً أو خصبة إلى أرض عمرانية لا بد استصدار نص تشريعي<sup>(3)</sup>، و يحدد النص القطعة الأرضية المعنية بالتحويل و يحدد القيود التقنية و المالية التي يجب أنترافق انجاز عملية التحويل و إذا كانت أرض فلاحية خارجة عن صنف الأرض خصبة هنا لا بد استصدار نص تنظيمي<sup>(4)</sup>.

**2 -** في حالة إقامة منشآت التجهيزات أو البنايات ذات استعمال سكني على الأرض الفلاحية يتطلب إصدار رخصة قبول من قبل مصالح الفلاحة و هذا للحصول على رخصة البناء.

1- عباس راضية، مرجع سابق، ص 270.

2- المادة 8 و المادة 9 من قانون 02-11، مرجع سابق.

3- المادة 36 من قانون 25-90، مرجع سابق.

4- المادة 36 الفقرة 2 من نفس قانون.

و قد قيد المشرع حق البناء على الأراضي الفلاحية فيجب تخصيص البنايات المرخص له إنجازها زيادة الاقتصاد العام للأرض الفلاحية.

و قد جاء القرار الوزاري المشترك 13-09-1992 يحدد المساحة القطعة الأرضية التي تشغل لإنجاز المنشآت أو البنايات.<sup>(1)</sup>

فمثلا في حالة إقامة بنايات ذات استعمال سكني إذا كانت مساحة الأرض تقل عن 5 هكتارات فلا يتجاوز مساحة قطعة المشيد فوقها البناية 1/250 من المساحة الكلية، و هذا في حالة الأرض الزراعية الخصبة أو الحسنة أو المتوسطة أو الصحراوية.

و ما يمكن قوله فإن البناء هنا يكون مقيد للحصول على رخصة البناء فلا بد من استصدار رخصة مسبقة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي و المتمثلة في استشارة من الوزارة المكلفة بالفلاحة.<sup>(2)</sup>

و كان هدف المشرع هو عدم التعدي على الأراضي الفلاحية، لكن في فترة التسعينات تم التعدي عليها من قبل الهيئات الإدارية حيث قامت المندوبيات التنفيذية في تلك الفترة بتجزئة الأراضي الفلاحية ثم بيعها للخواص للبناء فيها أو انجاز بناءات من طرف البلدية بدون وجه حق مخالفة للأدوات التعمير أو في حالة غيابها، فلم تتدخل السلطات المكلفة بحماية الأراضي الفلاحية إلا نادراً رغم تعدد التعليمات التي تحت على المحافظة على الوجهة الفلاحية.<sup>(3)</sup>

و ما يلاحظ أن مشرع الجزائري رغم منعه البناء على الأراضي الفلاحية، استثنى إمكانية البناء عليها في حالة استعمالها لتحقيق المشاريع التنموية.<sup>(4)</sup>

### ب- العقار الغابي

لقد اهتم المشرع الجزائري بالعقار الغابي و هذا من خلال إصداره لقوانين و مراسيم تنظيمية و منها قانون 84-12 و قانون 08-14 المتعلق بالأموال الوطنية و قانون 03-10.

1- المادة 3 من القرار الوزاري يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات جريدة رسمية عدد 86، المعدل و المتمم بقرار الوزاري مؤرخ في 18 نوفمبر 2015، ج ر العدد 15، سنة 2015.

2- المادة 49 من قانون 90-29.

3 - ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 201.

4 - عباس راضية، مرجع سابق، ص 278.

إن قانون 12-84 منع البناء في الأراضي الغابية إلا بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات، و قد يكون الترخيص بالبناء لإقامة أنشطة في الأراضي الغابية أو بناء لإقامة بنايات للسكن فوفقاً لنص المادة 27 من قانون 12-84 و التي يتضمن محتواها أنه يمنع إقامة أية ورشة لصنع الخشب أو مركم أو مخزن لتجارة الخشب داخل الأملاك الغابية الوطنية أو على بعد يقل عن 500 م منها دون رخصة مسلمة من قبل الوزارة المكلفة بالغابات، كما منع المشرع للسكان الذين يعيشون داخل الأملاك الغابية الوطنية استغلالها و قد صدر المرسوم 87-01<sup>(1)</sup> يحدد شروط و كفايات الترخيص باستغلالها و استصلاحها.

نستخلص ما ذكر سابقاً أن رخصة البناء تمنح وفقاً ما نص عليه قانون 29-90 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له مع شرط إصدار ترخيص مسبق من قبل الوزارة المكلفة بالغابات.

#### الفرع الرابع

##### رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالبناء

تعتبر رخصة البناء آلية من آليات الإدارة لبسط رقابتها فهي رقابة سابقة تسمح باحترام قوانين و المراسيم المتعلقة بالتعمير، و هذا لمنع البناء الفوضوي و العشوائي.

و من أجل المحافظة على جمال الحضري و كذا المحافظة على المناطق ذات مميزات خاصة فرض المشرع قيود على صاحب رخصة البناء و ذلك بفرض عدة التزامات و قيود لا بد أن يتقيد بها و لضمان ذلك أحدث المشرع فرق للمعاينة و المتابعة إنجاز الأشغال المتعلقة بالبناء و ذلك باستعمال وسيلة قانونية و هي المحضر الذي يثبت الحالة، فعلى صاحب الرخصة أن يتقيد بجميع الالتزامات و القيود المفروضة عليه و إلا تعرض لمخالفة قواعد العمران، كما أن لصاحب الرخصة كذلك حقوق أعطاه له المشرع يتمتع بها في منح رخصة البناء و التي ذكرت في المرسوم التنفيذي 15-19 فالإدارة ملزمة بمراقبة صاحب رخصة البناء و ذلك من خلال الزيارات التي تقوم بها من قبل فرقة شرطة التعمير و الأعوان المؤهلين لذلك.

و تتم هذه الزيارة أثناء القيام بالمشروع و بعد الانتهاء منه سوف نتعرض لجميع هذه النقاط من خلال هذا الفرع نتناول أولاً حقوق و التزامات صاحب رخصة البناء أما ثانياً نتطرق إلى الرقابة قبل التصريح بانتهاء أشغال البناء و أخيراً ثالثاً الرقابة بعد التصريح بانتهاء الأشغال.

1 - مرسوم تنفيذي 87-01 مؤرخ في 05-04-2001 المتضمن شروط و كفايات الترخيص باستغلال الغابات، جريدة رسمية عدد 20، سنة 2001.

**أولاً: حقوق و التزامات صاحب رخصة البناء**

بعد استنفاد جميع إجراءات و شروط منح رخصة البناء يصدر قرار رفض أو منح أو تأجيل من طرف السلطة المختصة ففي حالة إذا منحت رخصة البناء فإن هذا القرار يتضمن التزامات و قيود على صاحب رخصة أن يتقيد بها نتطرق بداية إلى حقوق صاحب الرخصة ثم الالتزامات المفروضة على صاحب الرخصة.

**أ- حقوق صاحب رخصة البناء**

يتمتع صاحب الرخصة بالحقوق التالية:

**1 - الحق في البناء وفق مقتضيات التي جاءت بها رخصة البناء**

إن رخصة البناء هي الوسيلة التي تسمح لطالبيها بمباشرة الأعمال البناء بإنشاء مشروع أو مسكن و السلطة المختصة ملومة بالمنح الرخصة في حالة احترام جميع الشروط المنصوص عنها في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له و كذا توافق المشروع مع مخططات التعمير، فالسلطة المختصة ملزمة بالرد على الطلب بالرفض أو المنح أو التأجيل ولا أساس لرخصة الضمنية فالسكوت هنا المشرع لا يعتبره قرار بالمنح وفق المرسوم 15-19 بل ملزمة بالتبليغ القرار<sup>(1)</sup> و إلا تعرضت للطعن من قبل صاحب الطلب و أحسن ما فعل المشرع حتى يسهل عملية المراقبة سواءاً من قبل الإدارة أو القضاء.

**2 - الحق صاحب رخصة البناء مطالبة الإدارة بتعليق قرار الرفض أو التأجيل**

إن الإدارة أو السلطة المختصة ملزمة بتبليغ القرار سواء بالمنح أو الرفض أو التأجيل و أن يكون قرارها معللاً و هذا ما نصت عليه المادة 52 الفقرة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19 « عندما تمنح الرخصة أو تشتمل على تحفظات فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبرراً ».

و من خلال نص المادة فإن السلطة المختصة ملزمة بتعليق قرارها و هذا ما نستشفه من عبارة " يجب " المذكورة في محتوى نص المادة.

**3 - حق صاحب رخصة البناء بتجديد الرخصة**

يفهم من نص المادة 57 من مرسوم التنفيذ 15-19 أن رخصة البناء تعتبر ملغاة إذا لم تستكمل صاحب رخصة المشروع خلال المدة التي تحددها السلطة المختصة مع اقتراح صاحب الدراسات

1- تنص المادة 51 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه « يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية ... »

الاستشارية، حيث يتم تعيين المشروع حسب حجمه و في حالة عدم استكمال المشروع بعد انتهاء صلاحيته فإن صاحب الرخصة ملزم بتقديم طلب جديد لرخصة البناء و بمجرد تقديم الطلب تقدم له رخصة البناء بدون إجراء دراسة جديدة إلا في حالة إذا لم تتطور إجراءات التهيئة و التعمير و توجيهاتها و كذا لا بد أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى.

أما في حالة إقامة بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل فإن رخصة هنا ملغاة إذا لم تتم المرحلة في الأجل المحددة في قرار رخصة البناء.

كذلك نصت المادة 6 من القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها على أنه « تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة واحدة ابتداء من تاريخ تسليمها ».

نلاحظ هنا أن صاحب الرخصة مقيد بالبداية بأشغال البناء التي حددت بسنة و إلا اعتبرت ملغاة.

لو قارنا ذلك مع المشرع المصري نجد أنه في القانون البناء و الهدم الصادر في سنة 2000 في المادة 52 منه أنه « إذا لم يبدأ المرخص له للبناء خلال سنة من تاريخ استلامه الترخيص وجب عليه استصدار شهادة من جهة إدارية تفيد استمرارية سريان الترخيص لمدة سنة واحدة من هذا التاريخ<sup>(1)</sup>، فقد حسم المشرع المصري هذا الوضع بتمديد المهلة و تحديد مدة سريان السنة لكن المشرع الجزائري لم يحدد المدة التي تبدأ فيها حساب سنة هل من تاريخ تسليم القرار أم من تاريخ إعلان عن فتح الورشة ؟ نجد أن المشرع الفرنسي حسم الوضع حيث تبدأ مهلة سنة من تاريخ تسليم رخصة البناء<sup>(2)</sup>، وهذا ما أخذ به المشرع المصري كذلك.

إن رخصة البناء تعتبر منقضية في حالة عدم تكملة الأشغال و ينتهي أثرها بأثر رجعي بقوة القانون و ما يمكن ملاحظته أن المشرع الفرنسي حسم هذا الوضع بحيث يسمح بتمديد آجال الإنجاز المقررة في رخصة البناء لمدة سنة بشرط أن يتقدم المستفيد في أجل شهرين قبل انقضاء آجال الرخصة المسلمة.<sup>(3)</sup>

1- إبراهيم عبد الخالق، الدفوع القانونية في جرائم المباني، ط 1، المكتب الفني للإصدارات القانونية للنشر و التوزيع، مصر، سنة 2012، ص 140.

2 - Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Op cit, P 104.

3- خلف الله بوجمعة، التعمير العفوي بين الرفض و الإدماج، مجلة علوم و التكنولوجيا، جامعة منتوري قسنطينة، العدد 43، جوان 2000، ص 3.

و لم يوضح المشرع الجزائري هذه النقطة و إنما اكتفى حسب نص المادة 57 من المرسوم 19-15 أنه إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار تعد ملغاة و لكن يمكن تقديم طلب جديد رخصة لاستئناف الأشغال شرط أن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى، أما في حالة إقامة بناية في مرحلة أو عدة مراحل تصبح رخصة ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار.

كذلك لو قارنا ذلك مع المشرع اللبناني نجده أنه حدد مدة صلاحية رخصة البناء هي بأربع سنوات قابلة للتجديد لمرة واحدة أربع سنوات ثانية معفاة من رسوم إذا لم يكن هناك مانع قانوني يحول دون التعديل.<sup>(1)</sup>

بعد تعرفنا إلى الحقوق التي يتمتع بها صاحب رخصة البناء، فعليه كذلك التزامات و قيود لابد احترامها و التي سنتطرق إليها في ما يلي:

#### ب- التزامات صاحب رخصة البناء

إن المستفيدين من رخصة البناء مقيدون بعدة التزامات أهمها:

##### 1- إعلان بانفتاح الورشة

على صاحب رخصة البناء أن يصرح ببداية أشغال البناء عن طريق إعلان بانفتاح الورشة و قد نص المشرع الجزائري في المرسوم 176-91 الملغى في نص المادة 51 منه فمن خلال نص المادة فإن صاحب البناء ملزم بإعلان عن افتتاح الورشة لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لكن في المرسوم 19-15 الذي ألغى المرسوم 176-91 لم ينص عن إعلان بانفتاح الورشة فكان على المشرع أن يبقى على نص المادة 51 من المرسوم 176-91 حتى يتسنى للسلطة المختصة مراقبة الأشغال من بدايتها أي من تاريخ إعلان افتتاح الورشة لتكون على دراية ببداية أشغال البناء و متابعة تنفيذ الأشغال المرخص لها، و الوقوف على مدى تحقق الاشتراطات التي نص عليها قانون و النصوص التنظيمية<sup>(2)</sup>، و إنما اكتفى المشرع في نص المادة 56 من قانون 29-90 المعدل و المتمم أن صاحب المشروع ملزم بإشعار رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة، أي التصريح بانتهاء الأشغال فعلى المشرع أن يتدارك هذا النقص و أن يبقى على نص المادة 51 من المرسوم 176-91 الملغى.

1- نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، مرجع سابق، ص 36.

2- أشرف توفيق شمس الدين، مرجع سابق، ص 86.

## 2 - وضع لافتة مرئية

تنص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 15-19 على المستفيد من رخصة البناء وضع لافتة مرئية من الخارج و التي توضح مراجع رخصة البناء، مع تحديد نوعه و ارتفاعه و مساحة القطعة الأرضية و أن تتضمن تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، و اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و كذا المؤسسة المكلفة بالإنجاز الأشغال.

إن الغرض من وضع اللافتة هو إعلام المسؤولين عن تطبيق أحكام قانون العمران و كذا إعلام الغير بحيث تسهل الإطلاع على كافة المعلومات و البيانات الخاصة برخصة البناء.<sup>(1)</sup>

كذلك لابد أن يضع المستفيد من رخصة البناء حاجز فاصل مادي و مرئي ليلا و نهارا ما بين المساحات و مكان الأشغال و يكون هذا الالتزام مفروضا في حالة إجراء أشغال البناء التي تتم في حافة الطرق و الأرضية و ممرات الراجلين و مساحات توقف السيارات، و مساحات العمومية المجهزة، فلا بد من وضع هذا الحاجز.<sup>(2)</sup>

## 3 - الالتزام بمدة صلاحية الرخصة و حدودها

إن المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 57 من المرسوم 15-19 لم يحدد مدة صلاحية الرخصة، ترك المجال للسلطة التقديرية للإدارة كما تطرقنا إليه سابقا، و بالتالي فعلى صاحب رخصة البناء أن يتقيد بالمدة و إلا اعتبرت لاغية فلا بد أن يقدم طلب جديد لها، و تكون مدة صلاحية محددة في قرار رخصة البناء باعتباره قرار إداريا له مدة حياة قانونية محددة ينتهي بها أثره القانوني و هذا لسببين و هما:

- ارتباط رخصة البناء بحقوق كل من المستفيد منه و حقوق الغير كالارتفاقات و حق المرور.
- و من جهة أخرى يسمح للجهة الإدارية مراقبة إنجاز مشاريع البناء المرخص بها وفق مواصفاتها التقنية و آجالها القانونية باعتبارها سلطة رقابية و ضبط إداري<sup>(3)</sup>، إن ضمان احترام قواعد البناء و شغل الأراضي وقت تسليم الترخيص لاعتبار قواعد متطورة و متغيرة فإن ضمان تطبيق الأحكام الجديدة يفرض تقييد الرخصة من حيث الزمان.<sup>(4)</sup>

1- و داد عطوى، مرجع سابق، ص 125.

2- المادة 72 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3- مصطفى عابدة، مرجع سابق، ص 172.

4- Jean Bernard Aubry, Hugues Périnet Marquette, Droit de l'urbanisme et de la construction, 5<sup>ème</sup> édition Montchrestien, France 1998.P408.

- أما بالنسبة لحدود رخصة البناء فإن المادة 54 من المرسوم التنفيذي 15-19 نصت على أن المستفيدين من رخصة البناء عليهم احترام و تنفيذ الالتزامات و الارتفاقات المنصوص عنها في القرار ذاته و لعل الحكمة من ذلك المحافظة على سلامة المبنى و المحافظة على الأرواح القاطنين و الجيران أو المباني المجاورة<sup>(1)</sup>، و كذا حماية المحيط من التشويهات العمرانية و القضاء على البناءات الفوضوية لهذا لا بد من فرض الرقابة صارمة تحمي الإطار المبنى من التشوهات من أجل تحقيق صالح العام<sup>(2)</sup>، مثلا رخصة البناء التي تمنح في حالة البناء المطبق على العمارات السكنية التي نصت عليها المادة 54 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

يفهم من نص المادة 54 أن المستفيد من رخصة ملزم بالقيام ببعض الأعمال التي من خلالها تمنح رخصة البناء بأن يقوم بالالتزامات المنصوص عنها في القرار فمثلا في نص المادة 9 من القانون 91-175 تنص عن الالتزامات و الارتفاقات التي يجب على المستفيد القيام بها و هي:

- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق و شبكة لتوزيع الماء و التطهير...
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي ...
- مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية...
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت التهيئات ذات المصلحة المشتركة.

و في الأخير يمكن القول أن المرسوم 91-175 يحدد جملة من الالتزامات التي تقع على صاحب رخصة البناء و التي من خلالها تمنح أو ترفض رخصة البناء.

كذلك نستخلص أن أهم الالتزامات القانونية التي يجب على المستفيد القيام بها هو التزامه بمضمون القرار المتعلق برخصة البناء و كذا تنفيذ مشروع البناء بمواصفات تقنية و جمالية و مادية فالإدارة لا تسلم الرخصة إلا بعد توافر الشروط القانونية أي تتأكد من خلالها أن الأعمال المرخص بها تتفق و أحكام القانون و المواصفات الفنية العامة و القياسية<sup>(3)</sup> كما هي مقررة في قانون التعمير.

1- وداد عطوي، مرجع سابق، ص 127.

2- المادة 12 من قانون 08-15، مرجع سابق.

3- خالد رمضان، عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 79.

ثانيا: الرقابة الإدارية قبل التصريح بانتهاء أشغال البناء

#### أ- الزيارة المراقبين لورشة البناء

لقد تطرقنا إلى جهات المكلفة بالمراقبة عقود التعمير التي نص عليها كل من قانون 29-90 المعدل و المتمم و القانون 15-08 و المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم و كذا الأعوان المكلفين في القوانين الخاصة بالمناطق ذات مميزات خاصة فإن هؤلاء مكلفون بمراقبة مدى احترام ما جاء في قانون التعمير و البناء فبالنسبة إلى رخصة البناء تتمثل مهام العون المكلف بالمراقبة ورشة البناء في ما يلي:

1 - مدى مراعاة المستفيد من رخصة البناء المواصفات التقنية و المادية للمشروع.

2 - كذلك مدى احترامه بوضع لافتة مرئية.

و هنا تحدد المخالفة أو جرم في حالة عدم وضع اللافتة أصلاً أو في حالة وضعها و لكنها غير مستوفية للبيانات الجوهرية، و لعل الهدف من وضع اللافتة في مكان ظاهر عند الشروع في البناء أو التعليق هو ضمان قيام المقاول و المهندس بالتنفيذ طبقاً للرسومات و المواصفات و هو إجراء من شأنه أن يطمئن أصحاب الشأن، و يسمح بالمراقبة للهيئات المختصة.<sup>(1)</sup>

3 - مدى استعانتة بمهندس معماري و مدني للقيام بأشغال البناء

لأن مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء لا بد أن يتم إعدادها من قبل مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية لأن المشروع يحتوي على تصاميم و وثائق تبين موقع المشروع و تنظيمه و حجمه، نوع الواجهات و كذا مواد البناء و الألوان المختارة كما تحتوي الدراسات التقنية خصوصاً على الهندسة المدنية للهياكل و كذا قطع الأشغال الثانوية، فقد ألزمت المادة 43 من المرسوم 15-19 الباني بإرفاق طلب رخصة البناء بالملف المتعلق بالهندسة المعمارية و التقرير المعد من طرف المهندس المدني حول المشروع المزمع القيام به، بالإضافة إلى مرافقة الباني في انجاز أشغال البناء و تحمل مسؤولية كل الأخطار.<sup>(2)</sup>

4 - هل أتم البناء في الآجال المقررة ضمن قرار رخصة البناء.

5 - البناء المنجز هل أنجز بمواد غير مطابقة للمواصفات و المقاييس الفنية المعمول بها.

6 - مدى احترامه للمخططات البيانية التي سمحت له بالحصول على رخصة البناء.<sup>(3)</sup>

1- فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، ط 2، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 108.

2- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة أبي بكر بالقايد جامعة تلمسان، سنة 2016/2015، ص ص 194-195.

3- المادة 76 من قانون 29-90 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

إن من صلاحية أعوان المكلفون سواء الهيئات المركزية أو المحلية بالمراقبة إلزامية بإجراء الزيارة و هذا ما نصت عليه المادة 6 من قانون 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير للقيام بالمعاينة و طلب الوثائق الخاصة بالرخصة أي يقام بإجراء تحقيقات التي يعتبرها مقيدة في كل وقت و مراقبة المستندات الإدارية و التقنية و التأكد من أن الأشغال الجارية في الميدان مرخص بها إدارياً و متطابقة تقنياً مع مواصفات و شروط الترخيص.<sup>(1)</sup>

بالإضافة إلى هذه الهيئات المركزية و المحلية التي يتمثل مهامها في مراقبة تطبيق قانون التعمير و البناء ألزم المشرع كل من الوزير المكلف بالعمران و الوالي و رئيس مجلس شعبي البلدي بإنشاء لجنة لمراقبة عقود التعمير و التي تتكفل بمراقبة الأشغال و متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.<sup>(2)</sup>

فعند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر معاينة يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، و يوقع محضر من طرف العون المؤهل و كذا من طرف المخالف، و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر، و يبقى المحضر صحيحاً في كل الحالات إلى أن يثبت العكس و يترتب على المخالفة حسب الحالة<sup>(3)</sup>، إما مطابقة البناء المنجز أو هدمه، كما يمكن للعون المكلف بالمراقبة غلق الورشة غير قانونية.<sup>(4)</sup>

و من بين محاضر المخالفات التي نص عليها المشرع فيما يخص رخصة البناء في نص المادة 16 من المرسوم 06-55 المعدل و المتمم و هي:<sup>(5)</sup>

- محضر معاينة الأشغال شرع فيها بدون رخصة البناء (أشغال بدون رخصة).
- محضر معاينة الأشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء (أشغال غير مطابقة لأحكام الرخصة).

إن الهدف من هذه الرقابة هو وضع حد لظاهرة استفحال البناءات المخالفة للقانون و التنظيم و لمحتوى رخصة البناء المسلمة للمستفيد و في هذه الحالة قد سمح المشرع بإيقاف الأعمال المخالفة

1- بشير التجاني، مرجع سابق، ص 79.

2- المادة 90 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04/05 الصادر بتاريخ 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 صادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن التهيئة و التعمير، مجلة مجلس الدولة عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص 16.

4- المادة 62 الفقرة 2 من قانون 08-15، مرجع سابق.

5- أنظر الملحق ص 390 و ص 391.

بالطريق الإداري و ذلك لتحقيق المصلحة العامة، ففي حالة تعنت الباني و عدم امتثاله لأمر التوقيف<sup>(1)</sup>، يؤهل للسلطة الإدارية المختصة لتكليف من يقوم بالأشغال بتهديمها على نفقته<sup>(2)</sup>.

فبالنسبة لمحضر معاينة الأشغال شرع فيها بدون رخصة البناء نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون 05-04 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع أعطى فعالية لرقابة على البناء بحيث أن العون المؤهل للمراقبة يحزر محضر معاينة الأشغال في حالة البناء بدون رخصة و الذي يرسله إلى رئيس مجلس شعبي بلدي و الوالي خلال 72 ساعة و هنا رئيس مجلس شعبي بلدي يصدر قرار الهدم في أجل 8 أيام ابتداءً من تسليم المحضر أما الولي يصدر قرار الهدم أجل 30 يوم في حالة قصور رئيس مجلس شعبي بلدي حيث نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتبر القيام بعملية البناء بدون ترخيص مخالفة معاقب عليها و هذا رغبة منه في اتخاذ الاحتياطات اللازمة قبل وقوع الخسائر المادية أو البشرية<sup>(3)</sup>.

و في الأخير يمكن القول أن المخالفات العمرانية لا تزال مستمرة و مكبدة في الجزائر سواء بالنسبة للأشغال المرخص لها بسبب عدم احترامها للمقاييس و المواصفات المعمارية المنصوص عليها في المستندات و بسبب قلة المراقبة التنفيذية أو انعدامها في بعض الأماكن من جهة، و بسبب قلة الوعي المدني في مجال العمران من جهة ثانية، أو بالنسبة للبناءات غير الشرعية التي عجزت السلطات المحلية من إيقافها و السيطرة على نموها لأسباب اجتماعية و سياسية عديدة من جهة و بسبب عدم مساعدة بعض أفراد المجتمع على محاربة ظاهرة البناء العشوائي و التصدي لها من جهة ثانية<sup>(4)</sup>.

### ثالثا: الرقابة الإدارية بعد التصريح بانتهاء أشغال البناء

بعد الانتهاء من أعمال البناء عل المستفيد من رخصة البناء أن يصرح بذلك حيث نصت المادة 57 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى على المستفيد من رخصة البناء أن يصرح بانتهاء الأشغال خلال 30 يوم ابتداءً من تاريخ انتهاء الأشغال و ذلك بمقر مجلس شعبي البلدي بمكان البناء مقابل وصل إيداع على أن ترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

1- أنظر الملحق ص 378.

2- وداد عطوي، مرجع سابق، ص 130.

3- حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع دولة و مؤسسات العمومية، جامعة الجزائر بن عكنون، سنة 2008/2007، ص 67.

4- بشير التجاني، مرجع سابق، ص 79.

و في حالة امتناعه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بإجراء عملية المطابقة وجوبا.

هذا كان في ظل المرسوم الملغى أما المرسوم 15-19 الذي غير تماما في نص المادة 66 و يفهم من النص المادة أن رخصة البناء التي تشمل التزامات و ارتفاعات الباني ملزم باحترامها خاصة في حالة البناءات التي تقضي تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاعات الخاصة ففي حالة انتهائه من الأشغال بالنسبة للبناءات ذات استعمال السكني عليه أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بانتهاء الأشغال البناء خلال 30 يوم من انتهائها و ذلك في نسختين أما إذا تعلق الأمر بالنسبة للتجهيزات و البناءات ذات استعمال سكني جماعي أو البناءات المستقلة للجمهور أن يقدم محضر تسليم الأشغال معد من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، حيث يقوم المستفيد بوضع التصريح في مقر البلدية على أن يسلم له وصل بذلك في نفس اليوم.

و في حالة إذا لم يصرح بانتهاء الأشغال تجري عملية المطابقة وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، و يكون ذلك من خلال الأجل المتوقع لإنجاز الأشغال في رخصة البناء.

كما نصت المادة 56 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه « يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي بلدي بانتهاء البناء لتسليم له شهادة المطابقة ».

نلاحظ هنا أن المشرع الجزائري ألزم كل من المالك و صاحب المشروع التصريح بانتهاء الأشغال و ذلك من أجل تحقيق في مطابقة البناءة لرخصة البناء من حيث إقامة البناءة و مقاسها و استعمالها و واجهاتها، فيجب التأكد من مدى احترام المرخص له لأحكام و مواصفات رخصة البناء إذا لا يغني وجود رخصة عن الالتزام بحدودها و من أمثلة تخطي صاحب المشروع للحدود المرسومة في الرخصة نذكر عدم احترام العلو المرخص به، إنجاز منافذ غير مقررة...<sup>(1)</sup>

- كذلك نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو 2009<sup>(2)</sup> على أنه « يتعين على الملاك و أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بنائاتهم في إطار أحكام المادة 15 من قانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المذكور أعلاه أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي مختص إقليميا بتحقيق المطابقة لبنائاتهم ».

1- بوطياره ساعد، وسائل الرقابة الإدارية على أعمال البناء، أطروحة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص، قانون عقاري، جامعة البليدة 2، سنة الجامعية 2014-2015، ص 78.

2- مرسوم تنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 7 جمادي الأولى عام 1430 الموافق لـ 2 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات جريدة رسمية العدد 27.

فمن خلال نص المادة تبين أن شهادة المطابقة هي أهم إجراء لرقابة البناء، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطاتها الرقابة البعدية و تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء و التزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص لبناء على التصميم المقدم لهذا الغرض و المرفق بطلب ترخيص بالبناء بالوثائق و المستندات الإدارية و التقنية اللازمة.<sup>(1)</sup>

كذلك بالنسبة لقانون 15-08 حدد البنائيات التي لا بد على الملاك و المتدخلين الذين تدخل بنائياتهم في إطار أحكام المادة 15 من قانون 15-08.

نستخلص من نصوص قانونية سابقة الذكر أن إجراء التصريح أمر ضروري لتمكين الإدارة من بسط الرقابة على رخص البناء و بالتالي فالسلطات عمومية تمارس الرقابة البعدية على عملية البناء و التأكد من مدى مطابقتها لقرار الترخيص و كذا التصاميم المرخصة.<sup>(2)</sup>

فالهدف من التصريح هو إعلام الإدارة بانتهاء الأشغال قصد إجراء عملية مطابقة الأشغال المقامة لأحكام رخصة البناء فعلى المستفيد من البناء استخراج شهادة المطابقة<sup>(3)</sup>، و التي هي محل دراسة الفصل الثاني من هذا الباب.

1- عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون العام جامعة الجزائر، 2007، ص 634.

2- مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية و الأبنية بالمغرب، مرجع سابق، ص 135.

3- وداد عطوي، مرجع سابق، ص 131.

### المبحث الثالث رخصة الهدم

تساهم كل من رخصة التجزئة و رخصة البناء في إنشاء بناية على خلاف رخصة الهدم التي اشترطها المشرع الجزائري في عملية الهدم لبنانية قائمة أو آيلة للسقوط، فهي تشكل خطرا على الأفراد و الممتلكات و رغم ذلك فإن المشرع لم يترك للأفراد حرية مباشرة عملية الهدم بل قيدهم بالحصول على رخصة إدارية تراعي الشروط التقنية و هندسية و تحد من مخاطر الهدم بالنسبة للمواطنين أو البنايات القريبة و اللصيقة بها.<sup>(1)</sup>

و بالتالي فإن رخصة الهدم تعتبر وسيلة لحماية المناطق ذات مميزات خاصة و كذا محافظة على سلامة المواطنين، فهي تعد من رخص المستحدثة في قانون التهيئة و التعمير لم تكن معروفة في القوانين و المراسيم السابقة، و لهذه الرخصة أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون بناء في وسط المدينة أو حي تجاري فهدم يكون له أثر ايجابي على القيمة التجارية للعقار.<sup>(2)</sup>

و نظراً لأهمية رخصة الهدم فقد أولى بها المشرع أهمية كبيرة من خلال قانون 90-29 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له خاصة المرسوم 15-19 الذي يحد كيفية تحضير و تسليم عقود التعمير.

و نظراً لأهميتها سنتناول في هذا المبحث المطالب التالية:

في المطلب الأول نتطرق إلى مفهوم رخصة الهدم ثم في المطلب الثاني شروط و إجراءات الواجبة لمنح رخصة الهدم و البث فيها، أما في المطلب الثالث الرخصة الهدم في المناطق ذات مميزات خاصة و أخيراً نتطرق إلى رقابة الإدارة لأشغال المتعلقة بالهدم.

#### المطلب الأول

#### مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم كما ذكرنا سابقا من الوسائل الرقابة القبلية باعتبارها وسيلة قانونية تمنح الإدارة في حالات معينة حددها القانون، و للحفاظ على الأمن العام منح قانون لرئيس مجلس الشعبي البلدي التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم نظرا لدرجة خطورتها، و يعود سبب إصدار رخصة الهدم

1- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014 / 2015، ص 198.

2- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير فرع إدارة و المالية، جامعة الجزائر، سنة، ص 99.

هو حماية للبنىات الواقعة في أماكن مصنفة و حماية البنىات المجاورة و حتى السكن الفردي و الجماعي كما جاء في نص المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19.

و قد نص المشرع الجزائري عن رخصة الهدم في قانون 29-90 المعدل و المتمم في نص المادة 60 منه و كذا المرسوم التنفيذي 15-19 المواد من 70 إلى 85 منه.

و لتوضيح أكثر عن هذه الرخصة فلا بد أن نتطرق إلى:

الفرع الأول: تعريفها وخصائصها

الفرع الثاني: نطاق تطبيقها و تكييفها القانوني

### الفرع الأول

#### تعريف رخصة الهدم و خصائصها

لتعريف رخصة الهدم نتطرق أولاً إلى تعرف قانوني و الفقهي لرخصة الهدم أما ثانياً نتناول خصائصها.

#### أولاً: تعريف رخصة الهدم

##### أ - التعريف القانوني لرخصة الهدم

بالرجوع إلى النصوص القانونية لم نجد تعريف لرخصة الهدم، فوفقاً لنص المادة 60 من قانون 29-90 المعدل و المتمم التي تنص على ما يلي « يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك شروط التقنية و الأمانة ».

كذلك نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه « تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 29-90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية الهدم، جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1990 و المذكور أعلاه ».

نلاحظ من خلال نص المادتين أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة الهدم و إنما تحدث عن مضمونها و الهدف منها على أن يكون الهدم كلي أو جزئي على البنىات الواقعة من مكان مضيق أو عن طريق التصنيف و هذا لحماية هذه المناطق طبعاً و كذا إن اقتضت الضرورة بمعنى البنىات الآيلة للسقوط فلا بد من وجود قرار لحماية للمواطنين و ممتلكاتهم، أما المشرع الفرنسي لم يفرضها في

كل عمليات الهدم بل خصها فقط على البلديات التي تفوق عدد سكانها 10000 ساكن أو البنايات الواقعة في المناطق المحمية.<sup>(1)</sup>

و من هذا المنطلق نقول أنه لا يوجد تعريف قانوني واضح لرخصة الهدم فلا بد أن نجد تعريف لها و هذا عن طريق الفقه.

### ب - التعريف الفقهي لرخصة الهدم

لقد وردت عدة تعريفات لرخصة الهدم فقها و من بينها:

- عرفها عزري الزين على أنها « القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف ». <sup>(2)</sup>

- كما عرفها Pierre Soler على أنها « رخصة الهدم تفرض في كل عملية مادية تؤدي إلى هدم كلي أو جزئي من البناية ». <sup>(3)</sup>

- أما David André Camous عرفها بأنها « هي عبارة عن هدم كلي أو جزئي من مبنى غير صالح للاستعمال فهي أداة تحمي المباني المحمية ». <sup>(4)</sup>

- عرفت كذلك بأنها « كل عملية يقدم عليها شخص معنوي أو ذاتي لهدم بناء قائم بإزالته برمته أو إزالة جزء منه ». <sup>(5)</sup>

- كذلك من التعاريف لرخصة الهدم عرفت بأنها « القرار الإداري الصادر من جهة مختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً، أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف ». <sup>(6)</sup>

و نعني بالهدم الجزئي حذف لزوائد من البناء و الذي يكون من قبيل التحسين و التعديل. <sup>(7)</sup>

كما عرفها Djilali Adja بأنها « عبارة عن عملية مادية تهدف إلى هدم المبنى كلياً أو جزئياً من قبل أشخاص طبيعية أو معنوية خاضعة للقانون الخاص أو العام ». <sup>(8)</sup>

1 - Jacqueline Morand Deviller, Droit d'urbanisme, Op.cit, P 152.

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

3 - Pierre Soler Couteux, Droit de l'urbanisme, Op cit, P 283.

4 - David André Camous, L'essentiel du droit de l'urbanisme, Op.cit, P 47.

5- محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية - رخصة الهدم - البنايات الآيلة للسقوط، الطبعة الأولى، مكتب دار السلام للنشر و التوزيع، الرباط، سنة 1997، ص 13.

6- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 22.

7- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 202.

8 - Djilali Adja Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p 203.

من خلال تعاريف السابقة يمكن أن نستنتج أن رخصة الهدم تختلف عن قرار الهدم فقرار الهدم هو عبارة عن قرار صادر بإرادة منفردة من قبل الإدارة بناء على مخالفات المحددة في قانون<sup>(1)</sup>، مثلاً في حالة عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم المطابقة البنائية لرخصة البناء، كما تختلف رخصة الهدم عن الترميم حيث نعني بالهدم إزالة تامة للعقار كلي أو جزئي أما الترميم فهو يكون دائماً على المباني أو البنايات القائمة التي بها تصدعات و التي يقضي الأمر إجراء ترميمات عليها و هذا لتدعيمها وتثبيت صلاحيتها، في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضيها القانون.<sup>(2)</sup>

كما نستنتج من خلال التعاريف السابقة الذكر كلها تنصب في معنى واحد أي أن رخصة الهدم هي عبارة عن قرار إداري صادر من سلطة مختصة وحيدة و هي رئيس البلدية باعتباره الفاعل الرئيسي في ميدان المحافظة على فواعد التعمير و ملزمة بامتياز لتطبيق قواعد السياسة الوطنية للتعمير.<sup>(3)</sup>

فإن هذه السلطة تمنح رخصة الهدم في حالة الهدم الكلي أو الجزئي للبنايات الواقعة في مناطق المحمية و كذا البنايات الآيلة للسقوط، حيث حصرها المشرع الجزائري في هذه الحالات عكس المشرع الفرنسي الذي حددها حسب عدد سكان البلدة.

### ثانياً: خصائص رخصة الهدم

من خلال التعاريف السابقة الذكر نستخلص جملة من خصائص لرخصة الهدم و هي كما يلي:

أ - تعتبر رخصة الهدم قرار إداري مسبق لكل عملية هدم كلية أو جزئية.  
فلا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لنص المادة 68 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، فلا يجوز أن يرخص بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري<sup>(4)</sup>، بل بموجب قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة.

1- رمزي جوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في القانون الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 4، سنة 2009، ص 227.

2- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون إداري و إدارة عامة، جامعة لحاج لخضر باتنة، سنة 2011/2012، ص ص 138-139.

3- عادل عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة مخبر الاجتهاد القضائي، صادرة عن جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 6، أفريل 2010، ص 208.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 57.

ب - تعتبر رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه حيث تنحصر رخصة الهدم عن البنايات الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية<sup>(1)</sup>، و لهذا تتميز رخصة الهدم بطابع خاص<sup>(2)</sup>، فهي أداة لحماية المباني المحمية.<sup>(3)</sup>

ج - هي عبارة عن وثيقة إدارية تستعمل وفق شكل معين يجب الحصول عليها في كل عملية الهدم و هذا من أجل ضمان سيرورة العملية في ظروف أمنية و تقنية مطلوبة حسب ما نصت عليه المادتين 68 و 69 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.

د - تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي و معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنية.<sup>(4)</sup>

هـ - تتميز بطابع مادي لأنها تعتمد على إزالة المباني القائمة على سطح الأرض سواء كانت سليمة أو آيلة للسقوط و يكون الهدم كلياً إذا شمل جميع المبنى أو جزئياً إذا اقتصر على جزء فقط من المبنى.<sup>(5)</sup>

## الفرع الثاني

### نطاق تطبيقها و تكييفها القانوني

نتطرق أولاً إلى نطاق تطبيقها ثم ثانياً إلى تكييفها القانوني.

#### أولاً: نطاق تطبيقها

الأصل أن مالك البنية له الحق في هدم بنية إلا أن المشرع الجزائري نظراً لخطورة هذه العملية فقد قيده بالحصول عليها إذا كان البناء واقعا ضمن تراث الطبيعي و الثقافي<sup>(6)</sup>، فقد حدد المشرع الجزائري النطاق المكاني لرخصة الهدم في نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19.

1- منصوري نورة، مرجع سابق، ص 54.

2 -Djilali Adja et Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, op.cit, p 204.

3 -David André Camous , L'essentiel du droit de l'urbanisme, op.cit. p 47 .

4- ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 52.

5- محمد ماهر أبو عنين، تراخيص البناء و الهدم و التعلية، طبعة 1، دار أبو المجد للطباعة بالهرم، مصر، ، سنة 2006، ص 799.

6 - jean -Bernard Auby Hugues Périnet -Marquet et Rozen, Droit de l'urbanisme et la construction, 8<sup>eme</sup> édition Montchrestien, Paris 2008, P 489.

نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري قيد الحصول على رخصة الهدم إلا في حالة البناية موجودة في مناطق مصنفة أو عن طريق التصنيف في الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية عكس ما كان في ظل المرسوم 91-176 الملغى في نص المادة 61 منه أضاف البناية الآيلة للهدم سنداً لبنايات المجاورة لابد من رخصة الهدم، و قد أعطى المشرع أحكام خاصة بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيـار بأن يصدر قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي يأمر بالهدم الجدران أو المباني أو البنايات الآيلة للانهيـار في المادة 86 من المرسوم 15-19.

و ما يمكن أن نستخلصه في الأخير أن رخصة الهدم نطاقها محدود فهي منحصرة فقط في المناطق ذات مميزات خاصة التي نص عليها المشرع في قانون 98-04.

### ثانياً: تكييفها القانوني

لقد عرف البعض رخصة الهدم على أنها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان بمثابة قرار إداري لأنه صادرة قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره سلطة إدارية فإن قراراته تعد بمثابة قرارات إدارية، و هذا ما نصت عليه المادة من المرسوم التنفيذي 15-19.

و لما كانت رخصة الهدم بمثابة قرار إداري جاز الطعن فيه قضائياً أمام الجهة المختصة و إثارة أحد أوجه إلغاء القرار الإداري سواء من جهة الاختصاص أو الإجراءات أو الشكل و غيرها من أركان القرار الإداري.<sup>(1)</sup>

و من خلال ذلك يمكن القول أن الرخصة الهدم عبارة عن قرار إداري يترتب عليه نفس الصفات و الخصائص التي يحظى بها القرار الإداري كما أنه يترتب أثر قانوني يتمثل في هدم البناء كلياً أو جزئياً.

### المطلب الثاني

#### شروط و إجراءات الواجبة لمنح رخصة الهدم و البت فيها

إن رخصة الهدم تسلم وفق إجراءات المنصوص عنها في المرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير العقود التعمير و كذلك قانون 90-29 المعدل و المتمم في نص المادة 61 منه على أنه « يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي ».

1- عمار بوضياف، منازعات التعمير القانوني الجزائري- رخصة البناء و الهدم، مجلة الفقه و القانون، العدد 3، جانفي 2013، ص 12.

من خلال نص المادة يتضح أن رخصة الهدم تسلم إلا من جهة مختصة وحيدة و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي دون الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير. و حتى تسلم هذه الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي لابد من إتباع شروط و إجراءات تسليمها.

لذلك سوف نتطرق إلى:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطلب

الفرع الثاني: تحضير و دراسة الطلب

الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

الفرع الرابع: الأحكام الخاصة بالبنائات الآلية للانهياء

الفرع الخامس: إجراءات تسليم رخصة الهدم في المناطق ذات مميزات خاصة

### الفرع الأول

#### الشروط المتعلقة بالطلب

من خلال هذا الفرع سوف نتطرق إلى الأشخاص الملزمون برخصة الهدم أولا ثم نتطرق إلى مضمون الملف.

#### أولا: الأشخاص الملزمون برخصة الهدم

من خلال نص المادة 72 الفقرة الأولى فإن مالك البناية الآلية للانهياء له أن يتقدم بطلب رخصة الهدم أو موكله أو هيئة عمومية مخصصة و ما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري حصر الأشخاص الملزمون برخصة الهدم كل من المالك أو الموكل أو هيئة عمومية مخصصة بخلاف رخصة البناء الذي وسع من دائرة الأشخاص الملزمون بها، في الأصل أن الجهات التي يجب أن تطلب رخصة البناء تعتبرها بالموازاة هي نفس الجهات التي من المفروض أن يحق لها طلب رخصة الهدم و لو أن الرخصتين مختلفتين<sup>(1)</sup>، لكن المشرع قلص من الأشخاص المكلفون بطلب رخصة الهدم و لإثبات صفة الطالب نصت المادة 72 الفقرة الثانية على أن المالك يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة لإثبات ملكيته أما الوكيل ملزم بتقديم توكيل الذي نصت عليه المواد من 571 إلى 589 من القانون المدني الجزائري أما الهيئة العمومية مكلفة بتقديم العقد الإداري الذي ينص على تخصيص بناية المعنية، و في حالة إذا كان المالك أو الموكل شخص معنوي ملزم بإحضار نسخة من القانون الأساسي.

1- محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية، مرجع سابق، ص 24.

## ثانياً: مضمون الملف

- بإضافة إلى الوثائق إثبات صفة طالب رخصة الهدم و طلب رخصة الهدم يجب أن يدعم طلبه بالوثائق التالية:
- إن الجهة التي تعد هذه الوثائق هو مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية من قبل مهندس معماري و المدني اللذان يؤشران عليها حسب الغرض الذي خصصت له، و تتمثل هذه الوثائق في ما يلي:<sup>(1)</sup>
  - تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
  - مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
  - تقريراً و تعهداً على القيام بعملية الهدم في المراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
  - عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشراً عليه من طرف مهندس مدني، إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو البدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
  - مخطط مراحل الهدم و آجالها.
  - مخطط على سلم 1/100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
  - التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

## الفرع الثاني

## تحضير و دراسة الطلب

- بعد تكوين ملف طلب رخصة الهدم و الوثائق المرفقة به التي تكون على ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، و الذي يسلم له وصل بعد إيداع الملف حيث يسجل تاريخ إيداع على الوصل.<sup>(2)</sup>

فبعد تقديم الطلب يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير الطلب رخصة الهدم باسم المصلحة المختصة بإصداره و المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث تنص المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن تحضير الطلب يكون بنفس الأشكال المنصوص عنها في رخصة

1- المادة 72 الفقرة من الرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 73 من نفس المرسوم.

البناء، و بالتالي فعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي إرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة التي ذكرت في نص المادة 47 من خلال ممثلها في الشباك الوحيد و هذا لإبداء رأيها في 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب و عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في أجل 15 يوم.<sup>(1)</sup>

كما حدد أجل تحضير الطلب بشهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب<sup>(2)</sup>، و على رئيس المجلس الشعبي البلدي في فترة التحضير أن يقوم بالصاق وصل إيداع الطلب رخصة الهدم بمقر مجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة التحضير و هذا حتى يمكن للغير حق الاعتراض على مشروع الهدم على أن يكون هذا الاعتراض تبياناً و مبرراً ومدعماً بالوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.<sup>(3)</sup>

### الفرع الثالث

#### إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

بعد تحضير ودراسة الطلب تأتي مرحلة إصدار القرار التي نصت عليه المادة 68 من قانون 29-90 و المادة 78 من المرسوم 15-19 على أن رئيس مجلس شعبي بلدي مختص في تسليم رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية.

و هنا المشرع منح الاختصاص ألحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي و هذا يعني أنه لا ينعقد الاختصاص بشأنه لغيره فكل قرار يتضمن رخصة الهدم صادر من جهة إدارية غير رئيس المجلس الشعبي البلدي يعرض هذا القرار بعبء عدم الاختصاص.<sup>(4)</sup>

بعد عملية التحقيق في الملف خلال المدة القانونية و هي شهر<sup>(5)</sup>، على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار إما بالموافقة أو الرفض، يكون أولاً القرار بالموافقة عندما تتوفر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن رئيس مجلس شعبي البلدي ملزم بمنح الرخصة في حالة توافر الشروط و كذا في الحالة المنصوص عنها في المادة 76 من المرسوم 15-19 و هي عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع لد لانتهاء البناء.

1- المادة 77 من المرسوم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 75 من نفس المرسوم.

3- المادتين 80 و 81 من نفس المرسوم.

4- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 61 .

5- المادة 75 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تنص على ما يلي يحدد آجال التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب وقد كانت المدة في ظل المرسوم 91-176، الملغى ب ثلاثة أشهر من تاريخ إيداع ملف الطلب في نص المادة 1/65 منه.

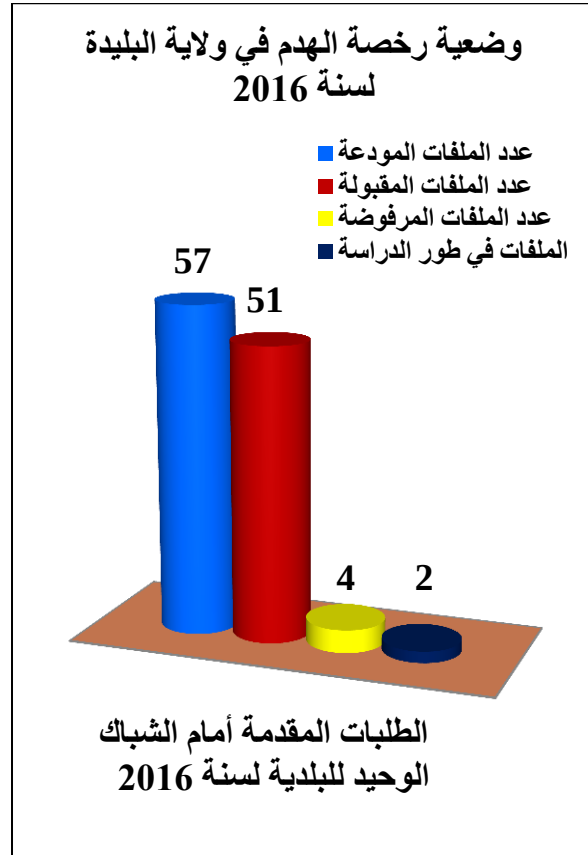
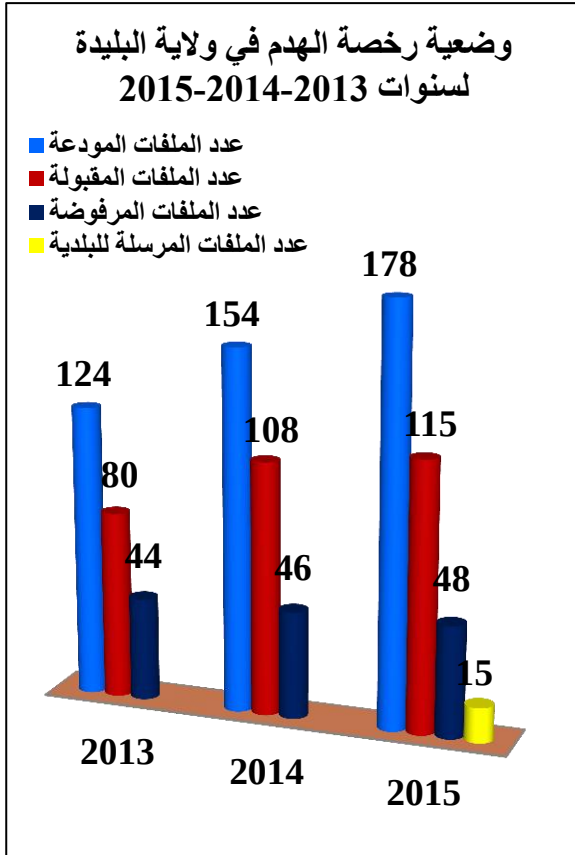
و رئيس البلدية و هو يمنح رخصة الهدم لطالبيها إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي بحسب الأحوال و هذا من خلال مراقبة شرط التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره <sup>(1)</sup>، المنصوص عليه في المادة 72 من المرسوم المذكور أعلاه.

أما قرار الرفض فوفقاً لنص المادة 62 من قانون 29-90 المعدل و المتمم لا بد أن يكون قرار رفض منح رخصة الهدم معللاً قانوناً و قد تكون أسباب الرفض في حالة التي نصت عليها المادة 69 من قانون 29-90 المعدل و المتمم يرفض منح رخصة الهدم إذا كانت تمس التراث الطبيعي و التاريخي و الثقافي أو يشكل خطراً عليها، إلا بعد استشارة المصالح المختصة.

كذلك يكون الرفض في حالة تخلف أحد الشروط المنصوص عنها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 مثلاً انعدام الصفة أو غياب أحد الوثائق المذكورة في نص المادة، أما بالنسبة لرخصة الهدم بتحفظ لم ينص المشرع على حالات التي يكون فيها تحفظ كما ذكرها في رخصة البناء، و في حالة الرفض أو الموافقة بالتحفظ يجب أن يبلغ القرار و الرأي معللين إلى صاحب الطلب حسب ما نصت عليه المادة 79 الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي 15-19 فمن خلال نص المادة فرض المشرع على الإدارة تسبيب قراراتها و إلا كان قرارها مشوب بعيب القصور في التسبيب.<sup>(2)</sup>

و من ناحية العملية نحاول أن نبين وضعية رخصة الهدم في ولاية البليدة في السنوات الأخيرة.

1- صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس مجلس شعبي بلدي في مجال العمران، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، سنة 2010، ص 300.  
2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 62.



نلاحظ من خلال الرسم البياني أن رخصة الهدم في سنة 2013 كان عدد الملفات المودعة 124 ملف و كانت من بينهم 80 قرار بالقبول و 44 قرار بالرفض و في سنة 2014 كان عدد الملفات المودعة 154 ملف و كانت من بينهم 108 قرار بالقبول أما 46 منه مرفوض لأسباب مبررة و في سنة 2015 عدد الملفات 178 ملف حيث قبل منه 115 و رفض 48 و في سنة 2016 عدد الملفات كانت 57 ملف منها 51 قرار بالموافقة و 4 منها قرار بالرفض و 2 منها في طور الدراسة.<sup>(1)</sup>

نلاحظ من خلال الإحصائيات أنه في سنة 2013 و 2014 و 2015 كانت طلبات رخصة في تزايد ثم تراجع في 2016 فالملفات المودعة لدى الشباك الوحيد للبلدية 57 قبلت منها 51 و رفضت 04 و 02 في طور الدراسة فمن ناحية نجد أن البلدية تلزم رخصة الهدم في كل عملية تتعلق بالهدم الكلي أو الجزئي للبناء سواء كانت موجودة في مناطق محمية أولا أي في جميع المناطق أما قانون 29-90 المعدل و المتمم ألزمها إلا في المناطق ذات مميزات طبيعية و ثقافية البارزة و كذا المرسوم 19-15 ألزمها رخصة الهدم في حالة وجودها ضمن منطقة محمية إلا أنه ألزمها في إنشاء مشاريع

1- تقارير سنوية لمديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية لولاية البلدية.

سكنية فردية نصت عليها المادة 71 من المرسوم 15-19 على أن يودع طلب رخصة الهدم مع رخصة البناء حتى وإن كانت هذه المشاريع ليست موجودة في منطقة محمية و من ناحية العملية تسلم رخصة الهدم حتى في المناطق غير محمية<sup>(1)</sup>، كما نلاحظ كذلك أنه في سنة 2016 أي في مرحلة صدور مرسوم التنفيذي 15-19 تراجع عدد الطلبات و كانت فرار الموافقة أكثر من قرار الرفض و هذا راجع لصرامة و حسن تطبيق الإدارة لأحكام المرسوم 15-19 و كذا تقديم هذه الطلبات إلى الشباك الوحيد للبلدية حيث خفف المرسوم 15-19 العبء على البلديات بإنشاء الشباك الوحيد للبلدية و الولاية.

و في حالة سكوت الإدارة في الآجال المطلوبة أو صاحب الطلب لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به فله أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية و هنا على الإدارة أن ترد بتسليم قرار الموافقة أو الرفض المعطل خلال 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن.

و في حالة إذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء مدة 15 يوم التي تلي إيداع الطعن الأول، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالتعمير و على المصالح الوزارة المكلفة بالعمران أن تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالإيجاب على صاحب الطلب و بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن الثاني<sup>(2)</sup>، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

- كما أن المشرع الجزائري قد ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الموافقة في حالة إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية و ذلك نظرا لخطورة البناية على الأرواح و الممتلكات و هنا منح الرخصة يكون إجباريا حسب نص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 « لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية ».

#### الفرع الرابع

##### الأحكام الخاصة بالبنائيات الآيلة للانهيار

أوكل المشرع الجزائري من خلال قانون البلدية 11-10 و المرسوم التنفيذي 15-19 لرئيس مجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدم الجدران أو المباني و البنائيات الآيلة للانهيار أو بترميمها، من خلال زيارة و مراقبة لمدى صلاحية الجدران أو المبنى أو البناء، أو أن يتم إخطاره من قبل أي شخص عن وجود حالات تتعلق بخطورة المبنى.<sup>(3)</sup>

1- أنظر الملحق ص 381.

2- المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- المادة 86 الفقرة 1 و 2 من نفس المرسوم.

فبالنسبة لتحضير هذا الإجراء المتعلق بترميم أو هدم يتم بمراحل التالية:

**أولاً:** يصدر رئيس مجلس شعبي البلدي قرار يتضمن الأمر بالترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهدار أو هدمها إلى صاحب الملكية.

**ثانياً:** على صاحب الملكية أن يقوم بالأشغال في آجال محددة.

**ثالثاً:** و في حالة الخلاف بين صاحب الملكية و الإدارة حول درجة الخطورة هنا يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن و إعداد تقرير بذلك.

**رابعاً:** أما في حالة عدم وضع حد للخطر في الآجال المحددة و لم يعين المالك خبير هنا تتولى مصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

**خامساً:** في حالة امتثال المالك لقرار رئيس مجلس شعبي البلدي و الخلاف القائم بينهما حول خطورة المبنى يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار مع تقرير خبرة إلى القاضي الذي يفصل في القضية خلال 8 أيام موائية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط ثم يبلغ القرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.

و في حالة إذا رأت المحكمة خطورة المبنى هنا رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءً على موافقة الوالي أن يأمر بمنع الإقامة في ذلك المبنى.

**سادساً:** أما في حالة الخطر وشيك الحدوث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المصالح التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال 24 ساعة التالية و ذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

و في حالة إذا رأت المصالح المستشارة حالة الخطر والمحدد و الوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإجراءات مؤقتة لضمان الأمن كإخلاء المبنى، أو قرار منع الإقامة بالمبنى، كما نصت على هذه الحالة المرسوم 323-03 المتضمن كينيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و المناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها في نص المادة 21 منه على أنه « ليكن لرئيس مجلس شعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية و فيما يخص العقارات الآيلة للسقوط أو التي تشكل خطراً وشيكاً أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقاراً موجوداً داخل منطقة محمية ».

**سابعاً:** إذا لم يمثل صاحب الملكية لإجراءات الموصى بها خلال آجال المحدد في إنذارات المرسلة إليه يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي الإجراءات الأمنية الضرورية عل نفقة المالك.

و في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للإجراءات المذكورة آنفا تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحصيلها في مجال الضرائب المباشر دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

كما قد يعفى صاحب البناية من تنفيذ الأشغال في حالة إذا تنازل عن المبنى الآيل للانهيال إلى البلدية.

### الفرع الخامس

#### رخصة الهدم في المناطق ذات مميزات خاصة

طبقا لنص المادة 60 من قانون 90-29 المعدل و المتمم فإن كل عملية هدم كلية أو جزئية للبناية تخضع لرخصة الهدم في المناطق ذات مميزات طبيعته خلابة والتاريخية و ثقافية أو مناطق ذات مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية.

نستنتج من خلال المادة إن رخصة الهدم حصرها المشرع في مناطق ذات مميزات طبيعية و ثقافية السؤال الذي يطرح كيف تمنح رخصة الهدم في هذه المناطق ؟

إن رخصة الهدم في مناطق ذات ميزة طبيعية و الثقافية تسلم وفق إجراءات و شروط المنصوص عنها في القانون 90-29 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19، إلا أنه هناك شروط خاصة تفرضها قوانين خاصة المنظمة لهذه المناطق، حيث نصت المادة 67 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على إلزام السلطة الإدارية المختصة بالتحضير الطلب رخصة الهدم استشارة المصالح المكلفة بالتراث الطبيعي و الثقافي في حالة وجود مشروع الهدم في أماكن مصنفة أو مقترحة للتصنيف و يقع على المصالح المذكورة أعلاه إبداء رأيها خلال 15 يوم من تاريخ استلامها لطلب إبداء الرأي إما بالموافقة أو الرفض على أن يكون قرارها مسبباً<sup>(1)</sup>.

و بخصوص رخصة الهدم فإن المشرع لم يحدد لنا الطبيعة القانونية لسكوت المصالح المكلفة بالتراث الطبيعي و الثقافي كما فعل بالنسبة لرخصة البناء و رخصة التجزئة و الذي اعتبره موافقة<sup>(2)</sup>.

1- المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- فهمه دحيم، الضبط الإداري الخاص بالتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير قانون العقاري، جامعة البليدة، أفريل 2012، ص 167.

كما نص المشرع الجزائري بخصوص الممتلكات الثقافية العقارية المحمية على أنه يمكن تأجيل في منح رخصة الهدم و لم ينص عن هذه الحالة في المرسوم 15-19 و لعل أهميته ذلك أن عملية الهدم لا تتطلب التأجيل بل التعجيل خاصة في حالة الخطر الوشيك، لكن نجد المشرع أنه تحدث عن التأجيل في المناطق الثقافية المحمية و هذا في حالة تقديم الطلب الرخصة الهدم قبل نشر مخطط حماية و استصلاح المواقع الأثرية أو القطاعات المحفوظة في الجريدة الرسمية، و لكن بعد نشر هذه المخططات لابد من البت في الطلبات.(1)

أما في المناطق السياحية فبالنسبة للفندقة فإن قانون 99-01 المتعلق بالفندقة ألزم المشرع بموجب المادة 46 منه، أن المصادقة على مخططات مشاريع بناء، تعديل، هدم أو تهيئة مؤسسة فندقية قبل تسليم رخصة البناء أو رخصة الهدم من الجهات المختصة.

و بالتالي فإن تسليم رخصة الهدم لابد من رخصة مسبقة من الإدارة المكلفة بالسياحة إذا تعلق الأمر بهدم مؤسسة فندقية.(2)

كما أشارت المادة 23 من قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية أي عملية هدم لمؤسسة فندقية أو سياحية لابد من رأي مسبق من الوزارة المكلفة بالسياحة.

### المطلب الثالث

#### رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالهدم

تعد رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة العقار المحمي منه حسب ما جاء في نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي حيث تشترط هذه الرخصة في عملية الهدم الكلي أو الجزئي بالنسبة للبنية الواقعة في المناطق المحددة في نص المادة 46 من قانون 90-29 المعدل و المتمم التي تركز على الأقاليم ذات الميزة الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية البارزة بالحصول مسبق على رخصة الهدم.

فالأصل كما قلنا سابقا أن الملاك لهم الحرية في هدم بناياتهم لكن الاستثناء الواردة في نص المادة 70 من المرسوم 15-19 ألزمتها في المناطق المحمية و كذا إذا اقتضت الشروط التقنية و الأمنية مثل البناء الآيل للسقوط و هذا ما نصت عليه المادة 60 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.

1- المرسوم التنفيذي 03-323، مرجع سابق.

2- المادة 79 من قانون 99-01، مرجع سابق.

كما أن المشرع الجزائري فرض قيود على صاحب الرخصة فعليه أن يلتزم بما نص عليه المشرع في المرسوم 15-19 حيث فرض المشرع على صاحب رخصة الهدم عدة التزامات كما أعطى له بعض الحقوق و التي سوف نتطرق إليها في هذا المطلب، و لضمان ذلك ألزمه المشرع بالتصريح بفتح الورشة و هذا من أجل إعلام فرق المعاينة و المتابعة و مدى احترامه لرخصة في إنجاز مشروع الهدم ويثبت ذلك بمحضر المعاينة و سوف نتطرق إلى هذه النقاط من خلال هذا المطلب و هذا في فرعين، نتناول في الفرع الأول حقوق و التزامات صاحب رخصة الهدم أما في الفرع الثاني الرقابة الإدارية قبل التصريح بانتهاء الأشغال الهدم، أما الفرع الثالث رقابة الإدارة بعد تصريح بانتهاء أشغال الهدم.

### الفرع الأول

#### حقوق و التزامات صاحب رخصة الهدم

بعد استتفاد جميع الشروط و إجراءات منح رخصة الهدم فعلى صاحب الرخصة أن يتقيد بجميع الالتزامات المفروضة عليه فقبل التطرق إلى هذه الالتزامات لصاحب رخصة الهدم حقوق لا بد أن نتطرق إليها أولاً ثم إلى الالتزامات ثانياً.

#### أولاً: حقوق صاحب رخصة الهدم

يتمتع صاحب رخصة الهدم بالحقوق التالية:

##### أ - حق في الهدم

إن المشرع الجزائري ألزم رخصة الهدم في حالة إذا وجدت البناية في المناطق المحمية المذكور في نص المادة 46 من قانون 90-29 المعدل و المتمم حيث أعطى له حق الحصول على رخصة الهدم في هذه المناطق و كذا إذا كانت البناية آيلة للهدم فلا بد الحصول على هذه الرخصة و إن كان الأصل حرية الأفراد في هدم بناياتهم إلا أن المشرع أعطى استثناء الوارد في نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19.

##### ب - حق صاحب رخصة الهدم مطالبه الإدارة بتعليق قرار الرفض

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإبلاغ المعني برخصة الهدم إما بالرفض أو الموافقة مع تحفظات على أن يكون الرأي رئيس المجلس الشعبي البلدي معلل حيث ألزم المشرع الجزائري في المرسوم 15-19 على رئيس المجلس الشعبي البلدي بالتعليق قرار الرفض<sup>(1)</sup>، كذلك نصت على تعليق المادة 62 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

1- المادة 79 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

**ج - حق صاحب رخصة الهدم بالطعن في قرار الإدارة بالرفض أو السكوت**

حسب نص المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 منح المشرع حق لصاحب رخصة الهدم الذي رفض طلبه أو في حالة سكوت الإدارة و لم ترد على الطلب في الآجال المطلوبة له حق في الطعن أمام الولاية و في حالة إذا لم يبلغ بالرد عليه بالطعن الثاني أمام مصالح الوزارة المكلفة بالعمران التي تأمر مصالح التعمير بالولاية بالرد على الطلب بالموافقة أو الرفض المبرر، و كذلك نصت المادة 63 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.

**ثانيا: التزامات صاحب رخصة الهدم**

لقد فرض المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 عدة التزامات على صاحب رخصة الهدم و تتمثل هذه الالتزامات في ما يلي:

**أ - إعلان بفتح ورشة**

لقد نصت المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه « لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة ».

من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري ألزم صاحب رخصة الهدم بإعلان عن فتح ورشة و لعل الهدف من ذلك حتى يتسنى للإدارة مراقبة أشغال الهدم و ذلك من تاريخ الإعلان نظرا لخطورة عملية الهدم و لضمان سير حسن لها.

**ب - وضع لافتة مرئية**

نصت المادة 84 من المرسوم التنفيذي 15-19 على صاحب رخصة الهدم خلال أشغال الهدم أن يضع لافتة ذات شكل مستطيل تتجاوز أبعادها 80 سم مرئية من خارج يدون فيها جميع المعلومات الخاصة برخصة الهدم من حيث مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما يوضح تاريخ افتتاح الورشة و تاريخ انتهاء الأشغال و كذا اسم المشروع و مكتب الدراسات و اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم، و لعل الهدف من ذلك تسهيل اطلاع على المعلومات خاصة بالرخصة.

**ج - وضع حاجز فاصل مرئي و مادي**

و في حالة إذا كانت أشغال الهدم على حافة الطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة و مساحات توقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة، أولا لا بد من انجاز حاجز فاصل

رمادي و مرئي ليلا و نهارا ما بين هذه المساحات و مكان الأشغال، كما يجب أن يكون هذا الحاجز مصانا باستمرار<sup>(1)</sup>، و هذا لعزل الأشغال عن هذه الأماكن العمومية.<sup>(2)</sup>

#### د - الالتزام بمدة صلاحية رخصة الهدم

لقد ألزم المشرع الجزائري من خلال المادة 85 من المرسوم 15-19 على صاحب الرخصة أن يتقيد بالمدة الزمنية للهدم و إلا اعتبرت رخصة الهدم لاغية في الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 خمس سنوات.

- إذا توقفت عملية الهدم خلال سنة واحدة.

- إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة.

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يتحدث عن تجديد رخصة الهدم في حالة إلغائها كما فصل بالنسبة لرخصة البناء فهل تطلب من جديد أم لا ؟

نستنتج في الأخير أن لرخصة الهدم أهمية و هذا نظرا لخطورة العملية و نظرا لذلك فرض المشرع من خلال هذه الرخصة عدة التزامات على طالب رخصة أن يتقيد بها و لضمان ذلك لابد من تدخل الفعال للإدارة بمراقبة أعمال الهدم و ذلك باعتمادهم على وسيلة قانونية تتمثل في تحرير محضر المعاينة التي يثبت مدى احترام صاحب الرخصة للالتزامات المفروضة عليه من خلالها، و سوف نتطرق لهذه النقطة في الفرع الثاني.

#### الفرع الثاني

##### رقابة الإدارة قبل التصريح بانتهاء أشغال الهدم

لقد تحدثنا سابقا عن الجهات المكلفة بمراقبة عقود التعمير التي حددها المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم و قانون 08-15 و كذا القوانين الخاصة بالمناطق ذات مميزات خاصة و باعتبار أن رخصة الهدم تمنح في المناطق ذات مميزات طبيعية و ثقافية فإن الأعوان هذه المناطق مكلفة بالمراقبة عملية الهدم و التي حددهم قانون 98-04 في نص المادة 92 منه و كذا المناطق ذات مميزات طبيعية و البيئية في قانون 03-10 حددت الأعوان في نص المادة 10 منه، فهم مكلفون بتحرير محضر معاينة حيث نجد أن المشرع من خلال المرسوم 06-55 ألزم رئيس مجلس شعبي البلدي و الأعوان المؤهلين

1- المادة 720 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2- بشير التجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، مرجع سابق، ص 77.

أثناء قيامهم بمراقبة أن يطلبوا من صاحب رخصة الوثائق التي نصت عليها المادة 6 منه وتتمثل في التصريح بفتح ورشة و رخصة الهدم.

و في حالة إذا لم يكن للمالك أو موكله رخصة الهدم فهنا العون مكلف بتحرير محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم، لأن عملية هدم واقعة في المناطق المحددة في المادة 60 من قانون 29-90 المعدل و المتمم ملزمة برخصة مسبقة قبل أي عملية هدم سواءا كلي أو جزئي لأنه التزام فرضه قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 فأى إخلال بهذا الالتزام يعد مخالفة وفقا لنص المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم<sup>(1)</sup>، ما لم يكن نص خاص بالمناطق المحددة أشد من نص المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.

### الفرع الثالث

#### الرقابة الإدارية بعد تصريح بانتهاء أشغال الهدم

إن المشرع الجزائري لم يتحدث عن تصريح بانتهاء أشغال الهدم كما فعل بالنسبة للرخصة البناء و التجزئة و إن كان هذا الإجراء مهم جداً خاصة في الحالات التي نص عنها المشرع المتمثلة في إلغاء رخصة الهدم إذا لم تحدث خلال 5 سنوات أو توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة فالتصريح بانتهاء الأشغال هو وسيلة لإثبات الحالات التي نصت عليها المادة 85 من المرسوم 15-19 و كذا لتسهيل مراقبة الأعوان عن مدى احترامه للمدة القانونية للهدم فكان على المشرع أن يستدرك الأمر ويلزم صاحب رخصة الهدم بالتصريح بانتهاء أشغال الهدم لأن التصريح كما قلنا سابقا وسيلة إعلام الإدارة بانتهاء الأشغال و إثبات مدى احترام صاحب رخصة لمضمونها.

و في الأخير يمكن القول أن جهاز المراقبة العمران في الجزائر و خاصة الرقابة الإدارية التي تمارس من قبل السلطات المختصة و أجهزة الشرطة العمران و البيئة مهمتها صعبة و متشعبة مما تجعل مهامها لا يمارس بأحسن وجه خاصة فيما يتعلق برخص التعمير المتمثلة في رخصة البناء و التجزئة و الهدم فمن خلال هذا الفصل لاحظنا أن نسبة مخالفات التعمير لا تزال مستمرة سواءا بالنسبة للأشغال العمرانية أو المواصفات العمرانية المحددة قانونا في التوسع العمراني وهذا من خلال المحاضر المحررة شأن ذلك و هذا ما إستنبطناه من خلال هذا الفصل عن رخص التعمير أما بالنسبة للشهادات التعمير سوف نتطرق إليها في الفصل الثاني من الباب الأول، و التي من خلال نبين كيفية الرقابة الإدارية لهذه الشهادات.

1- تنص المادة 77 على أنه « يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 3000000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.... »

## الفصل الثاني

### الرقابة الإدارية على شهادات التعمير

تعتبر شهادات التعمير من وسائل الضبط الإداري الأكثر فعالية في رقابة نشاط الفردي و التحكم فيه، فهي عبارة عن وثائق أو مستندات إدارية تمنحها الإدارة مجسدة في ذلك الرقابة السابقة و اللاحقة لعملية تسليم هذه الشهادات و المتمثلة في شهادة التعمير و شهادة التقسيم و الشهادة المطابقة، تعتبر هذه الأخيرة وسيلة لاحقة للرقابة الإدارية.

و إن كان هذه الشهادات تتفاوت أهميتها بالنسبة للجانب الرقابي حيث تعتبر موجودة قانونيا و غائبة واقعيًا خاصة منها شهادة التعمير و شهادة التقسيم و لعل السبب يعود إلى قلة الوعي القانوني لدى الأفراد و عدم درايتهم بقوانين العمران لأن كل من شهادة التعمير و شهادة التقسيم لها أهمية بحيث تبين شهادة التعمير طبيعة الأرض القابلة للبناء و كذا أهم الارتفاقات الموجودة بها أما شهادة التقسيم لها دور في تغير العقار المبني و مدى تأثيرها على ذلك، فلا بد على المالك أو موكله سواء شخص طبيعي أو معنوي استصدار هذه الشهادات لما لها من أهمية كبيرة و عدم الاستهزاء بها و على الإدارة مراقبة ذلك فهي الجهاز الأهم المخول له قانونا بمراقبة عقود التعمير.

تعتبر شهادات التعمير من الإجراءات الشكلية التي لا تمس بأصل الحق المعترف به على عكس رخص التعمير تعتبر إجراء جوهري من أجل استعمال الحق و هذا هو الفرق الواضح بين شهادات و رخص التعمير.

نص المشرع الجزائري عن هذه الشهادات في المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها في المواد من 2 إلى 6 الخاصة بشهادة التعمير و المواد من 33 إلى 40 الخاصة بشهادة التقسيم، و المادة 51 من قانون 29-90 المعدل و المتمم و المواد من 63 إلى 69 الخاصة بالشهادة المطابقة و القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام الإنجاز بها و هذا القانون خاص بالتسوية بعض البناءات و سوف نتطرق إلى جميع هذه النقاط من حيث تعريف هذه الشهادات و إجراءات تسليمها و الرقابة الإدارية على هذه الشهادات في الفصل الثاني من الباب الأول نتناول هذه النقاط في المباحث التالية:

المبحث الأول: الرقابة الإدارية على شهادة التعمير.

المبحث الثاني: الرقابة الإدارية على شهادة التقسيم.

المبحث الثالث: الرقابة الإدارية على شهادة المطابقة.

## المبحث الأول

## الرقابة الإدارية على شهادة التعمير

بما أن رخصة البناء لها دور في تنظيم عمليات البناء فإن شهادة التعمير تعتبر وسيلة قانونية لإثبات صلاحية هذه الأرض للبناء و الارتفاقات الموجودة عليها و لهذا فرخصة البناء مرتبطة بشهادة التعمير حيث من خلالها تتمتع الإدارة برفض أو منح رخصة البناء و رغم ذلك فالمشرع الجزائري لم يلزم الأشخاص بضرورة الحصول عليها، رغم أنها تسمح للإدارة بتوجيه و مراقبة استعمال الأفراد لعقاراتهم و البناء عليها.

كما تعتبر شهادة التعمير وسيلة لضبط عمليات عمرانية و قد جعلها المشرع الجزائري كما قلنا سابقا اختيارية و هذا حسب نص المادة 51 من قانون 29-90 المعدل و المتمم بقولها « يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني، قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية... »

من خلال نص المادة فإن شهادة التعمير يطلبها كل من شخص طبيعي أو معنوي على سبيل الحصول على معلومات تحدد فيها حقوقه في البناء و الارتفاقات المفروضة على قطعة الأرضية محل بناء.

و قد نظم المشرع الجزائري هذه الشهادة في المرسوم 15-19 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير في نص المواد من 2 إلى 6 منه، و نظراً لأهمية هذه الشهادة لابد أن نتطرق إلى مفهومها و إجراءات الحصول عليها وفي الأخير رقابة الإدارة في رفض أو منح شهادة التعمير و سوف نتطرق إلى هذه المسائل في المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير.

المطلب الثاني: شروط و إجراءات تسليم شهادة التعمير.

المطلب الثالث: الدور الرقابي للإدارة في إصدار القرار المتعلقة بشهادة التعمير.

## المطلب الأول

### مفهوم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وسيلة لرقابة الإدارة فهي تبين مدى صلاحية القطعة الأرضية للبناء عليها أم غير قابلة للبناء عليها<sup>(1)</sup>، كما تبين أهم الارتفاقات الموجودة على هذه القطعة الأرضية.

و قد نص عليها المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 15-19 حيث أعطى تعريف لهذه الشهادة و كذا إجراءات تسليمها و طرق الطعن في حالة رفض أو سكوت الإدارة، كما استحدث بطاقة جديدة تدعى بطاقة المعلومات و التي لا تحل محل شهادة التعمير حيث يستعان بها على سبيل الإشارة لغرض معين و مفيد فهي تخضع لنفس إجراءات تسليم شهادة التعمير ما عدا بعض الفروق التي سوف نتحدث عنها فيما بعد و لتوضيح أكثر عن شهادة التعمير نحاول من خلال هذا المطلب إلى تعريفها و خصائصها في الفرع الأول ثم نتطرق إلى أهميتها في الفرع الثاني و في الأخير نتطرق إلى تكيفها في الفرع الثالث.

### الفرع الأول

#### تعريف شهادة التعمير و خصائصها

##### أولاً: تعريف شهادة التعمير

يعود أصل هذه الشهادة إلى القانون الفرنسي، أين كانت كل الشهادات المتعلقة بالتعمير تدخل ضمن الممارسات الإدارية، حيث بموجب قانون الفرنسي الصادر في 1971 أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية و جعلها منشأ للحقوق.<sup>(2)</sup>

لقد عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 2 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19 بأنها وثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، فهي تمنح للفرد معلومات خاصة بأحكام و قواعد التعمير و حقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية و جميع الارتفاقات المتعلقة بها<sup>(3)</sup>، و بالتالي فالفرد يكون على علم إذا أراد التصرف في الأرض.

1- Henri Jacquot, Certificat d'urbanisme, Dalloz Paris, 1996, P 32.

2- منصوري نورة، مرجع سابق، ص ص 62-63.

3- اقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 127.

- كما عرفت بأنها تحدد فيها حقوق البناء و الارتفاقات في العقار المعني يبين فيها أيضا الطرقات و المنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع انجازها و هذا لإحاطة الجمهور علما بتوقعات نزع الملكية و بالارتفاقات الإدارية و لا سيما منع البناء.<sup>(1)</sup>
- كما عرفها David-André بأنها « شهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة تعطي معلومات عن قواعد التعمير المفروضة على الأرضية محل البناء لتطبيق أحكام التعمير و لا تعتبر رخصة فهي لا تعوض الرخص ». <sup>(2)</sup>

لكن نجد أن المشرع الجزائري اكتفى فقط بتعريف شهادة التعمير دون تحديد آخر كما فعل المشرع الفرنسي حيث ميز بين نوعين من شهادة التعمير هناك شهادة التعمير الحياضية تمتاز بطابع معلوماتي حيادي و لا تستند إلى مشروع خاص يسمح لطالبيها بأخذ مجموعة من المعلومات حول قانون التعمير.

أما الشهادة الثانية و التي تدعى شهادة ما قبل الأشغال فهي تهدف إلى إعلام الطالب بالقابلية القانونية للمشروع على القطعة الأرضية المحددة.<sup>(3)</sup>

و ما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري استحدث بطاقة جديدة و هي بطاقة المعلومات في نص المادة 2 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنها لا تحل محل شهادة التعمير و هدف منا هو على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة حول القطعة الأرضية المعنية.

و من خلال التعاريف السابقة يمكن أن نستنبط عدة خصائص تتميز بها شهادة التعمير.

### ثانيا: خصائصها

- 1- من خلال شهادة التعمير يتعرف صاحب البناء على عملية البناء التي سيقوم بها ضمن خطط السلطات المختصة بالتنظيم العمراني للمدن من خلال المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و شغل الأراضي و تنظيم استعمالها في مجال البناء بمختلف أغراضه و استعمالاته.<sup>(4)</sup>
- 2 - تعتبر شهادة التعمير وثيقة إدارية تسلم من قبل الإدارة عن طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي.

1- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 350.

2- David-André Camous , L'essentiel du droit de l'urbanisme , Op.cit , p133.

3- Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, 6<sup>ème</sup> édition, Guolino éditeur, l'esctenso édition, 2011, p 205.

4- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 220.

- 3 - هي عبارة عن وثيقة توضيحية تبين للمستفيد إمكانية البناء على القطعة الأرضية.<sup>(1)</sup>
- 4 - تعتبر شهادة التعمير وسيلة لمراقبة مشروع البناء و كذا كثافة المستهلكة و المتبقية على الأرضية.<sup>(2)</sup>
- 5 - هي إجراء إداري اختياري، لأن هذه الوثيقة تسلم للشخص سواء كان طبيعياً أو معنوياً و بطلب منه.<sup>(3)</sup>
- 6 - كما تعتبر شهادة التعمير الوثيقة التي تساعد في عملية البيع أرض من أجل البناء، أخذ المعلومات حول القطعة الأرضية من خلال أحكام و قواعد التعمير فهي وثيقة تساعد في معرفة طبيعة القطعة الأرضية.<sup>(4)</sup>

### الفرع الثاني

#### أهمية شهادة التعمير

للشهادة التعمير أهمية سواء بالنسبة للخواص أو بالنسبة للإدارة.

#### أولاً: بالنسبة للخواص

باعتبار أن شهادة التعمير تحتوي على مختلف المعلومات المتعلقة بالأرض المراد انجاز البناء عليها حسب ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 فهي تبين مدى قابليتها لإنجاز مشروع معين كما أنها تحتوي على:<sup>(5)</sup>

- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية.
  - الارتفاقات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
  - أنظمة التهئية و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- لو قارنا محتواه مع تشريع العمراني الفرنسي نجد أن محتوى يختلف في تشريع الجزائري في ما يلي:<sup>(6)</sup>
- طبيعة أحكام التعمير المطبقة على الأرض.
  - القيود الإدارية الواردة على الملكية العقارية.

1- Voir Article L 410-3 Code D'urbanisme Français

2- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 223.

3- اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 127.

4- Jérôme Chapuisat, Le droit de l'urbanisme, Op.cit. P 37.

5- المادة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

6- اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 128.

- نظام الرسوم المطبقة على الأرض.

- التجهيزات العمومية.

- ممارسة حق الشفعة في الأرض المعنية بذلك.

و نظرا لمحتواه فإن شهادة التعمير تعتبر ضرورية بالنسبة للفرد بإفادته بالمعلومات الخاصة بالقطعة الأرضية من أحكام و قواعد التعمير و جميع الارتفاقات المفروضة على هذه القطعة الأرضية و بالتالي فالفرد يكون على علم من أمره إذا أراد التصرف فيها كما أنها تجنيه من مصاريف تحضير طلب رخصة البناء في حالة ما إذا كانت الأرض غير قابلة للبناء.<sup>(1)</sup>

فعلى المحافظ العقاري أثناء قيامه بشهر العقود الناقلة أو المعتبرة للملكية أن يتأكد من الارتفاقات الممكنة التي قد تغير من أعباء العامة التي تحكم القطعة الأرضية فالمحافظ العقاري يطلب شهادة التعمير إلا في حالات نادرة بتأكد من مجموع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مخطط شغل الأراضي حفاظا على الوعاء العقاري المختص لأي مشروع كان عام أو خاص.<sup>(2)</sup>

كذلك بالنسبة للموثق أثناء قيامه بإجراء عملية البيع قطعة أرضية بطلب شهادة التعمير للتأكد من قابلية الأرض للبناء أم لا، و نظرا لأهميتها بالنسبة للفرد إلا أن المشرع الجزائري لم يجعل طلبها أمر ضروري بل اختياري فكان من أحسن التزامها نظرا لأهميتها.

### ثانيا: بالنسبة للإدارة

لشهادة التعمير دور إعلام و رقابة بالنسبة للإدارة<sup>(3)</sup>، فهي تهدف إلى تمكين الإدارة مراقبة قابلية الأرض للبناء و إعلام المعني بمدى قابلية الأرض للبناء<sup>(4)</sup>، فبواسطتها ترخص بالتجزئة اللاحقة للأرض و بالتالي تعلم الإدارة المالك بالآثار المحتملة التي قد تنتج عن عملية التجزئة.

و على الإدارة احترام توجيهات و توصيات مخطط شغل الأراضي التي تخضع له الأرض محل الطلب<sup>(5)</sup>، أو لأحكام المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير في حالة غياب مخطط POS أو مخطط PDAU.

1- يوريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مرجع سابق، ص 15.

2 - Patrick Gérard, Pratique de droit de l'urbanisme, Op.cit, P 167.

3- اقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 128.

4 - Roger Saint-Alary et Corinne Sait-Alary, Droit de la construction, 6 édition 2001, Dalloz, P 37.

5- اقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 128.

## الفرع الثالث

## التكيف القانوني لشهادة التعمير

باعتبار شهادة التعمير وثيقة إدارية تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 و باعتبار أن رئيس مجلس الشعبي البلدي هو سلطة إدارية فإن شهادة التعمير تعتبر قرار إداري صادر من سلطة إدارية مختصة.

إلا أن المشرع الفرنسي لم يعتبرها قرار إداريا تنفيذيا كونها لا تمنح للمستفيد إمكانية القيام بأي نشاط عمراني<sup>(1)</sup>، لكن بموجب قانون الصادر سنة 1971 في فرنسا أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية و جعل منها قرار إداري منشأ للحقوق<sup>(2)</sup>، و باعتبار أنها صادرة عن البلدية فإنها تخضع لقواعد و أحكام القانون الإداري كما تخضع في نزاعاتها للقضاء الإداري<sup>(3)</sup>.

فمن خلال ما سبق ذكره نقول أن شهادة التعمير تعتبر قرار إداري و هذا لتوافرها على عناصر أو أركان قرار إداري و تتجلى ذلك في منح للمستفيد من شهادة الطعن فيها عند عدم إقناعه بالرد و في حالة السكوت الجهة المختصة و قد نصت على ذلك المادة 6 من المرسوم التنفيذي 15-19 و بالتالي يستطيع رفع الدعوى أمام الجهة القضائية الإدارية و هذا ما يبين صفات القرار الإداري موجودة في شهادة التعمير.

## المطلب الثاني

## شروط و إجراءات تسليم شهادة التعمير

تعتبر شهادة التعمير وسيلة للرقابة الإدارية السابقة و التي من خلالها تبين قابلية الأرض للبناء و حقوق الارتفاق المفروضة عليها فهي وسيلة للإعلام و رقابة التي تعتمد عليها الإدارة لفرض رقابتها، و لمنح شهادة التعمير فقد وضع المشرع عدة شروط و إجراءات لمنحها، و هذا من خلال المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها و هذا في المواد من 3 إلى 6 منه.

1 - Jacqueline Morand- Deviller, La commune l'urbanisme et le droit, Dexia, Paris, 2002, P 77.

نقلا عن مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري و إدارة عامة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة حاج لخضر باتنة، ص 76.

2- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير، مرجع سابق، ص 63.

3- اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 128.

و لتوضيح ذلك نتطرق إليها من خلال هذا المطلب في الفروع التالية:

الفرع الأول: شروط تقديم الطلب.

الفرع الثاني: دراسة و تحضير الطلب.

الفرع الثالث: صدور قرار.

### الفرع الأول

#### شروط تقديم الطلب

قبل التطرق إلى شروط الملف لابد أن نتعرف عن الأشخاص المكلفون بطلبها.

#### أولاً: الأشخاص المكلفون بطلبها

طبقاً لنص المادة 3 من المرسوم 15-19 لابد أن يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو موكله أو أي شخص معني فمن هو الشخص المعني ؟  
يكون شخص آخر له ترخيص بالبناء أو الجار، و قد يكون المالك المستقبلي الاحتمالي، أو الوسيط العقاري أو الموثق.<sup>(1)</sup>

#### ثانياً: تقديم و إيداع الطلب

##### أ - تقديم الطلب

لقد نصت المادة 3 من المرسوم 15-19 عن مضمون الطلب حيث لابد أن يتضمن الطلب البيانات الآتية:

- طلب خطي ممضيا من طرف صاحب الطلب.
- اسم مالك الأرض.
- تصميماً حول الوضعية يسمح بتحديد القطعة الأرضية.
- تصميم يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

أما بالنسبة لبطاقة المعلومات نفس البيانات ما عدا هوية المالك و هذا ما نصت عليه المادة 3 الفقرة 1 من المرسوم 15-19 و هذا ما يوضح أن بطاقة المعلومات تطلب من قبل أي شخص له مصلحة في ذلك بعد تقديم الطلب تأتي مرحلة الإيداع.

1 - مصطفى عايدة، مرجع سابق، ص 105.

## ب - إيداع الطلب

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات و الوثائق المرفقة بالطلب في نسختين بمقر مجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، مقابل وصل إيداع تسلمه الإدارة في اليوم ذاته.<sup>(1)</sup>

بعد مرحلة تقديم الطلب و إيداعه تأتي مرحلة دراسة و تحضير الطلب.

## الفرع الثاني

## تحضير و دراسة الطلب

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية بناء على أحكام أداة التعمير و التي نعني بها أحكام مخطط شغل الأراضي لأن هذا الأخير يحدد الشكل الحضري و التنظيم و حقوق البناء و استعمال الأراضي الفضاءات و المناطق المعنية بالبناء، كما أنه يعين كمية الدنيا و القصوى من البناء المسموح به و يضبط قواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات، و أيضاً يحدد المساحة العمومية و المساحات الخضراء و المواقع المخصصة للمنشآت العمومية و المنشآت ذات المصلحة العامة و كذلك تخطيطات و مميزات طرق المرور و كذلك الارتفاقات، كما يحدد الأحياء و الشوارع و النصب التذكارية به و المواقع الواجب حمايتها وتجديدها و إصلاحها و يحدد مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها و حمايتها.

و في حالة إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين اعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم الأشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي.<sup>(2)</sup>

و في حالة غياب مخطط شغل الأراضي تعتمد المصالح المختصة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة للتهيئة و التعمير.

كما يمكن لمصالح التعمير بالبلدية أن تستعين عند الحاجة بمصالح الدولة المكلفة بالعمران على المستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.<sup>(3)</sup>

1- المادة 13 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 4 الفقرة 3 من نفس المرسوم.

3- المادة 3 الفقرة 4 من نفس المرسوم.

## الفرع الثالث

## صدور القرار

لقد حصر المشرع الجزائري صدور شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا حسب نص المادة 3 الفقرة 5 من المرسوم 15-19 عكس ما كان في المرسوم 91-176 الملغي الذي أعطى اختصاص لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الوزير المكلف بالتعمير.

- فبعد دراسة الطلب و قبوله يتم تسليم شهادة التعمير خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب حسب ما نصت عليه المادة 4 الفقرة 1 من المرسوم 15-19 عكس ما كان في المرسوم 91-176 الملغى المدة المحددة بشهرين تدرس و تسلم بحسب أشكال نفسها المتعلقة برخصة البناء في حين المرسوم 15-19 لم يتحدث عن ذلك اكتفى فقط بأن الدراسة تتم من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو القواعد العامة المتعلقة بالتهيئة و التعمير، فعلى المشرع أن يبين بدقة كيفية الدراسة كما فعل في الرخص سابقة الذكر من حيث إجراءات و استشارة الهيئات المنصوص عنها في أحكام رخصة البناء.

- كما يجب أن يحتوي قرار شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات على ما يلي:<sup>(1)</sup>

- 1- مواصفات التهيئة و التعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
- 2- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية و المواصفات التقنية الخاصة الأخرى.
- 3- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة.
- 4- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني و كذلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما:
  - ظهور صدع زلزالية نشطة على سطح.
  - تحركات القطعة الأرضية من الانزلاق أو الانهيار.....
  - القطع الأرضية المعرضة للفيضانات.
  - الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة و قنوات نقل المنتجات البترولية و الغازية و خطوط نقل الطاقة.

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

أما المشرع الفرنسي خلافا للمشرع الجزائري أكد إلزامية تحديد أحكام التعمير الخاصة بالساحل و المناطق الجبلية و التوجيهات الجهوية للتهيئة و المخطط التوجيهي و مخطط الحماية، التي من المفروض أن تدرج من قبل المشرع الجزائري لما لها من أهمية لضمان احترام كل الأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير و الخاصة ببعض أجزاء من الإقليم الوطني التي تفرض في بعض الأحيان أحكام خاصة<sup>(1)</sup>.

- و قد حدد المشرع الجزائري صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو لصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي<sup>(2)</sup>.  
أما بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر في حين نرى أن المشرع الجزائري في المرسوم 91-176 الملغى أعطى صلاحية شهادة التعمير بمدة سنة من تاريخ تبليغ حسب نص المادة 5 منه التي ربطها مع صلاحية مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.

### المطلب الثالث

#### الدور الرقابي للإدارة في إصدار القرار المتعلقة بشهادة التعمير.

إن شهادة التعمير تكمن رقابتها في رقابة رخصة البناء فالرقابة التي نحن بصدد دراستها لا تشبه رقابة الإدارة لرخص التعمير السابقة الذكر من حيث الأشخاص المؤهلين بتقرير محاضر معاينة في حالة المخالفة و كذا الجزاءات المترتبة على ذلك لأن شهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إدارية تبين قابلية للأرض للبناء و الارتفاقات المفروضة التي نص عليها مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حين أن رخص سابقة الذكر لا بد أن تحترم ما جاء في هذه المخططات فهي ليست ضرورية عكس رخص التعمير، فمن خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى ما يلي:

الفرع الأول : رقابة الإدارة في القرار المتعلق بمنح شهادة التعمير

الفرع الثاني : رقابة الإدارة في القرار المتعلق برفض منح شهادة التعمير

#### الفرع الأول

##### رقابة الإدارة في القرار المتعلق بمنح شهادة التعمير

تسلم شهادة التعمير في شكل قرار إداري صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و يكون

1- عباس راضية، مرجع سابق، ص 290.

2- المادة 5 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

قبول تسليم شهادة التعمير إذا احترم طالب الشهادة شروط و إجراءات طلبها، ففي حالة احترامه لجميع إجراءات تسلّم شهادة التعمير إلا أن المشرع الجزائري لم يتحدث عن شهادة التعمير الإيجابية وسلبية كما فعل المشرع الفرنسي تكون شهادة التعمير الإيجابية إذا تضمنت قابلية الأرض للبناء في حين تسلّم هذه الشهادة أما شهادة التعمير السلبية هي عكس ذلك <sup>(1)</sup>، فكان المشرع الفرنسي أكثر دقة في ذلك إلا أن التعديل الأخير في المرسوم 15-19 استحدث بطاقة المعلومات التي هدفها استشاري حول القطعة الأرضية المراد بنائها فقط.

فالسؤال المطروح هل تسلّم شهادة التعمير إلا في حالة قابلية الأرض للبناء و الارتفاقات المفروضة عليها فقط ؟

نلاحظ أن المشرع الفرنسي فرق بين شهادة التعمير إيجابية وسلبية سابقة الذكر، على أن تسلّم شهادة الإيجابية إذا كانت الأرض قابلة للبناء عليها أو العملية ممكن تحقيقها أما سلبية تكون الأرض غير قابلة للبناء عليها. <sup>(2)</sup>

لكن اختيار نوع الشهادة يعتمد على أحكام و قواعد التعمير بواسطتها تسمح للسلطات الإدارية المختصة رفض شهادة و باعتبار أن ذلك يعتمد على سلطة تقديرية للإدارة فإن مجلس الدولة الفرنسي لا يسمح للإدارة باتخاذ قرار نهائي في هذا المجال أي تسليم شهادة التعمير لأنه منع تسليم شهادة التعمير السلبية حتى لو كانت الإدارة معزّمة على رفض تسليم رخصة البناء لأن الإدارة لا يمكنها أن تقرر قابلية الأرض للبناء في حين يسمح فيما بعد بالبناء في حالة ضرورة. <sup>(3)</sup>

إلا أن المشرع الجزائري لم يتحدث على ذلك بل اكتفى فقط باعتبار أن شهادة التعمير مرتبطة برخصة البناء و هذا في نص المادة 5 من المرسوم 91-176 الملغى على أن شهادة التعمير مدة صلاحيتها سنة واحدة في حين أن المرسوم 15-19 في نص المادة 5 منه تنص على أنه « ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، و تحدد صلاحيته بطاقة المعلومات بثلاثة أشهر.

لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة و التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات «.

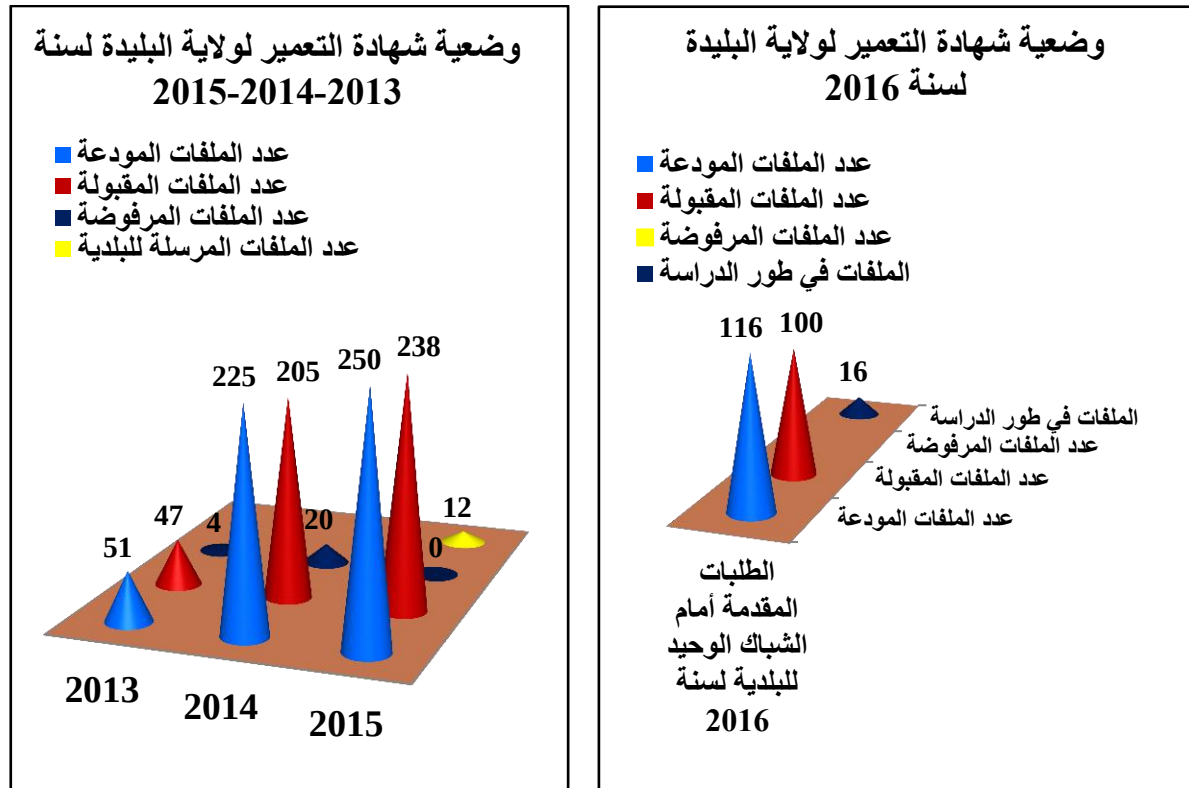
1 - Henri Jacquot, Certificat d'urbanisme, Op.cit. , P 128.

2- مصطفىوي عابدة، مرجع سابق، ص 106.

3 - Henri Jacquot, Certificat de l'urbanisme, Op.cit. P 119.

من خلال نص المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 ملغى حدد مدة صلاحية شهادة التعمير بسنة واحدة إلا أن جاء المرسوم التنفيذي 15-19 في نص المادة أعلاه حدد صلاحيتها بصلاحية مخطط شغل الأراضي أو مخطط توجيهي للتهيئة و التعمير، أما بطاقة معلومات حددها بثلاثة أشهر، كما تحدثت المادة عن علاقة شهادة التعمير برخصة البناء في نص المادة 5 الفقرة الأخيرة تكلمت على أنه إذا ما طلبت رخصة البناء في هذا الأجل المحدد بصلاحية pos أو pdau فإنه لا يتم إعادة النظر في أنظمة التعمير و بالتالي فإن شهادة التعمير تعتبر ضمانا لطالبها عند طلب رخصة البناء، و من هذا المنطلق نقول أن المشرع الجزائري ربط بين شهادة التعمير و رخصة البناء، و هنا المشرع الجزائري أجاب عن ثغرة قانونية كانت موجودة و هي حالة إلغاء Pos هل يؤدي حتما إلى إلغاء رخصة البناء و شهادة التعمير سلمت في ظله ؟

فعند احترام جميع شروط وإجراءات تسليم شهادة التعمير يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قبوله بمنح شهادة التعمير خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب.<sup>(1)</sup> و من الجانب العملي نحاول أن نبين وضعية شهادة التعمير في ولاية البلدية خلال السنوات الأخيرة.



مصدر: مديرية التعمير والبناء و الهندسة المعمارية لولاية البلدية.

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

من خلال رسم البياني يوضح لنا أن كل سنة يزداد طلب شهادة التعمير و هذا دليل على وعي الشعب الجزائري لقوانين التعمير و درايتهم بأهمية هذه الشهادة، نلاحظ خلال سنة 2013 كان طلبها جد قليل إلا أنه زاد الطلب في سنة 2014 كما نلاحظ أن عدد الملفات المودعة للبلدية 225 قبلت منها 205 أما في سنة 2015 أي بعد صدور المرسوم التنفيذي 15-19 أودعت الملفات على مستوى البلدية من أصل 250 و قبلت 238 و عدد الملفات الموجهة للبلدية 12 و هذا لأن دراسة ملفات شهادة التعمير في ظل المرسوم الملغى 91-176 كانت تدرس على مستوى الولاية أما بعد صدور المرسوم التنفيذي 15-19 أصبحت دراسة ملفات شهادة التعمير يكون على مستوى البلدية عن طريق الشباك الوحيد للبلدية.

أما في سنة 2016 فكانت طلبات المودعة على مستوى شباك الوحيد للبلدية خلال الثلاثي الأول من هذا العام بـ 116 ملف قبلت 100 ملف و 16 ملف طور الدراسة هذا ما يوضح أن عدد الملفات كانت كثيرة درست في مدة معقولة نتيجة لتقليص مواعيد التي جاء بها المرسوم التنفيذي 15-19 مما جعل الإدارة ملزمة باحترام المدة و إصدار قبول منح شهادة التعمير.

### الفرع الثاني

#### رقابة الإدارة في القرار المتعلق برفض منح شهادة التعمير

لم ينص المشرع الجزائري عن حالات رفض شهادة التعمير كما فعل بالنسبة لرخصة البناء و الهدم والتجزئة لا في قانون 90-29 المعدل و المتمم و لا في المرسوم التنفيذي 91-175 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء و لا حتى في المرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير.

ولكن من خلال الرسم البياني المتعلق بوضعية شهادة التعمير لولاية البليدة نلاحظ أن هناك ملفات قد رفضت، ففي سنة 2013 عدد الملفات المرفوضة 04 أما في سنة 2014 عدد الملفات المرفوضة 20 و في سنة 2015 قبلت جميع الملفات ، يعود سبب الرفض إما إلى عدم احترام طالب الشهادة لشروط المتعلقة بطالب نفسه أو مضمون الملف، و قد تصدر الإدارة قرار رفض منح شهادة يعود السبب إلى نهاية صلاحية مخطط شغل الأراضي أو في بداية إعدادة أو أن الأرض المراد بناء عليها غير صالحة للبناء لأن شهادة التعمير مرتبطة برخصة البناء .

## المبحث الثاني

## الرقابة الإدارية على شهادة التقسيم

من خلال هذا المبحث نتطرق إلى شهادة التقسيم العقاري المبني خلافا لما سبق ذكره في الفصل الأول بالنسبة لتجزئة العقار الغير مبني و التي تستوجب الحصول على رخصة التجزئة من أجل البناء أو التنازل عن الحصص و التي تعتبر إجراء جوهري في استعمال الحق أما الشهادات فهي إجراء شكلي لا تمس بأصل الحق المعترف به للمالك.

لقد ضبط المشرع الجزائري العمليات العمرانية حيث جعل للمالكين العقاري القائمين على العمليات العمرانية إمكانية الحصول على شهادات التعمير منها شهادة التقسيم في البناءات القائمة و يزمع مالكوها على تقسيمها إلى قسمين أو أكثر، و في الأخير عليهم بالحصول على شهادة المطابقة بعد انتهاء من أعمال التقسيم التي تعتبر رقابة لاحقة من قبل الإدارة لمعرفة مدى احترام طالب شهادة لأحكام و مواصفات شهادة التقسيم.

إن مصطلح التقسيم التي أتى به المشرع الجزائري أدى إلى تشابه بين عدة مصطلحات منها شهادة التقسيم و عقد القسمة في العقار المشاع و بين شهادة التقسيم و الجدول الوصفي لتقسيم العقار المتعلق بالملكية المشتركة.

و للحصول على شهادة التقسيم لابد من شروط و إجراءات لتسليمها و التي نص عنها المشرع الجزائري في المرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها المواد من 34 إلى 38 منه.

سوف نتطرق إلى جميع هذه النقاط في هذا المبحث من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم و تكييفها القانوني.

المطلب الثاني: شروط و إجراءات الإدارية الواجبة لتسلم شهادة التقسيم.

المطلب الثالث: شهادة تقسيم في مناطق ذات مميزات خاصة.

المطلب الرابع: رقابة الإدارة على أشغال المتعلقة بأعمال التقسيم.

## المطلب الأول

## مفهوم شهادة التقسيم و تكيفها القانوني

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة أقرها المشرع الجزائري لحماية و تنظيم نسيج العمراني سنوضح أكثر هذه الوثيقة من خلال تحديد مفهومها في الفرع الأول ثم ننتقل إلى تكيفها القانوني في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

## مفهوم شهادة التقسيم

نحاول من خلال هذا الفرع أن نعرف شهادة تقسيم مع ذكر خصائصها و تميزها عن بعض المصطلحات المشابهة لها.

## أولاً: تعريف شهادة التقسيم

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تبين الشروط و الإمكانيات لتقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قطعتين أو أكثر <sup>(1)</sup>، التي تبين شروط و الإمكانيات القانونية لتقسيم العقار المبني بشرط أن لا يكون على شكل طبقات <sup>(2)</sup>، و من خلال ذلك نستنتج أن شهادة التقسيم تسلم في حالة التي يكون فيها العقار مبنياً و هذا ما يختلف تماماً مع رخصة التجزئة.

أشار القانون 29-90 إلى هذه الوثيقة في المادة 59 منه <sup>(3)</sup>، و لكن نلاحظ أن المشرع الجزائري أدرج شهادة التقسيم مع رخصة التجزئة في القسم الثالث من الفصل الخامس من القانون 29-90 مع العلم أنهما يختلفان تماماً فكان على المشرع أن يستبعد نص المادة 59 من هذا القسم.

- كما وضحت المادة 33 من المرسوم التنفيذي 15-19 طبيعتها بأنها وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو عدة أقسام.

- كما عرفت كذلك بأنها « تسلم للمالك العقار مبني عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام » <sup>(4)</sup>.

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

2- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مرجع السابق، ص 26.

3- تنص على مايلي " تسلم للمالك عقار مبني و بطلب منه شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين أو عدة أقسام..."  
4 - Djilali Adja , Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Op.cit.P 188.

و عرفها عزري الزين « بأنها وثيقة عمرانية تمنح في إطار تنظيم عمليات البناء و هي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية »<sup>(1)</sup>.

فهي شهادة تخص العقارات المبنية فقط، لا تغيير حقوق البناء المتعلقة بالعقار كما سبق القول لأنه مبني أساسا، فهي غالبا ما تطلب من طرف الورثة من أجل تقسيم العقار الموروث حيث تظهر الفائدة العملية لها في تسهيل عملية قسمة العقار للورثة، كما تمكن البلدية من مراقبة مدى إمكانية قسمة العقار المبني و مدى تأثير ذلك على المحيط العمراني.

كما أنها تختلف عن رخصة التجزئة التي تطلب في العقار الغير المبني و تختلف عن شهادة التعمير باعتبار أنها لا تبين حقوق البناء و لا وضعية العقار اتجاه أدوات التعمير.<sup>(2)</sup>

#### ثانيا: خصائص شهادة التقسيم

من خلال التعاريف السابقة الذكر الخاصة بشهادة التقسيم يمكن أن نستخلص جملة من خصائص التي تمتاز بها هذه الشهادة و التي من خلالها يمكن أن نميزها عن بعض المصطلحات المشابهة لها و تتمثل هذه الخصائص فيما يلي:

- تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلمها السلطات الإدارية فهي كاشفة للحق و ليست منشئة له لأنها لا تغير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لأن العقار أساسا مبني.
- تمنح شهادة التقسيم لصاحب الحق في حالة تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو عدة أقسام.
- كما تعتبر شهادة التقسيم سندا اسميا، لأنها تكون باسم صاحب الطلب و لا تنتقل إلى الورثة بعد وفاته إلا بعد تقديمهم لطلب جديد من أجل تقسيم عقار موروث.
- تخضع شهادة التقسيم إلى إجراءات الشهر العقاري تشهر في المحافظة العقارية و هذا الإشهار له أثر قانوني يخفي وحدة عقارية و إنشاء وحدتين أو عدة وحدات عقارية جديدة<sup>(3)</sup>، و قد ألزم المشرع ضرورة شهر شهادة القسمة مثلها مثل رخصة التجزئة فهي تهدف إلى تقسيم العقار أي تنتج وحدات عقارية جديدة، و لذلك يتطلب المشرع لشهر شهادة القسمة أن يكون المخطط على سلم 1/200 أو 1/500 الذي يشمل حدود القطعة الأرضية و مساحتها الأرضية و المساحة المبنية من العارض

1- دبيح زهيرة، أزمة البنايات اللاشرعية و طرق معالجتها، مذكرة ماجستير في القانون فرع إدارة الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 24.

2- عزري زين، قرارات العمران الفردية و الطعن فيها، مرجع سابق، ص 68.

3- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 94.

المقررة في إطار اقتراح التقسيم بعد صدور قرار بتسليم الشهادة، يجب أن يفحص المحافظ العقاري مجموعة الحصص الناجمة عن التقسيم إلى مدى موافقتها للمخطط، لإعادة تقسيم الوحدات العقارية و أعبائها الجديدة.<sup>(1)</sup>

غير أنه تطبيقيا غالبا ما تتماطل الإدارة في شهر شهادة التقسيم أو رخصة التجزئة بما يجعل المعني هو من يسعى للشهر، و له في سبيل ذلك إيداع وثائق التقسيم أو التجزئة لدى مكتب التوثيق من أجل تحرير عقد إيداع شهادة التقسيم أو رخصة التجزئة من أجل إشهارها بالمحافظة العقارية لمحل وجود العقار.<sup>(2)</sup>

- إن أهم ميزة لشهادة التقسيم هو إنشاء حصص مبنية أو غير مبنية على خلاف رخصة التجزئة التي تهدف إلى إنشاء حصص مبنية فالغرض منها إقامة مباني فردية أو جماعية و هذا ما يمكن استنباطه في قانون التهيئة و التعمير 90-29 المعدل و المتمم و المراسيم المنظمة له.

### ثالثا: تمييز شهادة التقسيم عن بعض المصطلحات القانونية المشابهة لها

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية تسلم من قبل السلطة الإدارية المختصة و هي خاصة بالأراضي العمرانية فهي تخص العقارات المبنية فقط، و تسلم لكل من يريد تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر فهذه الشهادة كما رأينا سابقا لا تغيير حقوق البناء المتعلقة بالعقار لأن العقار أساسا مبني.

إن هذه الشهادة تختلف تماما عن بعض المصطلحات القانونية منها عقد القسمة المتعلق بالعقار المشاع و كذلك الجدول الوصفي للتقسيم و الذي يكون ضمن الملكية المشتركة.

#### أ - تمييز شهادة التقسيم عن قسمة العقار المشاع

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و هذا لإنشاء حصص مبنية أو غير مبنية.

أما قسمة العقار المشاع هو إجراء الغرض منه إخراج المالك من الملك الشائع إلى الملك الخاص ليشغل ما يؤول إليه دون باقي الشركاء.

و يقال للمالك أنه شائع إذا كان لكل واحد منهم مالك على شيوخ أو شريك في الملك.<sup>(3)</sup>

1- أعمر شريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير و البناء، مرجع سابق، ص ص 7-8.

2- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 18.

3- حمدي باشا عمر، منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية، مجلة الموثق 2001/07/20، العدد 2، ص 16.

و من خلال تعاريف نستنبط أهم مميزات بين عقد القسمة في العقار الشائع و شهادة التقسيم.

شهادة التقسيم هي وثيقة إدارية تسلم من قبل سلطات إدارية مختصة و بإجراءات أو شكليات إدارية، أما عقد قسمة العقار المملوك على الشيوع كما سبق ذكره هو عملية للخروج من حالة الشياح فهو حق مخول للمالكين على شيوع، و لم يقيد المشرع بأي إجراءات أو شكليات إدارية معينة فهي لا تحتاج إلى الموافقة مسبقة للجهات إدارية المختصة بالتنظيم العمراني، فهي تتم بطريقة ودية أو قضائية أما شهادة التقسيم فهي من إرادة المالك على قسمة ملكه.

كما أن شهادة التقسيم تطلب إلا في العقارات المبنية أما عقد قسمة العقار المشاع قد يكون مبني أو غير مبني.

و لكن عادة ما تطلب شهادة التقسيم من أحد الورثة إلى قسمة العقار المبني فهم في حالة شيوع تتم الطريقة هنا ودية دليل على طلبهم لشهادة التقسيم.

و أخيرا نستطيع القول أن شهادة التقسيم تختلف تماما عن عقد قسمة العقار المشاع، إلا أنه في حالة إذا تم قسمة العقار المشاع عن طريقة القسمة القضائية لابد أن يتضمن ملف طلب شهادة التقسيم في حالة قسمة العقار المشاع.

### ب - تمييز شهادة التقسيم عن الجدول الوصفي للتقسيم

حتى نميز شهادة التقسيم عن الجدول الوصفي للتقسيم لابد أن نتعرف و لو بشكل وجيز عن هذا الجدول الذي يوضح بكل وضوح معنى ملكية المشتركة.

نعني به وثيقة عامة تقيد فيها جميع المعلومات الخاصة بالعقار المبني، فهي وثيقة تقنية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني المشترك تعيينا دقيقا لا يناقض و أصل الملكية، فلا بد من بيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، بإضافة إلى معلومات عامة المتعلقة بالعقار و هي نوعه، اسم البلدية، رقم القسم، و رقم القطعة أما المعلومات الخاصة في الجدول الوصفي للتقسيم فهي رقم الحصة حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، نوع الحصة، و النسبة في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 67 من المرسوم 63/76.<sup>(1)</sup>

1- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في قانون الجزائري، ط 1، طبع ديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 99.

و يقوم بتحرير هذا الجدول موثق بعد إيداع وثائق أساسية كما يشمل على تقرير الخبير العقاري المخططات ( الموقع، الكتلة )، و الجدول المنصوص عليه في القرار الوزاري 1978/03/09 المتضمن تحديد كفيات إنجاز المخططات التي ترفق بالجدول الوضعية الملكية المشتركة و الأشخاص المؤهلين لوضعها، يعد الموثق هذا الجدول وفقا لنموذج مخصص بذلك.<sup>(1)</sup>

من خلال ما سبق ذكره عن شهادة التقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم يمكننا استنتاج أهم الفروق بينهما وهي كما يلي:

إن شهادة تقسيم و الجدول الوصفي للتقسيم ينصبان على العقارات المبنية، و لكن الجدول الوصفي للتقسيم يرد على العقارات المبنية في شكل طبقات و بتعدد الملاك، أما شهادة التقسيم ترد على عقار مبني بناءا عاديا يطلبها المالك، إذا نظرنا من ناحية العقارات فإن الجدول الوصفي للتقسيم متعلق بالملكية المشتركة المبنية في شكل طبقات أما شهادة التقسيم فهي متعلقة بالعقار مبني بناءا عاديا.

- كما أن الجدول الوصفي للتقسيم يعتبر وثيقة تقنية لتقسيم الملك المشترك و يتم إعداده من قبل خبير عقاري الذي يفرغ في قالب رسمي و يحرر من قبل الموثق.
- أما مسألة المواعيد في إعداده فهي غير محدودة على عكس شهادة التقسيم التي تعتبر وثيقة إدارية تسلم للمالك في شكل قرار صادر من جهات إدارية مختصة إما من قبل رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، و التي تسلم خلال شهر من إيداع الطلب.<sup>(2)</sup>
- كما أن المالك ملزم باستخراج شهادة التقسيم لدى قيامه بالتصرف في أي جزء مفرز من عقاره، لأنه بواسطتها يعطى للمشتري عقد ملكية تثبت ملكيته للعقارات المباعة له بمواصفاتها و حدودها أما الجدول الوصفي للتقسيم فهو أحد نتاج الملكية المشتركة، ففي حالة إذا كان هناك عقار مبني على شكل طبقات كفيلا مثلا و أراد صاحبها أن يبيع أحد الطوابق فعليه إعداد جدول وصفي للتقسيم أما إذا كان التصرف في طابق واحد مع عقار شاغر فهنا لابد من إعداد شهادة تقسيم لفرز الحصص بمعالمها و حدودها الجديدة ثم ينجز الجدول الوصفي للتقسيم.<sup>(3)</sup>

1- تحليل نواة، تقدير تقنية البيع على التصاميم، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، مرجع سابق، ص 102.

2- المادة 38 المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، المرجع سابق، ص 13.

## الفرع الثاني

## تكيفها القانوني

تعد شهادة التقسيم وثيقة عمرانية هامة في إطار تنظيم عمليات البناء<sup>(1)</sup>، كما أنها إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق فهي لا تغير من حجم العقار المبني بل تقسمه إلى قسمين أو عدة أقسام فهي تغير في البناء فقط، فهل تعتبر قرار إداري مثلها مثل رخص التعمير سابقة الذكر ؟

إن المشرع الجزائري لم يحدد الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم و لكن من خلال النصوص القانونية منها قانون 29-90 المعدل و المتمم في نص المادة 59 منه، و نص المادة 37 من المرسوم التنفيذي 19-15 التي تنص على أنه « يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس أشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء ».

فمن خلال نص المادة نستنتج أن شهادة التقسيم تحضر و تسلم وفق إجراءات المنصوص عنها لإصدار رخصة البناء و باعتبار هذه الأخيرة قرار إداري فإن شهادة التقسيم تعد كذلك لينطبق عليها شروط القرار الإداري المتمثل في صدورها عن الإرادة المنفردة من إحدى سلطات الإدارية المختصة و إحداثه لأثر قانوني.<sup>(2)</sup>

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري جانب الصواب من خلال تغيير اسم التصرف القانوني الانفرادي من اسم الرخصة إلى شهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية، و اعتبارها وثيقة يطبق عليها نفس خصائص القرار الإداري لأن ظاهرة التسمية أو الوثيقة و في مضمونها تحمل خصائص القرار الإداري.<sup>(3)</sup>

## المطلب الثاني

## شروط و إجراءات الإدارية الواجبة لتسليم شهادة التقسيم

إن أي تقسيم لعقار مبني يستوجب الحصول على شهادة تدعى شهادة التقسيم فهي تسلم كباقي الرخص و الشهادات التي أقرها قانون 29-90 و التي تخضع لشروط و إجراءات قانونية نص عليها المرسوم التنفيذي 19-15 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

1- عزري زين، قرارات العمران الفردية، ص 68.

2- عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 101.

3- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 215.

نتطرق في الفرع الأول إلى شروط القانونية لطلب شهادة التقسيم و في الفرع الثاني إجراءات القانونية المتبعة لتسليم شهادة التقسيم و في الفرع الثالث صدور قرار.

### الفرع الأول

#### الشروط القانونية لطلب شهادة التقسيم

لقد نص المشرع الجزائري على شروط القانونية لطلب شهادة التقسيم في المرسوم التنفيذي 19-15 فهناك شروط متعلقة بصاحب الطلب و شروط متعلقة بالعقار محل القسمة.

#### أولاً: الشروط المتعلقة بصاحب الطلب

يجب أن يكون صاحب الطلب شخصاً مؤهلاً قانوناً أي بالغ السن القانوني 19 سنة حسب نص المادة 40 من القانون المدني، كما يجب أن تكون الملكية مثبتة بسند رسمي و مشهر لدى المحافظة العقارية و يتمثل هذا السند في عقد الملكية أو شهادة الحيازة حيث يجوز للحائز أن يستند على شهادة الحيازة في طلب شهادة من شهادات التعمير<sup>(1)</sup>، أو عقد الوكالة إذا كان صاحب الطلب موكل أو نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للشخص المعنوي.

#### ثانياً: الشروط المتعلقة بالعقار

نص المرسوم 19-15 عن الشروط المتعلقة بالعقار في نص المادة 35 منه و لكن الشرط الأساسي و المهم أن يكون العقار مبني ليس في شكل طبقات لأن العقار المبني في شكل طبقات يطلب الجدول الوصفي للتقسيم و ليس شهادة التقسيم.

كذلك من شروط المتعلقة بالعقار و التي حددتها المادة 35 هي كالاتي:<sup>(2)</sup>

1 - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع.  
و هنا المشرع خلال المرسوم 19-15 لم يحدد سلم كما فعل في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى الذي يحدده 1/2000 و 1/5000.

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 التي تشمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية و مساحتها.  
- مخطط كتلة البناءات الموجودة على المساحة الأرضية الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية من الأرض.

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية و الخصائص التقنية الرئيسية لذلك.

1 - حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة - شهادة الحيازة، دار هومة، الجزائر، ص 165.

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

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية.
- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

### الفرع الثاني

#### الإجراءات القانونية المتبعة لتسليم شهادة التقسيم

تتم إجراءات إيداع الطلب شهادة التقسيم بمرحلتين مرحلة تقديم الطلب ثم مرحلة دراسته و تحضيره.

#### أولاً: مرحلة تقديم الطلب

يقدم الطلب من قبل المالك الأصلي أو وكيله كما سبق أن بينه في الفرع الأول، و عليه يجب أن يكون طلب مصحوباً إما بنسخة من عقد الملكية أو بتوكيل أو قانون أساسي للشخص معنوي كما يجب أن يكون طلب مصحوباً بملف نصت على ذلك المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و يتضمن الملف<sup>(2)</sup>، مثل ما نصت عليه المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أن يرفق الطلب بملف سابق ذكر الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير و يشتمل على الوثائق المذكورة سابقاً مؤشراً عليها من طرف مهندس المعماري و مهندس مسح الأراضي و هذا حسب غرض مخصص لكل وثيقة.

#### ثانياً: الدراسة و تحضير الطلب

يودع الطلب بعد أن يوقعه طالب شهادة التقسيم المرفق بالبيانات السابقة الذكر، يودعه لدى مصلحة البلدية مقر وجود البناية موضوع القسمة في خمس نسخ معد و ممضي من طرف مهندس معماري معتمد و مهندس مسح الأراضي يسلمه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك بعد تحقيق من الوثائق المطلوبة في الملف و يكون ذلك موضحاً في الوصل الذي يقدم للطالب شهادة التقسيم في نفس اليوم<sup>(1)</sup>، على أن يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل، و كذلك يتناول التحضير في التحقيق عن طريق دراسة انعكاسات التي تنتج عن عملية التقسيم، ثم تجمع المصلحة المكلفة بالتحضير طلب شهادة التقسيم الآراء و موافقات الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية التي تتم استشارتها و هذه الأخيرة عليها أن تصدر رداً في أجل 8 أيام ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي و في حالة إذا لم ترد خلال 8 أيام تعد موافقة بعد تذكير مدته 48 ساعة بالنسبة

1- المادتين 34 و 35 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 36 من نفس المرسوم .

للمشاريع الصناعية و المشاريع التي تراعي فيها ضوابط الأدنى و في حالة إذا كان تسليم شهادة التقسيم من قبل رئيس البلدية فإن الدراسة تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف و يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات شهادات التقسيم في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

- كما يجب أن تدرج سواء في نفس شهادة التقسيم أو على مذكرة ملحقة فقرة تتضمن قائمة الحصص تكون معنية بمراجعتها الموجودة في مخطط التقسيم، مع ذكر مساحة كل واحد منها و في هذه الحالة لا يوجد أي إلزام قانوني لإعداد دفتر الشروط.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثالث

#### صدور القرار

بعد استكمال جميع الشروط و إجراءات طلب شهادة التقسيم، فعلى الجهة المختصة التي تصدر قرار رفض أو منح تسليم شهادة التقسيم و أن تبلغه للمعني خلال شهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.<sup>(2)</sup>

#### أولاً: صدور القرار بالقبول

إذا توفرت جميع الشروط القانونية المتعلقة بالطلب و احترام جميع الإجراءات القانونية تسلم شهادة التقسيم، و في حالة إذا كان تقسيم العقار المبني لا يؤثر على عقار نفسه هنا تسلم شهادة التقسيم.

#### ثانياً: صدور القرار بالرفض

لم يبين المشرع الجزائري حالات الرفض كما فعل بالنسبة لرخص التعمير بل ترك سلطة تقديرية للإدارة في رفض منحها و لعل السبب الأساسي للرفض هو مدى تأثير عملية القسمة على العقار المبني و هذا بإعادة الهيكلة في بنائه.

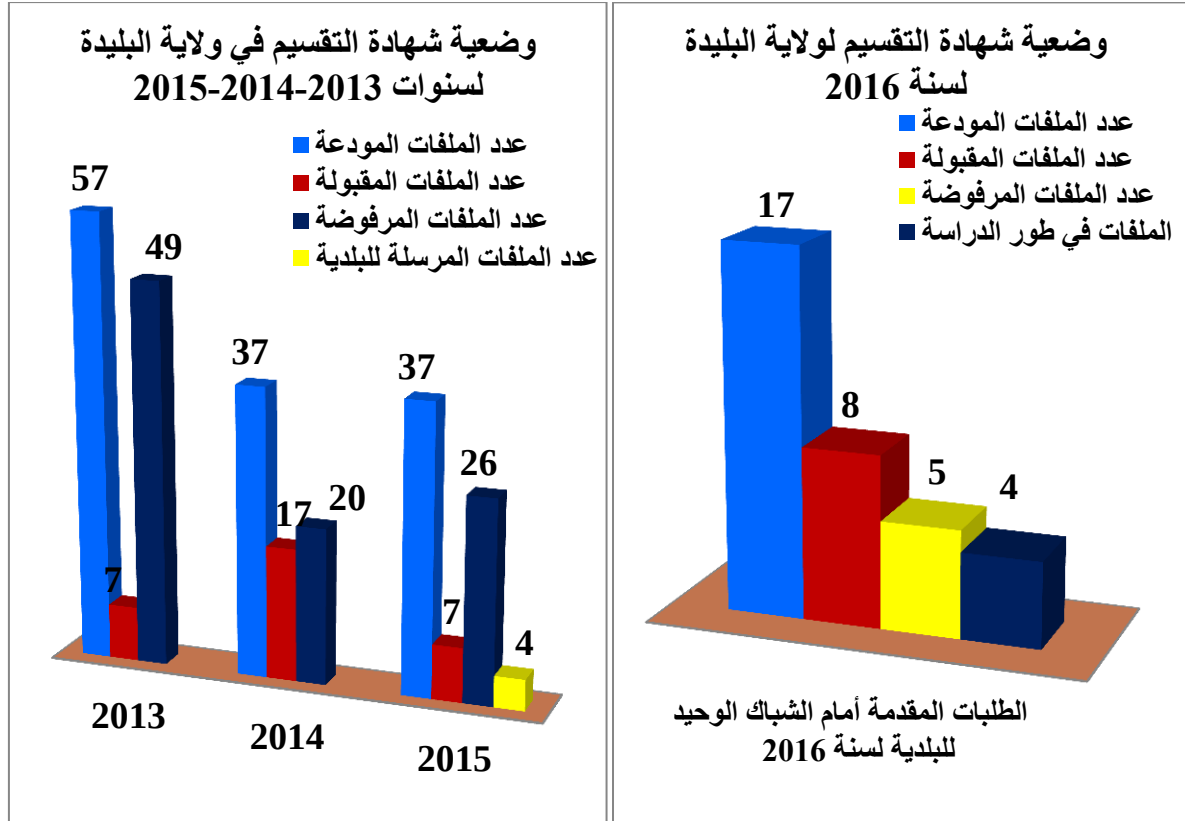
و في حالة سكوت الجهة المختصة في تسليم القرار أو في حالة إذا لم يرضيه الرد فعلى المعني أن يودع طعن لدى الولاية على أن ترد عن الطلب خلال 15 يوم سواء بتسليم الشهادة أو الرفض المسبب، و في حالة عدم الرد من طرف الولاية على المعني أن يودع طعن ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على الطعن أو رفض المسبب في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن.<sup>(3)</sup>

1- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 94.

2- المادة 38 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- المادة 40 من نفس المرسوم.

و من ناحية العملية نبين وضعية شهادة التقسيم في ولاية البلدة



مصدر: مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية لولاية البلدة.

نلاحظ من خلال الرسم البياني أنه في سنة 2013 عدد الملفات المودعة 57 قبلت منها 7 فقط و رفضت 49، أما في سنة 2014 نلاحظ أن طلبات المتعلقة بشهادة التقسيم ضئيلة مقارنة بسنة 2013 فعدد الملفات المودعة 37 قبلت منها 17 و رفضت 20، و في سنة 2015 عدد الملفات المودعة 37 قبلت منه 7 و رفضت 26 و عدد الملفات المرسله للبلدية 4 نستنتج من خلال ذلك أن الملفات كانت تدرس على مستوى الولاية قبل صدور المرسوم 15-19 و قرارات الرفض أكثر من قرارات القبول.

أما في سنة 2016 أي بعد صدور المرسوم التنفيذي 15-19 عدد الملفات المودعة أمام الشباك الوحيد للبلدية 17 قبلت منها 8 و رفضت 5 و يعود السبب إلى عدم احترام شروط و إجراءات المفروضة لتسليم الشهادة أو يعود السبب إلى الأضرار التي قد تترتب من جراء هذا التقسيم.

## المطلب الثالث

## شهادة التقسيم في المناطق ذات مميزات خاصة

تعتبر شهادة التقسيم وثيقة إدارية ضرورية لعملية تقسيم العقار المبني فهي تخضع لإجراءات و شروط قانونية لتسليمها و تختلف إجراءاتها حسب نوع العقار سواء كان العقار الريفي أو العقار الحضري أو العقار السياحي و التي سوف نتطرق إليها في الفروع التالية:

الفرع الأول: شهادة التقسيم في العقار الريفي

الفرع الثاني: شهادة التقسيم في العقار الحضري و العقار السياحي

## الفرع الأول

## شهادة التقسيم في العقار الريفي

نتطرق من خلال هذا الفرع إلى شروط و إجراءات تسليم شهادة التقسيم في المباني الموجودة في العقار الفلاحي و الغابي

## أولاً: العقار الفلاحي

فبالنسبة للعقار الفلاحي فإن المشرع الجزائري نص على كيفية تجزئة الأراضي الفلاحية وفقاً للمرسوم 490-97 و الذي كان من المستحسن أن يستعمل مصطلح التقسيم بدلاً من تجزئة كما سبق ذكره، أما بالنسبة للبناءات الواقعة على العقار الفلاحي من أجل استغلال الأحسن للعقار الفلاحي يعتبر استثناءً وفقاً لمبدأ اعتنقه المشرع عدم إمكانية البناء على الأرض الفلاحية حسب نص المادة 33 من قانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

فلم ينص المشرع عن كيفية طلب رخص التعمير أو شهادات منها شهادة القسمة، بل تحدث عن رخصة البناء و هذا لإنشاء أي منشأة أساسية أو بناء بهدف الاستغلال الزراعي أو الاستعمال السكني المرتبط برفع الطاقة الإنتاجية للمستثمر الفلاحية و زيادة نشاطها و هذا في المادة 34 و 35 من قانون 25-90 و التي أحالت شروط منح رخصة البناء وفقاً للقواعد المتعلقة بالتعمير حسب المادتين 48 و 49 من القانون 29-90 تنص المادة 49 على أنه " يمكن في حالة غياب شغل الأراضي المصادق عليه، و ذلك بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة الترخيص بـ:

- 1- البنايات و المنشآت اللازمة للري و الاستغلال الفلاحي.
- 2- البنايات و المنشآت ذات المصلحة أو اللازمة للتجهيزات الجماعية.
- 3- التعديلات في البنايات الموجودة ."

بالنسبة لهذه البنايات قبل أن تسلم رخصة البناء لابد من استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة و هذا في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، و لكن نلاحظ في الفقرة الثالثة من المادة 49 بالنسبة للتعديلات في البنايات الموجودة في العقار الفلاحي ماذا يقصد المشرع بالتعديلات ؟ قد تكون من بين هذه التعديلات هو تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر فتطلب شهادة التقسيم التي تسلم إلا في حالة العقار المبني لأن الغرض منها إنشاء حصة مبنية أو غير مبنية، هذا ما يمكن استنباطه من نص المادة، لكن لو دققنا أكثر نلاحظ أن المشرع لم ينص على ذلك صراحة عن شهادة التقسيم كما أنه لم يخص هذه المناطق بأحكام خاصة لا من حيث إجراءات طلبها و لا من حيث محتوى الطلب مثلها مثل رخصة التجزئة أو رخصة البناء.

### ثانيا: العقار الغابي

إن البناء في هذا العقار لا نقصد به البناء الحضري و إنما البنايات المقامة لهدف خدمة الاحتياجات الخاصة بالثروة الغابية، فإنه وفقا للمادة 31 من قانون 84-12 " يتم البناء و الأشغال في الأملاك الغابية الوطنية بعد ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات. "

لم ينص كذلك المشرع عن التعديلات التي قد تقع على العقار المبني في الأراضي الغابية حيث تحدث عن رخصة البناء و لم يتحدث عن رخص الأخرى و شهادة التقسيم لابد اللجوء إلى القواعد المنصوص عليها في قوانين التعمير و قانون الغابات، و لكن سؤال يبقى المطروح هل يتم استشارة الوزارة المكلفة بالغابات في حالة طلب شهادة التقسيم ؟ لم ينص المشرع الجزائري عن شهادة التقسيم في الأراضي الغابي.

### الفرع الثاني

#### شهادة التقسيم في العقار الحضري و العقار السياحي

نتطرق أولا إلى شهادة تقسيم العقار المبني في العقار الحضري أما ثانيا نتطرق إلى شهادة التقسيم للعقار السياحي.

**أولاً: العقار الحضري**

بالنسبة للعقار الحضري و الذي يتمثل في العقار المبني لغرض الإسكان و الصناعي فإن شهادة التقسيم تمنح وفقاً لإجراءات المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم المنظمة له أي قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها.

**ثانياً: العقار السياحي**

يتمثل العقار السياحي في المساحات و المواقع المحمية و المناطق السياحية، نلاحظ بالنسبة للعقار السياحي أن المشرع الجزائري تكلم عن كيفية تسليم رخصة البناء في هذا العقار و لم يتحدث عن شهادة التقسيم فهل يمكن قياس ذلك على شهادة التقسيم ؟

لكن لو دققنا أكثر في القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي نلاحظ من خلال نص المادة 21 منه <sup>(1)</sup> " فإن أي تغير أو إضافة أو تصليح على المعالم التاريخية أو العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة " ، يفهم من نص المادة 21 على أن أي تغير للمعلم التاريخي أو العقار الموجود في منطقة المحمية يتطلب ترخيص من وزارة المكلفة بالثقافة مع العلم أن شهادة التقسيم ينتج عنها تغير في العقار المبني، كما تنص المادة 24 منه " يحظر تقطيع المعالم التاريخية المصنفة أو المقترحة للتصنيف و تقسيمها أو تجزئتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية "، يفهم من ذلك أن المعالم التاريخية و التي قد تكون عبارة عن كهوف أو مباني، فإن هذه المباني لا يتم قسمتها إلا بترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و الشيء الملاحظ أن نص المادة ذكرت تقسيم أو تجزئة فهذا المشرع لم يقصد رخصة التجزئة لأنها تنصب على العقارات غير المبنية بل شهادة التقسيم باعتبار أنها تمنح في حالة العقار المبني، لكن لم يتحدث عن إجراءات تسليمها و المدة القانونية لاستشارة الوزارة المكلفة بالثقافة كما فعل في رخصة البناء و رخصة التجزئة.

1- تنص المادة 21 على أنه " تخضع كل أشغال الحفظ و الترميم و التصليح و الإضافة و التغيير و التهيئة المراد القيام بها على المعالم التاريخية المقترحة للتصنيف أو المصنفة أو على العقارات الموجودة في المنطقة المحمية إلى ترخيص مسبق من مصالح الوزارة المكلفة بالثقافة ... "

## المطلب الرابع

## الرقابة الإدارية على الأشغال المتعلقة بأعمال التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم الوثيقة الإدارية التي بواسطتها يستطيع كل من مالك أو موكله من تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر فهي وسيلة لفرض الإدارة رقابتها على كل مالك أو أي شخص محدد في القانون يقوم بأعمال تقسيم المتعلقة بالعقار المبني.

رغم الأهمية الكبيرة لشهادة التقسيم و مدى خطورتها إلا أننا نرى أن معظم الأفراد لا يلجئون إليها و هذا ربما لعدم ثقافتهم بقوانين التعمير أو باهظة التكاليف المفروضة في حال إعداد ملفها و لهذا على الإدارة إلزامية رقابة ذلك لما ينتج عنها من أخطار، فعلى الإدارة مراقبة ذلك قبل تصريح بأشغال التقسيم و بعد التصريح بذلك و لذلك سوف نتطرق إلى هذه النقطة في هذا المطلب و لكن قبل التطرق إلى ذلك لابد من معرفة حقوق و التزامات طالب شهادة التقسيم في الفرع الأول ثم في الفرع الثاني نتحدث عن رقابة الإدارة قبل التصريح و بعد التصريح بانتهاء أشغال التقسيم.

## الفرع الأول

## حقوق و التزامات صاحب شهادة التقسيم

نتطرق من خلال هذا الفرع إلى حقوق صاحب الشهادة أولاً ثم نتعرض إلى التزامات صاحب الشهادة ثانياً.

## أولاً: حقوق صاحب شهادة التقسيم

لقد نص المشرع الجزائري من خلال قانون 90-29 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 عن حقوق صاحب شهادة التقسيم و تتمثل هذه الحقوق في ما يلي:

## أ - الحق في ترخيص له بتقسيم العقار المبني

لصاحب طلب شهادة التقسيم الحق في منح له هذه الشهادة شرط أن يكون مشروع التقسيم مستوفي لكافة الشروط و احترام جميع إجراءاتها و شروطها مع إلزامية تبرير تواجد القطعة الأرضية بسند قانوني كعقد ملكية أو شهادة المطابقة.<sup>(1)</sup>

## ب - له حق في تعليل قرار الرفض

في حالة رفض الإدارة المختصة بتسليم شهادة التقسيم فإنها ملزمة بتبرير ذلك و إلا عرض قرارها للطعن وفقاً لنص المادة 40 من المرسوم التنفيذي 15-19 حتى يكون قرار الرفض مسبب.

1- المادة 33 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

**ثانيا: التزامات صاحب شهادة التقسيم**

لقد نص المرسوم التنفيذي 15-19 من خلال نص المواد من 33 إلى 40 عن أهم الالتزامات المفروض على طالب الشهادة نستخلصها في ما يلي:

**أ - التزام صاحب الشهادة بمحتواها و التصاميم المرخص له**

من ضمن الالتزامات الإدارية أنها ملزمة بدراسة طلب شهادة التقسيم وفقا لمقتضيات النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير أي قانون 90-29 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 فصاحب الشهادة ملزم كذلك بتنفيذ ما جاء في قرار المرخص له بتقسيم العقار المبني.

**ب - شهر شهادة التقسيم في المحافظة العقارية**

لم ينص المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي 15-19 عن شهر شهادة التقسيم فكان في ظل المرسوم 91-176 ملغى أحالنا في تحضير شهادة التقسيم إلى نفس إجراءات التحضير لرخصة التجزئة و هذه الأخيرة لا بد من شهرها و بالتالي تشهر شهادة التقسيم لكن المرسوم 15-19 أحالنا إلى إجراءات التحضير لرخصة البناء حسب نص المادة 37 من ناحية العملية تشهر شهادة التقسيم لأنها تهدف إلى إنشاء وحدات عقارية جديدة.

**ج - التزام بمدة صلاحية الشهادة**

لقد حدد المشرع الجزائري وفقا للمرسوم 15-19 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير و تسليمها في نص المادة 39 منه و قد حددت مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها في ظل المرسوم 91-176 الملغى محدد ب سنة واحدة وفقا لنص المادة 31 منه.

كما أن المشرع الجزائري لم يبين في حالة انتهاء صلاحية شهادة و لم يقم بأعمال التقسيم هل يقدم طلب جديد للحصول عليها أم لا ؟ كما فعل بالنسبة لرخصة التجزئة و رخصة البناء.

**الفرع الثاني****رقابة الإدارة قبل التصريح و بعد التصريح بانتهاء أشغال التقسيم****أولا: رقابة الإدارة قبل التصريح بانتهاء أشغال التقسيم**

باعتبار أن شهادة التقسيم هي وثيقة تبين كيفية تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر فهي توقع التزامات على عاتق طلبها كما رأينا سابقا و في حالة إخلال بهذه الالتزامات توقع مخالفة و التي يقوم بتحريض ذلك الأجهزة المكلفة بالرقابة و هم الأعوان المكلفون بتحريض محاضر فهم ملزمون بذلك،

فكل الأشغال المتعلقة بتقسيم الملكية العقارية مبنية دون الحصول على شهادة التقسيم يعتبر إخلال بالتزام فرضه قانون التهيئة و التعمير و المراسيم المنظمة له، فالعون المؤهل بتحرير محضر ملزم بأن يطلب هذه الشهادة أثناء المراقبة الميدانية أي التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانية المرخصة للأشغال شرع فيها، كذلك كل أشغال التقسيم التي أقيمت بشهادة تقسيم منتهية الصلاحية أي بعد مرور ثلاث سنوات تصبح الأشغال مخالفة عمرانية إلا أن المشرع الجزائري من خلال المرسوم 55-06 الذي يحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و معابنتها و كذا إجراءات المراقبة في نص المادة 16 منه التي تنص على أن محاضر مخالفات لقواعد التعمير هي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

نلاحظ أن المشرع الجزائري جاء على سبيل الحصر بذكره لهذه المحاضر و كأن شهادة التقسيم و رخصة التجزئة غير معنيين بالمخالفات أحكام على المشرع أن يتدارك الأمر و يصنف محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون شهادة تقسيم، لذلك نجد عمليا أن مراقبة على شهادة التقسيم منعقدة تماما.

#### ثانيا: رقابة الإدارة بعد التصريح بانتهاء أشغال التقسيم

كما قلنا سابقا شهادة التقسيم توقع التزامات على عاتق المرخص له ففي حالة قيامه بأشغال التقسيم غير مطابقة للتصاميم و مخططات المبنية في شهادة التقسيم تعد مخالفة وفقا لنص المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.

لكن ما يلاحظ أن المشرع الجزائري لم ينص في المرسوم 15-19 عن الإعلان بانتهاء أشغال التقسيم و إعلان بفتح ورشة كما فعل بالنسبة لرخصة البناء و رخصة التجزئة و رخصة الهدم و كذلك لم ينص عن شهادة تثبت مطابقة أشغال التقسيم لشهادة التقسيم حتى تسهل عملية المراقبة و أن تكون هناك مراقبة صارمة لأن الكثير من الأفراد يقومون بأشغال التقسيم دون اللجوء إلى طلب الشهادة و هذا يشكل حتما خطرا على المعني و حتى على الملاك المجاورين فكان على المشرع أن يتدارك هذا النقص في نصوص قانونية أخرى.

## المبحث الثالث

## الرقابة الإدارية على شهادة المطابقة

إن نشاط الإدارة يكون وقائيا نتيجة المراقبة القبلية لأعمال البناء بمنح الإذن الذي يسمح باستئناف الأشغال و المتمثلة في رخص و كذلك الرقابة البعدية بمنح الشهادة المطابقة بعد انتهاء الأشغال للتأكد من احترام الضوابط و القوانين المعمول بها، و قد تصل إلى درجة زجر المخالفات للقوانين المعمول بها و المقتضيات الرخص الممنوحة لهم حتى يتم الحفاظ على النظام العام.<sup>(1)</sup>

و نقصد بالنظام العام هنا التحقق لمتطلبات الصحة و متطلبات الجمالية و مقتضيات الراحة العامة، لقد وضع المشرع الجزائري قيود على مشيد بناية سواء شخص طبيعي أو معنوي فقبل الشروع في البناء لابد الحصول على رخصة البناء التي تسمح له بذلك أي في إطار قانوني و بعد انتهاء من أشغال البناء على المعني أن يصرح بانتهائها و هذا لتسلم شهادة المطابقة تثبت مدى احترام صاحب الرخصة لالتزامات المفروضة عليه ضمن قرار الممنوح له وفقا لما جاء في قانون 90-29 المعدل و المتمم و تعتبر شهادة المطابقة من المواضيع الأكثر أهمية لأنها تسمح باستغلال البنايات بعد إتمامها و كذا للتخلص من حالة البناء الفوضوي و غير قانوني الذي ينتج عنه تشوه عمراني و يؤثر على المظهر الجمالي للعمران، و منها البنايات غير المكتملة لإنجاز و تنثر أشكالها و انتشارها المتفاقم بحيث أصبحت معظم المدن الجزائرية نموذج من الإختلالات العمرانية و أنماط من الخروقات في التصميم و الانجاز لهذا استحدث المشرع الجزائري قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها فهو أداة التي يتم بواسطتها ترقية المحيط العمراني.

تعد شهادة المطابقة شرط مسبق وفقا لقانون 08-15 لكل شغل أو استغلال البناية فهي وسيلة من وسائل الرقابة الإدارية البعدية أي بعد انتهاء أشغال البناء، و سوف نتطرق إلى هذه الشهادة من خلال هذا المبحث في المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة و نطاق تطبيقها.

المطلب الثاني: رقابة الإدارية على طالب شهادة المطابقة بعد تصريح بالانتهاء البناء.

المطلب الثالث: رقابة الإدارية على البنايات محل التسوية وفقا لقانون 08-15.

1- أشرف البقالي، شرطة التعمير بين القانون و الممارسة، مرجع سابق، ص 44.

## المطلب الأول

### مفهوم شهادة المطابقة و نطاق تطبيقها

لفرض الرقابة الإدارية على عمليات البناء ألزم المشرع الجزائري ضرورة الحصول على تراخيص و شهادات لتمكين الإدارة من فرض رقابتها عليها و تتجسد هذه الأخيرة في إلزامية الحصول على شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء و هي وثيقة إدارية تجسد من خلالها الرقابة البعدية.

و لتوضيح أكثر لهذه الشهادة لابد التطرق إلى مفهومها في الفرع الأول ثم إلى نطاق تطبيقها في الفرع الثاني.

### الفرع الأول

#### مفهوم شهادة المطابقة

ألزم المشرع الجزائري صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء حتى تقوم هذه الأخيرة على معاينة البناء و مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء فهي شهادة وجوبية ألزمها قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 15-19 فماذا نعني بهذه الشهادة ؟

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف شهادة المطابقة ثم أهميتها و خصائصها و أخيرا الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة.

#### أولاً: تعريف شهادة المطابقة

نص المشرع الجزائري عن شهادة المطابقة في المادتين 56 و 75 من قانون 90-29 المعدل و المتمم وكذا المواد من 63 إلى 69 من المرسوم التنفيذي 15-19.

فمن خلال هذه النصوص يمكن أن نستنبط تعريف لشهادة المطابقة لأن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف لها في نص خاص.

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، فهي وثيقة إدارية التي تتم بين الجهة الإدارية المصدر لقرار منح رخصة البناء و الشخص المستفيد من هذه الأخيرة و التي من خلالها يتم التأكد من مدى احترام صاحب رخصة البناء لالتزاماته اتجاه رخصة من حيث مواصفات البناء و التي تكون عن طريق وثائق و مستندات إدارية و التقنية تثبت مدى مطابقة البناء لأحكام رخصة.

تعد شهادة المطابقة بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي يشيد من أجله سواءً كان المبنى مشيد لغرض فتح أماكن للجمهور للسكن<sup>(1)</sup>، أو لغرض الاستغلال أو ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي.

كما يمكن تعريفها بأنها قرار إداري صادر من سلطة إدارية ( رئيس المجلس الشعبي البلدي ) بمنح شهادة المطابقة في حالة مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء و مدى إلزامية بمضمونها من خلال الوثائق الإدارية التنفيذية فهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال البناء وفقا لمضمون رخصة البناء<sup>(2)</sup>، فعلى صاحب المشروع عند انتهاء أشغال أن يطلب استخراج شهادة المطابقة كونها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء و أن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق<sup>(3)</sup>.

كما تعتبر وثيقة إدارية التي من خلالها يتم تسوية كل بناية تم انجازها أو لم يتم انجازها بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير<sup>(4)</sup>، و التي من خلالها تثبت تحقيق مطابقة البناءات.

تعد شهادة المطابقة بمثابة رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية و تربية أو لخدمات أو الصناعة أو التجارة<sup>(5)</sup>.

و ما يمكن أن نستخلصه في التعاريف السابقة أن شهادة المطابقة تعد وثيقة إدارية مهمة لأن استعمال العقار المبني بدون رخصة سكن أو شهادة المطابقة فهو محفوف بأخطار كبيرة و يعنى بالدرجة أولى أن المعني بالأمر لم يحترم التصاميم المرخص بها و الضوابط المعمول بها و غيرها أو تحايل في البناء بالغش أو غيره و من ثم أراد استعمال البناء بدون الرجوع إلى المصالح المختصة لطلب الإذن بذلك حتى يفلت من المراقبة لذلك وجب ضبط هذه الحالة و زجرها<sup>(6)</sup>.

و هذا مما جعل المشرع الجزائري استحداث قانون 15-08 فهو قانون استثنائي مؤقت عرف عدة تمديدات لسريانه جاء مكملا لقانون 29-90 نص على أحكام جزائية في الفصل الثالث منه في حالة وقوع مخالفات منها عدم تحقيق مطابقة في آجال المحددة أو في حالة استغلال بناية أو شغلها قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة أو في حالة إذا لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.

1- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 351.

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

3- جواد حني سميحة حنان، قيود الملكية العقارية، مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2008/2007، ص 118.

4- المادة 02 من قانون 15-08، مرجع سابق.

5- المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

6- محمد بوجيدة، رخصة السكن و شهادة المطابقة، الطبعة الأولى، دون ذكر دار النشر، المغرب، سنة 2000، ص 92.

نلاحظ أن المشرع الجزائري أعطى لها قيمة كبيرة لضرورة الإدلاء بها للحصول على مجموعة من الخدمات اللازمة للعقار المبني و التي بدونها يصبح غير ذات قيمة أي يتعذر استعماله سواءً من المالك أو الغير.

### ثانياً: خصائصها

من خلال التعاريف سابقة الذكر يمكن أن نستنبط جملة من خصائص التي تتميز بها شهادة المطابقة.

#### أ - شهادة المطابقة ذات طابع وجوبي

تعتبر شهادة المطابقة أداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير و لمخططات التهيئة و التعمير<sup>(1)</sup>، فهي أداة قانونية إلزامية نصت على ذلك المادة 56 من قانون 29-90 المعدل و المتمم « يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة ».

من خلال نص المادة نستخلص أن شهادة المطابقة لا تكون إلا بطلب من صاحب البناء وفي حالة عدم التزامه بذلك تقرر له عقوبات بغرامة أو إجراء الهدم إن اقتضى ذلك فلا يمكن استعمال أو استغلال مبنى دون حصول على شهادة المطابقة.

#### ب - شهادة المطابقة تعد وثيقة إدارية

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية و هذا بالنظر إلى الجهة المصدرة لها و التي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي نصت على ذلك المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه « تسلم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو كذلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو من طرف الوزير المكلف بالعمران ».

من خلال نص المادة نستخلص أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص في تسليم شهادة المطابقة و باعتباره سلطة إدارية فإن الوثيقة المسلمة تعد وثيقة إدارية و هذا بالنظر إلى الجهة المصدرة لقرار.

1- اقلولي ولد رايح صافية، مرجع سابق، ص 185.

**ج - شهادة المطابقة تعد من رخص الضبط**

تهدف الإدارة من خلال منحها للرقابة البعدية على مطابقة عمليات البناء طبقاً لأحكام رخصة البناء و رخصة التجزئة<sup>(1)</sup>، فالمرشح خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التحقيق و المعاينة و ذلك بعد الانتهاء من أشغال البناء عن طريق منح شهادة المطابقة.

**د - شهادة المطابقة رخصة استعمال**

فهي تسمح للمستفيد من رخصة البناء استعمال المبنى و استغلاله سواء في استعماله للسكن أو ممارسة نشاط أو مهنة أو حرفة معينة.

**ثالثاً: أهمية شهادة المطابقة**

إن الغاية من فرض الحصول على شهادة المطابقة هي التأكد بعد انتهاء عملية البناء و قبل استعمال المبنى أن الأشغال المنجزة تمت وفقاً للرخصة المسلمة و ضوابط التعمير و البناء، و من ثم التأكد من سلامة و متانة البناء و صلاحيته بالاستعمال، و بذلك تتحقق غاية أخرى و هي الحيلولة دون حدوث انهيارات أو تلاشي كلي أو جزئي للمبنى بسبب الغش أو التقصير أو التراخي في مراقبة البناء، مما قد يزهق الأرواح و يتلف الممتلكات.<sup>(2)</sup>

و هي تعتبر أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير و مخططات التهيئة و التعمير و أن تسليمها يبقى متوقفاً على التوفر مسبقاً على رخصة البناء القانونية.

و تكمن أهميتها كذلك بصدر قانون 08-15 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها فكل أحكامه تعد من نظام العام فكان من أسباب صدوره هي الآثار المدمرة للبناءات التي لم تشيد وفقاً للمقاييس الزلازل و تحركات التربة و كذا انتشار المتفاجم للبناءات غير المكتملة الانجاز مع تهديد الاستقرار النسيج العمراني و من بين أسبابه كذلك التأثير في المظهر الجمالي للمدينة و تحويل استعمال الحقيقي للعقار العمراني إلى ممارسة نشاطات غير مخصصة له و كذا السعي إلى ترقية الذوق الجمالي العمراني و ترسيخ ثقافة التمدن لدى المواطن.<sup>(3)</sup>

1- اقلولي ولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 191.

2- الشريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعيات القرارات الصادرة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 132.

3- مداخلة عبيد الله مسعود التي قدمت في قاعة المحاضرات الجريدة المجاهد اليومية في ندوة ضمت مختصين في العمران، يوم 2009/06/30، ص 9.

فكانت الغاية منه تحقيق مطابقة البناءات المنجزة و التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون و كذا تحديد شروط شغل و استغلال البناءات و ترقية إطار المبنى ذى مظهر جمالي و مهياً بانسجام، فكانت شهادة مطابقة في ظل هذا القانون لها أهمية كبيرة جداً و هذا بوضع المشرع تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء و قواعد التعمير.

تكمن أهمية هذه الشهادة في حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي بحيث إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات التي تمس بالبيئة و صحة و أمن المواطنين والمناظر الطبيعية و المساحات الخضراء أي عدم احترام التوجيهات أدوات التهيئة و التعمير خاصة في مجال حماية البيئة فإنه يرفض منح شهادة المطابقة و قد نص المشرع في القانون 08-15 عن عقوبات في حالة عدم التقيد باحترام الوسط الطبيعي و البيئة عند إتمام أشغال البناء و هذا ما يؤدي إلى دور الهام لشهادة المطابقة في حماية البيئة إلا أن الواقع يثبت عكس حيث تمنح هذه الشهادة رغم عدم تقيد صاحب المشاريع بأحكام رخصة البناء.

كما تعتبر شهادة المطابقة كوسيلة إثبات شرعية البناء من خلالها يتم شغل البناية أو ربطها نهائياً بشبكات الانتفاع و لذلك تعتبر رخصة سكن و استقبال الجمهور و بها يتم ربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية و التي نعني بها تزويد العقار بالماء أو الكهرباء أو غير ذلك.<sup>(1)</sup>

نستخلص في الأخير أن شهادة المطابقة تعد وسيلة أمان لضمان تقادي الأضرار الكبير التي قد تلحق بالمحيط العام و بانسجام الإطار المبني مهما كانت طبيعته و مكوناته.

#### رابعاً: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة وثيقة إدارية تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها و انسجامها مع أحكام رخصة البناء من تصاميم مصادق عليها و تنفيذ الالتزامات على عاتق المرخص له فيجب أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء حتى تتمكن الإدارة من فرض رقابتها على ذلك.

و بما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو سلطة إدارية تصدر قرارها بإرادة منفردة وفقاً لما نصت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص الوحيد في تسليم شهادة المطابقة.

1- محمد بوجيدة، رخصة السكن و شهادة المطابقة، مرجع سابق، ص 94.

و باعتبار أن القرار الإداري هو قرار إرادي من جانب واحد يصدر بإرادة منفردة بقصد إحداث أثر قانوني<sup>(1)</sup>، فشهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الرخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة.<sup>(2)</sup>

إن شهادة المطابقة تعد وثيقة إدارية وفقا لما نصت عليه المادة 2 من قانون 15-08 و صادرة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و إن صدورها يكون على شكل قرار إداري لأنها بمثابة ترخيص رسمي من طرف الجهة المعنية للبلدية و مصالح التعمير و البناء لاستعمال العقار تم بناءه دون أي خطر على من يشغله.<sup>(3)</sup>

و في الأخير يمكن القول أن شهادة المطابقة تعد قرار إداري لأن من خصائص قرار الإداري هو الطعن فيه أمام الجهة المصدرة للقرار أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة و هذا ينطبق تماما على شهادة المطابقة حسب نص المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19.

### الفرع الثاني

#### نطاق تطبيقها

تمنح شهادة المطابقة للمالك أو صاحب المشروع بعدما يشعر المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإنهاء البناء من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء، و يعتبر الحصول عليها أمرا وجوبيا<sup>(4)</sup>، كما نصت عليه صراحة المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15-19.

كذا نصت المادة 56 من قانون 29-90 معدل و المتمم إلزامية شهادة المطابقة باستعمال المشرع لفظ يجب التي تقيد الالتزام بحيث يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء حتى تسلم له شهادة المطابقة.

و عليه فإن شهادة المطابقة وفقا لقانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 تكون معنية بجميع البناءات المتحصلة على رخصة البناء إلا أن صدر قانون 15-08 و الذي حدد البناءات المعنية بشهادة المطابقة و البناءات المعفاة منها، حيث جاء هذا القانون لتسوية وضعية البناءات التي تم إنجازها أو التي هي في طور الانجاز شريطة أن تكون هذه البناءات متواجدة قبل نشر

1- عمر محمد الشوبكي، مرجع سابق، ص 128.

2- المادة 65 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- عباس راضية، مرجع سابق، ص 283.

4- عزري زين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 66.

هذا القانون في الجريدة الرسمية.<sup>(1)</sup>

كما استثنى المشرع بعض البنائيات التي لا يمكن إخضاعها لتحقيق المطابقة.

فقد حصر المشرع الحالات التي تسمح بمطابقة البنائيات من أجل الإنهاء و التي تتمثل في ما يلي:<sup>(2)</sup>

#### أولاً- البنائيات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء

إن البناية في هذه الحالة تكون غير قانونية و هذا لأن المالك له رخصة البناء و لكنه لم يكمل بنيائه في الآجال المحددة في رخصة البناء في هذه الحالة تعد رخصة البناء لاغيه إذا لم يستكمل المالك البناء في الآجال المحددة في رخصة و هذا ما نصت عليه المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 إلا بعد تقديم طلب جديد، و لكن الاستثناء جاء في نص المادة 6 الفقرة 2 من قانون 08-15 أما إذا قام الباني متحصل على رخصة البناء و لم يكمل البناية في الآجل المحددة في رخصة البناء فإنه يستفيد من رخصة إتمام الانجاز<sup>(3)</sup>، و هذا في إطار تسوية وضعية البناء و بالتالي فكل شخص يملك بناية و حاصل على رخصة البناء و هي غير منتهية يحصل عندما تنتهي به الأشغال على رخصة إنهاء الأشغال.<sup>(4)</sup>

#### ثانياً- البنائيات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و هي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

يعتبر البناء في هذه الحالة أن المالك أو صاحب المشروع قام بالبناء و إتمامه دون مطابقته لأحكام رخصة البناء و بالتالي يعتبر البناء هنا غير قانوني، فأخضعه المشرع وفقاً للقانون 08-15 إلى التسوية لأنه يتعين على صاحب البناء عند إتمامه البناء أن يستخرج شهادة المطابقة التي تبين مدى مطابقة الأشغال لأحكام رخصة البناء و لكن بموجب نص المادة 10 من قانون 08-15 التي جاء فيها « يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون ».

فمن خلال نص المادة تبين مدى إلزامية شهادة المطابقة في حالة شغل أو استغلال البناية و لحل هذه الوضعية نص المشرع في نص المادة 20 من قانون 08-15 على سبيل التسوية ما يلي: « دون الإخلال بأحكام القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه، يمكن يستفيد صاحب البناية و لكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون ».

1- قانون 08-15، مرجع سابق.

2- المادة 15 نفس القانون.

3- المادة 19 نفس القانون.

4- محضر الجلسة العلنية الثانية عشر المنعقدة يوم الأربعاء 07 ماي 2008 من قسمة مشروع قانون الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات و إتمام انجازها، الجريدة الرسمية 19 ماي 2008، العدد 66، ص 15.

لكن الشيء الملاحظ أن الذين لم يحترموا أحكام رخصة البناء أغلبهم قد حولوا مساكنهم إلى مراكز تجارية وصناعية أو أضافوا طوابق لمساكنهم و هذا ما يسبب مشاكل عديدة منها المتعلقة بالبيئة و المحيط و الأمن و النظام العام و بالتالي منح لهم قانون 15-08 شهادة المطابقة على سبيل التسوية.

### ثالثا- البنايات المتممة و التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

في هذه الحالة يكون أمام بناء مخالف لقوانين التعمير بحيث ألزم المشرع حسب نص المادة 6 من قانون 15-08 على أنه يمنع القيام بتشييد البنايات دون الحصول المسبق على رخصة البناء، و لتسوية هذه الوضعية جاء قانون 15-08.

### رابعا- البنايات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء

لقد ألزم المشرع الجزائري كما رأينا سابقا أن رخصة البناء هو إجراء إلزامي قبل تشييد بنايات جديدة أو إجراء تعديلات تخص المباني القائمة و هذا ما نصت عليه المادة 52 من قانون 29-90 المعدل و المتمم كما اعتبر المشرع في نص المادة 76 مكرر 4 من نفس القانون على أنه « عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة و إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة » لكن استثناء جاء المشرع الجزائري من خلال قانون 15-08 في إطار تسوية البنايات غير مشروعة على أن يستفيد من رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية<sup>(1)</sup>، و لم يتحدث المشرع عن منحة رخصة البناء على سبيل التسوية.

كما استثنى المشرع الجزائري البنايات غير معنية بالمطابقة في نص المادة 16 و المادة 37 و المادة 39 منه و التي تتمثل في ما يلي:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات و بمنع البناء عليها و يقصد المشرع هنا بارتفاعات الإدارية التي تعتبر قيد من قيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة و التي تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة مثل ارتفاع الكهراء و الغاز و ارتفاعات المتعلقة بالملكية العامة للمياه...الخ.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع و المناطق المحمية المنصوص عنها في قانون 03-03 المتعلق بالتوسع و المناطق السياحية و كذا البنايات المتواجدة في المواقع و المعالم التاريخية و الأثرية و المساحات حماية المنشآت الإستراتيجية مثل الموانئ و المطارات.
- البنايات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير بالبيئة و المنظر العام للموقع.
- البنايات التي تعيق البنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها مثل البناء في الأماكن التي تمر منها خطوط الكهراء ذات الضغط العالي.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابي حيث منع المشرع الجزائري

1- المادة 22 قانون 15-08، مرجع سابق.

في سبيل تسوية وضعية البنايات المنشأة فوق الأراضي بطريقة غير قانونية مآلها الهدم و قد نص القانون 15-08 على عدم إمكانية تحقيق المطابقة أي بناية غير قانونية مشيدة على قطعة أرض تابعة لمستثمر فلاحية عمومية أو خاصة.<sup>(1)</sup>

#### خامسا- البنايات المشيدة بدون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك العمومية

لا يمكن البناء فوقها بدون ترخيص و البناء غير قانوني في هذه الحالة لا يمكن تسويته حسب نص المادة 37 من قانون 15-08 و لكن في حالة إلغاء التصنيف يجرى الملك من الطابع الأملاك الوطنية العمومية و تنزل إلى منزلة الأملاك الوطنية الخاصة هذه الأخيرة يمكن تسوية البنايات غير القانونية المشيدة فوقها حسب نص المادة 40 من قانون 15-08.

### المطلب الثاني

#### رقابة الإدارية على طالب شهادة المطابقة بعد تصريح بالانتهاء البناء

نص المشرع الجزائي عن إجراءات الرقابة الإدارية بعد تصريح بانتهاء أشغال البناء و المطالبة بشهادة المطابقة التي تثبت مدى احترام طالبها لأحكام رخصة البناء وفقا لما نص عليه قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19، حتى تمارس الإدارة رقابتها لابد على المعني أن يصرح بانتهاء الأشغال لتتمكن الإدارة من اتخاذ إجراءات التي نص عليها المرسوم 15-19 و لتوضيح أكثر نتطرق من خلال هذا المطلب إلى:

الفرع الأول: التصريح بانتهاء أشغال البناء.

الفرع الثاني: المعاينة الميدانية بعد التصريح.

#### الفرع الأول

##### التصريح بانتهاء أشغال البناء.

على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة أن يطلب شهادة المطابقة، و ذلك بإيداع تصريح يعد في نسختين (02)، يشهد هذا التصريح على الانتهاء من الأشغال للبنايات ذات الاستعمال السكني، أما بالنسبة للتجهيزات و البنايات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور يودع محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، و له أجل ثلاثين يوم (30) ابتداء من تاريخ انتهاء الأشغال للقيام بذلك.<sup>(2)</sup>

1- المادة 39 من القانون 15-08، مرجع سابق.

2- المادة 66 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

إن إيداع التصريح بانتهاء الأشغال أو محضر تسليم الأشغال يتم بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلمه له رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، و ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الإدارة، ثم تجرى عملية مطابقة أشغال البناء وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك في الحالة التي لا يودع فيها المعني التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المطلوبة و حسب الشروط المنصوص عليها قانونا، لأنه عند تسليم رخصة البناء لطالبيها تحدد له آجال لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنايات، ففي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط و الآجال المطلوبة يمكن الاستناد على تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء من أجل إجراء المطابقة تجري عملية المطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي مجال العمران و البناء باعتبارها سلطات ضبط إداري مكلفة بعمل رقابي مستمر و ردعي يسبق و يلي أعمال البناء المرخص بها كي تتأكد من مدى تطابقها مع أحكام قانون التهيئة و التعمير و مراجع الرخصة الممنوحة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني

#### المعاينة الميدانية بعد التصريح بانتهاء أشغال البناء

و هنا تكمن رقابة الإدارة عن الأشغال البناء بعد التصريح بانتهاءها و تتمثل مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء في إقامة البناية، مقاسها، استعمالها و واجهاتها<sup>(2)</sup>، و يتم التحقيق في هذه الأشغال من قبل لجنة تسمى لجنة مراقبة المطابقة تضم هذه الأخيرة ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و المصالح المعنية لا سيما مصالح الحماية المدنية التي يحددها المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.<sup>(3)</sup>

بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، تجمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص، في أجل خمسة عشر (15) يوما بعد أن كانت في ظل المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى محددة ب 3 أسابيع، ثم يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإخطار المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة عن طريق إشعار بالمرور، و ذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ إجراء المراقبة.

1- المادة 66 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

2- المادة 66 الفقرة 4 من نفس المرسوم .

3- المادة 66 الفقرة 5 من نفس المرسوم.

و بعد زيارة موقع البناء و معاينة أعمال البناء، يحرر أعضاء لجنة المطابقة لهذا الغرض محضر جرد الأعمال التي تمت معاينتها و مراقبتها، تبين فيه رأيها و جميع الملاحظات حول مطابقة الأشغال التي قامت بمعاينتها مع أحكام رخصة البناء الممنوحة، بحيث يتم التوقيع على هذا المحضر في نفس اليوم من طرف أعضاء اللجنة، أما في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو جميعها يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف البلدية و ممثل القسم الفرعي للتعمير<sup>(1)</sup>، بناء على محضر الجرد الذي ترسله اللجنة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله في اللجنة، رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما أن يسلم شهادة المطابقة في أجل ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ خروج اللجنة للقيام بعملية المراقبة و ذلك إذا تبين المحضر مطابقة أشغال البناء التي تم الانتهاء منها مع أحكام رخصة البناء.

و في حالة إذا تبين محضر الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها، و وفقا لأحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، و يكون مجبرا في هذه الحالة بالعمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، قبل قيامها بأي إجراء ردي الذي يمكن أن ينتهي بهدم البناء المخالف لأحكام الرخصة الممنوحة<sup>(2)</sup> تتمثل في العقوبات التي يمكن أن يتعرض لها وفقا لأحكام القانون 90-29 نصت عليها المواد 76 و 77 و 78 منه.

و بالتالي يحدد للمعني أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد هذا الأجل يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة إذا قام المعني بمطابقة الأشغال البناء مع أحكام رخصة البناء.

و قد تسلم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء و ذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله<sup>(3)</sup>، و يمكن أن يؤجل تسليم شهادة المطابقة من قبل لجنة الشباك الوحيد للبلدية في حالة غياب المخططات الخاصة بالمشروع<sup>(4)</sup>.

يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى مصالح التعمير و البناء يكون أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوم، أما في حالة عدم تلقيه رد عن الطعن الأول بإمكانه إيداع طعنا ثانيا لدى المفتشية العامة للتعمير فعلى الوزير أن يأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد

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

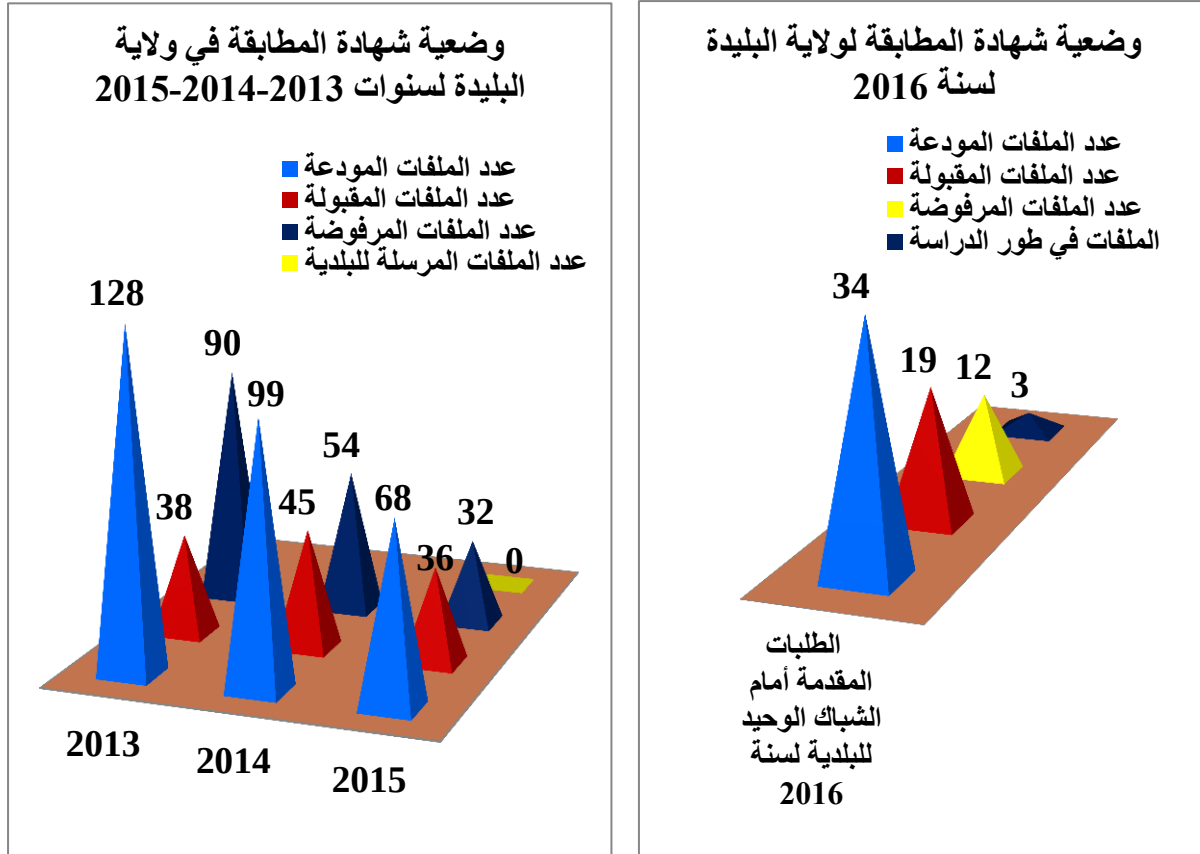
2- المادة 68 نفس المرسوم .

3- المادة 68 الفقرة 4 و 5 من نفس المرسوم.

4- أنظر الملحق ص 376.

بالإيجاب عل صاحب الطلب أو إخباره بالرفض المسبب في أجل 15 يوم من تاريخ إيداع الطعن الثاني، أو يمكن له رفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة.

نحاول أن نبين وضعية شهادة المطابقة في ولاية البلدية



مصدر: مديرية التعمير و البناء و الهندسة المعمارية لولاية البلدية.

نلاحظ من خلال المخطط البياني أن طلبات المودعة لتسليم شهادة المطابقة تتناقص كل سنة، ففي سنة 2013 عدد الملفات المودعة 128 قبلت منها 38 و رفضت 39، أما في سنة 2014 عدد الملفات المودعة 99 قبلت 45 و رفضت 54، و في سنة 2015 عدد الملفات المودعة لدى البلدية 68 قبلت منها 36 و رفضت 32، نلاحظ من خلال ذلك أن قرارات الرفض أكثر من القبول، كذلك في سنة 2016 عدد الملفات المودعة أمام الشباك الوحيد للبلدية 34 قبلت منها 19 و رفضت 12 و 3 منها في طور الدراسة شيء الملاحظ أن عدد كبير من طالبي شهادة المطابقة رفضت السلطة المختصة تسليمهم للشهادة و يعود السبب الرئيسي إلى عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها، و وفقا لأحكام رخصة البناء.

## المطلب الثاني

## رقابة الإدارية على البناءات محل التسوية وفقا لقانون 15-08

لقد عجزت الإدارة في التحكم في البناء العشوائي و نتيجة لتزايد التشويه العمراني و ضخامة مشكل البناء الغير شرعي استحدث المشرع قانون 15-08 الذي يهدف إلى:

- إلزامية الحصول على رخصة البناء للقيام بتشييد أية بناية، و وجوب استكمال البناء في آجال محددة في رخصة.

- إمكانية حصول صاحب البناية غير المتممة على رخصة إتمام الانجاز.

- اشتراط شهادة المطابقة للربط بشبكات الانتفاع العمومية أو شغل البناية و استغلالها.

- إمكانية الحصول صاحب البناية غير المتممة على رخصة إتمام الانجاز.

- إحداث فرق أعوان لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية، لتحري حول وراشات انجاز البناءات و التجزئات.

- تأسيس لجنة الدائرة مكلفة بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات.

و عن طريق قانون 15-08 يتم تحقيق مطابقة البناءات للحصول على شهادة المطابقة المسلمة طبقا وفق أحكام قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 إلا أن تحقيق المطابقة بموجب هذا القانون هو أوسع مما نص عليه في أحكام قانون 29-90 باعتبارها وسيلة لتسوية البناءات الغير الشرعية و ذلك بأسلوب شامل يشمل الوعاء العقاري للبناء و الوضعية العمرانية للبناء<sup>(1)</sup>، فقد جاء هذا القانون بقواعد استثنائية أي محدد بمدة معينة و هي 5 سنوات و لكن تم تمديده عن طريق قانون المالية 2014 بمدة 3 سنوات<sup>(2)</sup>، أما حاليا فقد تم تعليقه بتعليمية صادرة في 06 نوفمبر 2016 من قبل الوزير الأول عبد المالك سلال بتمديد جديد إن إبقاء آجال مفتوح من الناحية القانونية لا يمدد القانون إلا بقانون يمر على البرلمان بغرفتيه، مما سيفتح فوضى للعمران.

و أخيرا يمنح للمالكين المعنيين لإتمام انجاز بنائاتهم و كذا إلزام الموثقين بعدم المطالبة بشهادة المطابقة لإعداد عقود الإيجار، باعتبارها وسيلة قانونية لاستعمال و استغلال المبنى، و يمكن للموثقين أن يحرروا عمليات إيجار المحلات و السكنات في البناءات المشيدة فوق الأراضي الحائزة على عقود الملكية و التي تم إيداع الملفات الخاصة بها في إطار القانون 15-08 و البناءات التي غلافها الخارجي مكتمل و المثبتة بشهادة مسلمة.<sup>(3)</sup>

1- عباس راضية، مرجع سابق، ص 298.

2- المادة 79 من قانون المالية لسنة 2014.

3- التعليمية السيد الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 2016/11/06.

- فقد نص قانون 15-08 و المراسيم التنفيذية عن إجراءات التسوية على مستوى البلدية و الولاية و على مستوى لجنة الدائرة.

و لتوضيح إجراءات المراقبة لابد أن نتطرق إلى:

الفرع الأول: إيداع التصريح لتحقيق المطابقة.

الفرع الثاني: المعاينة الميدانية بعد التصريح بتحقيق المطابقة.

الفرع الثالث: ضبط المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة

### الفرع الأول

#### إيداع التصريح بتحقيق المطابقة

حتى يتم تحقيق المطابقة وفقا لقانون 15-08 و المراسيم التنفيذية له لابد من إيداع التصريح من قبل صاحب البناء محل طلب التسوية سواءً المالك أو أصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين للتصريح إلى رئيس مجلس الشعبي البلدي المختص من أجل تحقيق المطابقة.

كما يجب على أصحاب البناءات المتممة أو التي هي في طور الإنجاز تقديم طلب إلى السلطات المعنية قصد إجراء المطابقة و يتم ذلك وفق الإجراءات الآتية:

وفقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 154-09 فإن المعني عليه أن يقدم تصريح في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا و هذا في حالة إذا كانت البناية متممة و بعد التصريح طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق المدرج في المرسوم 154-09، و يتضمن التصريح البيانات التالية:<sup>(1)</sup>

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.
  - طلب تحقيق المطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز.
  - عنوان البناية و حالة تقدم الأشغال بها.
  - مراجع رخصة البناء المسلمة و تاريخ انتهاء صلاحيتها إن وجدت.
  - الطبيعة القانونية للوعاء العقاري بالنسبة للمباني المستفيدة بدون رخصة البناء.
  - تاريخ بداية الأشغال و إتمامها عند الاقتضاء.
- أما إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء أو في حالة عدم إتمام أشغال البناء فعلى صاحب التصريح

1- المادة 25 من قانون 15-08، مرجع سابق.

أن يوقف الأشغال فوراً و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة و بالتالي يمنع عن استئناف الأشغال و إلا تعرض للعقوبات المنصوص عليها في قانون 15-08.

و في حالة إذا لم يمتثل المعني لهذه الإجراءات يقوم العون المؤهلين لتعيين المخالفة بالمعاينة الميدانية فيقوم بتحرير محضر عدم المطابقة و غلق الورشة دون إخلال بالعقوبات التي نصت عليها المادة 24 من قانون 15-08.

كما يجب أن يرفق التصريح بالملف يحتوي على الوثائق الثبوتية المكتوبة و البيانية الضرورية للتكفل بالبناء، و قد حدد المرسوم التنفيذي السالف الذكر الملف التقني الذي يجب أن يرفق بتصريح المطابقة حسب كل حالة<sup>(1)</sup>:

- 1 - حسب نص المادة 19 من قانون 15-08 إذا تعلق الأمر بطلب رخصة إتمام البناء فإن الملف يرفق بالتصريح و هنا تختلف الوثائق حسب نوع البناء فإذا كانت:
  - أ/ البناء غير متممة و مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب أن يحتوي الملف على الوثائق التالية:
    - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
    - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد.
    - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية للبناء.
    - أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد.
  - ب/ أما إذا كانت البناء متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة فيجب أن يحتوي الملف على مايلي:
    - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
    - مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها.
    - وثائق مكتوبة و بيانية بعدها مهندس معماري و مهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها لتعديلات
      - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.
      - أجل إتمام البناء يقيمه مهندس معماري معتمد.
- 2 - أما في حالة طلب شهادة المطابقة للبناء متممة و غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة يجب أن يحتوي الملف على مايلي:

1- المادة 04 من المرسوم التنفيذي 154-09، مرجع سابق.

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
  - مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت سلم 500/1.
  - المخططات لكل طابق و الواجهات كما اكتملت السلم 50/1.
  - مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار الخصوصيات الفيزيائية و الميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.
  - 3 - أما في حالة طلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة و غير حائزة رخصة البناء على المعني أن يرفق التصريح بالوثائق التالية:
  - الوثائق المكتوبة و البانية و مخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجواء الباقي انجازها معدة بالشاركة بين المهندس المعماري و المهندس المدني.
  - أجل إتمام البناءة.
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات الخارجية.
- و هنا على المعني أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال حتى تسلم له شهادة توقيف الأشغال يسلمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني

#### معاينة ميدانية بعد تصريح بتحقيق المطابقة

بعد إيداع التصريح وإرفاقه بالوثائق المطلوبة لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي مكان وجود البناءة<sup>(2)</sup>، يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي أعوان الدولة و البلدية المكلفين بالتعمير للقيام بمعاينة حالة عدم مطابقة البناءة و تحرير محضر<sup>(3)</sup> وفقا لنص المادة 27 من قانون 08-15، و يمضى المحضر من طرف الفرقة في خلال ثمانية أيام التي تلي التصريح<sup>(4)</sup>، ثم يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع نسخ من التصريح مرفوق بمحضر المعاينة و الرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير و البناء للولاية في أجل 15 يوم التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته<sup>(5)</sup>، و تراعي الدراسة التصريح مدى مطابقة مشروع البناءة لأحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط

1- أنظر الملحق ص 394.

2- المادة 05 من المرسوم التنفيذي 09-154، مرجع سابق.

3- أنظر الملحق ص 395.

4- المادة 08 من المرسوم التنفيذي 09-154، مرجع سابق.

5- المادة 09 من نفس المرسوم .

التوجيهي للتهيئة و التعمير أو مع القواعد العمة للتهيئة و التعمير.<sup>(1)</sup>

كما تقوم مديرية التعمير و البناء بتشكيل ملف لكل طلب تحقيق المطابقة التي يحتوي على:<sup>(2)</sup>

- التصريح كما تقدم به المصرح.

- محضر المعاينة و الرأي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- الرأي المعلل لمصالح الدولة التي تمت استشارتها من قبل مديرية التعمير و البناء و التي يجب أن

يرسل هذه الهيئات رأيها في مدة 15 يوم من تاريخ إخطار و تعد موافقة في حالة عدم الرد و هذا ما

نصت عليه المادة 12 من المرسوم التنفيذي 154-09.

- رأي مديرية التعمير و البناء.

كما يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير و البناء و يودع

من طرفها لدى أمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في طلبات تحقيق المطابقة و ذلك في أجل

شهر واحد ابتداءً من تاريخ إخطارها، حيث تقوم لجنة الدائرة بدراسة التصريح و تراعي في

ذلك مقتضيات المادة 16 من قانون 15-08 التي تنص على البيانات غير القابلة للتسوية نظراً

لطبيعتها الخاصة بالإضافة إلى مقتضيات أخرى نصت عليها المادة 18 من قانون 15-08.

بعد نهاية اللجنة من عملها ترسل قراراتها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(3)</sup>، و يكون قرار

اللجنة إما بالموافقة أو رفض التسوية أو قرار الموافقة مقيد بشروط.

#### أولاً: قرار اللجنة بالموافقة

تصدر لجنة الدائرة قرارها بالموافقة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ليسلم

لصاحب التصريح حسب الحالة إما رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز أو شهادة

المطابقة.<sup>(4)</sup>

#### ثانياً: قرار اللجنة برفض التسوية

بعد استلام اللجنة لنتائج التحقيق و القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح تقوم اللجنة

بإرسال قرارها بالرفض إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر و على هذه الأخيرة أن يبلغ

المصرح برفض اللجنة الدائرة في أجل 15 يوم بعد استلامه قرار الرفض.<sup>(5)</sup>

1- المادة 10 من المرسوم التنفيذي 154-09، مرجع سابق.

2- المادة 13 من نفس المرسوم.

3- المادة 42 قانون 15-08، مرجع سابق.

4- المادة 43 نفس قانون.

5- المادة 45 نفس قانون.

**ثالثا: القرار بالموافقة مقيد بشروط**

إذا رأت لجنة الدائرة أن هناك مجال للتسوية، و لكن تقيده بشروط تصدر قرارها بالموافقة المقيدة بشروط و تخطر به رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم هذا الأخير في الأسبوع الذي يلي إحضاره من مجلس الدائرة بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة و المصرح و بطلب منه وضع تحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة بتسلم سلطات المعنية وثيقة تحقيق المطابقة و تعلم لجنة بذلك.<sup>(1)</sup>

و في حالة رفض تحقيق المطابقة من قبل لجنة الدائرة فعلى المعني أن يرفع طعن إداري أمام لجنة الطعن بالولاية التي نص عليها قانون 15-08 في نص المادة 47 ومهمتها البث في طعون ضد قرارات لجنة الدائرة، و يتم الطعن أمامها من طرف المصرح خلال 30 يوم من تاريخ تبليغه بقرار الرفض.

و قد استحدث المشرع اللجنة الطعن للولاية في المرسوم التنفيذي 155-09 المؤرخ في 2009/05/02، و لهذه اللجنة الحق في اتخاذ تحفظات التي تراها مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو تعدل من قرار لجنة الدائرة و لا تبلغ لجنة الطعن قرارها إلى المعني بالأمر مباشرة و إنما عند انتهاء من أعمال التحقيق و دراسة طلبات الطعن قرارها إلى مجلس الدائرة و على أساسه أي اعتماد على قرار لجنة الطعن، تفصل لجنة الدائرة نهائيا في تحقيق المطابقة و تبليغ المعني.<sup>(2)</sup>

**الفرع الثالث****ضبط المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة**

نصت المادة 27 من القانون 15-08 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم خلال المدة المحددة في رخصة إتمام الانجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان الدولة و أعوان البلدية المكلفون بالتعمير القيام بزيارة الأماكن و معاينة التي تكون فجائية أو بعلم المعني و هذا من أجل معاينة انطلاق الأشغال إتمام الانجاز و تجسيدها و إلا يحزر محضر عدم المطابقة، سوف نتطرق أولا إلى التزامات شهادة المطابقة ثم إلى تعيين مخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة.

**أولا: التزامات المستفيد**

فعلى المستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام انجاز الأشغال، القيام بالإجراءات التالية:<sup>(3)</sup>

- 1- المادة 44 قانون 15-08، مرجع سابق.
- 2- الدالية رزيقة، تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البلدة، 2011/2010، ص 163.
- 3- المادة 56 و 57 و 59 و 60 و 61 من قانون 15-08، مرجع سابق.

- إيداع طلب فتح ورشة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا من طرف المالك أو صاحب المشروع لاستئناف الأشغال لإتمام انجاز البناية و في حالة قبول الطلب تسلم رخصة فتح الورشة في أجل 8 أيام.
- إقامة سياج الحماية و وضع لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز و على المالك أو صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال إتمام الانجاز في أجل 3 أشهر من تاريخ تسليم رخصة إتمام الانجاز.
- يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يحافظ على النظافة الدائمة للورشة و يسهر على تصريف الفضلات و الحصى و الردم و نقلها إلى المفرغة العمومية عند إتمام إنجاز البناية كما يتعين عليه حفظ الجوار من جميع أشغال التلوث و الأذى.
- يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال و يجب أن يودع طلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداءً من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية، و يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية.

#### ثانيا: تعيين المخالفة

لقد حدد قانون 15-08 في مواد من 74 إلى 92 منه عن المخالفات التعمير فمن بين هذه المخالفات:

- 1- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء، المادة 79 منه.
- 2- عدم انجاز البناية في أجل محدد في رخصة البناء المادة 78.
- 3- عدم إتمام أشغال الانجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز المادة 80.
- 4- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل المحدد المادة 81.
- 5- شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت شهادة المطابقة المادة 82.
- 6- عدم التصريح بناية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة المادة 83.
- 7- الإدلاء بتصريح كاذب يتعلق بإتمام انجاز الأشغال المادة 84.
- 8- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة، المادة 85.
- 9- فتح ورشة إتمام الانجاز دون ترخيص مسبق أو عدم وضع سياج.
- 10- حماية للورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الانجاز، المادة 89.
- 11- عدم الشروع في أشغال البناء في الأجل المحدد في رخصة إتمام الانجاز المادة 90.
- 12- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال المادة 92.

و يتم تعيين المخالفة عن طريق محضر يثبت ارتكاب المعني للمخالفة و تتمثل هذه المحاضر في:(1)

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة للأحكام رخصة البناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم.

بالإضافة إلى هذه المحاضر هناك محضر عدم إتمام أشغال الواجهات الذي استحدثته تعليمية وزارية التي تحدد كفايات معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام (2)، حيث تهدف هذه التعليمية إلى:

- وضع حد لحالة عدم إتمام البنىات الواقعة على المحاور الرئيسية، مداخل المدن و التجمعات و المساحات العمومية المعلن عنها كمواقع ذات أولية.
- تحديد شروط معالجتها لإتمام أشغال الغلاف الخارجي للبنىات قصد ترقية المظهر الجمالي للإطار مبنى و تهيئته بانسجام.

و قبل تسليم هذه الشهادة تقام التحريات و الرقابة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا، حيث تعد سجلات فكل فرقة سجل واحد لمتابعة و معاينة عدم إتمام أشغال الواجهات و انطلاق الأشغال بها، حيث تؤدي معاينة عدم إتمام أشغال الواجهة إلى إعداد محضر يقوم فيه الأعوان الفرقة متعددة الكفاءات للمرور الأولى بسرد حقائق و الملاحظة و تقييم طبيعة الأشغال و كذا الآجال المحددة لإتمام الأشغال، و إلا تطبق العقوبات المقررة في قانون 15-08 المواد 76 و 80 و 85 و 88 إلى 92 في حالة ديمومة مظهر عدم الإتمام.

- يتم تعيين المحاضر من قبل العون المؤهل قانونا يدون فيه وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها ثم يوقع عليه و يؤهل لهؤلاء زيارة الورشات و القيام بالفحص و التحقيقات و المطالبة بالوثائق التقنية المكتوبة و البيانية و غلق الورشات غير القانونية (3)، و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة خلال 72 ساعة (4)، على أن ترسل نسخة من محضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المدير المكلف بالتعمير و البناء المختصين إقليميا في أجل سبعة أيام من تاريخ معاينة المخالفة.

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

2- تعليمية وزارية مشتركة بين وزير السكن و العمران و المدينة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 02 مؤرخ في 2016/02/21 تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و- أ أو إتمام وفقا لما جاءت في مضمون تعليمية الوزير الأول رقم 219 - و- أ- المؤرخة في 2014/09/04، المتعلقة بإتمام البنىات.

3- المادة 620 من قانون 15-08، مرجع سابق.

4- المادة 660 من نفس القانون.

و لكن ما يمكن ملاحظته على قانون 08-15 أنه يتضمن اختلالات كثيرة حيث ينص القانون في مواده على أن المالك أو صاحب المشروع المعني بالتسوية يودع ملف على مستوى البلدية و يتلقى الرد خلال 3 أشهر لكن هناك الكثير من المعنيين أودعوا ملفاتهم منذ خمس إلى 6 سنوات و لم يتلقوا أي رد إلى غاية اليوم، بدليل بقاء حوالي 45 % من النسيج العمراني الوطني إما فوضويا و إما غير مطابق.

فهذا راجع إلى إهمال الإدارة بالقيام بعملها حيث هناك تقارير رفعها الولاية و خلايا أمنية مشتركة حذرت المسؤولين المركزيين من تحول قانون التسوية هذا إلى « قانون الضغط و الابتزاز » من طرف الإدارات المحلية ضد المخالفين حيث برزت ممارسات مافيوية على مستوى البلديات و الدوائر، تتعلق بعروض تسوية مقابل امتيازات معينة كان يخضع لها المخالفون، فيما تؤكد مصادر أمنية أن بعض البلديات قامت باستلام ملفات بتواريخ مزورة في الوقت الذي بدأت الجهات التقنية مرحلة الضغط على المتأخرين عن إيداع ملفاتهم قبل 3 أوت 2016.<sup>(1)</sup>

و نظرا لاستحالة تطبيقه و عجز في تسوية البناءات غير المطابقة و غير المكتملة علق من طرف الوزير الأول بعد اكتشافهم أنه تسبب في قمع المواطن البسيط مما تسبب في انفجار اجتماعي نظرا لأثار التي خلفها الجانب الردعي من قانون 08-15 و كذا جهل المواطن بقانون نفسه وصعوبة تطبيقه من طرف الهيئات المحلية و بالتالي أصبح تجسيد الرقابة على أرض الواقع أصبح مستحيلا من خلال قانون 08-15، خاصة و أن المشرع الجزائري لم يفرض عقوبات صارمة ضد الهيئات المحلية في حالة عدم القيام بمهامها و تقاعسها الذي أدى حتما إلى تدهور النسيج العمراني.

إن الإدارة رغم إصدارها للقرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير فهي تخضع لرقابة القضاء الإداري لأن الرقابة الإدارية كآلية قانونية غير كافية لضمان حق المتضرر من قراراتها فهي خاضعة لمبدأ المشروعية، كذلك للإدارة حق في رقابة الأشخاص الطبيعية و المعنوية بإلزامهم باحترام أحكام الرخص و شهادات التعمير و ذلك عن طريق جهازها الإداري المكلف بمراقبة عقود التعمير عن طريق خرجات الميدانية التي تقوم بها<sup>(2)</sup> و هذا لتحرير محاضر المخالفات التي تكون محل لتحريك الدعوى العمومية، و بالتالي تخضع الأشخاص الطبيعية و المعنوية لرقابة القاضي الجزائي و كذا القاضي العقاري في عدم احترامهم حقوق الغير و التي سنتطرق إليها في الباب الثاني .

1- جريدة الخبر الصادرة في 2016/11/12، ص 4.  
2- أنظر الملحق ص 386.

## الباب الثاني

الرقابة القضائية كآلية قانونية

لرقابة رخص و شهادات

التعمير

إن الضبط الإداري بصفة عامة يهدف إلى حماية النظام العام بعناصره الأربعة و المتمثلة في الأمن العام و الصحة العامة و السكنية العامة و الآداب و الأخلاق العامة، فمن أجل تحقيق ذلك فإن سلطات الضبط الإداري تتمتع بصلاحيات اتخاذ التدابير و الإجراءات التي تراها ضرورية لمعالجة أي إخلال بنظام العام و هو ما يؤدي إلى الاعتداء على حقوق و حريات المواطنين كفلها الدستور و نظمها القوانين الخاصة و لضمان الوصول إلى ذلك لابد من إخضاع إجراءات الضبط الإدارية للرقابة القضائية لذلك فإن كل ما يصدر عن الإدارة من قرارات أو إجراءات يخضع لنفس مبادئ التي تخضع لها القرارات الإدارية الصادرة عن السلطة الإدارية، و من أهمها مبدأ المشروعية الذي يجب أن تخضع له القرارات الإدارية، خاصة في مجال التعمير لأن احترام هذا المبدأ لا يتحقق إلا إذا خضعت القرارات الإدارية لرقابة القاضي الإداري لأن الضبط الإداري يعتبر العنصر الأساسي في مجال الرقابة على إجراءات الضبط الإداري.

إن القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير تخضع لرقابة القاضي الإداري باعتبارها قرارات إدارية صادرة من سلطات الإدارية المختصة، لا تمارس السلطة القضائية رقابتها على هذه القرارات إلا بناء على ما يرفع أمامها من دعاوي قضائية، سواءاً أمام هيئات القضاء العادي أو القضاء الإداري.

إن دور القاضي الإداري يكمن في رقابة مدى مشروعية القرارات خاصة بالرخص و شهادات التعمير التي تصدرها السلطة الإدارية و لكنه ليس هو الوحيد الذي يتدخل في المنازعات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير بل هناك هيئات قضائية أخرى لها دور تكميلي في فض النزاع و المتمثل في القضاء العادي إلا أن الرقابة التي تمارس من قبل القاضي العادي لها أهداف مختلفة من تلك التي يمارسها القاضي الإداري، يتمثل القضاء العادي في كل من القاضي الجزائي و القاضي العقاري و هذا لفض النزاع المتعلق بآثار التي قد تنتج عن هذه الرخص و الشهادات فالرقابة الإدارية التي سبق دراستها في الباب الأول تقوم بها جهات إدارية مختصة في تحرير محاضر المخالفات عن طريق أعوان مؤهلون قانوناً و التي تم تحديدهم في القوانين العمران و القوانين الخاصة حيث ينتج عن هذه الرقابة تحرير مخالفات في التعمير التي نص عليها قانون 15-08 و المراسيم التنفيذية و في حالة إذا لم يلتزم المرخص له ببنود الرخصة أو الشهادة يحرر له محضر مخالفة و تترتب عليه مسؤولية جزائية تعرض أمام القاضي الجزائي بإضافة إلى جزاءات إدارية قد تفرضها الإدارة على صاحب الرخصة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه، و تختلف الجزاءات حسب نوع المخالفة، أما إذا كان من نتائج المترتبة عن

رخص و الشهادات أحدثت ضررا للغير فإن القاضي العقاري مختص في جبر الضرر، و مدى احترام المرخص له بالقواعد العامة المتعلقة بالتهيئة و العمران و لتوضيح أكثر لهذه الأفكار لابد من تقسيم هذا الباب إلى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: دور القاضي الإداري في رقابة القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

الفصل الثاني: دور القاضي العادي في فض النزاع المتعلق بالرخص و شهادات التعمير.

## الفصل الأول

### دور القاضي الإداري في رقابة القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

إن القرارات الصادرة عن السلطة الإدارية قد تجانب العدل و الإنصاف بشكل يؤثر على حقوق و حريات الأفراد لذا يعتبر القضاء الإداري الضمانة الوحيدة، كحمايتهم من تعسف الإدارة حيث تعتبر القرارات الخاصة بالرخص و شهادات التعمير إحدى الصور للقرارات الإدارية الصادرة عن السلطة الإدارية العامة لأن التعمير يعد من وظائف الدولة التي تقوم به بواسطة أجهزتها الإدارية و تقنية و هذا من أجل تنظيم و تهيئة المجال العمراني، تتمثل الأجهزة الإدارية في الهيئات المحلية التي خول لها القانون التعمير تسليم القرارات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير و هذا ما نصت عليه المادة 95 من قانون البلدية 10-11 على أنه « يسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي رخص البناء و الهدم و التجزئة حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول به » ووفقا لنص المادة إن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المسؤول في تسليم قرارات المتعلقة بعقود التعمير على أن يسلمها وفق شروط و كيفيات محددة في قانون التعمير 29-90 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له، كما أن الوالي و الوزير المكلف بالتعمير مختصين في تسليم القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات في حالات معينة حددها المرسوم 15-19، لذا فإن قرارات الصادرة عن سلطات الإدارية معروضة للطعن أمام القضاء الإداري باعتبارها صادرة من قبل سلطات الضبط الإداري و من أهم الدعاوي التي يمكن للمرخص له رفعها ضد الجهة الإدارية المصدرة للقرار دعوى الإلغاء، دعوى التفسير و فحص المشروعية، دعوى المسؤولية الإدارية، فقبل التطرق إلى هذه الدعاوي و توضيحها أكثر في مجال عقود التعمير لابد التطرق إلى مفهوم الرقابة القضائية بصفة عامة في مجال التعمير ثم نتطرق إلى الدعاوي سابقة الذكر و هذا بتقسيم الفصل إلى ثلاث مباحث:

المبحث الأول: مفهوم الرقابة القضائية على عقود التعمير.

المبحث الثاني: المنازعة الإدارية المتضمنة إلغاء قرارات الإدارة المتعلقة برخص و شهادات التعمير و مسؤولية الإدارة في ذلك.

المبحث الثالث: دعوى استعجاليه لوقف تنفيذ قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

## المبحث الأول

### مفهوم الرقابة القضائية على عقود التعمير

يعتبر القضاء الجهاز الأكثر أمان لدى الجميع و الإحساس بوجود العدل و طمأننة النفوس، فلا يمكن لأي بلد الاستغناء عن هذا الجهاز الفعال في الدولة الذي يعمل على فرض الاستقرار و الأمان في دولة ما و استغناء عنه يؤدي إلى فوضى و دهر حقوق و حريات الأفراد فهو من أهم الضمانات التي تكفل حماية مبدأ المشروعية عن طريق رقابة القضاء لقرارات السلطة الإدارية خاصة في مجال التعمير.

يعتبر النظام القضائي وسيلة قانونية لفض منازعات التعمير فالقاضي الإداري يختص في فصل مدى مشروعية القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير فيعمل دور رقابي حول شرعية القرار الصادر من السلطة الإدارية المختصة في منح عقود التعمير، أما القاضي العادي يختص في منازعات التعمير دون أن يتعد في شرعية الرخصة لأن هذا الأمر متروك للقضاء الإداري.

و لتوضيح أكثر فكرة الرقابة القضائية على عقود التعمير لابد من وضع تعريف و مفهوم محدد لمصطلح الرقابة و القضاء و لمعالجة هذا الموضوع يتطلب التعرف عليها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: التعريف اللغوي و الاصطلاحي للرقابة القضائية على عقود التعمير.

المطلب الثاني: خصائصها وأهميتها.

المطلب الثالث: الهيئات القضائية المكلفة بالرقابة على عقود التعمير.

## المطلب الأول

### التعريف اللغوي و الاصطلاحي للرقابة القضائية على عقود التعمير

لإعطاء تعريف صحيح للمصطلح الرقابة و القضاء لابد من تعريفهم لغة و اصطلاحاً، و لذلك سيتم التطرق إلى التعريف اللغوي لكل من الرقابة و القضاء في الفرع الأول يتم التعريف الاصطلاحي في الفرع الثاني.

## الفرع الأول

### التعريف اللغوي للرقابة القضائية على عقود التعمير

لإعطاء تعريف اللغوي للرقابة القضائية لابد أن نتعرف أولاً إلى التعريف اللغوي للرقابة ثم التعريف اللغوي للقضاء.

## أولاً: التعريف اللغوي للرقابة

جاء في اللغة العربية مصطلح رَقَبَ - رَقَبَهُ و رَقَبَاناً و رَقَابَةً أي انتظره و رصده، حفظه، حرس له و حرسه و راقبه، رعاه، و في حديث اِرْقَبُوا محمداً في أهل بيته أي احفظوه فيهم<sup>(1)</sup>، أما في اللغة الإنجليزية و الفرنسية نعني بها تفتش و تفحص و الضبط.<sup>(2)</sup>

لقد عرفت الرقابة من عدة فقهاء فقد عرفها الدكتور عبد الفتاح حسن بأنها « عملية الكشف عن الانحرافات أي كان موقعها، سوا في ذلك الانحرافات عما يجب انجازه أو الانحرافات عن الإجراءات، و العمل على مواجهتها بأسلوب الملائم حتى تصحح، و حتى لا تظهر مرة أخرى في المستقبل ».<sup>(3)</sup>

كما عرفها فايول بأنها « تقوم على التحقق مما إذا كان كل شيء يسير وفقاً للخطة المرسومة و التعليمات الصادرة و القواعد المقررة، أما موضوعاً فهو تبيان نواحي الضعف أو الخطأ من أجل تقويمها و منع تكرارها ».<sup>(4)</sup>

## ثانياً: التعريف اللغوي للقضاء

جاء في اللغة العربية مصطلح قضي: القضاء: الحكم و أصله قضاي لأنه من قضيت، و الجمع الأ قضية و القضية مثله، و الجمع القضايا على فعالى و أصله فعائل، و قضى عليه يقضي قضاء و قضيتين قال أبو بكر: قال أهل الحجاز: القاضي معناه في اللغة القاطع للأمور المحكم لها، و استقضى فلان أي جعل قاضياً يحكم بين الناس و قضى الأمير قاضياً: كما نقول أمر أميراً، و نقول قضي بينهم قضية و قضايا و القضايا: الأحكام.<sup>(5)</sup>

و نقول قضي بين الخصمين أو المتقاضين، يقضي قضاءً و نقول قضايا: حكم و فصل و أرجع الحق إلى صاحبه.<sup>(6)</sup>

أما في اللغة الانجليزية نجد كلمة القضاء Judicial Justice معنى قضاء، شرعي، محكمي، عدل، إنصاف<sup>(7)</sup>، أما في اللغة الفرنسية Justice نعني بها عدالة، عدل، قضاء.<sup>(8)</sup>

- 1- معجم و متين اللغة علامة شيخ أحمد رضا، المجلد الثاني، دار مكتبة الحياة، بيروت سنة 1377هـ، 1958م، ص 627.
- 2- أنظر المبحث الأول من الفصل الأول من الباب الأول ص 12.
- 3- عبد الفتاح حسن، مبادئ الإدارة العامة، مكتبة جلاء الجديدة، المنصورة، سنة 1972، ص 275.
- 4- زكريا المصري، مرجع سابق، ص 1077.
- 5- ابن منظور: لسان العرب، ضبط نصه وعلق حواشيه د/ خالد رشيد، القاضي، الجزء 11، ط 1، دار الأبحاث الجزائر، 2008، ص 188.
- 6- معجم نور الدين، الوسيط عربي عربي، منشورات محمد علي يزنون، مرجع سابق، ص 928.
- 7- معجم الكافي، مرجع سابق، ص 130.
- 8- جبور عبد النور وأ.ك عبد النور غواد، مرجع سابق، ص 250.

## الفرع الثاني

## التعريف الاصطلاحي للرقابة القضائية على عقود التعمير

عرفت الرقابة القضائية في مجال العمران لدى عديد من الفقهاء نذكر منها:

- د/ سامي جمال الدين « تعد الرقابة القضائية هي الضمان الفعلي للأفراد في مواجهة تجاوز إدارة حدود وظيفتها، و تعسفها في استخدام سلطتها و خروجها من مبدأ الشرعية ».<sup>(1)</sup>

- و عرفها عمار عوابدي على أنها « الرقابة التي تمارسها و تباشرها المحاكم القضائية على اختلاف أنواعها ( المحاكم الإدارية، المحاكم العادية من مدنية أو جنائية أو تجارية )، و على مختلف درجاتها و مستوياتها ( ابتدائية، استئنافية، نقضا ) و ذلك عن طريق تحريك الدعوى و الطعون المختلفة ضد أعمال السلطات الإدارية غير المشروعة مثل دعوى الإلغاء و دعوى فحص المشروعية و دعوى القضاء الكامل ( دعوى التعويض أو المسؤولية ) و الدعاوي المتعلقة بالعقود الإدارية ».<sup>(2)</sup>

- كما عرفها الأستاذ عمور سيلامي بأنها « رقابة قانونية تباشرها الهيئات القضائية على اختلاف أنواعها و دراجاتها بهدف احترام مبدأ المشروعية، و خضوع الإدارة للقانون عن طريق مختلف الدعاوي و الدفعات القانونية المرفوعة من قبل الأشخاص ذوي مصلحة و الصفة ضد أعمال السلطات الإدارية غير المشروعة، من أجل إلغائها أو جبر ما ترتب عنها من احترام ».<sup>(3)</sup>

من خلال التعاريف سابقة الذكر يمكن أن نستخلص أن كل من فقهاء عرفوا الرقابة القضائية على أنها تمارس من قبل أجهزة قضائية و متمثلة في المحاكم الإدارية و العادية و تلعب الدور الفعال في حماية الأشخاص الطبيعية و المعنوية من تجاوزات الصادرة عن الإدارة من خلال إصدار للقرارات متعسفة بذلك حقوق الأشخاص فلا بد أن يخضع قرارها لمبدأ المشروعية و إلا يخضع هذا الأخير لرقابة القضاء.

فالتعريف جامع للرقابة القضائية على عقود التعمير هي « رقابة قانونية تمارسها جهات قضائية على اختلاف أنواعها على القرارات الصادرة من السلطة الإدارية في مجال التعمير من رخص و شهادات التي قد تكون محل طعن لدى القضاء لأن هذا الأخير لا يباشر الرقابة إلا عن طريق دعوى إدارية تثبت عدم شرعية القرار الإداري الخاص بالرخص و شهادات التعمير و هذا من أجل إلغائه و جبر الضرر ».

1- و داد عطوى، مرجع سابق، ص 142.

2- عمار عوابدي، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام القضائي الجزائري، ج. 1 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982، ص 24.

3- قروف جمال، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، مذكرة ماجستير شعبة القانون الإداري و المؤسسات الدستورية، قسم قانون العام، جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2006، ص ص 11-12

## المطلب الثاني

## خصائصها و أهميتها

من خلال التعاريف سابقة الذكر يمكن أن نستنبط جملة من الخصائص و الأهمية التي تمتاز بها الرقابة القضائية في مجال التعمير.

## الفرع الأول

## خصائصها

1 - لا يمكن للقاضي في مجال الرقابة القضائية أن يتحرك بنفسه و إنما لابد من تحريك الدعوى من طرف المتضرر الذي يجب أن يمتلك الشروط رفع الدعوى من صفة و مصلحة فالدعوى لدى القضاء شرط قيام الخصومة و الخصومة أداة تطبيق القانون بواسطة القضاء.(1)

كما أن القاضي يتولى مهمة الرقابة فهو سلطة من سلطات الدولة و ليس وظيفة من وظائفها و يستتبع إسباغ وصف السلطة على القضاء أن يكون محايداً فلا يصطبغ بصبغة سياسية أو عقائدية أو مذهبية، و أن يكون متخصصاً يحمل وحده و دون شريك ميزان العدل، و يصدر بكلمة الحق و القانون و أن يكون مستقلاً يلتزم العدل و الصفة فهو حض الأمان.(2)

و هنا القاضي يباشر دوره الإيجابي و الفعال في الدعوى وفقاً لإجراءات قانونية لتحقيق أكبر قدر من الضمانات و الرعاية المتقاطعين و تيسير سبل الوصول إلى الحق أو المركز القانوني دون عنت أو إرهاب.(3)

2 - تمتاز الرقابة القضائية بالقوة و الفاعلية و يقصد بذلك أن الأحكام و القرارات القضائية الصادرة من طرف القضاء تحوز قوة الشيء المقضي فيه باعتبارها عنواناً للحقيقة و حكم القانون في موضوع النزاع و من ثمة عدم جواز إثارة النزاع مرة أخرى مع ما يترتب على ذلك من وجوب تنفيذ تلك الأحكام و القرارات القضائية لذلك يتطلب في القاضي الإداري الفاصل في القضايا الإدارية الاطلاع الكافي على مقتضيات الإدارة، و حتى تكون رقابة قوية و فعالة يستوجب في القاضي الإداري إدراك حاجيات الإدارة بقصد الموازنة بين متطلبات المصلحة العامة و حقوق المواطنين.(4)

و عن طريق الرقابة يتمكن القاضي من وضع حد لتعسف الإدارة لا سيما في مجال التعمير.

1- حسن السيد بسيوني، دور القضاء الجزائري في المنازعة الإدارية، دراسة مقارنة، أطروحة للحصول على دراسة دكتوراه في القانون، جامعة القاهرة، كلية حقوق، دون ذكر سنة، ص 115.

2- خالد سيد محمد محمود حماد، حدود الرقابة القضائية على سلطة الإدارة التقديرية، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة القاهرة، 2011، ص 480.

3- أحمد كمال دين موسى، دور القاضي الإداري في التحضير من حيث الموضوع، مجلة العلوم الإدارية، الصادرة من طرف الشعبة المصرية معهد الدولي للعلوم الإدارية السنة حادية و عشرون - العدد الثاني - ديسمبر 1979، ص 35.

4- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 151-152.

- 3 - الرقابة القضائية هي رقابة مشروعية، حيث لا يملك القاضي سوى الحكم بمشروعية التصرف أو بطلانه، بإضافة إلى التعويض عن الأضرار الناجمة عنه.
- 4 - تلعب الرقابة القضائية في مجال التعمير دور هاماً حيث تسعى إلى تحقيق التوازن بين مصالح الجماعة المحلية و بين مصالح الأفراد و يحرص في وقت ذاته رقابة كاملة لغايات قرارات الضبط الإداري<sup>(1)</sup> خاصة المتعلقة بمجال التعمير.
- 5 - إن رقابة القاضي تعتبر العنصر الرادع للإدارة في حالة إصدارها للقرارات تعسفية في مجال التعمير فهو الحامي لحقوق الأفراد من كل تعسف أو تجاوز للسلطة الإدارية بقصد أو بدون قصد عبر التطبيق الخاطئ للقانون أو الجهل بمقتضياته، خاصة إذا كانت القرارات تفتقد إلى التعليل الكافي و الواضح نظراً لكون القوانين الخاصة بمجال التعمير يتسم بالتشعب و تعقيد بسبب تنوعها و تعدد المتدخلين الشيء الذي قد يؤدي إلى الابتعاد عن التفسير السليم للنصوص القانونية و كل هذه الأسباب قد تلحق ضرراً بحق ملكية الأفراد الذي يعتبر حقاً مصوناً دستورياً، مما يفسر دور الرقابة القضائية في توفير الضمانة الجدية للأفراد ضد تعسف الإدارة.
- 6 - من أهم سمات الرقابة القضائية أنها تجبر الإدارة على احترام القانون بحكم قضائي مسبب يتمتع بحجة الشيء المقتضي فيه.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني

#### أهمية الرقابة القضائية على عقود التعمير

تكتسي الرقابة القضائية على عقود التعمير أهمية كبيرة لأنها تعد من أهم وأدق و أضمن أنواع الرقابة فهي الوسيلة لحماية حقوق و الحريات العامة و الحد من تعسف الإدارة فهي مدخل من مداخل المهمة في محاربة الفساد الإداري.<sup>(3)</sup>

فتعمل الرقابة القضائية على تحقيق التوازن بين أعمال الضبط الإداري و الحريات العامة، و ذلك أثناء الفصل في النزاع و يعتمد في ذلك على مبدأ أن الحرية هي القاعدة أما القيد هو الإسناد و يحكم على التصرف الإدارة إذا كان غير مشروع بإلغاء و ذلك يعد الحكم ضابطاً من ضوابط التوازن، و هدف المتحرك من أهداف الرقابة القضائية<sup>(4)</sup> في مجال التعمير.

1- محمد عبد الحميد مسعود صباح، إشكاليات الرقابة القضائية على مشروعية قرارات الضبط الإداري، رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، كلية حقوق قسم قانون العام، سنة 2006، ص 739.

2- خالد سيد محمد محمود حماد، حدود الرقابة القضائية على سلطة الإدارة التقديرية، مرجع سابق، ص 438.

3- عطوى وداد، مرجع سابق، ص 144.

4- قروف جمال، مرجع سابق، ص 16.

و لضمان مبدأ المشروعية و تحقيق العدالة لابد من وجود رقابة قضائية لضمان ذلك التي تجسد بصفة أكثر فعالية لدى الدول الديمقراطية، كما تعد مطلباً ملحا لضمان هذه الحقوق و الحريات من مخاطر تعسف الإدارة و عنتها المحتمل فهي أفضل أنواع الرقابة فاعلة في تأكيد مبدأ المشروعية و أقواها أثراً في حماية حقوق الأفراد.

### المطلب الثالث

#### الهيئات القضائية المكلفة بالرقابة على عقود التعمير

إن التنظيم القضائي الجزائري يشمل مجموعة من القواعد القانونية المنظمة للسلطة القضائية بشكل عام و المتعلق بالجهات القضائية على اختلاف أنواعها و درجاتها و كذا الشروط المتعلقة بتعيين القضاة و نظام انضباطهم، فقد مر التنظيم القضائي الجزائري بعدة محطات أساسية، أهمها مرحلة الإصلاح القضائي لسنة 1965 الذي كرس وحدة القضاء و استمر إلى غاية صدور دستور 1996 الذي تبنى نظام الازدواجية القضاء أي القضاء العادي و الإداري، و بصدر قانون العضوي رقم 05-11 و المتعلق بالتنظيم القضائي الجزائري المعدل و المتمم بموجب قانون العضوي رقم 06-17<sup>(1)</sup>، يشمل النظام القضائي العادي و النظام القضائي الإداري و محكمة التنازع و سوف نتطرق إلى كل من القضاء العادي و القضاء الإداري في الفروع التالية:

#### الفرع الأول

##### القضاء العادي

إن القضاء العادي وفقاً لنص المادة 3 من القانون العضوي 05-11 المؤرخ في 17-07-2005 المتضمن التنظيم القضائي يشمل المحكمة العليا، المجالس القضائية و المحاكم.

فبالنسبة للمحاكم فهي تعد قاعدة الهرم القضائي لأنها الجهة القضائية التي تعرض عليها أغلب المنازعات و لها 10 أقسام حسب نص المادة 13 من القانون العضوي و يمكن لرئيس المحكمة بعد استطلاع رأي وكيل الجمهورية تقليص عددها أو تقسيمها إلى فروع حسب أهمية و حجم النشاط القضائي، و هذه الأقسام هي:

1- قانون عضوي رقم 06-17 المؤرخ في 27 مارس 2017 يعدل و يتمم قانون عضوي رقم 05-11، الجريدة الرسمية العدد 20، سنة 2017.

- **القسم المدني:** يختص في القضايا المدنية مثل منازعات الخاصة بالعقود.
- **القسم العقاري:** الذي تم فصله عن القسم المدني بموجب قرار 1994/04/11 الصادر عن وزارة العدل وذلك لحجم المنازعات العقارية المتزايدة.
- **القسم التجاري:** ينظر في المنازعات التجارية.
- **القسم الاجتماعي:** ينظر في المنازعات الفردية للعمل و كذا منازعات الضمان الاجتماعي.
- **القسم البحري:** ينظر في المنازعات المتعلقة بالعقود البحرية.
- **القسم شؤون الأسرة:** ينظر في المنازعات المتعلقة بالتركة و عقود الزواج و الطلاق و الحجر و كل ما يتعلق بشؤون الأسرة.
- **القسم الاستعجالي:** ينظر في القضايا الاستعجالية التي لا تمس بأصل الحق.
- **القسم الجنج:** يفصل في قضايا الجنج.
- **القسم الأحداث:** ينظر في قضايا الأحداث.

من خلال دراستنا لأقسام المحكمة فإن من بين هذه الأقسام له دور في فض النزاعات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير و التي تتمثل في القسم العقاري و القسم الجنج لأن المنازعات المتعلقة بالتعمير تكون من اختصاص قاضي المدني و القاضي الجزائي فيها لأن القسم المدني تم فصله عن القسم العقاري فهذا الأخير مختص في فض النزاع في مجال التعمير، لكن السؤال الذي يطرح ما مدى اختصاص القضاء المدني بتقدير مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير ؟

إن القضاء الفرنسي أجاب عن التساؤل بأن مراقبة القاضي المدني لمشروعية القرارات الإدارية بصفة عامة و منها قرارات الضبط الإداري فلقد طبق القضاء المدني في بداية القرن التاسع عشر الحلول التي استخلصها القاضي الجنائي و قدر مشروعية اللوائح دون القرارات الإدارية التي لم يكن قد تقرر بعد مد الاختصاص بتقدير مشروعيتها إلى غير القاضي الإداري، غير أن محكمة النقض ( الدائرة المدنية ) تقرر في الربع الأخير من القرن التاسع عشر للقاضي المدني سلطة مباشرة الرقابة على مشروعية القرارات الإدارية الفردية ثم رجعت محكمة النقض عن هذا القضاء و انتهت إلى عدم اختصاص القاضي المدني بتقدير مشروعية القرارات الإدارية الفردية، و كان لمحكمة التنازع أيضا موقف بشأن مدى اختصاص القاضي المدني بتقدير مشروعية القرارات الإدارية، و منها قرارات الضبط الإداري الفردية ( رخص و شهادات التعمير ) فأحكامها استقرت على عدم اختصاص بتقدير مشروعية هذه القرارات، توجد في فرنسا قاعدة قضائية تقتضي بعدم اختصاص المحاكم المدنية بتقدير مشروعية القرارات الفردية و هذه القاعدة يسلم بها غالبية الفقه الفرنسي استناداً منهم إلى أن السماح للقاضي المدني

بتقرير عدم مشروعية القرار الفردي الذي لا ينتج أثرا سوى بالنسبة للخصوم المعنيين به يعني عدم تطبيقه على موضوع المنازعة الأصلية القائمة بينهم و المطروحة عليه، و من ثم سيؤدي إلى ذات التنحية العملية التي ينتجها الحكم بالإلغاء الحقيقي.<sup>(1)</sup>

أما بالنسبة للقاضي الجزائي فإنه يشكل في بعض الأحيان تدخل ( بصورة استثنائية ) مشكل التصادم مع دعوى إدارية قائمة في نفس الوقت، ما دام أن للقاضي الجزائي الفرنسي القضاء الكامل يمكنه من النظر في شرعية الأعمال الإدارية التي تشكل شرطا لإيجاد حل للدعوى الجزائية.<sup>(2)</sup>

أما التشريع الجزائري فقد حدد إجراءات التي ترفع أمام المحاكم الإدارية إذا كانت القرارات متعلقة برخص و شهادات التعمير صادرة من قبل رئيس البلدية أو الوالي أو على مستوى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بقرار الصادر من الوزير المكلف بالتعمير بموجب قانون 08-09 المتعلق بالقانون الإجراءات المدنية و إدارية يكمن اختصاص المحاكم الإدارية و المجلس الدولة في مدى مشروعية القرارات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير.

و بالتالي القرارات التي تصدرها الإدارة في مجال التعمير تخضع لرقابة القضاء الإداري سواء من حيث مدى مشروعيتها أو من حيث مدى المسؤولية المترتبة عليها، أما إذا كانت التصرفات الصادرة من الإدارة مجردة من امتيازات السلطة العامة و التي تضر الغير أو التي تكون مخالفة لأحكام القانون التعمير فإنها تخضع لرقابة القاضي العادي فمتى يتدخل القاضي العادي في فرض رقابته على مخالفة أحكام الرخص و الشهادات التعمير ؟

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي العادي من تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص أثناء تنفيذ الرخصة حول مدى احترام أحكام و بنود رخصة البناء عند الانجاز، كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلا يشترط أن تلحق هذه الأشغال ضررا شخسيا و مباشرا للغير طبقا لقواعد القانون المدني و أن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها، حيث في حالة منازعة الأشخاص الخاصة شرعية رخصة البناء لا يمكن الحكم، ضد صاحب البناية و عليه يكون للغير المتضرر منها دعويان دعوى إلغاء رخصة البناء لتجاوز السلطة أمام القاضي الإداري ثم اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء

1- محمد عبد الحميد مسعود، مرجع سابق، ص 260.

2 - Michel bouleau; Le contrôle du juge administratif sur les actes en matière d'urbanisme, Revue du conseil d'état ; Numéro spécial le contentieux de l'urbanisme 2008, P 84.

من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة<sup>(1)</sup>، ذلك أن الرخص و شهادات التعمير هي قرارات إدارية و القاضي المدني ( العقاري ) غير مؤهل لإلغائها مما يستدعي الأمر التصريح بعدم اختصاص النوعي، لأنه في جميع الحالات فإن القاضي الإداري يلعب دور في رقابة مشروعية تراخيص البناء و ذلك عن طريق قضاء الإلغاء أو المسؤولية الإدارية.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني

#### القضاء الإداري

تنص المادة 4 من القانون العضوي 05-11 المعدل و المتمم على أن القضاء الإداري يشمل مجلس الدولة و المحاكم الإدارية أنشأت هذه الأخيرة بمقتضى قانون رقم 102/98 المؤرخ في 30-05-1998 لتحل محل الغرف الإدارية التي كانت تابعة للمجالس القضائية بموجب المرسوم التنفيذي 98-356 أنشأت المحكمة الإدارية التي تختص بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها بحيث تكون هيئات إدارية طرف في النزاع و المتمثلة في دولة والولاية و البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها، و لكن إلى غاية تنصب هذه المحاكم الإدارية يستمر العمل من طرف الغرفة الإدارية بمجلس القضاء.

أما مجلس الدولة فهو مؤسسة قضائية دستورية أحدثت بموجب دستور 1996 و تكمن اختصاصاته التي نص عليها القانون العضوي 11-13 يعدل و يتم القانون العضوي 98-01 و المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله المعدل و المتمم بموجب قانون 02-18<sup>(3)</sup> الذي يختص في ما يلي:

- يفصل في استئناف القرارات الصادرة ابتدائيا من قبل المحاكم الإدارية.
- ينظر في الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة في السلطات الإدارية المركزية. ويمكن اختصاصه كذلك في إبداء رأيه في مشاريع القوانين و الأوامر هذا وفقا لتعديل الأخير.
- الطعون الخاصة بالتفسير و مدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من اختصاص مجلس الدولة بفصل في الطعون بالنقض في قرارات الجهات القضائية الإدارية الصادرة نهائيا.
- الطعون بالنقض في قرارات مجلس المحاسبة.
- كذا الأمر الاستعجالي محل استئناف و الصادر في رئيس الغرفة الإدارية و للمجلس الدولة خمس كما

1- محمود بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القاضي العادي و الإداري، مرجع سابق، ص 68.  
 2- François - Charles Bernard , Pratique des contentieux de l'urbanisme, Edition le moniteur, deuxième édition, Paris 2001, P 25 et P 26.  
 3- قانون عضوي 02-18 المؤرخ في 04 مارس سنة 2018، يعدل و يتم قانون عضوي 11-13، الجريدة الرسمية العدد 15، سنة 2018.

يمكن تقسيم هذه الغرف إلى أقسام حسب نص المادة 14 من قانون العضوي 18-02 تتمثل في:

**الغرفة الأولى:** تبث في قضايا الصفقات العمومية و المحلات و السكنات.

**الغرفة الثانية:** تنظر في قضايا التوظيف العمومي و نزاع الملكية و المنازعات الضريبية.

**الغرفة الثالثة:** تنظر في قضايا مسؤولية الإدارة و قضايا التعمير و الإيجارات.

**الغرفة الرابعة:** تنظر في قضايا العقارية.

**الغرفة الخامسة:** تنظر في قضايا إيقاف التنفيذ و الاستعجال و المنازعات المتعلقة بالأحزاب السياسية.

إن القضاء الإداري هو المختص في رقابة القرارات الصادرة في مجال التعمير من رخص و شهادات لفحص مشروعاتها و إثبات تعسف الإدارة لأن وجود القضاء الإداري ليس إلا نتاج و مكون في نفس الوقت للدولة القانون و في هذا الصدد يقول ميشيل ستاسينوبولس:

Le contrôle juridictionnel de l'administration doit être exercé par des tribunaux spéciaux, c'est-à-dire des tribunaux administratifs dont la création découle elle aussi de la notion de l'état de droit: c'est pour cela que l'on dit que l'état de droit engendre la justice administrative. <sup>(1)</sup>

فقرارات الضبط الإداري كأي قرارات تصدرها الإدارة لابد من خضوعها للرقابة القضائية تفعيلاً لمبدأ المشروعية، بل إن قرارات الضبط الإداري أولى في خضوعها للقضاء الإداري من غيرها نظراً لتعلق تلك القرارات بحقوق المواطنين و حرياتهم و أنشطتهم الخاصة، فالقضاء الإداري إذن هو الأداة الضرورية لتفعيل مبدأ المشروعية فيما يخص تلك القرارات فهو الذي يتوقف عنده تجاوز سلطات الضبط الإداري لحدودها المشروعة. <sup>(2)</sup>

إن القاضي الإداري مختص في فصل في قضايا التعمير كما أنه ليس الوحيد الذي يتدخل في هذا المجال بل هناك القضاء العادي المتمثل في القاضي المدني و القاضي الجزائي اللذان لهما دور تكميلي. <sup>(3)</sup>

فالقضاء يلعب دور مراقبة مدى احترام القواعد التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير سواءً من قبل الإدارة أو من طرف الأفراد.

1- خالد سيد محمد حماد، مرجع سابق، ص 436.

2- حمدي محمد العجمي، القانون الإداري في المملكة العربية السعودية التنظيم الإداري، النشاط الإداري فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر- الرياض، سنة 2010، ص 371.

3- Michel Bouleau , Le contrôle du juge administratif sur les actes en matière d'urbanisme, Op cit, P 83.

## المبحث الثاني

### المنازعة الإدارية المتضمنة إلغاء قرارات الإدارة المتعلقة برخص

#### و شهادات التعمير و مسؤولية الإدارة في ذلك

لقد عرفت سابقا الرخص و شهادات التعمير على أنها قرارات إدارية تصدرها جهات إدارية مختصة فمن الطبيعي أن أي نزاع يتعلق برفض منح الرخص و الشهادات أو منحها بطرق مخالفة للقانون أو معارضة الإدارة لمخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير يكون نزاع إداري يختص به القاضي الإداري طبقاً للقواعد العامة المعروفة فالمحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى مؤسسات العمومية ذات صبغة الإدارية طرفاً فيها و بالتالي فتخضع في أعمالها هذه للسلطات القانون أي مبدأ المشروعية الذي فرضه المشرع عليها و الذي بموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري فهو المختص في المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها.<sup>(1)</sup>

إن معظم المنازعات التي تطرح على القاضي الإداري تتعلق بدعوى إلغاء القرار المتعلق برفض منح أو منح رخص و شهادات التعمير فماذا نعني بدعوى الإلغاء و ما هي شروطها و أوجه دعوى الإلغاء و الآثار المترتبة عنها و ماذا نعني بمسؤولية الإدارة عن ذلك ؟ و سوف نتطرق إلى هذه النقاط في المطالب التالية:

المطلب الأول: دعوى الإلغاء القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير.

المطلب الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية المترتبة على قرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير.

## المطلب الأول

### دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير

تعتبر دعوى إلغاء من الدعاوي الإدارية أكثر انتشاراً في المنازعة الإدارية حيث تكتسي مكانة هامة فيها لا سيما في مجال رخص و شهادات التعمير التي تعتبر بمثابة قرارات إدارية تخضع لذات الرقابة التي تخضع لها القرارات الإدارية الفردية، مع مراعاة بعض الخصائص و المميزات عن باقي القرارات الإدارية الأخرى، و لتوضيح أكثر عن دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير تقتضي منا الدراسة التطرق إلى:

1- موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مداخلة في ملتقى حول المنازعات العقارية، ولاية وهران يومي 13 و 14 فيفري 2002، ص 81.

الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير .

الفرع الثاني: شروط و إجراءات رفع دعوى إلغاء قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

الفرع الثالث: أسباب إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

الفرع الرابع: آثار دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

### الفرع الأول

#### مفهوم دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

لتحديد مفهوم دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بعقود التعمير لابد التطرق أولاً إلى تعريف دعوى إلغاء مع ذكر أهميتها أما ثانياً خصائص دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

#### أولاً: تعريف دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير

نعني بالمنازعة الإدارية أن تكون السلطة الإدارية طرفاً فيها بوصفها سلطة عامة و ليس بوصفها فرد من الأفراد العاديين ذلك لأنه عندما تتصرف السلطة الإدارية تصرف الأفراد العاديين فإن المنازعات التي يمكن أن تنشأ عن ذلك تخضع للقضاء العادي في ظل نظام القضاء المزدوج، أما المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها بوصفها سلطة عامة فإنها تدخل في ولاية القضاء الإداري في ظل هذا النظام، و نعني بالمنازعة الإدارية أنها الوسيلة القانونية التي يكفلها المشرع للأشخاص سواء كانت طبيعية أو معنوية لحماية حقوقهم في مواجهة الإدارة عن طريق القضاء.<sup>(1)</sup>

و تنقسم المنازعة الإدارية إلى أربع أنواع من دعاوي و هي منازعات القضاء الكامل و منازعات الإلغاء و منازعات فحص المشروعية و دعاوي التفسير، فدعوى الإلغاء هي أكثر انتشاراً و استعمالاً من جانب المتقاضين حيث تكتسي مكانة هامة في المنازعة الإدارية.<sup>(2)</sup>

فماذا نعني بدعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير ؟

تتميز دعوى الإلغاء بطابعها الموضوعي Objectif و العيني لأنها تتعلق و تنصب على الطعن في قرار إداري أي مقاضاة للقرار الإداري على حد تعبير الفقيه La Ferrière، و ليست موجهة ضد الموظف أو الجهة التي صدر عنها القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء، دون نفي التام لطبيعة الطرف partie في الطاعن و المدعي عليها (الإدارة)<sup>(3)</sup>، و باعتبار رخص و شهادات التعمير قرارات

1- حسن سيد بسيوني، مرجع سابق، ص 119.

2 - Marie - Christine Rou Ault, Droit Administratif, Galino Editeur Paris, 2005,P 489.

3- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، دون ذكر سنة، ص 37.

إدارية فيمكن الطعن فيها بالإلغاء لأنه قد ترفض الرخصة كما قد تصرح إذا لم يحترم المشرع أحكام مشروعية رخصة من حيث استعمال شغل الأراضي و أسباب أخرى ذكرت في القانون.<sup>(1)</sup>

فدعوى الإلغاء هي وسيلة من وسائل الرقابة القضائية على مشروعية القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير حيث تكمن الغاية منها حماية حقوق و حريات الإنسان و تعرف دعوى الإلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير، تلك الدعوى التي يستطيع كل فرد صاحب مصلحة أن يلتجأ إليها بطلب من القضاء الإداري إلغاء قرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير استناداً إلى عدم مشروعية و قد عرفت دعوى الإلغاء بأنها الوسيلة القضائية التي تمكن القاضي من مراقبة أعمال الإدارة قصد إلغاء قراراتها المشوبة بعدم الشرعية و تمكين الأفراد من حماية حقوقهم و ضمان حرياتهم فإن القرار الإداري المتعلق بالرخص و شهادات التعمير يختفي دون إرادة مصدره و عليه فاحكم بالإلغاء هو إعدامه كما عرفه سليمان الطماوي موضحاً أنه من غير المعقول أن يكون قائماً بالنسبة للبعض و معدوماً بالنسبة للبعض الآخر<sup>(2)</sup>، كما عرفت كذلك أنها دعاوي توجه ضد القرارات الإدارية غير المشروعة بهدف إلغائها دون أن يكون للقضاء سلطة تعديل العمل أو استبداله أو القضاء بالآثار الناشئة عن إلغاء القرار الإداري أو الحكم بأية حقوق محددة للطاعن<sup>(3)</sup>، فهي دعوى مشروعة تهدف إلى فحص مشروعية القرار المطعون فيه أمام القضاء و لذلك وصفت دعوى الإلغاء بأنها دعوى القانون العام لإلغاء القرارات الإدارية بشكل عام.<sup>(4)</sup>

و تأسيسياً على ما سبق يمكن تعريف دعوى الإلغاء في القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير على أنها دعوى قضائية إدارية موضوعية عينية يحركها و يرفعها صاحب الصفة و المصلحة أمام جهات قضائية مختصة في الدولة « المحاكم الإدارية و مجلس الدولة » في إطار شروط شكلية و إجرائية و موضوعية بهدف المطالبة بإلغاء قرار إداري نهائي<sup>(5)</sup> متضمن رخص و شهادات التعمير غير المشروعة بموجب قرار يحوز على حجية مطلقة.

1- Jean François Mary , L'évolution de la législation française en matière d'urbanisme, Revue de conseil d'état, Numéro spécial, Le contentieux de l'urbanisme, 2008 , P 109.

2- شريف بقال، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 96.

3- سامي جمال الدين، الدعاوي الإدارية و إجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1991، ص 13.

4- نعمان أحمد الخطيب، شرط المصلحة في دعوى القضاء العيني لدى المحكمة العليا، مجلة الشريعة و القانون، العدد 37، جامعة الإمارات العربية المتحدة، جافني، 2009، ص 136.

5- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 187.

## ثانيا: أهمية دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

إن الدعوى في حد ذاتها تعني طلب الحماية القضائية، يلجأ الأشخاص سواءاً أشخاص طبيعية أو معنوية بمقتضاها إلى القضاء بهدف إقرار وحماية ما يدعون من حقوق أو مصالح مشروعة فهي حق مكفول دستورياً لكافة الأشخاص تعتبر من حقوق مطلقة التي لا يحوز تقيدها بأي قيد.

دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام فهي موجهة لإلغاء القرارات الإدارية عموماً سواء كانت مركزية أو لامركزية تتجلى أهميتها من حيث أنها الدعوى الوحيدة و الأصلية لإلغاء القرارات غير المشروعة فلا توجد دعوى إدارية تحل محل دعوى الإلغاء للقيام بالوظيفة المسندة لهذه الأخير و هي الإلغاء القضائي للقرار الإداري غير المشروع، فلا يمكن تحقيق احترام مبدأ المشروعية بصورة كلية و مرضية إلا بمنح الأشخاص حق طلب إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة و بالنتيجة حماية حقوق و الحريات العامة من تعسف و انحراف الإدارة العامة أثناء ممارستها لمهامها (1) في مجال رخص و شهادات التعمير.

كما تعد دعوى الإلغاء الوسيلة التي تمكن القاضي من مراقبة أعمال الإدارة في إصدار قراراتها الخاصة بالرخص و شهادات التعمير بعدم الشرعية و تمكين الأفراد من حماية حقوقهم و ضمان حرياتهم.

إن الهدف من دعوى الإلغاء تسعى إلى ضمان احترام مبدأ المشروعية بموجب إلغاء القرارات الإدارية غير المشروعة أي المخالفة للنظام القانوني السائد بالدولة، فهي إذن دعوى مشروعية و يقتصر دور القاضي الإلغاء إلى البحث عن مدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه المتعلق برخص و شهادات التعمير فإذا تأكد من أن ركناً أو أكثر من أركانه غير مشروع يحكم بإلغاء ذلك القرار (2)، فإذا خرجت الإدارة عن الضوابط التي حدد لها القانون في منح الرخص و شهادات عد قرارها غير مشروع و يمكن الطعن فيه من صاحب المصلحة أمام القضاء الإداري (3)، لأن القاضي هنا يعد بمثابة حارس المشروعية القرار الإداري و حامي حقوق الأفراد و حرياتهم ضد تعسف الإدارة، أي مكلف بحماية المصلحة العامة من جهة و المصلحة الخاصة من جهة أخرى (4)، كما أن دور القاضي مازال محدوداً باعتبار أنه لا يملك في النادر سلطة الأمر أو التقرير، فلا يملك إلا أن يلغي القرار المطعون فيه

1- وداد عطوى، المرجع السابق، ص 188.

2- محمد صغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 38.

3- عزري الزين، دور القضاء الإداري في منازعات ترخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، منازعات متعلقة بالعمران، الجزائر، 2008، ص 25.

4- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 189.

أو يحكم بالتعويض، و هذا التحديد لم يفرضه نص معين على القاضي و إنما نشأ عن تقليد حجية عدم التدخل في أعمال الإدارة<sup>(1)</sup>، و بالتالي فالقاضي لا يوجه أوامر للإدارة و هذا طبقاً لمبدأ الفصل بين السلطات و طبقاً لذلك صدر قرار عن مجلس الدولة الذي يحتوي على «...أن ثمة استقرار في أحكام الفقه القضائي الإداري من مقتضاه أنه لا يمكن للقاضي الإداري في الحالات المماثلة أن يأمر أو يوجه أمراً للإدارة من أجل القيام بعمل أو امتناع عنه تطبيقاً لقاعدة الفصل بين سلطات المكرسة دستورياً...»<sup>(2)</sup>.

### ثالثاً: خصائص دعوى إلغاء قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

من خلال التعاريف السابقة ذكر لدعوى الإلغاء قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير تشترط جملة من الخصائص:

أ - تعتبر دعوى الإلغاء دعوى قضائية موضوعية تقوم على مخاصمة القرار الإداري غير المشروع المتضمن قرار منح أو رفض أو تأجيل أو السحب المتعلق برخص و شهادات التعمير التي تكون محل دعوى إلغاء حيث يتولى القضاء فيها بحث مشروعية هذه القرارات بغض النظر عن حقوق الشخصية للمدعي في حدود ولايته المقررة على تلك الدعاوي فقد كانت دعوى الإلغاء في فرنسا خلال مرحلة الإدارة القضائية باعتباره تظلماً إدارياً رئيسياً ثم تحولت طبيعة هذا الطعن فاستتم بالصفة القضائية لما منح لمجلس الدولة سلطة القضاء بالبات<sup>(3)</sup>.

كما نجد دعوى الإلغاء مصدرها الدستوري في نص المادة 143 من دستور الجزائري 1996 معدل و المتمم على أنه « ينظر القضاء في قرارات السلطة الإدارية » فمن خلال نص المادة فإن القضاء هو المختص في الفصل في الدعاوي التي ترفع ضد قرارات الإدارة متعلقة برخص و شهادات التعمير فالقاضي الإداري مختص للنظر في جميع المنازعات التي تثيرها رخص و شهادات التعمير باعتبارها قرارات إدارية صادرة من جهة إدارية مختصة عندما يكون مشوباً بعيب تجاوز السلطة و هذا من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض مناسب كما في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة البناء إما صراحة أو ضمناً أو تأجيل منحها أو صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ هذه الأخيرة إما إلى منحه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر<sup>(4)</sup>.

1- حسن سيد بسبيوني، دور القضاء الجزائري في المنازعة الإدارية، مرجع سابق، ص 136.

2- قرار مؤرخ في 2002/01/14، مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 003812 رقم الفهرس 45 غير منشور.

3- سامي جمال الدين، الدعوى الإدارية و إجراءات أمام القاضي الإداري، مرجع سابق، ص 26.

4- محمد بوطريكي، منازعات رخص البناء بين اختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي، مرجع سابق، ص 61.

و إذا تعلقت الدعوى بحق شخصي يهدف رافع الدعوى إلى الدفاع عنه فإنما تعد دعوى شخصية بينما تعتبر الدعوى العينية أو موضوعية إذا استهدفت الدفاع عن مصلحة العامة حتى و لو كانت الدعوى تحوي عناصر شخصية أو ترمي إلى الدفاع عن مصالح فردية إذ يظل الهدف الرئيسي حماية المشروعية و ذلك ما يتحقق من خلال دعوى الإلغاء<sup>(1)</sup>، فعلى رافع الدعوى الاهتمام بالقرار المطعون فيه كوثيقة قانونية بإبراز عيوبه دون الاهتمام بالشخص المصدر القرار<sup>(2)</sup>، فهي تعد ذو طبيعة عينية موضوعية لأنها تهاجم القرار الإداري بعينه دون النظر إلى صفة الشخص المصدر القرار، و من ثمة على رافع دعوى الاهتمام بإبراز عيوب القرار الإداري المتعلقة برخص و شهادات التعمير دون الاهتمام بالشخص المصدر للقرار الإداري.

**ب - دعوى إلغاء القرارات المتضمنة رخص و شهادات التعمير** دعوى مشروعية حيث تعتبر مبدأ المشروعية أحد المبادئ المتفرعة عن مبدأ سيادة القانون الذي يعني خضوع جميع الأفراد في علاقاتهم القانونية فيما بينهم أو علاقاتهم مع الإدارة لأحكام القانون في حين أن مبدأ المشروعية يعني أن تكون جميع تصرفات الإدارة في حدود القانون فلا يجوز أن تتخذ إجراء أو قرار إداري أو عملاً مادياً إلى بمقتضى القانون<sup>(3)</sup>، فدعوى إلغاء دعوى مشروعية لأنها تعدم القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير غير المشروعة أي كانت الجهة المصدرة لها و هذا لتكريس دولة القانون<sup>(4)</sup>، كما تدور كافة إجراءات دعوى الإلغاء حول فحص القرار الإداري للتحقق من سلامته من الناحية القانونية و يقتصر دور القاضي على المقابلة بين القرار المطعون فيه بالإلغاء و القواعد القانونية المشروعة النافذة المتصلة به و صحة تطبيق القانون، و القاضي الإداري لا يجوز له أن يتناول الوقائع بالفحص و التحقيق إلا إذا كان ذلك ضروريا لفحص المشروعية.<sup>(5)</sup>

**ج - دعوى إلغاء القرارات المتضمنة رخص و شهادات التعمير** تحكمها إجراءات خاصة إن الهدف من هذه الدعوى هو تحقيق المصلحة العامة التي تتجلى في دفاع عن مبدأ المشروعية و المصلحة الخاصة في حماية حقوق و حريات الأفراد و نظراً لخطورتها من حيث إعدامها للقرارات الإدارية غير المشروعة و كثرة انتشارها في الساحة القضائية فقد خصها المشرع الجزائري بحملة من الإجراءات سواء على مستوى المحاكم الإدارية إذا تعلق الأمر بقرار صادر من رئيس البلدية أو الوالي و على مستوى المجلس الدولة إذا صدر القرار من قبل الوزير المكلف بالتعمير.<sup>(6)</sup>

1- سامي جمال الدين، مرجع سابق، ص 80.

2- وداد عطوى، مرجع، 192.

3- عبد العالي بنلياس، مرجع سابق، ص 95.

4- عمار بوضياف، الوسيط في القضاء الإلغاء، دار الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 80.

5- سامي جمال الدين، مرجع سابق، ص 32.

6- المادة 801 و المادة 901 من ق إ م إ.

## الفرع الثاني

## شروط و إجراءات رفع دعوى إلغاء القرارات المتعلقة

## برخص و شهادات التعمير

إن تدخل الإدارة باختصاصاتها في التعمير بإصدار قرارات تتعلق بعقود التعمير كثيراً ما تمس بحريات و حقوق الأفراد لذا قيد المشرع هذه السلطة بقيود قانونية نابعة من مبادئ دستورية و المبادئ العامة للقانون فجميع القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير خاضعة لرقابة قاضي الإداري أو قاضي الإلغاء فعلى المتضرر من قرار رفض أو منح أو تأجيل أو سحب رخص و شهادات التعمير يحق له رفع دعوى و ذلك باحترام شروط و إجراءات رفعها سوف نتطرق من خلال هذا الفرع أولاً إلى شروط رفع دعوى إلغاء و القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير أما ثانياً نتطرق إلى إجراءات رفع دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

## أولاً: شروط رفع دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

قد تنثير عمليات البناء من خلافات و منازعات بين الراغبين في أحداث أشغال البناء أو التجزئة و الإدارة المعنية و كذلك بينهم و بين المستفيدين أو المجاورين لهذه الأشغال لذا و في إطار ممارسة الحقوق التي خولتها النصوص التشريعية و التنظيمية و من أجل رفع الحيف الذي قد يلحق المتضررين من قرارات الإدارة المعنية أن يلجأ إلى السلطة القضائية<sup>(1)</sup> من أجل الطعن في قراراتها المتسمة بالتجاوز في استعمال السلطة بهدف إلغائها.

لذا فالمتضرر من قرارات الإدارة في مجال عقود التعمير أن يرفع دعوى إلغاء للقضاء المختص فعلى المتضرر أن تتوفر فيه شروط لقبول رفع دعوى و التي نقصد بها تلك الشروط التي يجب أن تتوفر قبل رفعها حتى تستطيع الجهة القضائية أن تنظر في موضوع الدعوى و مخاصمة القرار الإداري، ذلك لأن عدم توافر هذه الشروط كلها أو بعضها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى دون فحص موضوعها، أي دون بحث محور النزاع المتمثل في فحص مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري موضوع الطعن.<sup>(2)</sup>

و لتطرق إلى شروط قبول دعوى الإلغاء لابد معرفة شروط كل من:

1- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون العام، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2014/2015، ص 180.  
2- عمر محمد شويكي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 189.

أ - الشروط المتعلقة بالمدعي.

ب - الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه.

ج - شروط الميعاد.

### أ - الشروط المتعلقة بالمدعي

تنص المادة 13 من قانون 09-08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه « لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة و له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون » من خلال نص المادة نجد أنها حصرت الشروط الواجب توافرها في شخص المدعي الطاعن ضد قرار إداري يتعلق إما برخصة أو شهادة في شرطين أساسيين و هما المصلحة و صفة لم يشر القانون إلى الأهلية، فالمشرع الجزائري انتهج من خلال قانون 09-08 الرأي الفقهي الذي يعتبر الأهلية من إجراءات الخصومة و ليس من شروط قبول الدعوى <sup>(1)</sup>، سنتطرق إلى شرط الصفة ثم شرط المصلحة.

#### 1 - شرط الصفة

نعني بها العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها، فالمدعي هو صاحب الحق أما المدعي عليه هو المعتدي على الحق، و يرى بعض الفقه أن الصفة تمتزج بالمصلحة في التقاضي فيكون صاحب الصفة هو نفسه صاحب المصلحة حيث تم اندماج مدلول الصفة في شرط المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء، بحيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى.<sup>(2)</sup>

و هذا ما ذهب إليه الدكتور عمار عوابدي بأن الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء تمتزج بالمصلحة حيث صاحب الصفة هو نفسه صاحب المصلحة في هذه الدعوى <sup>(3)</sup>، إلا أن الاختلاف بين كل من الصفة و المصلحة يكمن في أن المصلحة شرط لقبول الدعوى في حين أن الصفة شرط لمباشرة دعوى أمام القضاء.<sup>(4)</sup>

كما يشترط أن يكون الطاعن أو المدعي في الدعوى الإدارية في وضعية ملائمة تسمح لمباشرة دعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري بأن يكون مضروراً من عدم منحه رخصة البناء التي هي من حقه أو يكون مضروراً من منح رخصة البناء إلى

1- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - الهيئات و الإجراءات - ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 304.

2- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص 55.

3- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومة، الجزائر، سنة 2005، ص 186.

4- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 196.

غيره، و في هذا الصدد لا يقبل دعاوي الفئات الغير محددة من المتقاضين مثل شريحة معينة من المواطنين أو الجيران أو سكان الحي أو دافعي الضرائب ما لم يكن هؤلاء مهيكليين في جمعية معتمدة للدفاع عن حقوقهم مثل جمعيات سكان الحي و حماية البيئة و المحافظة على إطار المعيشة و نوعية الحياة في إطارها الحضري<sup>(1)</sup>، و هذا ما نصت عليه المادة 37 من قانون 10-03 على أنه « يمكن الجمعيات المعتمدة قانوناً ممارسة الحقوق المعترف بها للطرف المدني بخصوص الوقائع التي تلحق ضرراً مباشراً أو غير مباشر بالمصالح الجماعية التي تهدف إلى الدفاع عنها، و تشكل هذه الوقائع مخالفة الأحكام التشريعية المتعلقة بحماية البيئة، و تحسين الإطار المعيشي و حماية الماء و الهواء و الجو و الأرض و الباطن الأرض و الفضاءات الطبيعية و العمران و مكافحة التلوث ».

لابد التميز بين الصفة الطاعن ضد قرارات المتضمنة رخصة أو شهادة التعمير في حالة الأشخاص الطبيعية و الصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

#### 1-1 - الصفة لدى الأشخاص الطبيعية

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال مرسوم التنفيذي 15-19 الأشخاص الطبيعية الذين لهم صفة رفع الدعوى ضد قرار متعلق بالرخصة أو شهادة فمثلا الأشخاص الطبيعية الذين لهم حق رفع دعوى الطعن ضد القرار المتعلق برخصة التجزئة الذي صدر بشأنه القرار المطعون فيه و هو ما جاءت به المادة 8 من المرسوم 15-19 التي تنص على أنه « يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم و يوقع عليه » فمن خلال نص المادة الأشخاص الذين لهم صفة رفع دعوى الإلغاء ضد قرار إداري متعلق برخصة التجزئة هو المالك أو موكله.

أما شهادة التقسيم فالأشخاص الطبيعيين الذين لهم صفة التقاضي ضد القرار المتعلق بشهادة التقسيم هو ما جاء في نص المادة 34 من المرسوم 15-19 على أنه « ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم ».

فمن خلال نص المادتين ثابت أن الأشخاص الطبيعية المتمثل في المالك و موكله لهم صفة التقاضي ثابتة في القرار المطعون فيه سواءاً المتعلق برخصة التجزئة أو شهادة التقسيم و لهم مصلحة شخصية و مباشرة مختصة بالقرار الإداري لمحل الطعن.

1- نويرة عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة عدد خاص المنازعات المتعلقة بالتعمير، منشورات الساحل، 2008، ص 80.

كما يمكن أن يقوم مقام هؤلاء الممثلون القانونيون كالولي بالنسبة للقاصر و القيم بالنسبة للمحجور عليه<sup>(1)</sup>، و لكن السؤال المطروح هل الجيران لهم صفة التقاضي ضد القرار المتعلق بعقود التعمير ؟

لقد أجاب عن السؤال الدكتور عزري الزين بقوله أن الواقع لا صفة لهذا الجار في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء الذي بحوزة جاره لا سيما إذا كان هذا القرار مشروعاً أي أن الإدارة أصدرته مراعية الشروط القانونية والتقنية اللازمة، و يمكن هنا أن نسوق قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/02/19<sup>(2)</sup> نوجز وقائعه و ومنطوقه كما يلي:

« إن المستأنفين تحسلاً على رخصة البناء لإعادة البناء مسكنهما و علقت الإدارة هذه الرخصة على موافقة الجيران، حيث أن أشغال البناء قد لحقت بعقار هؤلاء الجيران أضراراً جعلتهم يرفعون دعوى الإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء فاستجابت الغرفة الإدارية لطلبهم و ألغت القرار».

فجاء استئناف المستأنفين للطعن في عدم صفة الجيران في الطعن في القرار المتعلق برخصة البناء مؤسسين ذلك على أن الإدارة تصدر قرار المتعلق بشأن رخصة البناء و لا تلزم إلا باحترام الشروط القانونية و التقنية و لا يمكن تعليق القرار على موافقة الجيران.

حيث أنه قد ثبت لمجلس الدولة أن موافقة الجيران لم تتم خاصة و أن نصوص القانون المدني تفرض قيوداً على الملكية حتى لا يضر الجار جاره.

فقدر قضاة مجلس الدولة أن من الثابت أن رخصة البناء محل النزاع قضت على أنه نظراً لإقامة المشروع في حدود الملكية يجب موافقة الجيران و الحال أن رخصة البناء عندما تمنح لا تتعلق على موافقة الجيران إلا في حالات نادرة إن كانت هناك أسباب تقنية و معطيات عمرانية قد تجعل من موافقة الجيران، أمراً واجباً لفعالية رخصة البناء كما هو في الحالة الراهنة و في حالة عدم موافقة الجيران ستبطل الرخصة الممنوحة للمستأنفين.

و عليه قرار المجلس تأييد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بإلغاء رخصة البناء الصادرة عن بلدية الذرعان تحت رقم 577 المؤرخ في 1997/08/23.

من خلال القرار فإن قضاة المجلس الدولة لم يطرحوا المسألة بصورة موسعة بحيث خصوا فقط الجيران الذين وردت أسماؤهم بالقرار المتعلق بالرفض و عليه كان على مجلس الدولة إما تطبيق مبدأ

1- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 78.

2- قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 689 بتاريخ 2001/02/19 قرار غير منشور، أورده عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص ص 83-84.

المساواة في الحقوق و الواجبات من حيث تقرير إمكانية الطعن في القرار المتضمن رخصة البناء من طرف جميع الجيران كما لحقهم ضرر من البناء، أو الاكتفاء بإبقاء قواعد المسؤولية المدنية المقررة في المادة 140 من القانون المدني التي خولت الجار المتضرر من أشغال البناء الحق في رفع دعوى المسؤولية لمطالبة جاره بالتعويض عن الضرر الذي أصبه من جراء الأشغال.<sup>(1)</sup>

إن تسليم أي رخصة بناء يستوجب فيها مراعاة حقوق الغير، و عادة ما يكون الغير من الجيران المستفيد من رخصة البناء.<sup>(2)</sup>

كذلك بالنسبة للمالك على الشيوع هل يحق لأحد شركاء على الشيوع أن يطلب إلغاء قرار المتعلق بمنح رخصة البناء لأحد الشركاء في الشيوع ؟

قبل الإجابة عن السؤال هل يجوز للمالك على شيوع طلب رخصة البناء في جزء غير مفرز ؟

لقد نص المشرع الجزائري في نص المادة 717 من القانون المدني أنه إذا قام أحد الشركاء المشاعين ببناء على جزء مفرز من الأرض الشائعة قبل قسمتها فإن هذا الشريك يكون قد أتى بعمل من الأعمال الإدارية غير المعتادة و يترتب على ذلك أن هذا العمل يقتضي موافقة أصحاب ثلاثة أرباع مالكي الأرض الشائعة<sup>(3)</sup>، و بالتالي فإن حالة الشيوع لا يمنع من الحصول على رخصة البناء و لا يمس بمشروعيتها<sup>(4)</sup>، أما الجواب بالنسبة لأحد الشركاء هل يجوز لهم طلب إلغاء رخصة البناء ؟

لا توجد اجتهادات قضائية في الجزائر حول هذا الموضوع، فأجاب د/عبد الوهاب عرفه من خلال الاجتهاد القضائي في مصر حيث عرضت هذه المسألة على المحكمة الإدارية العليا في مصر، بأن قام أحد الشركاء على الشيوع بتقديم طلب للحصول على ترخيص بالبناء من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم في الوقت ذاته قام باقي الشركاء الآخرون على الشيوع يرفع دعوى الإلغاء القرار الصادر بالترخيص بالبناء على الأرض المملوكة على الشيوع لجميع الشركاء بحجة اشتراط قانون المباني في طلب ترخيص أن يكون مالكا للأرض المقام عليها البناء، فضلا على أن الملكية على الشيوع تعني ثبوتها الأكثر من شخص على نفس الشيء الواحد، و قد يحدث أن يقع نصيب المدعين بعد القسمة في الأرض المقام عليها البناء و يكون بذلك الترخيص قد صدر لغير المالك بالمخالفة للأحكام المادة 05 من القانون 101 لسنة 1996 المعدل للقانون 106 لسنة 1976.

1- عطوى وداد، مرجع سابق، ص ص198-199.

2- محمد سبتي، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 - 2002، ص 68.

3- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ط 9، دار هوم، الجزائر، 2008، ص 382.

4- أنظر الملحق ص 399.

و قد جاء في حكم المحكمة الإدارية العليا: أن القرار الصادر بالترخيص بالبناء على الشيوع لا يكون قد خالف القانون و منح الحق فيه إلى شخص يتجرد من حق البناء على الأرض، و بهذه المثابة يغدوا قرار الترخيص بالبناء قرارا صحيحا مطابقا لأحكام القانون و لا وجه للطعن عليه بالإلغاء أو غيره.<sup>(1)</sup>

## 1 - 2 - الصفة لدى الأشخاص المعنوية

قبل التطرق إلى الصفة لدى الشخص المعنوي لابد التفرقة بين الصفة في رفع الدعوى و التمثيل القانوني أو صفة في التقاضي خاصة بالنسبة للأشخاص المعنوية فيما تتعلق الصفة بشروط قبول الدعوى يتعلق التمثيل القانوني بإجراءات مباشرة الخصومة و من ثم يترتب على فساده بطلان إجراءات الخصومة و ليس عدم قبول الدعوى فالمشرع في ق إ م إ ميز بين الصفة و التمثيل القانوني، حيث نص المشرع عن الصفة في المادة 13 منه أما التمثيل القانوني في المادة 828 منه بالنسبة للمثلي الأشخاص المعنوية، العامة و الأشخاص المعنوية نوعان و هما:

إما أشخاص معنوية عامة و المتمثلة في الدولة، الولاية، البلدية، فالطعون ضد القرارات الصادرة في مجال عقود التعمير تثار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الولي أو الوزير المكلف بالتعمير فكلما كانت تلك القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية جاز الطعن فيها، أما الأشخاص المعنوية الخاصة كالجمعيات التي لها علاقة بالبيئة لا يمكن رفع دعوى أمام القضاء الإداري بل منح لها الحق في التأسيس كطرف مدني فقط<sup>(2)</sup>، إن تجريد الجمعيات الناشطة في مجال حماية البيئة و المحيط من الصفة في رفع دعوى إلغاء رخص التعمير غير المشروعة و الماسة بالنظام العام العمراني البيئي لا يتناسب و التطور الذي طرأ على قانون التعمير الجزائري الذي ينص صراحة على أن المظهر الجمالي للإطار المبني يكتسي طابع الصالح العام و يحظى بحماية القانون.<sup>(3)</sup>

و بالتالي يمكن القول أن صفة التقاضي لا تتوفر لدى الجمعيات البيئية إلا بوجود دعوى قائمة في مجال مخالفات البناء و التي تمس بالبيئة، مما يخول لهذه الجمعيات البيئية تأسيس كطرف مدني<sup>(4)</sup>، كما كرس قانون الجمعيات حقها في التقاضي من أجل الدفاع عن المصالح المرتبطة بأهدافها و فرض احترام قواعد و أحكام القانون و ذلك باللجوء إلى القضاء العادي و الإداري حيث باكتسابها الشخصية المعنوية و الأهلية المدنية يمكنها التقاضي و القيام بكل الإجراءات أمام الجهات القضائية صلة بهدف الجمعية أو ألحقت ضررا بمصالح الجمعية أو المصالح الفردية أو الجماعية لأعضائها.<sup>(5)</sup>

1- مصطفىاوي عابدة، مرجع سابق، ص 152.

2- المادة 74 من قانون 90-29 المعدل و المتمم ، مرجع سابق.

3- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 194.

4- المادة 41 من قانون 03-03، مرجع سابق.

5- عباس راضية، مرجع سابق، ص 354.

كذلك خول القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي كل جمعية مؤسسة قانونا و يتضمن قانونها الأساسي حكم يقضي بسعيها لحماية الممتلكات الثقافية، حيث تنصب نفسها خصما مدنيا بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون.<sup>(1)</sup>

فإذا تخلف شرط الصفة في أحد الخصوم قضى القاضي الإداري بعدم القبول لانتهاء الصفة سواء تلقائيا أو بناءً على طلب أحد الخصوم و هذا ما نصت عليه المادة 13 الفقرة 2 من ق إ م إ، حيث أعطى المشرع للقاضي حق إثارة انعدام الصفة في المدعي و المدعى عليه.<sup>(2)</sup>

## 2 - المصلحة

إن شرط المصلحة في دعوى الإلغاء يتسم بنوع من المرونة و الاتساع نظرا للطبيعة الموضوعية لتلك الدعوى و حتى يشجع الأفراد على الدفاع على دولة الحق و القانون.<sup>(3)</sup>

يعتبر شرط المصلحة أهم شروط قبول الطعون ضد القرارات الفردية في مجال العمران الشيء الذي يجعل غالبية الفقه كما رأينا يميل إلى إدماج شرط الصفة مع شرط المصلحة باعتبار أنه كلما وجدت مصلحة شخصية و مباشرة للطاعن يعني أن له صفة في القاضي و بذلك يعبر ب المصلحة عن الشروط التي يجب أن تتوافر في رافع الدعوى.<sup>(4)</sup>

ونعني بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها بالجوء إلى القضاء و شرط المصلحة لا يجب توفره في الدعوى القضائية فحسب بل في كل طلب أو رفع أو طعن أو أي إجراء من إجراءات الخصومة أمام القضاء.

و يشترط التطبيق القضائي الإداري في أن يتميز شرط المصلحة في دعوى البطلان أو الإلغاء بخاصيتين اثنتين حتى تعلق الأمر بمادة رخصة البناء و هما الطابع الحال للمصلحة و الطابع الشخصي لها مع تسليمنا بأنه لا دعوى دون مصلحة و لا قبول لدعوى الإلغاء ما لم يتوافر في واقعها شرط المصلحة فإن كل مصلحة لا تكفي لقبول دعوى الإلغاء بل يجب أن تكون هذه المصلحة شخصية أثر فيها القرار المطعون فيه تأثيراً مباشراً.<sup>(5)</sup>

1- المادة 91 من القانون 98-04، مرجع سابق.  
2- عبد الله مسعودي، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ط 3، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 15.  
3- محمد صغير بعلي، المحاكم الإدارية، مرجع سابق، ص 57.  
4- عزري زين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، ص 87.  
5- نعمان أحمد الخطيب، شرط المصلحة في دعاوى القضاء العيني لدى محكمة العدل العليا، مرجع سابق، ص 139.

و لكي تكون المصلحة شخصية ينبغي أن يعني النزاع الطاعن بصفة ذاتية و يظهر ذلك على وجه الخصوص في دعوى البطلان المتعلقة بالقرار الإداري السلبي المتمثل في رفض طلب رخصة البناء من قبل الإدارة سواء صراحة أو ضمنا من خلال سكونها فهنا لا يمكن لغير طالب رخصة البناء أن يطعن في قرار الرفض مثل الوكيل أو المهندس المعماري الذي كلفه صاحب المشروع بالمتابعة التقنية أو المقاول الذي كلفه بإنجاز أشغال البناء لأن مصلحة هؤلاء الأشخاص ليست شخصية في دعوى الإلغاء بل هي مستقلة عن مصلحة زبونهم الذي تربط بهم علاقات عقدية مستقلة عن علاقة طالب الرخصة بالإدارة كمنتفع من خدماتها.<sup>(1)</sup>

ففي القانون الفرنسي فإن صاحب المصلحة المباشرة في الطعن بقرار رفض الرخصة هو مقدم الطلب لأن ذلك يمس مصلحته المباشرة كوقف منح رخصة أو رفض إعطائها أو إعطاء رخصة مشروطة كما أن للغير مصلحته في طلب إلغاء قرار منح الرخصة مثل المالكين المجاورين للبناء و الأشخاص العامة مثل الجمعيات الخاصة بالمناظر الطبيعية.<sup>(2)</sup>

إن الغير الذي نعني به كل متضرر من قرار الترخيص و الماس بأحد الحقوق المكتسبة له قانونا و كذا المؤثرة في المراكز القانونية لهذه الأشخاص التي تنقسم إلى أشخاص طبيعية و معنوية خاصة أو عامة و التي إذا ما تبينت لها مصلحة في ذلك فلها أن تتقدم بطعن أمام القاضي الإداري قصد إلغاء هذه القرارات المتسببة للضرر الناتجة عن خرق مقتضيات القانون و الأنظمة الجاري بها العمل.

لذا فحق المالك أو من له مصلحة و صفة الطعن في قرار الرفض و كذلك الغير الذي له صفة و مصلحة أن يطعن في قرار المنح عن طريق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري، لكن برجوع للاجتهادات القضائية لا يوجد و لا نص قانوني أو اجتهاد قضائي يزكي مسألة قبول طعن بالإلغاء ضد قرار رخصة البناء من غير المستفيد هذا يدل على أن عدم قابلية الجار في رفع مثل هذه الطعون أمام القضاء الإداري و يتبقى للجار وسيلة واحدة و هي رفع دعوى تأسيس على المسؤولية عن المضار الجوار المألوفة لحمايته من الأضرار التي تلاحقه بها رخصة البناء أو أي رخصة من رخص التعمير طبقا لنص المادة 140 من قانون المدني.<sup>(3)</sup>

1- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص ص 80- 81.

2- مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، ص 341.

3- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 204.

أما في القانون المغربي فإن المدعي أو الغير يتوه بين أقسام القضاء العادي و الإداري و قد يكون لديه شكوك في رفع دعوى الإلغاء أما المحكمة الإدارية ليكشف في ما بعد أنه كان يجب أن يرفع دعواه أمام المحكمة العادية فمن بين الأحكام الصادرة في المغرب حول إمكانية الغير رفع دعوى إلغاء حيث قضت المحكمة الإدارية بوجده بما يلي « حيث أن المدعي يلتزم إصدار حكم يقضي بإلغاء رخصة البناء عدد 125 و المسلمة بتاريخ 1993/02/21 للسيد نيجلون عبد الإله التي سمحت له ببناء عمارة متكونة من أربعة طوابق، و حيث أسس المدعي دعواه على كون عملية الحفر التي قام بها المدعي عليه أحدثت تصدعا في جدران منزله المجاور.

لكن حيث أن المحكمة بعد إطلاعها على رخصة البناء موضوع الطعن تبين أنها صدرت من جهة مختصة... و حيث أن الطاعن لم يرفق مقالته بأية حجة تفيد أن العمارة المزمع إقامتها توجد في حي مخصص للفيلا كما لم يدل بما يفيد أن البناء الذي يعتزم المدعي عليه إقامته مخالف تصميم التهيئة. و حيث إن الأضرار التي يدعي الطاعن أنها ألحقت بمنزله لا ترجع لعيب في رخصة البناء بل من أضرار على فرص وجودها، لها علاقة بكيفية إنجاز أشغال البناء.

و حيث أنه بناء على ما ذكر يكون قرار الترخيص الصادر عن السيد رئيس المجلس البلدي قراراً سليم وغير مشوب بأي عيب من العيوب المنصوص عليها في المادة 20 من قانون 90-14 المحدث للمحاكم الإدارية و تبقى دعوى المدعي غير قائمة على أساس و يتعين رفضها «<sup>(1)</sup>.

فمن خلال الحكم الصادر من محكمة إدارية مغربية أن الغير له حق طعن بإلغاء قرار المتعلق برخصة البناء إذا ثبت أنها مخالفة لقواعد العمران أو التصاميم التهيئية أي أن تؤسس دعواه على أحد أوجه عدم المشروعية فيجوز للغير رفع دعوى عند المنازعة في قرار المتضمن بتسليم رخصة البناء أما في حالة رفضها فلا يجوز له بغياب المصلحة.<sup>(2)</sup>

أما بالنسبة للجمعيات باعتبارها أشخاص معنوية خاصة خول لها قانون 90-29 المعدل و المتمم حق الطعن في القرارات الإدارية المتعلقة بالعمران أن القانون مكنها من التأسيس كطرف مدني و بين لها حق رفع دعوى إلغاء القرار المتعلق بعقود التعمير<sup>(3)</sup>، فجمعية البيئة و جمعية التراث الثقافي ليس لها مصلحة شخصية و مباشرة في رفع دعوى إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة من رخص التعمير.

1- محمد بونبات، منازعات رخصة البناء بين القضاء الإداري و القضاء العادي، مجلة الأملاك ، العدد 6، المغرب ، سنة 2009، ص ص 84-85.

2- محمد بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي، مرجع سابق، ص 61.

3- المادة 74 من قانون 90-29 معدل و المتمم، مرجع سابق.

إلا أن القاضي الإداري لا يأخذ سوى بميزة الطابع التعميري، و بالتالي لا يراعي المصلحة الاجتماعية و التجارية و الاقتصادية لرافع الدعوى.<sup>(1)</sup>

### ب - شروط متعلقة بالقرار محل الطعن

لقبول دعوى إلغاء في مجال عقود التعمير لا بد أن يكون موضوعها قرار إداري فلا يكفي للطعن ضد القرار الإداري المتضمن رخص و شهادات التعمير أن تتوفر في الطاعن الشروط المذكورة آنفاً فإلى جانب ذلك يستوجب أن تتوافر في القرار الإداري محل الطعن شروط تتمثل في ما يلي:

- 1- أن تكون الرخص و شهادات التعمير صادرة من سلطة إدارية مختصة.
- 2- أن تكون الرخص و شهادات التعمير صادرة بإرادة المنفردة للإدارة.
- 3- أن تكون الرخص و شهادات التعمير قرارات نهائية محدثة لأثر قانوني.

### 1 - أن تكون الرخص و شهادات التعمير صادرة من سلطة إدارية مختصة

يشترط لقبول دعوى إلغاء أن يكون هناك قرار إداري متعلق برخص و شهادات التعمير الصادرة عن إحدى الجهات الإدارية في الدولة فالقرار الذي يخضع للطعن هو القرار الصادر عن جهة إدارية و منه فالقرار الإداري قد يرتب حقوقاً أو يفرض التزامات على الغير بإرادة منفردة للإدارة أي سلطة الإدارية العامة و التي نعني بها مجموعة من الهيئات و المؤسسات ذات شخصية معنوية العامة التي تخضع لقانون العام فالجهات المكلفة بإصدار قرارات متعلقة برخص و شهادات التعمير تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فبرجوع للمرسوم التنفيذي 15-19 قد منح الاختصاص بإصدار القرار الإداري المتضمن رخصة التجزئة لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي و الوزير المكلف بالتعمير حسب المادة 14 و 15 منه و المادة 65 من قانون 29-90 المعدل و المتمم أما شهادة التعمير و رخصة الهدم يكون الاختصاص محصوراً فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقاً لنص المادة 3 و المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 أما رخصة البناء و شهادة المطابقة يكون اختصاص إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.<sup>(2)</sup>

1- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 81.

2- المواد 65 و 66 و 67 من قانون 29-90 المعدل و المتمم الخاصة برخصة البناء و المادة 64 من المرسوم التنفيذي 15-19 الخاصة بشهادة المطابقة.

## 2 - أن تكون الرخص و شهادات التعمير صادرة بإرادة المنفردة للإدارة

إن الإدارة و هي بسبيل ممارسة نشاطها تقوم بنوعين رئيسيين من الأعمال و تتمثل في الأعمال المادية و الأعمال القانونية، فالأعمال القانونية تنقسم بدورها إلى قسمين و هما القرارات الإدارية و العقود و لكن الذي يهمننا في هذا البحث هي القرارات الإدارية التي تصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة باعتبارها السلطة العامة تخضع لرقابة القضاء فالرخص و شهادات التعمير تعتبر من أدوات و وسائل الضبط الإداري فهي لا تسلم إلا بموافقة الإدارة أو السلطة المختصة بإصدارها لأن القرارات الإدارية فردية إلزامية لا تصلح للأعمال القانونية الثنائية التي تتوقف على إرادة طرف آخر فأعمال الضبط الإداري تشمل دائماً على امتيازات تكون دائماً لصالح الإدارة وحدها و يبدو من ذلك بديها استبعاد أية إمكانية اتفاقية أو تعاقدية لإرادة المرخص له ليس لها دور في موافقة الإدارة على منحه الترخيص فلا يمثل سوى عنصر السبب في القرار الإداري الصادر بالترخيص و هو الذي يدعو الإدارة للتدخل و إصدار القرار و لكنه لا يلزمها بذلك إلا إذا نص القانون على ذلك صراحة لتكون بهذا سلطتها في ذلك مقيدة لا تقديرية.<sup>(1)</sup>

فالمبادرة الصادرة من جانب طالب رخصة أو شهادة ليس إلا شرطاً وضعه القانون حتى تمارس السلطة الإدارية المختصة اختصاصها بتعبير عن إرادتها الفردية، فمرخص له ملزم باحترام شروط المنصوص عنها في قانون التعمير من حيث مكونات الملف تسببه لكل رخصة أو شهادة و الإدارة ملزمة بدراسة على أن تصدر القرار بإرادتها المنفردة إما منح الرخصة أو الشهادة أو قرار رفضها أو قرار التأجيل و هذا حسب ما أعطى لها المشرع من خلال نصوص القانونية الخاصة بالتعمير سلطة إما مقيدة وفقاً للنصوص القانونية أو سلطة تقديرية على أن تحترم مبدأ المشروعية الذي يتجسد في رقابة القضاء.

## 3 - أن تكون الرخص و شهادات التعمير قرارات نهائية محدثة لأثر قانوني

يعتبر القرار الإداري هو إفصاح عن إرادة منفردة بقصد إحداث أثر قانوني، فمن عناصر القرار الإداري المتعلق بعقود التعمير أن يكون صادر بإرادة منفردة من قبل السلطات المختصة و أن يكون محدثاً للأثر القانوني و نعني به إحداث مركز قانوني معين يكون جائزاً و ممكناً قانوناً متى كان ذلك بباعث من المصلحة العامة التي يتبعها القانون و كما يكون القرار الإداري منشأ لحالة قانونية سابقة أو بإنهاء هذه الحالة<sup>(2)</sup>، و يجمع كل من الفقه و القضاء و المشرع على وجوب توافر عنصر الأثر القانوني في القرار الإداري، إذا به يوصف العمل الإداري بوصف القرار الإداري<sup>(3)</sup>، و يقصد

1- عزاوي عبد الرحمان، رخص الإدارية في تشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 170.

2- عمر محمد الشوبكي، مرجع سابق، ص 190 - 191.

3- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 24.

بالقرار الإداري نهائي محدث لأثر قانوني أن يستفيد كل المراحل التحضيرية لإصداره و من ثمة لا تعتبر الآراء الاستشارية مهما كان مصدرها و لا التحقيقات و الدراسات التقنية التي تسبق عملية صدور رخصة أو الشهادة بمثابة قرار إداري، و إلى جانب نهائية القرار الإداري يستوجب في رخص و الشهادة كقرارات إدارية أن تحدث أثر قانوني معين يتمثل في منحها للمستفيد منها بإقامة بناء أو تغيير بناء قائم...الخ.<sup>(1)</sup>

فدعوى الإلغاء ضد القرار المتسم بتجاوز السلطة المرفوعة من طرف الشخص المتضرر لا يهم قبولها إلا إذا ترتبت على هذا القرار آثار قانونية تؤثر في مركز الطاعن، و يتمثل ذلك بإنشاء حالة معينة أو تعديلها أو إلغائها، ففي غياب الأثر القانوني فلن تكون للقرار عناصر القرار الإداري فبالنسبة للقرار المتعلق برخصة البناء هو منح المستفيد منه حق إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم و بالنسبة للقرار المتعلق برخصة التجزئة فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه الحق في تقسيم ملكيته العقارية إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناية، أما بالنسبة للقرار المتعلق برخصة الهدم فالأثر القانوني هو منح المستفيد منه حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.<sup>(2)</sup>

فقد يكون الأثر القانوني كاشفاً أو منشئاً، فالأثر الكاشف يُقصر القانون دور السلطة الإدارية في عملية منح الترخيص على التأكد و التثبيت من وجود طالب الترخيص في وضع يجعله مستوفياً كل الشروط المحددة قانوناً للحصول على الرخصة مثلاً رخصة البناء تصبح واجبة الإصدار و التسليم بعد استقاء الطالب جميع الشروط القانونية المحددة في قانون البناء و التهيئة و التعمير مثل تقديم المستندات القانونية الدالة على ملكيته للأرض المزمع البناء عليها، و تقديم مشروع البناء معدة من قبل المهندس المعماري و المهندس المدني<sup>(3)</sup>، و جملة من شروط حددها المرسوم 15-19 و القانون 90-29 المعدل و المتمم.

أما الأثر المنشئ لما يقتصر دور السلطة الإدارية في ممارسة سلطاتها التقديرية.

كما يمكن إعفاء المدعى من شرط تقديم القرار المطعون فيه إذا وجد مانع يبرر ذلك، و إذا ثبت المانع تسببت فيه الإدارة أمرها المستشار المقرر بتقديم القرار في أول جلسة وفقاً لنص المادة 819 ق إ م إ فقد قضى مجلس الدولة في قراره رقم 024638 الصادر في 2006/06/28 « ليست

1- و داد عطوى، مرجع سابق، ص 208.

2- عزري الزين، قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 94.

3- عزوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 175.

كل الدعاوى أمام القضاء الإداري تستوجب وجود قرار إداري، فكثيرا من الدعاوى يصعب على المدعين الحصول على القرارات الإدارية المطعون فيها، ما دامت تلك القرارات من إنشاء الإدارة المدعى عليها، و بالتالي لا يكفي إلزام المدعى بتقديم سند لم يتمكن منه و لم تسلمه إياه الإدارة التي أصدرته، و لذا استقر قضاء مجلس الدولة على عدم إلزام المدعين الطاعنين بأن يرفقوا القرار المطعون فيه بعريضة افتتاح الدعوى.

و عليه فإن قضاة الدرجة الأولى أخطئوا في تطبيق القانون عندما قضوا بعدم قبول دعوى المدعين شكلاً<sup>(1)</sup>.

### ج - شرط الميعاد

باعتبار أن رخص و شهادات التعمير قرارات إدارية فإنها تخضع للقواعد نفسها الخاضعة بميعاد الطعن لدى القضاء الإداري فمن أجل قبول دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير أن ترفع دعوى خلال مدة معينة و أن تستوفي إجراءات محددة بصدد رفع هذه الدعوى، و قد نص المشرع الجزائري في قانون إجراءات المدنية الملغى في نص المادة 169 مكرر على أنه « لا يجوز رفع الدعوى إلى المجلس القضائي من أحد الأفراد إلا بتطبيق الطعن في قرار الإداري »، نلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال قانون قديم ألزم على وجوب الطعن ضد القرار الإداري قبل رفع دعوى الإلغاء لكن في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 830 على أنه « يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم التنظيم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829 » من خلال نص المادة أصبح التظلم أو الطعن الإداري جوازي، و بالتالي فإن رخص و شهادات تخضع لقواعد التظلم الإداري حيث تنص المادة 63 من قانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه « يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير مقتنع برفض طلبه أن يقدم طعن سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له فيرجع إلى نصوص القانونية في المرسوم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها تمكن طلب يرخص و شهادات التعمير التظلم لدى السلطات المختصة في الآجال المطلوبة في حالة عدم اقتناعهم بالرد عن طريق إيداع الطن مقابل وصل إيداع لدى الولاية و في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر يوما، كما يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن، و في

1- مجلة مجلس الدولة، العدد 8، سنة، 2006، ص 222.

هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن.<sup>(1)</sup>

و يتم إيداع طلبات الطعون لدى اللجنة المكلفة بدراسة الطعون المودعة من طرف الشخص الطبيعي أو المعنوي لم يرضيه الرد أو الذي لم ترد عليه السلطة المكلفة بتحضير عقود التعمير و تسليمها.<sup>(2)</sup>

فمن خلال النصوص القانونية سابقة ذكر نستنتج أن المشرع الجزائري ألزم الإدارة على الرد إما بقبول الطلب أو رفضه المسبب عللا أن يكون صريحا لا ضمنيا فمن خلال القواعد العامة للتنظيم في القرارات الإدارية بصفة عامة اعتبر المشرع من خلال قانون إجراءات المدنية و الإدارية على أن سكوت الإدارة يعتبر بمثابة قرار الرفض<sup>(3)</sup>، لكن من خلال المرسوم 15-19 ألزم الإدارة بالرد إما القبول أو الرفض و مكن طالبي رخص و شهادات اختبار طريق آخر و هو رفع الدعوى القضائية لدى المحاكم الإدارية في حالة اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في منح لرخصة أو الشهادة أما مجلس الدولة في حالة اختصاص الوزير المكلف بالعمران بمنح رخصة أو شهادة، و قد حدد المشرع الجزائري في نص المادة 829 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية على أنه يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (4) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي و التنظيمي «، أما الاختصاص القضائي للمجلس الدولة يكون في حالة اختصاص الوزير المكلف بالعمران و تكون بنفس الآجال المنصوص عليها في المادة 829<sup>(4)</sup>، إن الحكمة من تحديد ميعاد رفع دعوى الإلغاء حرص مزدوج يهدف إلى عدم ترك أعمال الإدارة عرضة للطعن فيها زمنا طويلا و في نفس الوقت توفير عنصر الثبات و الاستقرار للمراكز القانونية التي ترتبت للأفراد بناء على أعمال الإدارة و بذلك روعي في تحديد الميعاد خدمة المصلحة العامة و المصلحة الخاصة في آن واحد دون إضرار بالطاعنين.<sup>(5)</sup>

لكن مقارنة مع الدول أخرى مثلا في فرنسا ميعاد الطعن في القرار الخاص برخصة البناء يخضع للقواعد العامة وهو وجوب تقديم الطعن خلال شهرين من تاريخ العلم بالقرار و يمكن أن تمتد مدة الطعن

1- المواد 6، 31، 40، 62، 69، 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.  
2- المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير ، جريدة رسمية العدد 51، سنة 2015.  
3- المادة 830 الفقرة 2 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية.  
4- المادة 907 من نفس القانون.  
5- فؤاد أحمد عامر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا و محكمة القضاء الإداري، دار الفكر الجامعي، سنة 2001، ص 17.

حسب القواعد العامة إذا كان هناك تظلم<sup>(1)</sup>، أما في مصر حدد ميعاد الطعن بالإلغاء ستون يوماً من تاريخ إعلان القرار أو تاريخ نشره أو ثبوت العلم به علماً يقيناً لا ظنياً ولا افتراضياً<sup>(2)</sup>، وهذا ما أخذ به المشرع المغربي كذلك بستين يوماً يبتدئ من تبليغ القرار إلى المعني بالأمر كما ألزم الطالب رخصة أو الشهادة إلى اللجوء الأولي إلى تظلم و هنا تظلم وجوبي في ظل التشريع المغربي.<sup>(3)</sup>

أما بالنسبة للغير نصت المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسلمها بأنه « ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب و ذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة و شهر » و كذلك نص المادة 80 من المرسوم التنفيذي 15-19 « ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم و لا شك أن اللجوء إلى إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي الهدف تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف طلب رخصة البناء و الذي يدوم نشره سنة و شهر.<sup>(4)</sup>

و ما يمكن ملاحظته أن مدة سنة و شهر تعتبر مدة مبالغ فيها حسب رأي الدكتور عزري الزين أن غاية المشرع من نشر مجرد اطلاع الجمهور و لم يتكلم عن إمكانية إثارة الطعون ضد القرار مع تحديد ممارسة مواعيد الطعن فإن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء و إنما يفهم من النص ضمناً، فإن مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة سنة و شهر، فمن أجل ضمان استقرار الوضعية القانونية للمالك أو طالب الرخصة فلا يبقى مهدداً طيلة هذه المدة بدعوى رفع ضده<sup>(5)</sup>، فعلى المشرع أن يراجع هذا الميعاد بتقلصه إلى أجل شهرين أو ثلاثة على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين<sup>(6)</sup>، إن مدة الطعن القضائي بخصوص رخصة البناء تبدأ بالنسبة للغير اعتباراً من اليوم التالي لانقضاء مدة شهرين إما على الإعلان في البلدية و إما على التعليق في الأرض المراد البناء فيها حسب نص المادة R 490-7<sup>(7)</sup> من قانون التعمير الفرنسي.

1- مصلح صرايرة، النظام القانوني لرخص البناء، مرجع سابق، ص 343.

2- فؤاد أحمد عامر، مرجع سابق، ص 16.

3- محمد بوطريكي، مرجع سابق، ص ص 60-61.

4- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص ص 50-51.

5 - Patrick. Gérard, Pratique de droit de l'urbanisme, Op-cit, P 118.

6- عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، الملتقى الدولي الخامس حول دور و مكانة الجماعات المحلية في الدول المغاربية المنعقد يومي 04/03 ماي 2009 من طرف مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع قسم الحقوق جامعة محمد خيضر بسكرة، مجلة الاجتهاد القضائي العدد السادس، ص 34.

7- مصلح صرايرة، مرجع سابق، ص 343.

نستخلص أن المشرع الجزائري منح مدة سنة و شهر لطعن في القرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة حق للغير الاعتراض أي رفع التظلم إلى الجهة الإدارية المصدرة للقرار أما من ناحية رفع دعوى إلغاء مباشرة إلى القضاء لم ينص عنها المشرع صراحة كما فعل المشرع الفرنسي.

### ثانيا: إجراءات رفع دعوى إلغاء قرارات متعلقة برخص وشهادات التعمير

إن مهمة القاضي الإداري في الدعوى تنطوي على مساندة الطرف الضعيف و هو الفرد في مواجهة الطرف القوي و هي الإدارة، فإن ذلك ليس بالأمر الميسور عادة و هذا على خلاف دور القاضي الجنائي الذي يقوم بمهمة سهلة نسبيا تستهدف إلى حماية المجتمع، و على خلاف القاضي المدني الذي يفصل في منازعة قائمة بين طرفين متساويين و في وضع قانوني متوازن، فالتوفيق بين سلطة الإدارة التقديرية و ضمان حقوق المواطنين و كفالة حرياتهم أمر صعب و أساسي في الوقت ذاته حتى لا يقع المجتمع في فوضى أو استبداد، و القاضي الإداري محكمته و تجربته هو المنوط به في مواجهة الجميع تحقيق الانسجام و التوفيق بين سلطة الدولة و كفالة حقوق كل فرد (1)، و القاضي الإداري أثناء قيامه بتحضير الدعوى لابد من القيام المدعى طالب رخصة أو شهادة بإتباع الإجراءات القانونية و التي تتمثل في مايلي:

- لا تقبل دعوى إلغاء القرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة إلا بوجود عريضة التي يتم إيداعها لدى كاتب المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة على أن تكون مكتوبة و موقعة بحيث تتضمن (2):

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى و هنا نتكلم عن الاختصاص الإقليمي و النوعي فبالنسبة للاختصاص النوعي فعلى المدعى أن يرفع دعواه أمام الجهة القضائية المختصة نوعيا بالنظر فيها فالقاضي الإداري بعد أن يتحقق من أن النزاع يدخل ضمن اختصاص الجهات القضائية الإدارية يفصل فيها إذا كان اختصاص يعود إلى المحاكم الإدارية أمام مجلس الدولة و هنا الاعتماد على المعيار العضوي على أن تكون الإدارة مدعية أو مدعى عليها طرفا في النزاع بغض النظر عن طبيعة النشاط (3)، إلا أنه هناك بعض استثناءات نصت عليهم المادة 802 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أن اختصاص يكون للمحاكم عادية.

أما الاختصاص الإقليمي يقوم على معيار مادي حسب نص المادة 803 من ق إ م و إ على أن اختصاص المحاكم الإدارية يتحدد وفق المادة 37 و المادة 38 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية

1- أحمد كمال الدين موسى، دور القاضي الإداري في التحضير من حيث الموضوع، مجلة العلوم الإدارية الصادرة عن الشعبة المصرية لمعهد الدولي للعلوم الإدارية، العدد 2، سنة 1979، ص 46.

2- المادة 819 ق إ م إ.

3- مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص ص 9- 10.

حيث تنص المادة 37 على أنه « يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه و إن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها آخر موطن له، و في حالة اختيار الموطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك » أما نص المادة 38 منه فنص على أنه « في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم ».

و بناءً على نص المادتين فإن الاختصاص الإقليمي يبنى على موطن المدعى عليه فالموطن الشخص الطبيعي هو المحل الذي يوجد فيه سكناه الرئيسي أما الشخص المعنوي المكان الذي يوجد فيه مركز إدارتها أي مقرها الرئيسي.<sup>(1)</sup>

- اسم و لقب المدعي و موطنه.

- اسم و لقب و موطن المدعى عليه.

- الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي، و مقره الاجتماعي و صفة ممثلة القانون أو الاتفاقية.

- عرض موجزًا للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى و يجب أن توقع العريضة من قبل محام معتمد لدى المجلس القضائي إن تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام المحكمة الإدارية أو محام معتمد لدى مجلس الدولة إذا تعلق الأمر بدعوى إلغاء سترفع أمام مجلس الدولة حسب المادة 905 كل ذلك تحت طائلة عدم القبول بالإضافة إلى دفع الرسوم القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك بحيث أعفت المادة 827 الدولة الولاية و البلدية من التمثيل الوجوبي بمحامي.<sup>(2)</sup>

و بتقديم المدعى لعريضة دعوى لدى كتابة الضبط يكون قد عرض النزاع أمام القضاء الإداري الذي يلتزم بالفصل فيه بعد إجراء استفتاء كامل للملف، و يلاحظ أن القاضي الإداري يتولى تنبيه المدعى إلى ما يشوب العريضة من نقص أو بطلان ليتسنى له تصحيحه في حينه و استكمالها أما بالنسبة للقرار المتعلق برخصة أو الشهادة لا بد أن يكون مرفقا بالعريضة وفقا لنص المادة 819 فلا بد إرفاق العريضة بالقرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة و إلا وقع تحت طائلة عدم القبول، و في حالة رفض الإدارة تمكين المدعى من القرار المطعون فيه أمرها القاضي الإداري بتقديمه في أول جلسته وفقا لنص المادة 824 ق إ م حيث كانت الدعوى قبل صدور قانون 08-09 ترفض شكلا لغياب القرار المطعون فيه هذا الأمر كرسه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2006/06/28

1- المادة 36 و المادة 50 من قانون المدني الجزائري.

2- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 215.

حيث جاء فيه مايلي « حيث جرى قضاء مجلس الدولة على قبول مثل هذه الدعاوى شكلا على أساس أن مسألة إثبات الحيازة تتعلق بالموضوع و كذلك ليس كل دعوى أمام القضاء الإداري تستوجب وجود قرار إداري فكثيرا من الدعاوى يصعب على المدعين الحصول على القرارات الإدارية المطعون فيها ما دامت تلك القرارات من إنشاء الإدارة المدعى عليها و بالتالي لا يمكن إلزام مدعي بتقديم سند لم يتمكن منه و لم تسلمه إياه الإدارة التي أصدرته، و لذا استقر قضاء مجلس الدولة على عدم إلزام المدعين الطاعنين بأن يرفقوا القرار المطعون فيه بعريضة افتتاح الدعوى إذا لم يبلغوا به»<sup>(1)</sup>.

و لو قارنا ذلك بفرنسا فإن مجلس الدولة الفرنسي قضى بأنه ليس للمحكمة الإدارية أن ترفض الدعوى من تلقاء نفسها استناداً إلى عدم إيداع القرار المطعون فيه دون أن تكلف المدعى بتقديمه، كما استقر الرأي في مصر على أن عدم اقتران عريضة الدعوى بصورة أو ملخص القرار المطعون فيه لا يترتب عليه البطلان ما دام المدعى قد حدد مضمونه بصورة كافية في العريضة على الرغم من اشتراط نص القانون إرفاق صورة أو ملخص القرار بالعريضة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثالث

#### أسباب إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

إن قرار الإدارة المتعلقة بمنح عقود التعمير أو رفضها هي قرارات إدارية فردية تخضع بوجه عام للرقابة نفسها التي تخضع لها القرارات الإدارية، حيث يراقب القاضي الإداري مدى احترام الإدارة لمبدأ المشروعية فبعد أن يتحقق القاضي الإداري من توافر الشروط الشكلية التي تضم الاختصاص و الشكل و الإجراءات المقررة قانونا و هي الشروط اللازمة لقبول الدعوى فإنه ينتقل بعد ذلك من الناحية الموضوعية حيث يتصدى القاضي لبحث عن أوجه عدم المشروعية في القرار المتعلق برخصة أو الشهادة المطعون فيه و الذي يستند فيه المدعى إلى عيب أصاب القرار في أي ركن من أركانه و تختلف سلطة القاضي الإداري في الرقابة على قرارات الإدارة الخاصة بعقود التعمير حسب الصلاحية المعطاة للإدارة، لأن القاضي يتمتع بسلطة واسعة في الرقابة عندما تكون سلطة الإدارة مقيدة و ذلك في الحالات التي يجب فيها على الإدارة منح الرخصة و الشهادة أو رفضها و ذلك بسبب كون القانون قد حدّد شروط معنية قيد بمقتضاها سلطة الإدارة.<sup>(3)</sup>

1- جمال سايس، اجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، جزء الثاني، منشورات عليك ، سنة 2013، ص 1038.

2- أحمد كمال الدين موسى، مرجع سابق، ص 54.

3- مصلح صرايرة، مرجع سابق، ص 345.

و في حالة إذا كان الإدارة تتمتع بسلطة تقديرية في منح عقود التعمير أو رفضها فإن سلطة القاضي الإداري محدودة و بالتالي فإن رقابة القاضي تقتصر على قرارات المتعلقة برخص أو شهادات في حالة وجود عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل و الإجراء و مخالفة القانون و الخطأ في تطبيقه أو تأويله و على الوجود المادي للوقائع و الانحراف في استعمال السلطة و التي سوف نتناولها من خلال هذا الفرع، لكن بداية لابد أن نعرف أوجه الإلغاء التي نعني بها أسباب أو حالات إلغاء القرار الإداري التي يعتمد عليها الطاعن في دعواه حتى إذا ثبت واحد منها قررت المحكمة إلغاء القرار و إلا ردت الدعوى <sup>(1)</sup>، فهي العيوب التي تعيب القرار الإداري في أي ركن من أركانه فتجعله غير مشروع أو تؤدي بالتالي إلى الحكم بإلغائه، فهي شروط الموضوعية لدعوى الإلغاء أو أسباب بطلان القرار الإداري <sup>(2)</sup> المتعلق برخص أو شهادات التعمير، و تتمثل حالات أوجه الإلغاء في ما يلي:

أولاً: عيب عدم الاختصاص.

ثانياً: عيب الشكل و الإجراءات.

ثالثاً: مخالفة القاعدة القانونية و الخطأ في تطبيقها أو تأويلها.

رابعاً: انحراف في استعمال السلطة و إساءة استعمالها.

### أولاً: عيب عدم الاختصاص

نعني بالاختصاص هو صلاحية الموكولة لجهة إدارية قصد اتخاذها ما يلزم من القرارات فهي ليست شخصية لصيقة بفرد معين بل هي موضوعية تمنح بمناسبة الوظيفة <sup>(3)</sup>، أما بعيب عدم الاختصاص يعد من صور عدم المشروعية الخارجي لقرارات الإدارية فهو قدرة الموظف قانوناً على اتخاذ القرارات التي تدخل في نطاق صلاحياته و بالتالي يكون القرار الإداري معيباً من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما <sup>(4)</sup>.

كما يعتبر عيب الاختصاص أول عيب المعترف به مجلس الدولة الفرنسي في قراره بتاريخ 28 مارس 1807 في قضية ديبى بريباسي كما يعتبر من أهم العيوب التي تؤدي إلى الحكم بإبطال القرار الإداري و يعرف الاختصاص بالنسبة للقرارات الإدارية بأنه القدرة قانوناً على مباشرة عمل إداري معين <sup>(5)</sup>.

1- فهد عبد الكريم أبو العثم، القضاء الإداري بين النظرية و التطبيق، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان ، 2005، ص 305.

2- عمر محمد الشوبكي، مرجع سابق، ص 259.

3- شريف بقال، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 185.

4- عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 25.

5- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 218.

إن القرارات الإدارية المتعلقة برخص و شهادات التعمير تعود معيبة بعيب عدم الاختصاص في حالة صدورها من سلطة إدارية غير مختصة قانونا بإصداره لأن المرسوم 15-19 و قانون 90-29 معدل و المتمم حدد السلطات الإدارية المختصة في إصدار رخص و شهادات التعمير المتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران و لكن قد تحدث أن تعتدي سلطة إدارية على اختصاصات و صلاحيات سلطة إدارية أخرى و هو احتمال الوقوع و تجاوز الاختصاص يكون عادة بين رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و بخاصة عندما يتعلق الأمر بإنجاز بعض الإنشاءات ذات المنفعة الجهوية أو الوطنية على مستوى البلدية حيث يشتركان في صفة تمثيل الدولة و يتصرفان باسمها في حالات كثيرة.<sup>(1)</sup>

كذلك هو الحال بالنسبة للقانون الفرنسي حيث تثير مسألة الاختصاص بمنح رخصة البناء بعض الصعوبات في حالة وجود شروط معينة لممارسة اختصاص منح رخصة البناء، كما هو الحال بالنسبة لاختصاص رئيس البلدية و المحافظ في الأبنية المخصصة للاستعمالات الصناعية و التجارية، حيث تتوقف الصلاحية على مساحة البناء المراد إنشائه كما جاء في نص المادة 36-421 R و هنا لابد البحث عن طبيعة البناء و الهدف من إنشائه.<sup>(2)</sup>

إذا فعيب عدم الاختصاص يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث المكان أو الزمان أو الموضوع كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل أحد نواب الرئيس مجلس الشعبي البلدي دون أن يكون مفوضا له من قبل هذا الأخير.<sup>(3)</sup>

و باعتبار أن الاختصاص هو ركن من أركان القرار الإداري يتعلق بالنظام العام فإنه لا يمكن الاتفاق على مخالفة قواعده و يمكن للقاضي من تلقاء نفسه أن يثيره من تلقاء نفسه و أن يثيره في أي مرحلة كانت عليها الدعوى و لا يمكن تصحيحه لاحقا<sup>(4)</sup> و يأخذ عيب الاختصاص شكلين رئيسيين و هما:

أ - عيب الاختصاص الجسيم. ( اغتصاب السلطة )

ب - عيب الاختصاص البسيط.

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 55.

2- مصلح صرايرة، مرجع سابق، ص 346.

3- ميلود بطريكي، مرجع سابق، ص 79.

4- محمد صغير بعلي، المحاكم الإدارية، مرجع سابق، ص 68.

**أ - عيب الاختصاص الجسيم ( اغتصاب السلطة )**

إن هذا العيب في حقيقته يشوب ركن الإرادة في القرار الإداري و ذلك عندما يغتصب فرد عادي ليس بينه و بين السلطة الإدارية أية علاقة وظيفية، فالاختصاص إداري يصدر بشأنه قرار دون سند أو صفة أو عندما تغتصب سلطة العامة خلاف السلطة الإدارية مثل السلطة التشريعية أو السلطة القضائية أو إحدى الهيئات السياسية كالأحزاب و الجمعيات، سلطة الإدارة و اختصاصاتها الإدارية ففي مثل هذه الحالات لا يعد ما يصدر عن هذا الفرد أو تلك السلطات من القرارات الإدارية لتخلف شرط ركن الإرادة بأن تكون تعبيراً أو إفصاحاً عن إرادة سلطة إدارية و التصرف الصادر في هذه الحالات يعد تعبيراً لغير سلطة إدارية عن إرادة الإدارة و من ثم ينعدم وجود القرار الإداري لانعدام إرادة السلطة الإدارية فيه.<sup>(1)</sup>

فعيب الاختصاص لا علاقة له بركن الإرادة في القرار الإداري فإنه يتصل بعنصر الاختصاص أي يفترض أن ما صدر عن جهة إدارية من قرارات إدارية يشوبها عدم المشروعية كونها ليست من اختصاص تلك الجهة الإدارية و إنما تدخل ضمن اختصاص جهة إدارية أخرى.

إن عيب الاختصاص هو عيب يتصل بأحد شروط صحة القرار الإداري يتمثل في صدوره من جهة إدارية غير مختصة قانوناً بإصداره و هنا يكون العيب بسيطاً يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري، كما قد يكون جسيماً يؤدي إلى انعدام القرار، فماذا نعني بعيب الاختصاص البسيط.

**ب - عيب الاختصاص البسيط.**

نعني به اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات و صلاحيات سلطة إدارية أخرى و يأخذ هذا العيب أحد الصور التالية:

- 1- عيب عدم الاختصاص الموضوعي.
- 2- عيب عدم الاختصاص المكاني.
- 3- عيب عدم الاختصاص الزماني.

**1- عيب عدم الاختصاص الموضوعي.**

يتحقق عيب عدم الاختصاص الموضوعي عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري في موضوع لا يدخل ضمن اختصاصها و لا ضمن الصلاحيات المخولة لها.<sup>(2)</sup> من تطبيقات القضايا لهذا العيب نذكر منها مايلي:

1- سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية، مرجع سابق، ص 210.  
2- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 218.

\* قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2003/01/07 بأن ديوان الترقية و التسيير العقاري ليست الجهة الإدارية المختصة في منح رخصة البناء.<sup>(1)</sup>

يتضح من خلال قرار مجلس الدولة أن الديوان الترقية و التسيير العقاري ليست الجهة المخول لها قانونا في منح رخصة البناء و إنما حصرها المشرع الجزائري في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الزير المكلف بالعمران حسب ما نص عليه قانون 90-29 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 كذلك في نفس السياق قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2002/02/11 بأن « حيث أنه بموجب عقد إداري تحت رقم 55 مؤرخ في 1998/03/17 مشهر بتاريخ 1998/05/16، منحت مديرية أملاك الدولة للمستأنف عليها حق الامتياز بقطعة أرضية تبلغ مساحتها 2206 م<sup>2</sup> كائنة ( بملكية قايد ) الأبيار بإنجاز تعاونية عقارية، حيث أنه بموجب مقرر رقم 98/87 مؤرخ في 1998/12/19 صادر عن الدائرة الحضرية للأبيار، سلمت رخصة البناء للشركة المستأنف عليها.

و بموجب قرار تحت رقم 99/1052 مؤرخ في 1999/08/02، قامت مديرية تهيئة الإقليم و التعمير و الوقاية من السكن الوضع بإلغاء رخصة البناء المذكورة و هذا لاعتبارات تقنية.

لكن حيث أن هذه المديرية، و التي تعد مديرية ولائية ليست مختصة لإلغاء مقرر يتضمن رخصة البناء، و فضلا عن ذلك فإن المديرية التي طلب منها إبداء رأيها التقني قبل تسليم رخصة البناء، أعطت موافقتها بتاريخ 1998/12/06 من أجل تسليم رخصة البناء المتنازع عليها، كما يستخلص ذلك من تأشيرات رخصة البناء.

حيث أن القرار رقم 1052 المتضمن إلغاء رخصة البناء المسلمة للمستأنف عليها ليست من صلاحيات هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارستها للسلطة و أنه صواب قام قضاة الدرجة الأولى بإلغائه، و إنه يتعين تأييد القرار المستأنف<sup>(2)</sup>.

نستخلص من القرار أن مديرية التهيئة الإقليم و التعمير ليست الجهة الإدارية المختصة في طلب إلغاء رخصة البناء و إنما يكمن دورها وفق لنص المادة 47 من المرسوم التنفيذي 15-19 بإبداء رأيها الاستشاري بالنسبة للبناءيات المزمع تشييدها.

و تطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2013/01/31، بأنه:

1- قرار رقم 005594 مؤرخ في 2003/01/07، مجلس الدولة، الغرفة الثالثة غير منشور أورده حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الطبعة 14، سنة 2015، ص 232.  
2- أورده جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، ط 2، منشورات عليك، 2013، ص 1078.

حيث أنه تبين من خلال ملف الدعوى و من حكم المستأنف أن بلدية زناتة الممثلة من طرف رئيسها رافعت المدعي عليه برحو لحسن ولد محمد ملتمة بإلزام هذا الأخير بإزالة البيت القصديري الكائن بالمكان المسمى براح بن عيسى بمركز جلايلة بزنانة على مساحة 100 م<sup>2</sup> و إعادة الأمكنة إلى الحالة الأصلية.

حيث أنه ثابت بأن البناء المطالب بإزالته هو بناء فوضوي أقيم بدون رخصة و على أرض تابعة لأملاك الدولة.

حيث أنه بالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر الفقرة 4 من القانون 9029 المعدل و المتمم بالقانون 05-04 فإن لرئيس البلدية اختصاص الهدم في حالة البناء بدون رخصة.

حيث أنه و مادام أن المستأنف عليها لها الحق و الاختصاص بالقيام بهدم البناء الذي يقام بدون رخصة طبقا للقانون المذكور أعلاه.

حيث أنه من غير المقبول من السلطات الإدارية أن تطلب من القاضي بأن يقوم مقام الإدارة بالتدابير التي يجب اتخاذها و بالتالي فإن اللجوء للعدالة للحصول على ما منحه لها القانون يعد طلبا غير مؤسس لذا يتعين إلغاء الحكم المستأنف و الفصل من جديد برفض الطلب لعدم التأسيس.<sup>(1)</sup>

من خلال قرار مجلس الدولة يتبين أن القضاء وفق للقانون 29-90 المعدل و المتمم لا يمنح له سلطة إصدار قرار الهدم في حالة بناء دون رخصة و إنما خول القانون 29-90 المعدل و المتمم صلاحية البلدية في إصدار قرار الهدم.

## 2 - عيب عدم الاختصاص المكاني

تكون بصدد عيب عدم الاختصاص المكاني إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية يتضمن اتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها و عليه فإن تجاوز هذا النطاق الإقليمي في أحد القرارات الإدارية يعد اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار و ذلك كان يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ما بإصدار قرار الهدم بناية تقع في إقليم بلدية أخرى.<sup>(2)</sup>

1- قرار مجلس الدولة، رقم 078906 الصادر بتاريخ 2013/01/31 (غير منشور) أورده كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص ص 59-60.

2- عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 29.

و هناك هيئات يقيد القانون نطاق اختصاصها الإقليمي، و المتمثلة في كل من شخص الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث ينتج على تجاوز إحداها ك نطاق اختصاصهما المكاني إلغاء قرارها لأنه مشوب بعيب عدم الاختصاص المكاني و كمثال على ذلك أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة البناء يمتد أثرها إلى بلدية أخرى أو بلديات أخرى.(1)

### 3 - عيب عدم الاختصاص الزماني

إن وجود الجهة الإدارية الممثلة من قبل رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير باعتبارها الجهات المخولة لهم قانونا بإصدار رخص و شهادات التعمير إذا أعارتهم قابلية العزل بمعنى استقالة أو تقاعد فإن صدور القرار خارج فترة اختصاصهم يؤدي إلى عدم مشروعية القرار و ذلك لمخالفة الضوابط المحددة للاختصاص من حيث الزمان مثلا أن يصدر قرار رخصة البناء أو تجزئة أو الهدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو انتهت مهامها طبقا للقانون فقراراتها تكون مشوبة بعيب عدم الاختصاص الزماني.(2)

و إذا حدد القانون مدة معينة للقيام بالتصرف يقع على الجهة الإدارية المختصة موضوعا أن تقوم بهذا التصرف خلال هذه المدة و إلا يلغى نظرا لبطلان زمانه.(3)

فعلى الجهات الإدارية المكلفة بتسليم رخص و شهادات التعمير أن تبلغ قراراتها في المدة التي حددها لها القانون فبالنسبة لرخصة البناء حدد المرسوم 15-19 في نص المادة 51 منه على أنه « يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب خلال عشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب ».

فمن خلال نص المادة فإن المدة المحددة قانونا لإصدار رخصة البناء و على جهات الإدارية التقيد بها و هي 20 يوما في جميع الحالات، وعليه يكون القرار المتعلق برخصة البناء مشوبا بعيب عدم الاختصاص الزماني إذا تم إصداره خارج المدة القانونية المحددة.

و من تطبيقات القضائية لهذه الحالة، قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا في قراراتها رقم 98240 الصادر في 1991/07/28 بأنه « من المقرر قانونا أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على أكثر ابتداء من التاريخ الذي تسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور

1- محمد صغير بعلي، محاكم إدارية، مرجع سابق، ص 72.

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

3- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 222.

و تعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه.

و من ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانونا يعد تجاوزاً للسلطة، و متى كان ذلك استوجب إبطال مقرر الرفض <sup>(1)</sup>.

و منه فإن عيب عدم الاختصاص الزماني يكون في حالتين:

- إذا صدر من جهة إدارية مختصة و لكن زالت الصفة الممنوحة لها لسبب من أسباب كالاتقالة أو تقاعد.

- إذا صدر القرار المتعلق برخص و شهادات التعمير خارج المدة التي يقررها القانون حسب كل رخصة أو شهادة.

#### **ثانياً: عيب الشكل والإجراءات**

إن القرار الإداري يعود باطلاً إذا مس أحد أركانه عيب من العيوب المشروعية <sup>(2)</sup>، فالإدارة لا بد أن تحترم إجراءات التي حددها لها القانون حتى يتم إفراغ هذا القرار في الشكل معين و إلاّ عدى باطلاً <sup>(3)</sup>، فمن بين هذه العيوب هو عيب الشكل و الإجراءات فالقرار الإداري المتعلق بالرخص و شهادات لا بد أن يحترم مجموعة من القواعد التي تتعلق بالشكل من جهة و بالإجراءات التي تمر بها من جهة أخرى و إلاّ أعتبر معاب بعيب في شكل معيب و وفق إجراءات محددة، و يعد إهمال الإدارة لإجراء جوهري سابق على عملية اتخاذ قرار رخصة البناء أو رخصة الهدم كمخالفة الرأي الملزم للهيئات المراد استشارتها أو منح هذه الرخص دون طلب هذا الرأي، و قد يظهر عيب الشكل كما في حال إغفال الإدارة تعليل قرار رفض منح رخصة أو شهادة.

و يعرف عيب الشكل بأنه « عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين و اللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئياً » <sup>(4)</sup>، كما يعرفه الدكتور سليمان محمد طماوي « الصورة الخارجية التي تحتم القوانين و اللوائح أن يفرع فيها القرار الإداري » <sup>(5)</sup>.

1- أورده حمودي عبد الرزاق، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، روافد العلم للتسيير و التوزيع، الجزائر، سنة 2015، ص 293.

2- محمد جمال الذنبيات، القرار الإداري المنعقد في القضاء الإداري الأردني و الفقه المقارن، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد 1، مارس 2004، ص 311.

3 - Martine Lombard, Droit administratif, 3<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1999, P 419.

4- عزري زين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 30.

5- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996، ص 461.

و يعرفه كذلك دكتور عزري الزين بأن عيب الشكل « هو المظهر الخارجي الذي تسعى الإدارة على القرار للإفصاح عن إرادتها و الإجراءات التي تتبعها في إصداره ».<sup>(1)</sup>

يعتبر ركن الشكل من الأركان الأساسية في القرار الإداري و بالتالي تعيد الإدارة في صداره في شكل معين و هذا للمحافظة على مبدأ المشروعية و يعد ركن الشكل و الإجراءات المساهم الكبير في تحقيق المصلحة الخاصة عن طريق حماية حقوق و الحريات الأفراد من تعسف و انحراف السلطة الإدارية، فعيب الشكل هو إفصاح أو تعبير الإدارة عن إرادتها في الصورة أو القالب الذي يحدده القانون و الأصل أنه لا يشترط في القرارات الإدارية شكل خاص لصدورها ما لم ينص المشرع أو يحرس العرف الإداري على خلاف ذلك أما الإجراءات فهي مجموعة الخطوات أو العمليات التي يجب على الإدارة مراعاتها من التفكير في إصدار القرار إلى غاية صدوره <sup>(2)</sup>، و تبرز أهمية الشكل و الإجراءات في مجال رخص و شهادات أكثر نظرا لارتباطهم بالعديد من المجالات الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية و لدراسة عيب الشكل و الإجراءات في مجال عقود التعمير يستوجب الأمر التطرق إلى كل من عيب مخالفة الشكل و عيب مخالفة الإجراءات:

#### أ - عيب مخالفة الشكل

الأصل أن القرار الإداري لا يخضع في إصداره إلى شكليات معينة ما لم يستلزم القانون إتباع شكل محدد، و في مجال العمران نجد أن المشرع ألزم الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على أن تكون معللة قانونا و ذلك طبقا للمادة 62 من قانون 90-29 معدل و المتمم <sup>(3)</sup> التي تنص على مايلي « لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستحكمة من أحكام هذا القانون، و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا ».

فمن خلال نص المادة يبين أن القرار الإداري المتعلق برفض أو تأجيل أو تحفظ الواقع على رخص أو شهادات أن يكون معللاً و إلا عدّ القرار باطلا و مثال عن ذلك ما نصت عليه المادة 52 الفقرة 4 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير .

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

2- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 202.

3- عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 31.

الأصل أن القرارات الإدارية تقوم على أسباب قانونية و واقعية بصرف النظر عن مشروعيتها سواء كانت مشروعة أو غير مشروعة فهي موجودة على الدوام في حين لا يكون تسبب القرارات الإدارية لازماً إلا إذا أوجبه القانون صراحة أو فرضه القضاء<sup>(1)</sup>، لكن المشرع الجزائري وفقاً للقانون 29-90 المعدل والمتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 ألزم الجهة الإدارية بتسبب قرارها الذي تعنى به المظهر الخارجي من مظاهر شروط صحة ركن الشكل بالقرار الإداري، تقوم الإدارة من خلاله بذكر الأسباب الواقعية و القانونية تدفعها لإصدار القرار و يترتب على إغفاله في الحالات الوجوبية بطلان القرار الإداري.<sup>(2)</sup>

و هنا نستنتج أن إلزام الإدارة بتسبب القرارات الإدارية خاصة في مجال رخص و شهادات التعمير من حيث الرفض و التأجيل و التحفظ تحقق العدالة و الإنصاف لكل من الأفراد و الإدارة من قبل الأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال حيث توضح الجزاءات الإدارية و ضمان حق الدفاع و ضمان السياق الجزاءات مع مبدأ المشروعية و إن التزام من قبل الإدارة بالتسبب احتراماً للفرد الذي هو حجر الزاوية في النشاط الإداري، فلا وجود للإدارة بدون أفراد و كذا يؤدي إلى التعليل من تقديم الدعاوى و الطعون أمام القضاء لأن معرفة الأفراد للأسباب الواقعية و القانونية يعمل على طمأننتهم نفسياً، فيقدرون نسبة نجاح الدعاوى من عدمها قبل أن يقدموا الطعون القضائية اختصاراً للوقت و الجهد و المال.

فذكر السبب كإجراء شكلي يمثل ضماناً التي منحها القانون للأفراد تسمح لهم و للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية.<sup>(3)</sup>

و من تطبيقات القضائية لهذا العيب قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2001/01/14 يأيد القرار المستأنف فيه و الذي قضى بإلغاء قرار الترخيص بالبناء المسلم للمستأنف نظر إلى أنه يشوب بعيب في الشكل كونه موقعاً من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>(4)</sup>

---

1- علي خطار شطناوي، الرقابة القضائية على الظروف الخارجية للإصدار القرار الإداري، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الثالث، سبتمبر 2001، ص 309.  
2- عادل محمد سيف العكبي، مدى التزام الإدارة بتسبب القرارات الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، أكاديمية شرطة دبي كلية الدراسات العليا، 2012، ص 44.  
3- شريف بقالي، رقابة قاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال العمران، مرجع سابق، ص 196.  
4- عمار بوضياف، منازعات التعمير، مرجع سابق، ص 6.

## ب - عيب مخالفة الإجراءات

لإصدار القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير يستلزم إتباع إجراءات معينة نص عليها المشرع الجزائري في قانون 29-90 المعدل و المتمم والمرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و كذا القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق ذات مميزات خاصة و في حالة عدم إتباع هذه الإجراءات يؤدي حتما إلى بطلان القرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة من قبل القاضي الإداري.

و يكون القرار باطلا هنا في حالة إلى امتنعت الإدارة عن إتباع الإجراءات المقررة قانونا كلها أو بعضها أو اتبعتها على خلاف ما تقتضيه النصوص القانونية من شروط فمثلا لإصدار رخصة البناء أو الهدم أو تجزئة لا بد من إتباع إجراءات معينة من إيداع المعني طلبه مرفقا بالملف إلى غاية التحقيق فيه وأخيرا صدور القرار فعدم احترام الإدارة لهذه إجراءات يخول لصاحب المصلحة الحق في الطعن في هذا القرار لعيب الإجراءات.(1)

و لعل من أهم الإجراءات التي تخضع لها الإدارة قبل صدور قرار المتعلق بالرخصة أو شهادة هو استشارة هيئات عمومية أو مصالح أو جمعيات معينة وفقا لنص المادة 47 من المرسوم 15-19 فلا بد على الإدارة أن تستشير هذه الهيئات التي حددها المرسوم 15-19 في حالة تسليم رخصة أو شهادة فمثلا بالنسبة لرخصة البناء نصت المادة 48 منه على استشارة المصالح المذكورة في نص المادة 47 لإبداء رأيها في ملف الطلب.

كذلك إذا كان تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف طلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران لإبداء رأي مطابق خلال 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب.(2)

كذلك بالنسبة لرخصة التجزئة و الهدم على المصلحة المكلفة بتحضير طلب رخصة أن تجمع آراء و موافقات لجهات المحددة في القانون.(3)

1- عزري زين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 32.

2- المادة 49 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

3- المادة 12 من نفس المرسوم.

و بالنسبة إلى مناطق ذات مساحات و المواقع المحمية إذا أقيم مشروع بناء بقرب من هذه المناطق لابد استشارة المصالح التهيئة المكلفة بحماية المساحات و المواقع المحمية للحصول على ترخيص مسبق و هذا ما نصت عليه المادة 69 من قانون 29-90 المعدل و المتمم و تتم هذه الاستشارة وفقا للمرسوم 421-04 الذي يحدد كفايات استشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالثقافة و السياحة في مجال منح رخصة البناء داخل المناطق التوسع و المناطق السياحية الذي يعتبر نص تطبيقي للقانون 03-03 و كذا استشارة المصالح المكلفة بالمناطق المحمية الطبيعية.

و كذلك من إجراءات الواجب إتباعها في هذا المجال ألزمت المادة 34 من القانون 04-98 المتعلق بالتراث الثقافي وجوب الحصول على الموافقة المسبقة من وزير الثقافة إذا كانت أشغال البناء داخل الممتلكات الثقافية أو في مجال الرؤية المحددة قانونا و من التطبيقات القضائية في هذا المجال صدر قرار عن المحكمة العليا بشأن دعوى رفعتها الوكالة الوطنية للآثار و حماية المعالم و المواقع التاريخية ضد والي ولاية الجزائر و رئيس المجلس الشعبي البلدي لمدينة الجزائر اللذان نصبا ورشة كبيرة لإنجاز موقف للسيارات ومعهد للموسيقى دون الحصول على رخصة البناء و دون موافقة المسبقة لوزارة الثقافة على موقع ايكوسيوم العتيقة القريب من المسجد الكبير والزاوية المحصنة 23 واللذان يعتبران على التوالي معلما و موقعا تاريخيا.<sup>(1)</sup>

و هنا نلاحظ أن الوالي و رئيس المجلس الشعبي البلدي خرقا لإجراءين مهمين و هما رخصة البناء و رأي مصالح الوزارة للثقافة عند البناء قرب معلم تاريخي و هو المسجد الكبير و الزاوية المحصنة 23.

و كذلك من تطبيقات القضائية لعيب الإجراءات القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/07/16 يقضي بأنه « بمقتضى عريضة مسجلة لدى كتابة الضبط لمجلس الدولة بتاريخ 1998/12/22 تحت رقم 1029 استأنف السيد ( م . ع ) بواسطة الأستاذ ( م ) قرار صدر بتاريخ 1998/10/13 عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر بإلغاء رخصة البناء المؤرخة في 1996/01/16 الممنوحة له و برفض ما زاد عن ذلك من طلبات لعدم اختصاص الغرفة الإدارية.

1- دحيم فهيمة، مرجع سابق، ص177.

حيث يعرض المستأنف إن المشرع اشترط بالمادة 144 الفقرة 5 من قانون الإجراءات المدنية ذكر النصوص القانونية التي طبقت حول وقائع القضية و يظهر جليا من القرار المستأنف أن قضاة المجلس لم يذكروا وقائع النزاع مما يجعل القرار قابل للإلغاء و أيضا خلافا لما ورد في حيثيات الحكم المعاد أن الوثائق المقدمة للنقاش تحمل ختم و موافقة مفتشية التعمير لمحافظة الجزائر و بالرجوع إلى نص المادة 39 من المرسوم 91- 176 المؤرخ في 1991/06/01 يتبين أنه يؤخذ باستشارة الجهة المحددة على سبيل الحصر فيما يخص البيانات ذات استعمال صناعي أو تجاري أو لاستقبال الجمهور بأمكان الآثار التاريخية أو السياحية أو الفلاحية أن رخصة البناء التي قضى بإلغائها لا تخص أي نوع من هذا النزاع و عليه أن القرار المعاد منعدم من أي أساس قانوني، و لهذه الأسباب يلتمس المستأنف نقض القرار المطعون فيه بدون إحالة.

حيث أجابت الدائرة الحضرية لبلدية بئر مراد ريس في حقها الأستاذ ( أ ) في مذكرة سجلت بتاريخ 2000/02/09 أنها منحت فعلا رخصة البناء للمستأنف و المعاينات التي قامت بها الجهات المختصة طبقا للمواد 37 و 75 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 أثبتت و عاينت مخالفات نتيجة انتهاك المستأنف و بشكل خطير للأحكام القانونية و التنظيمية في مجال البناء و بحسبه لا ترى الدائرة لبلدية بئر مراد ريس فيما توصل إليه القرار المستأنف إلا التطبيق الصحيح و السليم للقانون.

حيث أجاب السيد الوزير المحافظ للجزائر الكبرى بواسطة الأستاذة ( ب ) في مذكرة مسجلة بتاريخ 2000/02/16 أن المجلس ألغى رخصة البناء لا سيما رأي السلطات المختصة الذين أثبتوا بأن البناية المستفيدة من طرف المستأنف غير مطابقة للمقاييس العمرانية، بالإضافة أنه لا يحتوي على رأي إحدى اللجان الاستشارية.

أيضا أن القرار محل الاستئناف ذكر كل الوقائع عكس ما ادعاه المستأنف و بناء على هذه الأسباب يتعين رفض الاستئناف.

حيث أن القرار محل الاستئناف قد ذكر بأنه لا يظهر من رخصة البناء محل أنه تم اتخاذ رأي الهيئات الاستشارية المنصوص عليها في المادة 31 من المرسوم 91-176.

حيث أنه و بالفعل و خلافا لما ادعاه المستأنف، فإن رأي المصالح المختصة واجب لطلب أي رخصة البناء وخاصة فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.

حيث أنه و بما أن المصالح المختصة أثبتت بأن العقد المطعون فيه تم تسليمه خلافا لقواعد التهيئة العمرانية و التعمير، فإن القرار عمل الاستئناف قد نطق بإبطاله عن صواب.(1)

و من تطبيقات الفضائية كذلك صدور القرار لمجلس الدولة الصادر في 2010/10/28 يقضي بما يلي « متى كانت شرعية قرار منح رخصة البناء تتوقف على استقاء شروط صحة عقد بيع الأرض المخصصة للبناء و عرض الملف على مصلحة التهيئة و التعمير لإبداء رأيها و وجود مخطط لشغل الأرض المراد البناء فوقها، فإن رخصة البناء الممنوحة بناء على عقد بيع باطل و في غياب أي مخطط لشغل الأرض عند تاريخ تسليمها و دون إبداء رأي مصلحة التهيئة و التعمير تعد مشوبة بعيب عدم المشروعية و عرضه للإبطال ». (2)

إن الإجراءات الصادرة في قانون 90-29 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 15-19 و القوانين الخاصة المتعلقة بإصدار رخصة أو الشهادة تعد إجراءات وجوبية لابد على الجهة الإدارية أن تتقيد بذلك و إلاّ عدّى قرارها باطلا مشوب بعيب مخالفة الإجراءات المذكورة في قانون التهيئة و التعمير و القوانين الخاصة و بالتالي فإن مصير القرار هو إلغائه من قبل القاضي الإداري.

### ثالثا: مخالفة القاعدة القانونية و الخطأ في تطبيقها أو تأويلها

إن السلطة الإدارية إذا أرادت أن تحدث أثر قانوني معين في إصدارها للقرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة لابد أن تلتزم بالقواعد القانونية المتمثلة في قوانين العمران فلا تخالفها أو تخرج عن حدودها و إلاّ عدّا قرارا مشوب بمخالفة القانون أو تجاوز السلطة، فعلى الإدارة أن تلتزم باحترام مبدأ المشروعية الداخلية على أن يتطابق عمل الإدارة مع ما نص عليه قانون العمران و المراسيم التنظيمية.

نعني بعيب مخالفة القانون هو العيب الذي يلحق بعنصر المحل في القرار الإداري لمخالفته القواعد القانونية الموضوعية، إذ يشترط لصحة أو مشروعية القرار أن يكون محله أي مضمون الأثر القانوني الذي أحدثه القرار حالا ومباشرة بمجرد صدوره و ترتب عليه، سواء بإنشاء لمركز قانوني معين أو بتعديل أو إنهاء لمركز قانوني قائم وجائز و ممكنا قانونا.(3)

1- قرار مجلس الدولة ( الغرفة الثالثة ) 417 صادر بتاريخ 2001/07/16 في قضية ( م.ع ) ضد ( أ.ب، و منمعه ) أورده عزري الزين " منازعات القرارات الفردية في مجال العمران "، مرجع سابق، ص 106.  
2- قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة رقم 055959 صادر بتاريخ 2010/10/28، مجلة مجلس الدولة، سنة 2012، العدد 10، ص 127.  
3- سامي جمال الدين، مرجع سابق، ص 287.

إن مخالفة القانون تؤدي إلى بطلان القرارات الإدارية المتعلقة برخص و شهادات و يتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القواعد المتعلقة بالعمران أو مخالفة مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي.

إن القرارات المتعلقة بالرخص و الشهادات لا تتفق فقط مع قواعد العمران و المخططات و إنما حتى مع القواعد المتعلقة بالمناطق ذات ميزة خاصة و القواعد المتعلقة بالصحة و الأمن و السلامة العامة و الارتفاقات الإدارية، و من الحالات التي تخطئ فيه الإدارة عن تطبيق القانون عندما تطبق قواعد غير سارية المفعول وقت توقيع الرخصة و قد تخطئ أيضا في تطبيق القانون عندما تعتقد الإدارة خطأ بأن النص يمنحها صلاحية منح الرخصة مع أن الحقيقة غير ذلك أو أن تعطى مفهوم غير الذي قصده المشرع مثل المسافات التي يجب احترامها من الأبنية المجاورة أو ارتفاع الأبنية.<sup>(1)</sup>

لذلك تنصب رقابة القاضي الإداري على البحث مدى احترام الإدارة لأحكام قانون العمران أثناء إصدارها لمختلف القرارات الفردية و هذا ما أشارت إليه المادة 10 الفقرة 2 من قانون 29-90 أعلاه<sup>(2)</sup>، فمثلا على الإدارة أن تصدر قرارها بالفرض الرخصة كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الأراضي، و بمفهوم المخالفة تعتبر قرارا إداريا غير مشروع مخالف للقانون ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء يخالف مقتضيات مخطط شغل الأراضي و يمكن أن يكون محل طعن بالإلغاء و كذلك الحال إذا كان مشروع البناء سيقام على أرض مجزأة و كان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة<sup>(3)</sup>، و متى قدرت الإدارة مخالفة المشروع البناء لهذه التوجيهات و أصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قرارا سليما، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة منحها لها القانون في هذا الصدد.<sup>(4)</sup>

فإذا ثبت للجهة الإدارية المختصة أن أعمال المطلوب الترخيص بها مطابقة لأحكام القانون قامت بإصدار التراخيص ( بناء، تجزئة، الهدم ) أو شهادات ( التقسيم، تعمير، المطابقة ) أما إذا رأت أن طلب الترخيص مخالف للقانون فإن عليها رفضه<sup>(5)</sup>، و هذا ما نص عليه قانون 29-90 المعدل و المتمم في

1- مصلح صرايرة، مرجع سابق، ص 350.

2- عزري زين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، ص 33.

3- عزري زين، نظام قانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26.

4- عزري زين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 35.

5- مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البليدة، جوان 2008، ص 45.

نص المادة 62 كذلك من بين مظاهر عيب مخالفة القانونية بالنسبة للقواعد التعمير، في حالة صدور قرار رفض منح رخصة أو شهادة بعد انتهاء المدة المحددة قانوناً لدراسة الملف فإن ذلك يعد مخالفاً للقانون و بالتالي تجاوزاً للسلطة مما يستوجب إبطاله، إن مخالفة السلطة الإدارية المخولة بمنح رخصة أو شهادة التعمير تتخذ صور التالية:

إما مخالفتها لقاعدة قانونية أو الخطأ في تفسير القاعدة القانونية أو الخطأ في تطبيق القاعدة القانونية مع الوقائع، و من بين التطبيقات القضائية لهذا العيب نذكر مايلي:

قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2008/04/30 « إن إجراء تسليم رخصة البناء يخضع لكيفيات منح وثائق التعمير المحددة في النصوص القانونية الخاصة بالتعمير و التهيئة و بالتالي حصول على رخصة البناء مقابل تنازل المستفيد عن الدين داخل في ذمة البلدية لصالحه يعد تصرف مخالف للقانون و يترتب عليه بطلان الرخصة ».<sup>(1)</sup>

كذلك القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا صادر في 1990/02/10 يقضي بأنه « من المقرر قانوناً أن الإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة تزيد عن سنة، و من ثم فإن قرار الإداري مخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون و كما كان ثابت في قضية الحال أن الإدارة لم تتخذ موقفاً فيها يتعلق بطلب الطاعن المتعلق برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية، و متى كان كذلك استوجب إبطال القرار الإداري الضمني ».<sup>(2)</sup>

كذلك بالنسبة للبناء في المناطق المحمية الثقافية لابد احترام القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي حيث منحت البلدية رخصة البناء على أرض تقع في حدود مجال الرؤية لمعلم تاريخي، و هنا يعد مخالف للقانون حيث صدر بهذا الشأن قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2004/12/21<sup>(3)</sup>، حيث كان النزاع قائم بين الوكالة الوطنية للآثار و حماية المعالم و النصب التاريخية المتمثلة في مديرها و أحد المواطنين المستفيدين من رخصة البناء فيلا في حدود مجال الرؤية للمعلم التاريخي المسمى معلم القلعة.

1- قرار رقم 038284 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة، مجلة مجلس الدولة سنة 2009، العدد 09، ص 91.  
2- قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 62040 صادر بتاريخ 1992/02/10 المجلة القضائية سنة 1990 العدد 3، ص 181.  
3- مجلس الدولة الغرفة الثالثة، قرار رقم 010130 المؤرخ في 2004/12/21 غير منشور.

كذلك من تطبيقات القضاء لهذا العيب صدر قرار في مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2002/11/05 يؤكد أن تأسيس الإدارة قرار رفضها منح رخصة البناء على أساس أن طالبها لم يقدم بالملف عقد الملكية و عندما قدم فقط عقد إداري مرسما يعتبر مخالفة صريحة للقانون و هي مخالفة الفقرة الأخيرة من نص المادة 34 من المرسوم 91-176 يستوي أن يقدم طالب رخصة عقد ملكية أو عقد إداريا يقيد استفادته رسميا بالعقار محل رخصة البناء.<sup>(1)</sup>

و قضى مجلس الدولة ( الغرفة الثالثة ) في 2006/10/31 بإلغاء قرار صدر عن إحدى الغرف الإدارية و فصل من جديد بإبطال القرار البلدي الذي سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها مؤكدا في هذا الصدد أن سحب الرخصة حتى و لو قررت أسبابه الموضوعية يجب أن يقع خلال أجل الطعن القضائي المنصوص عليه في المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية ملغى بموجب قانون 08-09 ( 4 أشهر من تاريخ التبليغ ).<sup>(2)</sup>

#### رابعاً- عيب الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها

يرتبط هذا العيب ويمس ركن الغاية في القرار الإداري الذي يعرف بأنه النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها فإن كان السبب يمثل الجانب المادي في القرار الإداري إن هو حالة واقعية أو قانونية تنشأ بعيداً عن إرادة رجل الإدارة أولاً لقاعدة عامة تفرض عليه أن يستهدف بجميع أعماله و تصرفاته تحقيق الصالح العام و لذلك فإن عليه أن يستهدف بجميع أعماله و تصرفاته تحقيق الصالح العام و لذلك فإن تجاوزه لهذه المصلحة يعد عيباً يعرض قراره للبطلان و يعبر عن هذا العيب بتعابير مختلفة وهي التعسف في استعمال السلطة، الانحراف بالسلطة إساءة استعمال السلطة<sup>(3)</sup>، و يقصد بعيب الانحراف السلطة «هو أن تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة».<sup>(4)</sup>

و إن عيب انحراف بالسلطة أو إساءة استعمالها بسبب القرارات الإدارية المتعلقة برخص و شهادات التعمير، فإذا انحرف رجل الإدارة الذي أصدرها عن الهدف الذي حدده القانون لكل منها أو استهدف أغراضاً لا تتعلق بالصالح العام<sup>(5)</sup>، يعد انحراف في استعمال السلطة و يأخذ هذا الأخير

1- قرار رقم 507 صادر بتاريخ 2002/11/05 بالملف رقم 007248 في قضية (ز- ص) ضد بلدية عين البيت دائرة بني عزيزة الغرفة الرابعة، مجلس دولة (قرار غير منشور أورده عزري الزين، قرارات العمران الفردية)، ص 107.

2- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 79.

3- عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 37.

4- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، ط 5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003، ص 191.

5- محمد عمر الشويكي، مرجع سابق، ص 353.

شكلين يتمثل الشكل الأول هو أن يسعى مصدر القرار إلى هدف لا ينتمي إلى المصلحة العامة أما الشكل الثاني يكون الهدف في محيط المصلحة العامة، و لكنه يجافي قاعدة تخصيص الهدف الذي حدده القانون فيما يتعلق بسلطة الضبط فإنها مقررة لتحقيق الحفاظ على النظام العام، فإن هي استهدفت غير ذلك كان القرار مصابا بعيب في الغاية أي انحراف في استعمال السلطة<sup>(1)</sup>، لأن الغاية لا تعد من الأمور الموضوعية الخارجية و إنما من الأمور الشخصية الداخلية التي تصيب نفسية الجهة الإدارية المصدرة للقرار.<sup>(2)</sup>

و التي تعرف بإساءة استعمال السلطة، فإن انحراف بالسلطة في القرارات الفردية العمرانية ترتكز أساسا على مخالفة أحكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع السلطة التقديرية للإدارة في إصدار القرار<sup>(3)</sup>، و نعني بالسلطة التقديرية هي قدر من الحرية تمارسه الإدارة تحت رقابة القضاء في تقدير الوقائع التي تستند إليها (سبب القرار) في ممارسة نشاطها (محل القرار) إزاء استحالة أو عزوف المشرع عن تقييد هذا النشاط كاملا<sup>(4)</sup>، و من خلال تعريف لا يصح القول بأن السلطة التقديرية للإدارة هي استثناء يرد على مبدأ المشروعية فذلك القول مردود لأن هذه السلطة تعتبر وسيلة لتطبيق القانون و من ثم التزام لمبدأ المشروعية مثلها في ذلك مثل السلطة المقيدة تماما و من مظاهر انحراف بالسلطة أن تعمل الإدارة لتحقيق غرض أخير عن المصلحة العامة أو أن يكون لها دافع سياسي شخصي أو أن تستعمل الإدارة للسلطة لمصلحة العامة و لكن بدافع مالي، فإذا كان الهدف من مختلف القرارات الفردية العمرانية المحافظة على المصلحة العامة العمرانية التي وضحتها المادة الأولى من قانون 90-29 المعدل و المتمم فهي قاعدة تلتزم لها الإدارة، فلا يجب إصدار قرارات تتعلق بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام فإذا أصدرتها الإدارة لاستهدافه لغايات بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية كانت قرارات مشوبة لعباب الانحراف بالسلطة و يكون القرار قابلا للإلغاء في حالة الطعن فيه، فلو منحت البلدية قرارا متعلقا برخصة بناء مصنع في حي سكني لم تراعي فيه الشروط البيئية بشكل دقيق فإن قرارها قد يعاب بعيب الانحراف بالسلطة لأن من مقتضيات حماية المصلحة العامة العمرانية أن تراعي هذه التراخيص حماية البيئة حتى و إن حققت إلى حد ما هذا الهدف البيئي بموجب هذا القرار، فإن تقدير هذه السلطة تقديرية لها من قبل القضاء الإداري قد يوصل إلى إلغاء القرار المتعلق بالرخصة<sup>(5)</sup>،

1- حمدي محمد العجمي، مرجع سابق، ص 328.

2 - Jean Rivero, Droit administratif, Dalloz, paris, 2011, P 213.

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 115.

4- خالد سيد محمد محمود حماد، الرقابة القضائية على سلطة الإدارة التقديرية، مرجع سابق، ص 127.

5- عزري الزين، القرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 116.

و على ذلك فإذا كانت السلطة الإدارية تتصرف بروح المصلحة العامة و لكنها لا تحقق الأهداف المنوطة بالحفاظ على النظام العام فإنها تكون و الحالة هذه على الرغم من سلامة النية و تحقيق المصلحة العامة منحرفة في سلطتها لأن هذه السلطة إنما و صنعت لتحقيق أهداف معينة يراها القانون، فيقوم القاضي الإداري بإلغاء تلك القرارات فالانحراف باستعمال السلطة قد يكون من خلال سعي مصدر القرار لتحقيق أهداف لا تمتد للمصلحة العامة بصفة، أو يكون الانحراف من خلال مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف فالقانون في كثير من أعمال الإدارة لا تكفي بتحقيق المصلحة العامة في نطاقها الواسع، بل يخصص هدفا معينا يجعله نطاقا لعمل إداري معين و في هذه الحالة يجب ألا يستهدف القرار الإداري المصلحة العامة فحسب، و إنما يستهدف أيضا الهدف الخاص الذي عينه القانون لهذا القرار عملا بقاعدة تخصيص الأهداف التي تقيد القرار الإداري بالغاية المخصصة التي رسمت له، فإذا خرج القرار على هذه الغاية و لو كان هدفه هو تحقيق المصلحة العامة كان القرار مشوبا بعيب الانحراف.<sup>(1)</sup>

كذلك من صور انحراف السلطة هو إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح عقود التعمير المتمثل في رخص و شهادات.

لقد حدد القانون للإدارة في أحد مجالات إجراءات معينة لإتباعها و حصول على غرض معين، و قد يحدث أن الإدارة على سبيل سعيها لهدف معين تجد أن الإجراءات التي حددها القانون في هذا المجال صعبة و معقدة فلا تلجأ الإدارة إليها وتسعى لاستعمال إجراءات أخرى سهلة و بسيطة و تحقق غرضها، و لكن القانون قررها في مجال آخر و لهدف مختلف<sup>(2)</sup>

فعند استعمال الإدارة لإجراءات في غير موضعها و لغرض محدد تكون قد أساءت استعمال الإجراءات و انحرفت عنها، إن انحراف في الإجراءات يسمح بتجنب بعض الشكليات أو القضاء على بعض الضمانات بالنسبة للمواطنين.<sup>(3)</sup>

إن إساءة استعمال الإجراءات تنتمي إلى المشروعية الخارجية لاتصالها بإجراءات الواجب إتباعها و لكن الأمر في الحقيقة على خلاف ذلك لأن البحث لا يبدو حول صحة الإجراءات من عدمه، و إنما يتعلق بمدى تناسب الإجراء بالنسبة للغاية التي تريدها الإدارة.

1- حمدي محمد العجمي، مرجع سابق، ص 329.

2 - jacqueline Morand – Deviller, Droit de l'urbanisme, Série de droit public, Dalloz, Paris, 2<sup>ème</sup>, édition, 1994, p 157.

3- محيو أحمد، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 195.

و تجدر الإشارة إلى أن صور عيب انحراف بالاستعمال السلطة إذا تعلق الأمر بمخالفة القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة يعد من بين المهام الشاقة و العسيرة التي تلقى على عاتق القاضي الإداري هذا ما يفسر صعوبة و تعقد الرقابة القضائية في مجال رخص و شهادات التعمير لأنها تنصب على عملية إجراء موازنة بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة، فالقاضي الإداري مقيد في إثبات عيب الانحراف بالسلطة بالنسبة للقرارات الإدارية الفردية و المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير، حيث يعتبر إثبات هذا العيب بلا ريب المشكلة الرئيسية في الرقابة على هذا العيب، قبل كل شيء يسعى إلى أن يتأكد بشكل قاطع من وجود الانحراف بالسلطة فيستلزم الفحص و التحليل من القاضي<sup>(1)</sup> كما أنه يقع عبئ إثبات أن القرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة مشوبة بعيب الانحراف بالسلطة على عاتق المدعي، فعيب إساءة استعمال السلطة يجب إذن إقامة دليل عليه لأنه لا يفترض، فلا يتطلب من المدعي تقديم الإثبات الكامل للعيب و لكن يكفي منه تقديم قرائن قوية محددة و مطابقة تعتبر في جملتها بداية لإثبات تؤدي إلى زعزعة قرنية سلامة القرار المطعون فيه و على أساس هذه القرائن القضائية التي يستفاد من الوقائع و مسلك الطرفين و نتيجة لها ينتقل عبئ الإثبات من عاتق المدعي إلى عاتق الإدارة التي تلتزم بإثبات المشروعية و إذا عجزت عن تقديم دليل على انحراف خسرت الدعوى<sup>(2)</sup>، و إذا التزمت الإدارة بعدم الإثبات أي عدم الرد يكون ذلك دليلاً على إثبات عيب إساءة استعمال السلطة<sup>(3)</sup>، فالقاضي الإداري يفرض رقابة مشددة على إدارة إذا ما كانت قراراتها تتضمن فرض قيود على الحرية الفردية فلا يسمح لها بإصدار قرار إلا إذا كان هذا القرار ملائماً مع المصلحة العامة بمختلف القرارات العمرانية المتعلقة بعقود التعمير تهدف إلى المحافظة على المصلحة العامة العمرانية التي أوضحتها المادة الأولى من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير فهي قاعدة ملزمة للإدارة، بحيث لا يجب إصدار قرارات تتعلق سواء بالبناء أو الهدم أو التجزئة تمس بهذا الهدف العام، فإذا أصدرتها الإدارة مستهدفة غايات بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية كانت قراراتها مشوبة بعيب انحراف بالسلطة و بالتالي قابلة للإلغاء في حالة الطعن فيها<sup>(4)</sup>، إن هذا العيب يصعب إثباته نية الإدارة في إصدار القرار بعيد عن مصلحة العامة بل لتحقيق غايات ذاتية<sup>(5)</sup>، و قد قضت المحكمة العليا الليبية في عديد من أحكامها « بأن عيب الانحراف بالسلطة هو من العيوب القصدية التي يتعين على من يدعيه أن يقيم دليل على أن الجهة الإدارة قصدت بإصدار القرار مجرد الانتقام الشخصي أو تحقيق غرض لا يتعلق بالصالح العام أو قصد

1- محمد عبد الحميد مسعود صباح، مرجع سابق، ص 704.

2- زكريا مصري، مرجع سابق، ص 459.

3- حسن السيد بسيوني، مرجع سابق، ص 290.

4- شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 212.

5 - jacqueline Morand – Deviller ; Le permis de construire, Dalloz paris, 1997, p.121.

القرار مصلحة عامة تغاير المصلحة العامة التي تغياها القانون و هو ما يعتبر عنه بالخروج عن مبدأ تخصيص الأهداف»<sup>(1)</sup>، و من التطبيقات القضائية لعيب انحراف السلطة نذكر مايلي:

ألغى مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 12 مارس 2001 قرار بلدية دالي إبراهيم التي رفضت تسليم الطالب رخصة البناء لمخالفتها لنصوص المواد 34، 35، 36 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91 ملغى بموجب مرسوم 15-19 و كذا مخطط شغل الأراضي و مخطط التهيئة العمرانية البلدية، حيث جاءت كل الوثائق المرفقة لطلب رخصة البناء موافقة لها تقتضيه هذه المواد، فيكون بذلك قرار البلدية مخالفا للأهداف المخصصة بموجب هذه النصوص، مما يجعل قرارها معيبا لعيب تجاوز السلطة طبقا لقاعدة مخالفة تخصيص الأهداف.<sup>(2)</sup>

و قضى ذلك مجلس الدولة ( الغرفة 3 في قراره الصادر 31-10-2006 بإلغاء قرار صدر عن إحدى الغرف الإدارية وفصل من جديد بإبطال القرار البلدي الذي سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها مؤكدا في هذا الصدد أن سحب الرخصة حتى و لو توفرت أسبابه الموضوعية يجب أن يقع خلال أجل الطعن القضائي المنصوص عليه في المادة 169 مكرر هي قانون الإجراءات المدنية 4 أشهر من تاريخ التبليغ).<sup>(3)</sup>

كذلك قضى مجلس الدولة قراره الصادر بتاريخ 2008/04/30 بأن « قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2008/04/30 بأن : حيث عاب المستأنف على قرار أول درجة فيما قضى به من إلغاء لرخصة البناء التي كان قد استفاد بها رغم أنه يملك الأرض موضوع النزاع بموجب عقد رسمي مشهر، ورغم أن المساحة المتبقية للبناء هي 337,5 و محدودة المعالم الأربعة و مستندة على مخطط مسح الأراضي و عليه طلب إلغاء القرار المستأنف، و القضاء من جديد بعدم قبول الدعوى شكلا لذكره كمدخل في الخصام دون أن يتم ذلك بموجب عريضة إدخال، و احتياطيا في الموضوع رفض الدعوى لعدم التأسيس ».

حيث دفع المستأنف عليه والي ولاية ورقلة بأنه رفع الدعوى على المستأنف أمام مجلس أول درجة كمدعى عليه أصلي و ليس كمدخل في الخصام و أن قضاة أول درجة قد أصابوا فيما قضوا به من إلغاء لرخصة البناء، و عليه طلب القضاء بتأييد قرارهم المستأنف.

1- زكريا مصري، مرجع سابق، ص ص461-462.  
2- قرار مجلس الدولة، الغرفة الأولى مؤرخ في 2001/03/12 ملف رقم 5742، في قضية (ب، م، ع) ضد بلدية دالي إبراهيم قرار رقم 311 قرار غير منشور أورده كمال محمد أمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، ص 215.  
3- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 79.

حيث دفعت جمعية بمدينة ورقلة كمتدخلة في الخصام أن الأرض موضوع النزاع قد خصصت لانجاز مفترق طرق و مساحات خضراء ضمن المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير لفائدة سكان الحي، و عليه طلبت اعتبارها ملكية عمومية و تخصيصها من أجل المنفعة العامة.

حيث لم ترد بلدية ورقلة لعدم تبليغها مما يجعل القرار الحالي يصدر غيابيا اتجاهها. حيث بعد الاطلاع على مختلف أوراق ملف القضية، أن قرار رخصة البناء الذي أصدرته البلدية لفائدة المسمى ... كان استناداً على طلب قدمه المعني للبلدية مقابل تنازله عن تنفيذ قرار قضائي كان قد قضى على البلدية بتعويضه بمبلغ 250.000 دج وهو ما أكدته البلدية المعنية.

حيث لئن كان قانون التهيئة و التعمير قد خول لرئيس البلدية صلاحية منح رخصة البناء لطالبيها في حدوده اختصاصه، فان هذه الصلاحية يمارسها بمنح رخصة البناء لمستحقيها في إطار ممارسة مهام الضبط الإداري المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير و في مرسومه التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات التحقيق و منح وثائق التعمير بما فيها رخصة البناء.

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

حيث أمام هذا الوضع يتعين إبطال قرار رخصة البناء المطعون فيه لأنه لم يراع القانون و التنظيم المذكورين و هو ما قضى به قضاة أول درجة، لذا يتعين تأييد قرارهم المستأنف.<sup>(1)</sup>

#### الفرع الرابع

##### آثار دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

إن القرار المتعلق برخصة أو شهادة ينفذ بمجرد صدوره فتحريك الدعوى إلغاء ضد هذا القرار من ذوي الصفة و المصلحة أمام القاضي الإداري ليس له آثار توقيفية و يظل القرار المتعلق بالرخصة أو شهادة المطعون فيه قابل للتنفيذ بمجرد صدوره تكريسا لمظهر السلطة العامة و التي تتمتع بها الإدارة مصدرة القرار حتى يفصل في النزاع و يصدر القاضي الإداري حكمه أو قراره بالإلغاء أو يرفض الإلغاء فينتج عن صدور الحكم من القاضي آثار لا ترى على الإدارة و الطاعن فقط بل على الغير أيضا.<sup>(2)</sup>

1- قرار مجلس الدولة رقم 038284 بتاريخ 2008/04/30، قضية ( ل- ن ) ضد والي ولاية ورقلة، أورده كمال محمد أمين، اختصاص قضائي، ص 84.  
2- محيو أحمد، مرجع سابق، ص 199.

و يترتب عن إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء مثلاً آثار خطيرة يكون لها انعكاس على المستفيدين الرخصة و الإدارة التي أصدرته.

#### أولاً: آثار دعوى إلغاء على المستفيد من الرخصة أو شهادة

و هنا نميز حالتين: حالة إلغاء القرار يقضي برفض أو سحب رخصة أو شهادة، و بين حالة إلغاء القرار الإداري يقضي بمنح رخصة أو شهادة.

##### أ - حالة إلغاء القرار يقضي برفض أو سحب رخصة أو شهادة

إذا أصدر القاضي الإداري قرار يلغي قرار الرفض أو السحب فإن صاحب الطلب رخصة أو شهادة يجب أن يقدم طلباً جديداً لمنحه هذه الرخصة أو الشهادة وفقاً لما نص عليه المرسوم 15-19 وعلى الجهة المختصة أن تنتظر من جديد في الطلب فعند صدور حكم بإلغاء قرار الرفض فإن المستفيد لا يعتبرها قرار ضمنى بالقبول بل يعيد الإجراءات من جديد.<sup>(1)</sup>

و الإدارة هنا في حالة رفضها مرة ثانية لاتعيد الأسباب نفسها بل أن تأسس قرارها على أسباب أخرى غير مذكورة في القرار الأول أو في حالة احترامها للآليات و الإجراءات المطلوبة التي كانت أساس إلغاء قرار الرفض، أو في حالة تغيير قواعد و شروط منح رخصة أو شهادة.

##### ب - حالة إلغاء القرار الإداري يقضي بمنح الرخصة أو الشهادة

إن القرار القضائي المبطّل لقرار منح رخصة للمستفيد يعيده إلى وضعية السابقة و أن تتوقف الأشغال تلقائياً و بالتالي متى واصل المستفيد و من يعمل لحسابه (المهندس المعماري و المقاول) عملية البناء يمكن أن يتعرض للمتابعة الجزائية على أساس جنحة بناء بدون رخصة المنوه و المعاقب عليها في المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، كما يمكن للبلدية تحت رقابة والي الولاية أن تتدخل مباشرة دون المرور بالقضاء (الإداري أو الجزائي) لهدم البناء المقام بدون رخصة و إعادة الحالة إلى ما كانت عليها على حساب من قام بالبناء عملاً للمادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.<sup>(2)</sup>

أما في حالة إذا كان إلغاء رخصة أو شهادة بعد الانتهاء من الأشغال تصبح هنا الأمور أكثر تعقيداً، بما أن الإلغاء في حد ذاته لا يكون له أثر مباشر، فالقاضي الإداري لا يمكنه أن يتدخل في علاقات القانون الخاص بأن يحكم على البناية بالهدم، أو أن يحكم بالتعويض ما دام أنه أمام دعوى الإلغاء، إلا أنه غالباً في الحياة العملية ما تلجأ الإدارة إلى إصدار رخصة لتعيد الوضع في إطاره

1 - Renie Christian, Droit de l'urbanisme, Op.cit. P 537.

2- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 84.

المشروع إذا لم يتغير قواعد شروط منح رخصة و كذا إذا كان إلغاء الرخصة الأولى من أجل عيب الكلي أو إجراءات و ليس مسألة تمس المضمون.<sup>(1)</sup>

إن دعوى الإلغاء لا توقف تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص القانون خلاف ذلك أي أن دعوى الإلغاء لا توقف آثار رخصة أو شهادة إلا أنه يمكن للقاضي أن يأمر استثنائيا بوقف القرار بناءً على طلب من المدعي فيقوم هذا الأخير برفع دعوى استعجالية.<sup>(2)</sup>

### ثانيا: آثار الدعوى إلغاء على الإدارة

تنعكس آثار إلغاء القرار الإداري على الإدارة خاصة في حالة صدور قرار بإبطال قرار رفض رخصة أو شهادة و عليه تجد الإدارة نفسها في وضعية التي سبقت قرار الرفض الملغى، أي أنه عليها إعادة النظر في طلب الرخصة المعروضة عليها لأنها تعد خطيرة تلقائيا للاستجابة للطلب تماشيا مع الاتجاه الذي تم القضاء به، غير أن الإدارة غالبا ما لا تكتف و تستخلص العبرة و تتبع ذلك الاتجاه الذي قضى به القرار القضائي الذي أبطل قرارها، فتغنت عن تنفيذ القرار القضائي الصادر في مجال الرخصة أو الشهادة وفقا للأحكام الواردة في قانون العمران تخلق مسألة مدى إمكانية القاضي الإداري بتوجيه أوامر للإدارة و بالتالي سلوك أسلوب إكراه الإدارة على صحة الشيء المقضي به، لا سيما منها ما يتعلق بالغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير.<sup>(3)</sup>

و هذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2003/04/08 بقوله « الغرامة التهديدية إلزام ينطق به القاضي كعقوبة، فإنه يطبق عليه مبدأ قانونية الجرائم، و بالتالي يجب سنها بقانون حيث لا يجوز للقاضي في المسائل الإدارية النطق بالغرامة التهديدية ما دام لا يوجد نص يرخص لها صراحة ». <sup>(4)</sup>

لكن وفقا للقانون الإجراءات المدنية و الإدارية وحماية لحقوق و الحريات كرس المشرع الجزائري أسلوب الغرامة التهديدية حيث أعاد النظر في النصوص القانونية و هذا وفقا لنص المادة 981 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنصها « في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، و لم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك بتحديدها و يجوز لها تحديد أجل للتنفيذ و الأمر بغرامة تهديدية ».

1- مصطفىاوي عادة، مرجع سابق، ص 179.

2- المواد 833، 834، 835 من قانون 08-09 المتضمن قانون إجراءات المدنية و الإدارية.

3- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 239.

4- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 86.

**ثالثاً: دعوى الإلغاء على الغير**

إذا قبلت دعوى إلغاء رخصة البناء من قبل الغير لهذا الأخير أن يطلب من القاضي الإداري أن يحكم له بالتعويض من الإدارة لما سببته له من أضرار عن طريق هذه الرخصة، كما يمكن بعد المطالبة بالتعويض أمام القاضي الإداري أن يلجأ إلى القاضي المدني للمطالبة بالتعويض عن مختلف الأضرار التي لحقت به عن طريق دعوى مستقلة، و بهذا نجد أن المشرع كفل الغير بالحماية من أي ضرر يمس مصلحة، و على المتسبب بالأضرار إعادة الحالة إلى ما كانت عليه.<sup>(1)</sup>

**المطلب الثاني****دعوى المسؤولية الإدارية المترتبة على قرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير**

إن دعوى المسؤولية الإدارية تعد من مظاهر رقابة القاضي الإداري في إطار فرض رقابته على أعمال الإدارة و البحث في مدى قيام مسؤوليتها، فكل القرارات الصادرة من جانب الإدارة في مجال رخص و شهادات التعمير سواء كانت قرارات تتعلق بالمنح أو الرفض أو التأجيل من شأنها أن تضر بطالبها أو بالغير فهنا تثار المسؤولية الإدارية لأن إلغاء هذه القرارات لا تكون كافية للطاعن لأن ينتج عنها آثار مادية لا يمكن جبرها بمجرد إلغاء قرار غير مشروع بل لابد من البحث عن آلية أخرى لجبر الضرر بسبب هذه القرارات المعيبة الناتجة عن تصرف الإدارة و المتمثلة في التعويض مما يترتب عنها مسؤولية الإدارة في مجال عقود التعمير و التي تستمد من القواعد العامة للمسؤولية الإدارية بحيث يكون نشاط الإدارة أحدث ضرراً قابلاً للتعويض فلا مسؤولية بدون ضرر، فإثارة المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير تكون في حالة ارتكاب الإدارة خطأ مرفقي و قد تقوم مسؤوليتها بدون خطأ أي على أساس مخاطر.<sup>(2)</sup>

تعد دعوى مسؤولية الإدارية من أهم دعاوى القضاء الكامل وفقاً لما نصت عليه المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص على أنه « تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1 - ..... -

2 - دعوى القضاء الكامل »

و لتوضيح أكثر عن مسؤولية الإدارة في مجال عقود التعمير لا بد أن نتطرق إلى:

1- ديرم عايذة، مرجع سابق، ص 158.

2- Jean Rivero, Jean Waline, Droit administratif, Dalloz, 19<sup>ème</sup> édition, 2002, P 277.

الفرع الأول: مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.  
الفرع الثاني: شروط وإجراءات رفع دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.

الفرع الثالث: أساس قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.  
الفرع الرابع: شروط قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير و الآثار المترتبة عنها.

### الفرع الأول

#### مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية على قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

تعد دعوى المسؤولية الإدارية من أهم الدعاوي قضاء كامل فهي ضمانات من ضمانات مبدأ المشروعية و فرض رقابة القاضي الإداري على أعمال أو نشاط الإدارة و هذا لحماية حقوق المتضرر من قرار الإدارة المتضمن رخصة أو الشهادة أي من مجمل الأخطاء التي ترتكبها السلطة الإدارية من أعمال عدم المشروعية و أفعال التعدي لذلك و لدراسة مفهوم المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير تستوجب التطرق إلى تعريفها أولاً ثم ذكر خصائصها و أهميتها ثانياً.

#### أولاً: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

إن أغلب التشريعات لم تأتي بتعريف مسؤولية الإدارية فمشرع الجزائري من خلال نص المادة 801 اعتبرها من دعاوي القضاء الكامل و لم يعرفها فأحياناً المشرع يمتنع عن تقديم تعريفات لمصطلحات القانونية و هذا لتفادي الاختلاف و الجدل المشار بشأنها و إنما تركت للفقهاء و اجتهادات القضائية فقد عرفها الدكتور عمار عوابدي بأنها « هي حالة قانونية التي تلتزم فيها الدولة أو المؤسسات و المرافق و الهيئات العامة الإدارية نهائياً بدفع التعويض عن الضرر أو الأضرار التي تسبب للغير بفعل الأعمال الإدارية الضارة سواء كانت هذه الأعمال الإدارية الضارة مشروعة أو غير مشروعة، و ذلك على أساس الخطأ المرفقي أو الخطأ الإداري أساساً، و على أساس نظرية المخاطر في نطاق النظام القانوني لمسؤولية الدولة و الإدارة العامة ».(1)

كما عرفت كذلك بأنها « مسؤولية قانونية تقوم في إطار نظام القانون الإداري و المتعلقة بمسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة فهي تترتب ضررها من جراء أعمال الإدارة العامة المختلفة الأعمال القانونية الأعمال القانونية هي تلك الأعمال التي تتجمع فيها إرادة الإدارة أو تتجه إلى إحداث و تحقيق مركز قانوني كالقرارات الفردية الصادرة عنها و المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير.

و الأعمال المادية التي تهدف في مجالها إلى تحقيق المصلحة العامة ».(2)

1- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ط 1، دراسة تأصيلية، تحليلية و مقارنة، ديوان مطبوعات الجامعية، جزائر، 1994، ص 24.

2- قروف جمال، مرجع سابق، ص 127.

و عرفت كذلك بأنها « الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة و طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل و اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار ».<sup>(1)</sup>

و عليه يمكن تعريف المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير على أنها الدعوى قضائية شخصية أي ذاتية يحركها الأشخاص أصحاب الصفة و المصلحة و المتمثل في طالب الرخصة أو شهادة و من قبل الغير ضد جهة إدارية مصدرة لهذه القرارات أمام المحكمة الإدارية و هذا للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم ( طالب الرخصة و الغير ) بفعل قرار الإدارة باعتباره نشاط إداري ضار.

**ثانياً: خصائص و أهمية دعوى المسؤولية الإدارية على قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير**

#### أ - خصائصها

1 - تمتاز المسؤولية الإدارية بأنها مسؤولية حديثة و سريعة التطور، حيث لم تظهر إلا في نهاية القرن التاسع عشر، و مرت بعدد من المراحل يتدرج فيها تطبيق المسؤولية الإدارية، حيث من مسؤولية الموظف العام الشخصية إلى مسؤولية الدولة عن الأخطاء الإدارية الجسيمة، ثم مسؤولية الدولة عن كل خطأ إداري مرفقي، ثم ظهرت و تطورت مسؤولية الإدارة العامة عن أعمال الضارة بدون خطأ، وفي كل هذه المراحل يجوز للمضرور رفع دعوى التعويض كتطبيق المسؤولية الإدارية عن أعمالها.<sup>(2)</sup>

2 - تعد المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير دعوى قضائية و التي يتم تحريكها و رفعها في إطار مجموعة من الشكليات و بإتباع مجموعة من الإجراءات القضائية المقررة قانوناً و أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>(3)</sup>

3 - تعتبر دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير دعوى ذاتية شخصي على أساس أنها أولاً تتحرك و تتعقد على أساس مركز قانوني شخصي و ذاتي لرافعها بقصد تحقيق مصلحة شخصية و ذاتية و المتمثلة في تحقيق فوائد أو مكاسب مادية أو معنوية شخصية و ذاتية للتعويض عن الأضرار المادية أو المعنوية التي أصابت الحقوق و المراكز القانونية، كما أنها تهاجم الجهات الإدارية صاحبة النشاط الإداري غير المشروع و الضار هذا ما يميز دعوى المسؤولية الإدارية عن دعوى الإلغاء هذه الأخيرة تهاجم القرار الإداري غير المشروع دون مهاجمة الجهات الإدارية<sup>(4)</sup>، حيث أن

1- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 250.

2- قروف جمال، مرجع سابق، ص 128.

3- عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 257.

4- و داد عطوى، مرجع سابق، ص 253.

دعوى المسؤولية الإدارية في مجال عقود التعمير يرفعها المتضرر أي صاحب طلب رخصة أو الشهادة أو من قبل الغير أمام القضاء و يثبت من خلالها بأن عمل الإدارة ضار قد مس بحق شخصي له.

4 - تعتبر دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير من دعاوي قضاء الحقوق نظرا لأنها تعقد على أساس الحقوق الشخصية المكتسبة و لأنها تستهدف دائما و بصورة مباشرة و غير مباشرة حماية الحقوق الشخصية المكتسبة و الدفاع عنها قضائيا عكس دعاوي قضاء الشرعية.<sup>(1)</sup>

5 - إن دعوى مسؤولية الإدارية هي مسؤولية قانونية حيث يستوجب أن يكون الشخص المسؤول ليس هو الشخص المضرور، كما أن التعويض تتحمله الدولة و ذلك بتوفير علاقة السببية بين نشاط الإدارة و الضرر.

6 - تعد دعاوي مسؤولية الإدارية من دعاوي القضاء الكامل أي دعوى التعويض فمن طريق هذه الأخيرة يتم تطبيق أحكام المسؤولية الإدارية بصفة سليمة تضمن مشروعية نشاط الإدارة و حماية حقوق و حريات الأفراد لأن الدعوى التي يرفعها أحد المتقاضين إلى القضاء للمطالبة بالتعويض عن ما أصابهم من ضرر جراء نشاط الإدارة.

#### ب - أهميتها

إن دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير تعد من أهم الدعاوي الإدارية نظرا لما تتمتع من أهمية من حيث حمايتها للحقوق و الحريات العامة، و في مواجهة أعمال السلطات الإدارية الضارة عن طريق تمكين الأفراد من المطالبة بالتعويض عن كل الأضرار المترتبة عن القرارات الإدارية المتضمنة رخص و شهادات التعمير الصادرة من الجهات الإدارية المحددة في قانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير.<sup>(2)</sup>

و تعد دعوى المسؤولية الإدارية من مظاهر تدخل القاضي الإداري لممارسة رقابية على أعمال الإدارة و البحث عن مدى قيام مسؤوليتها فهي آلية قضائية لجبر الضرر الناتج عن القرارات الإدارية الغير مشروعة كما تعد دعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض من أكثر الدعاوي الإدارية قيمة و تطبيقا لحماية حقوق الفردية في مواجهة أعمال السلطة الإدارية الضارة لأن دعوى الإلغاء ليس لها أهمية إلا إذا استتبعت بدعوى المسؤولية الإدارية أي دعوى التعويض و تختلف دعوى الإلغاء عن دعوى التعويض في سلطات القاضي في كل منهما، حيث في دعوى الإلغاء تكون سلطات القاضي ضيقة في دعوى الإلغاء أما في دعوى التعويض فهي واسعة لهذا سميت القضاء الكامل نظرا لأن سلطات

1- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي جزائري، مرجع سابق، ص 260.

2- وداد عطوى، مرجع سابق، ص 251.

القاضي فيها كاملة يمارسها في البحث عن وجود حق شخصي، و مدى المساس و الاضطرابية نتيجة الأعمال الإدارية الغير المشروعة و الضارة، ثم تقدير التعويض لإصلاح الضرر و الحكم به.<sup>(1)</sup> هكذا فدعوى المسؤولية الإدارية (دعوى التعويض) وسيلة قانونية و قضائية من وسائل عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة بصفة عامة، و على تدابير الضبط الإداري بصفة خاصة، و ذلك من أجل حماية حقوق و حريات الأفراد عن طريق جبر و إصلاح الأضرار التي أصابتهم بسبب قرارات الغير المشروعة و الحكم لهم بالتعويض عن هذه الأضرار، و لن يكون ذلك إلا بواسطة هذه الآلية المتمثلة في رفع دعوى المسؤولية أي دعوى التعويض من قبل الأفراد المعنيين أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>(2)</sup>

### الفرع الثاني

#### شروط وإجراءات رفع دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

لقبول دعوى المسؤولية الإدارية أو دعوى التعويض أمام الجهات القضائية المختصة لابد من توفر و تحقق الشروط لقبولها وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية و هي شرط الصفة و المصلحة و شرط وجود القرار السابق و شرط الميعاد و تتوفر هذه الشروط يتم إجراءات رفع دعوى أمام القضاء الإداري و التي سوف نتطرق إليها في مايلي:

#### أولاً: شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير

نتطرق بداية إلى شروط الواجب توافرها في الطاعن ثم إلى القرار الإداري السابق و في الأخير شرط الميعاد.

#### أ - شروط المتعلقة بالطاعن

بما أن دعوى المسؤولية الإدارية هي من الدعاوي الشخصية الذاتية فإن الشخص المدعي إثبات أن عمل الإدارة ضار في مجال رخصة أو الشهادة و قد مس حقه الشخصي أو الذاتي و حتى يتم قبول دعوى فلا بد على المدعي أن تتوفر فيه شرط الصفة و المصلحة وفقاً لنص المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ما يمكن ملاحظته أن هذه الشروط تتوافر في جميع أنواع الدعاوي سواءاً المدنية أو الجزائية أو الإدارية فالمدعي من وجود ضرر قد يكون صاحب الرخصة أو الشهادة أو يكون من الغير.<sup>(3)</sup>

1- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي جزائري، مرجع سابق، ص 339.

2- قروف جمال، مرجع سابق، ص 134.

3- سبق دراسة كل من شرط الصفة و المصلحة في المطلب الأول من المبحث الثاني لهذا الفصل.

إلا أن دعوى الإلغاء تختلف عن دعوى التعويض أي المسؤولية الإدارية في شرط المصلحة و الصفة ففي دعوى الإلغاء يتصف بالمرونة و ذلك بهدف تحريك أكبر قدر ممكن من دعاوي الإلغاء من طرف الأفراد لحماية مبدأ المشروعية، فيكفي أن يكون للأشخاص وضع قانوني اعتدى عليه عن طريق قرار إداري غير مشروع، أما في دعوى التعويض فيستوجب لتوفير شرط الصفة و المصلحة أن يكون للشخص حق شخصي مكتسب و مقرر له الحماية القانونية و القضائية و وقع عليه الاعتداء نتيجة أعمال إدارية غير مشروعة و ضارة.<sup>(1)</sup>

فشرط المصلحة لا بد أن تكون قانونية أي تستند على حق مشروع و أن تكون شخصية و مباشرة أي أن يكون صاحب المركز القانوني ذاتي أو حق شخصي مكتسب و هو رافع دعوى و أن تكون المصلحة قائمة و حالة بمعنى أن يكون صاحب الحق أو المركز القانوني الذاتي قد وقع عليه بالفعل الضرر و أن الضرر ما زال قائما و موجودا فلا يعتد بالضرر المحتمل مثلا لا يأخذ القاضي بإدعاء ضياع مصلحة اقتصادية تتمثل في تفويت فرصة بيع بناية لو أنجزت في وقتها بسبب السحب التعسفي لرخصة البناء.<sup>(2)</sup>

### ب - شروط وجود قرار سابق

يقصد بشرط وجود قرار سابق هو قيام الشخص المضرور بفعل نشاط إداري غير مشروع و الضار باستشارة السلطات الإدارية المختصة بواسطة شكوى أو تظلم إداري طبقا للشكليات و الإجراءات القانونية المقررة و مطالبة هذه السلطات الإدارية بتعويض الكامل و العادل المرغوب فيه كتعويض و إصلاح الأضرار التي سببتها الوقائع المادية أو الفنية للأعمال الإدارية الضارة و ذلك بهدف استصدار قرار إداري صريح من هذه السلطات الإدارية بخصوص هذه المطالبة بالتعويض، فيكون رد السلطات الإدارية صاحبة وقائع و أفعال النشاط الإداري الضار الصريح قرارا إداريا سابقا.<sup>(3)</sup>

إن هذا الشرط تبناه المشرع الجزائري من النظام الفرنسي و أصبح شرط من شروط الشكالية لرفع دعوى لمسؤولية إدارية أو التعويض وفقا للإصلاح الإداري لعام 1953 و بعد استقلال تم الإصلاح القضائي في الجزائر فصدر أمر 166/154 المتعلق بقانون إجراءات المدنية و الذي نص في المادة 169 مكرر منه على بقاء شرط القرار الإداري السابق من شروط الشكالية لرفع دعوى التعويض أمام

1- قروف جمال، مرجع سابق، ص 130.  
2- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 89.  
3- عطوى وداد، مرجع سابق، ص 257.

الغرفة الإدارية بالمجلس القضاء ثم جاء قانون 90-23 المؤرخ في 18/08/1990 الذي يعدل و يتمم قانون 154/166 و الذي ألغى فكرة القرار الإداري السابق و جاء بفكرة الصلح القضائي بين الإدارة العامة و الأفراد في نص المادة 169 مكرر التي تنص على أنه « لا يجوز رفع دعوى إلى المجلس القضائي من أحد الأفراد إلا بطريق الطعن في القرار الإداري » و هذا التعديل حاول إلغاء فكرة القرار الإداري السابق لقبول دعوى الإدارية أمام الغرفة الإدارية لمجلس القضاء و عوضه بالمصلحة و لكن بتمتع في نص المادة 169 مكرر المعدلة.

نجد أن القرار الإداري السابق لازال موجود كشرط إلزامي لرفع دعوى التعويض و لكن المشرع أغفل عن كيفية تطبيق هذه الفكرة.

إن القرار الإداري السابق شرط لدعوى التعويض يختلف عن الطعن أو التظلم الإداري حيث أن التظلم الإداري هو شرط إلزامي لقبول دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة دون دعوى الإلغاء المرفوعة أمام مجلس القضاء و هذا وفقا لقانون إجراءات المدنية الملغى بينما القرار السابق هو شرط لرفع دعوى التعويض و التظلم الإداري ينصب على القرار الإداري المتعلق بالرخصة أو شهادة محل طعن بدعوى الإلغاء أما القرار السابق ينصب على عمل مادي قامت به الإدارة و رتبت ضرراً فلا يطبق القرار الإداري السابق على القرارات الإدارية<sup>(1)</sup>، و إنما تنصب على عمل قانوني أو عمل مادي مثل هدم بناء من طرف الإدارة فالقرار السابق هو مطالبة الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به من جراء تصرفاتها و التي يتضمن إما الموافقة على إصلاح وجبر الضرر أو رفض.

و لكن وفقا لنص المادة 169 مكرر من ق إ م المعدل و المتمم ألغت شرط الطعن الإداري السابق قبل رفع الدعوى أمام مجلس القضاء ( الغرفة الإدارية ) و استبدله بالمصالحة كما رأينا سابقا و ما يمكن ملاحظته من خلال المادة أنها تنصرف إلى دعوى الإلغاء و كذا دعوى التعويض.

و بعد صدور قانون 08-09 المتعلق بالقانون الإجراءات المدنية و الإدارية خوّل المشرع للمحاكم الإدارية الفصل في دعاوى القضاء الكامل<sup>(2)</sup>، و نصت المادة 819 على أن ترفع العريضة بالقرار الإداري المطعون فيه هو القرار الأصلي عن الجهات الإدارية و ليس القرار السابق، و بالتالي فإن قانون جديد 08-09 اعتبر شرط التظلم في بعض المنازعات الإدارية، وكذا نلاحظ من نص المادة 819 أن

1- محمد صغير بعلي، المحاكم الإدارية، مرجع سابق، ص 99.  
2- المادة 801 ق إ م .!

دعوى تعويض غير معنية بهذا الشرط، و بالتالي إلغاء فكرة القرار الإداري السابق و أصبح التظلم إجراء جوازي في كل من المحاكم الإدارية و مجلس الدولة و قد قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2004/05/11 فجاء فيه « حيث أن النزاع يتعلق بطلب تعويض مقابل ما لحق المستأنف عليه ( م.ح ) من أضرار بسبب هدم المستأنفة البناية التي أقامها بعد حصوله على موافقة من وزارة شؤون الدينية إقامة سكن فوق بيت الوضوء للمسجد الذي يعمل به حيث أن دفع المستأنف المتعلق بالمادتين 169 الفقرة 02 و 169 الفقرة 01 مكرر من قانون الإجراءات المدنية جاءت في غير محلها لأن طلب التعويض لا يقتضي صدور مقرر إداري برفضه. (1)

فمن خلال هذا القرار نجد أنه لم يشترط القرار الإداري السابق قبل رفع دعوى التعويض حتى قبل صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الذي ألغى فكرة القرار الإداري السابق.

#### ج- ميعاد رفع دعوى التعويض عن قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

لقد وحد القانون 08-09 المتعلق بالقانون إجراءات المدنية و الإدارية ميعاد رفع الطعون أمام الجهات القضائية الإدارية وحددها وفقاً لنص المادة 829 منه بأربعة أشهر سواء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة من تاريخ نشر أو تبليغ القرار المطعون فيه، و بالتالي فإن دعوى التعويض لا ترتبط بميعاد و تبقى آجال رفعها مفتوح ولكن قد يصبح ميعاد الطعن واجب إذا كانت دعوى التعويض مؤسسة على قرار فقد يترتب عن إصدار الإدارة قرارات رفض أو تأجيل بالنسبة لرخص أو شهادات التعمير أضرار تلحق بصاحب الرخصة أو الشهادة الناتج عن رفض غير شرعي أو منح غير قانوني لها فعلى صاحب الرخصة أو الشهادة أن يرفع دعوى التعويض ضد السلطة الإدارية مصدرة القرار فالسؤال المطروح هل دعوى تعويض منوطة بالميعاد مثل دعوى الإلغاء ؟

يحق للمتضرر من القرارات الإدارية و أعمالها المادية التي تسبب له ضرراً اللجوء إلى القضاء الإداري من خلال رفع دعوى المسؤولية ذلك عندما يتضح وجود خطأ إداري سواء في قراراتها المشوبة بعيوب من العيوب أو أعمالها المادية التي تسبب أضرار.

فوفقاً لنص المادة 829 التي تنص على أن ميعاد رفع الدعوى الإدارية أمام المحكمة الإدارية محدد بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، فإذا كانت دعوى التعويض مؤسسة على قرار لا بد من احترام ميعاد رفع الدعوى المحددة في المادة 829 فمثلاً حالة الهدم بسبب صدور قرار الهدم غير المشروع أو المشوب

1- قرار مجلس الدولة الصادر في تاريخ 2004/05/11، الغرفة الثالثة، ملف رقم 12454، غير منشور

بعبعب من العيوب مثلا القرار الصادر في 19 جويلية 1999 الذي قضى أنه البلدية عندما هدمت الكشك محل النزاع الحالي تكون قد تجاوزت سلطتها لأن قرار إبطال الرخصة أو سحبها يتخذ حسب الأشكال نفسها التي تم تسليمها وفقا لذلك تأيد قرار الغرفة الإدارية الذي حكم على البلدية بدفع تعويض عن الضرر الذي لحق به مع إرجاع أدوات الطبخ المحجوزة له<sup>(1)</sup>، و مثال عن دفع تعويض اعتبرت غرفة الإدارية للمجلس قضاء سكيكدة في قرارها الصادر بتاريخ 20 فيفري 1993 أن تأسيس الطاعن طعنه على أن التأخير في إنجاز البناء لفندق سياحي بسبب التأخير في منح رخصة البناء تأسيس صحيح لما قد ينجر عنه من خسائر كبيرة مستقبلا لا يمكن أن يتحملها صاحب البناء.<sup>(2)</sup>

و إلى جانب شرط الميعاد يشترط لقبول دعوى المسؤولية الإدارية عموما و في مجال رخص و شهادات التعمير خصوصا أن يكون الحق الذي تتعلق بحمايته الدعوى موجودا حقيقة، و لم يسقط بمدة السقوط و لم يتقدم بمدة التقدم المقررة في القوانين السارية المفعول، لأن دعوى التعويض تسقط بمدة سقوط الحقوق التي تربط بها و تحميها و تتقدم بمدة تقدم هذه الحقوق.<sup>(3)</sup>

أما المشرع المصري يعتبر دعوى التعويض لا تتقيد بميعاد ستين يوما لأن هذا الميعاد خاص بطلبات إلغاء القرارات الإدارية دون غيرها من المنازعات فلا يسري على طلبات التعويض التي يجوز رفعها ما دام لم يسقط الحق في إقامتها طبقا للأصول العامة لأن طلب التعويض منوط بحلول الضرر و هذا لا يترتب حتما على إعلان القرار الإداري أو نشره بل يترتب في الغالب على تنفيذ القرار فلو أن ميعاد الستين يوما يسري على طلب التعويض لكان مقتضى هذا أنه يلزم رفعه حتى و لو لم يحل الضرر بصاحب الشأن مما تأباه البداهة القانونية.<sup>(4)</sup>

### ثانيا: إجراءات رفع دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير

ترفع دعوى المسؤولية الإدارية في مجال عقود التعمير أمام المحكمة الإدارية وفقا لنص المادة 801 ق إ م إ ولا تقبل إلا بعد إيداع عريضة افتتاحية مكتوبة موقعة و مؤرخة لدى قلم كتاب ضبط المحكمة الإدارية مقابل وصل يثبت تسجيلها<sup>(5)</sup>، و يجب أن تتضمن العريضة حسب نص المادة 816 من ق إ م إ البيانات المنصوص عنها في المادة 15 من نفس القانون، و يجب أن تتضمن العريضة جميع بيانات الأطراف الخصومة، و أن تتضمن ملخص موضوع و مستندات الطلب و أن توقع من طرف

1- سايس جمال، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 950.

2- عباس راضية، مرجع سابق، ص 375.

3- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 258.

4- فؤاد أحمد عامر، مرجع سابق، ص ص 24-25.

5- مسعود شيهوب، مرجع سابق، ص 291.

محامي، مع إعفاء الأشخاص المعنوية العامة و المؤسسات ذات الصيغة الإدارية من هذا الشرط و يشرط في المحامي الاعتماد لدى المحكمة العليا و مجلس الدولة بالنسبة للقضايا المرفوعة أمام مجلس دولة (1) و تجدر إشارة إلى أن دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير و إن كانت ترفع أمام المحكمة الإدارية إلا أنها تختلف من ناحية توجيهها ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران.(2)

- فإذا كان القرار صادر من الوزير المكلف بالتعمير توجه دعوى المسؤولية الإدارية ضد الدولة.

- و إذا كان القرار صادر من الوالي توجه الدعوى المسؤولية الإدارية ضد الولاية

- أما إذا صدر القرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي نميز بين حالتين:

\* إذا كان قرار صادر من رئيس م ش ب بصفته ممثلاً للبلدية توجه الدعوى ضد البلدية.

\* أما إذا صدر القرار بصفته ممثلاً للدولة توجه الدعوى ضد الدولة.

### الفرع الثالث

#### أساس قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير

إن المسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير تبنى على أساس الخطأ كما يمكن أن تتحقق هذه المسؤولية في حالات معينة بدون خطأ و هنا لابد من مراعاة مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة، و بالتالي فمسؤولية الإدارة تخضع إلى قواعد المسؤولية في القانون العام بالنسبة لقراراتها المتعلقة برخصة أو شهادة، حيث تقرر مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ تلتزم الإدارة بالتعويض عن الأضرار التي تلحق بالغير نتيجة لقراراتها، كما يمكن أن تتقرر في بعض الحالات دون أن ترتكب الإدارة خطأ و ذلك على أساس نظرية المخاطر، و سوف نتطرق إلى هذه الأساس في مايلي:

#### أولاً: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ

تقوم المسؤولية الإدارية في مجال عقود التعمير على نظرية الخطأ باعتبار أنها دعوى شخصية (3)، فالخطأ هو عيب يشوب مسلك الإنسان لا يأتيه رجل عاقل متبصر أحاطته ظروف خارجية مماثلة للظروف التي أحاطت المسؤول (4)، فالخطأ يتكون من ركنين:

1- المواد 904 و 905 من ق إ م إ.  
2- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 260.  
3- عمار عوايدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في نظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 567.  
4- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 262.

أحدهما موضوعي مادي نعني به الإخلال بالتزام و واجب قانوني أما العنصر الثاني معنوي نفسي يتمثل في ضرورة التمييز و الإدراك لدى المدخل بهذا الالتزام القانوني.<sup>(1)</sup>

و على ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة و أنه قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون و كذا العلاقة البيئية<sup>(4)</sup>، لأن السلطة العامة من واجباتها احترام القوانين و احترام مبدأ المشروعية فإذا أخرجت ذلك استوجب الأمر قيام مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحقها بالغير.

والخطأ الإداري الذي يأخذ به القاضي الإداري في مادة التعمير عامة وفي مجال البناء خاصة هو خطأ البسيط الذي يرتب مسؤولية الإدارة العامة، غير أنه متى عمّ الأمر على القاضي فهو كثيراً ما يستعين بأهل الخبرة لتحديد مدى وجود انحراف بالسلطة أو التعدي الناتج عن الأعمال الإدارية غير المشروعة للإدارة إضراراً بحقوق الغير.<sup>(2)</sup>

إن المسؤولية المبنية على أساس الخطأ تؤخذ صورة المسؤولية العقدية و صورة المسؤولية التقصيرية و إن كانت هذه الأخيرة هي محل دراسة فهي تؤسس على محمل الأخطاء و تتمثل في عدم المشروعية القرارات المتعلقة بالرخصة أو شهادة فقد أقر مجلس الدولة و جماعات المحلية على أساس الخطأ بالنسبة للقرارات المعنية بعدم المشروعية الداخلية و الخارجية<sup>(3)</sup>

لكن عندما تكمن اللامشروعية في عيب بالشكل فإن القاضي لا يستخلص النتائج بخصوص الإلغاء إلا إذا كانت الأشكال المخالفة جوهرية و مخالفة كهذه هل تعطي الحق بالتعويض ؟ بمنح التعويض إذا بين المدعي بأن احترام الأشكال قد يؤدي بالإدارة إلى عدم اتخاذ القرار الضار، و في المقابل إذا كان القرار مبرراً من حيث الموضوع و لم يحترم الأشكال فالإلغاء وحده كاف و لا داعي للتعويض و تطبيقاً لذلك صدر قرار من المحكمة العليا بتاريخ 1982/11/27 و التي رفضت منح تعويض للمتضرر من القرار الصادر عن الإدارة برفض منح البناء بسبب عيب في الشكل.<sup>(4)</sup>

أما عيب الاختصاص يؤدي دائماً إلى الإلغاء في حالة رفع الأمر للقاضي و الضرر الناتج يعطي عادة الحق في التعويض أما في مجال مخالفة القانون فإن القضاء يعطي دائماً الحق في التعويض في الحالات الخطأ في القانون.<sup>(5)</sup>

1- و داد عطوى، مرجع سابق، ص 263.

2- ميلود بوطريكي، مرجع سابق، ص 80.

3- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 88.

6 - Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme; Op.cit., P 752.

4- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 88.

5- أحمد محيو، مرجع سابق، ص 217.

أما في حالة انحراف بالسلطة فإن القاضي يعاقب ذلك بصورة مشددة عدم المشروعية بحيث كل ضرر ناتج عن انحراف السلطة من اللازم إصلاحه.

أما الأفعال التعدي تصدر من الإدارة التي تمس بحق الملكية غير مستند على مبرر مساسا بحقوق المشروعنة تتغير مثل هدم البناء المنجز بموجب رخصة أو هدم البناء غير مطابق للرخصة دون المرور فبالقاضي الجزائي يأمر بالتحقيق المطابقة لتلك الرخصة عملا بالمواد 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 و 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.<sup>(1)</sup>

وتقرر المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في الحالات التالية:

- في حالة إعطاء رخصة غير مشروعنة لمخالفتها لقواعد التعمير، كمخالفة قواعد الارتفاع المباني<sup>(2)</sup>، فإن ذلك يؤدي إلى إحداث أضرار للغير يسببها البناء الذي سمحت الإدارة ببنائه بمقتضى الرخصة التي سلمتها و بالتالي فيحق بهؤلاء المتضررين المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي مستهم، و من تطبيقات القضايا لهذه الحالة صدر قرار من المجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10 و الذي أيد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية التي ألزمت البلدية بدفع مبلغ قدره 300 ألف دينار جزائري للأب و للأم ذات المبلغ بسبب خطأ البلدية بمنح رخصة البناء للضحية لبناء مسكن يتكون من طابقين، حيث أنه أثناء إنجاز المسكن أصيب الضحية بصدمة كهربائية و هو يقوم بتغطية سقف البناية و بالتالي كيف للبلدية أن تسلم هذه الرخصة بهذا العلو رغم وجود شبكة كهربائية و منه هي المسؤولة الوحيدة عن هذا الخطأ.<sup>(3)</sup>

و قد تبين لصاحب رخصة البناء أنها لم تراعى التوجيهات المفروضة فيصدر حكم بإلغائها فتتوقف الأشغال إما مؤقتا أو نهائيا أو تصل إلى الهدم و هنا حتما تلحق الضرر بصاحب الرخصة فهنا القاضي قد يقاسم المسؤولية بين صاحب الرخصة و الإدارة إذا ثبت أن صاحب الرخصة كان يعلم أو بإمكانه أن يعلم بأن رخصته المسلمة إليه غير مشروعنة.<sup>(4)</sup>

- أما حالة رفض إعطاء رخصة بصورة غير مشروعنة لقد حدد المرسوم 15-19 عن حالات رفض رخصة أو شهادة مع وجوب تعليل رفض لكل قرار خاص بالرخصة أو شهادة فإذا رفضت الإدارة منح رخصة أو شهادة بدون مبرر مقنع لمدة معينة ثم تراجعت و منحتها له فيما بعد و خلال هذه المدة ارتفعت قيمة الأشغال و بالتالي يصبح طالب رخصة أو شهادة عاجز عن القيام بالبناء على الأرض أو التوسيع فيلجأ للقضاء يطالب بالتعويض<sup>(5)</sup>، و هذا ما قضت به المحكمة العليا قرار رقم 167252

1- قرار رقم 29432، صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1982/11/27، قرار غير منشور، أورده عطوى وداد، مرجع سابق، ص 265.

2- مصلح صرايرة، مرجع سابق، ص 354.

3- قرار رقم 011456 صادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10، غير منشور.

4 - Renie Christian, Droit de l'urbanisme, in économisa, Paris, 1985, P 537.

5 - Jean Peul Gelli et Autres, Les grands arrêts de l'urbanisme , Op.cit. , P 592.

في قرارها الصادر في 1998/04/27<sup>(1)</sup>، حيث قررت « من المقرر قانونا في المادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء و يسبب ضرراً للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض، و لما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار و تحطيمه دون أن تحصل على حكم برخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف أظهر برخصة البناء و محضر إثبات الحالة على أنه لم يغلق مجرى المياه الوادي كما تدعيه البلدية، و عليه حكم القاضي بتحمل البلدية مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض صاحب الحائط ». كذلك من حالات المشروعية عن مسؤولية الإدارة صدور قرار من رئيس مجلس الشعبي البلدي بقبول تسليم رخصة البناء تم لجوء إما إلى سحب هذا القرار بعد انقضاء الميعاد القانوني لذلك أو توقيف الأشغال و تطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة الغرفة الثالثة في 2006/10/31 بإلغاء القرار صدر عن إحدى الغرف الإدارية و فصل من جديد بإبطال القرار البلدي الذي سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها مؤكدا في هذا الصدد أن سحب الرخصة حتى و لو توفرت أسبابه الموضوعية يجب أن يقع خلال أجل الطعن القضائي المنصوص عليه في المادة 169 مكرر من قانون الإجراءات المدنية ( 4 أشهر من تاريخ تبليغ )<sup>(2)</sup>.

و قد أجاز الاجتهاد القضاء الإداري في الجزائر للإدارة أن تتراجع و تسحب قرار رخصة أو شهادة الذي سبق و أن أصدرته لفائدة طالبه متى تبين لها أنها وقعت في الخطأ شريطة أن يقع تراجعها خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليه في قانون إجراءات المدنية و الإدارية و يترتب عليها مسؤولية على أساس الخطأ، و إذا كان سحب مطابق للقانون و وارد على المخالف للقانون و تم إجراؤه خلال مواعيد المقررة للسحب قانونا، فالمدعي هنا لا يستحق التعويض لانتقاء ركن خطأ الذي يبرز الحق في التعويض فهذا ما أخذ به القضاء الفرنسي في حكم له 1970/01/10<sup>(3)</sup>.

و لكن في حالة إذا كان سحب مشروع و لو وجود للخطأ للإدارة فعلى أي أساس تقوم المسؤولية ؟

إن المشرع المصري أجاب عن هذا التساؤل حيث ألزم بالتعويض عن السحب ترخيص البناء أو تعديله في حالة تعديل خطوط التنظيم في نص المادة 13 من القانون رقم 106 لسنة 1976 يتعلق بتوجيه و تنظيم أعمال البناء حيث يأخذ من هذا النص أن المشرع منح السلطة المختصة الحق في سحب الترخيص أو تعديله لما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له في القيام بالأعمال البناء

1- المجلة القضائية، سنة 1998، العدد 01، ص 188 .

2- قرار رقم 26556 صادر عن الغرفة الثالثة بالمجلس الدولة بتاريخ 2006/10/31 غير منشور أورده نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 78.

3- عزري زين ، منازعات القرارات الفردية، مرجع سابق، ص 164.

أو لم يشرع و ذلك مقابل تعويض عادل ناتج عن تعديل خط التنظيم بما يتفق مع خط التنظيم الجديد و لصاحب رخصة أن يطالب جهة الإدارية قضاء بالتعويض عادل عن الأضرار التي لحقت به و امتنعت الإدارة تنفيذ حكم القانون طالما أن هذا التعويض مصدره القانون ابتعاد مساواة الأفراد أما الأعباء العامة و أساس المسؤولية هنا ليس الخطأ و إنما مرادها هنا على فكرة المخاطر تحقيقاً لمبدأ المساواة أمام التكاليف العامة، فقد قضت محكمة الإدارية العليا بأن الإدارة لا تسأل عن المخاطر التي يتعرض لها أصحاب الشأن نتيجة لأعمالها المشروعة إلا إذا نص القانون على تقريره هذه المسؤولية صراحة كما ورد في نص المادة 13 أعلاه<sup>(1)</sup>، و بالتالي فالمسؤولية هنا تقام على أساس المخاطر.

- كذلك من بين الحالات حالة التعدي من قبل الإدارة كحالة اللجوء إلى الهدم الغير مبرر<sup>(2)</sup>، و قد صدر قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة ملف رقم 016558 فهرس 341 بتاريخ 2004-05-11 « حيث أنه بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة قام المدعو ... بإعادة السير في الدعوى بعد إنجاز خبرة ... حيث أنه يزعم كونه مالكا لعقار كائن ... في سنة ... تقدم لدى مصالح البلدية من أجل طلب رخصة بناء دكاكين، و بعد دراسة الملف تحصل على رخصة بناء من طرف البلدية و بتاريخ ... بلغ بوقف الأشغال بحجة أنه لا يحوز على رخصة و التزم بذلك، ثم بلغ بقرار هدم بناية، فرفع دعويين الأولى استعجاليه من أجل توقيف الهدم و الثانية في الموضوع.

و بموجب أمر قضائي استعجالي تم توقيف الهدم غير أن مصالح البلدية قامت بالهدم ثم أصدرت الغرفة الإدارية قرار برفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج، و بعد استئناف القرار صدر قرار عن مجلس الدولة بتعيين خبير من أجل التحقق من وجود خرق من عدمه بالنسبة لصاحب البناء، و انتهى الخبير لما يلي:

- نسبة الأشغال وصلت إلى 60 بالمائة.

- احترام المعني مخطط التنظيم و احترام السياج و احترام الرخصة.

و بالنتيجة ذهب مجلس الدولة للقول:

حيث أنه نظرا لكل هذه العناصر يعتبر قرار رئيس البلدية المتضمن إلغاء رخصة البناء تعسفي كونه اتخذ في شكل تجاوز سلطة و يتعين إبطاله و اعتمادا على الخبرة ... الحكم على البلدية بأن تدفع مبلغ ... عن الهدم ... مصاريف الخبرة «.<sup>(3)</sup>

1- أحمد محمود جمعة، مرجع سابق، ص ص 189 - 190.

2- ميلود بطريكي، مرجع سابق، ص 80.

3- أورده عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص ص 12-13.

- كذلك من حالات التي ترتب مسؤولية الإدارة تتقرر في حالة تأخير أو تعطيل منح الرخصة أو شهادة<sup>(1)</sup> فقد اعتبرت الغرفة الإدارية لمجلس القضاء سكيكدة في قرارها الصادر بتاريخ 1993/02/20 أن تأسيس الطاعن طعنه على أن التأخير في إنجاز البناء لفندق سياحي بسبب التأخير في منح رخصة البناء، تأسيس صحيح لما قد ينجر عنه من خسائر كبيرة مستقبلا لا يمكن أن يتحملها صاحب البناء<sup>(2)</sup>، فواضح من خلال قرار مجلس القضاء سكيكدة أن مسؤولية الإدارية عن التأخير التعسفي مسؤولية متعلقة بنظام الخطأ المرفقي مع تطبيق القواعد العامة فعلى المتضرر إثبات الضرر الناتج عن التأخير فلا تعويض للضحية إذا لم يثبت بالأساس أن الضرر لحقه من جراء التأخر التعسفي للإدارة في الرد على طلبه، وللقاضي أن يقدر ذلك<sup>(3)</sup>، و لابد أن يكون التأخير التي عملت عليه الإدارة غير مشروعة لأن هناك حالات يكون فيها التأخير مشروع و التي نصت عليه المادة 16 من المرسوم 15-19.

- كذلك من حالات التي ترتب مسؤولية الإدارة عن تعويض الأضرار الناتجة عن عدم تدخل الإدارة و لو لم ترتكب الإدارة خطأ و هو ما قرره مجلس الدولة الفرنسي لأول مرة في قضية navarra في عام 1974 حيث قرر بأن رفض الإدارة التدخل لوقف المخالفات لقواعد التنظيم لا يشكل خطأ من جانب الإدارة، إلا أن الإدارة مسؤولة عن التعويض لكون الضرر الذي تحمله الشخص المعني غير طبيعي<sup>(4)</sup>.

و لكن بما أن الإدارة ملزمة بالتعويض في الحالات السابقة الذكر فالقاضي الإداري على ماذا يستند لتحديد مبلغ التعويض ؟

إن تحديد التعويض استقر عليه القضاء بأخذ بعين الاعتبار الأسعار الرسمية لمواد البناء و الفواتير و ليس سوق السوداء و هذا ما أكدته قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر في 29 ديسمبر 1991 على أنه « من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أن الجهات القضائية غير مخولة قانونا باعتبار سعر السوق السوداء لتقدير قيمة ما أنفق على عملية البناء، و من ثم فإن المعني على القرار المطعون فيه بالإساءة في تقرير المبلغ الحقيقي للتعويض غير وجيه.

و لما كان ثابت في قضية الحال إن القضاة الموضوع بتعويضهم للطاعن مبلغا على هدم مسكنه معتمدين ( ع ، ن ) على الفواتير المقدمة و السعر الرسمي لمواد البناء أسسوا قرارهم تأسيسا قانونيا، و متى كان كذلك استوجب رفض الطعن<sup>(5)</sup>.

1- منصوري نوره، مرجع سابق، ص 67.

2- قرار أورده عباس راضية، مرجع السابق، ص 372.

3- عزري زين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 180.

4- مصلح صرايرة، مرجع سابق، ص 355.

5- ملف رقم 89434، صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 1991/12/29 مجلة قضائية سنة 1993، العدد 02، ص 123، أورده حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 291 - 292.

إن القاضي الإداري يترتب مسؤولية كاملة على أساس خطأ الإدارة من خلال قرارات منح رخص أو شهادات غير مشروعة أو أفعال التعدي فيصدر قراره يحمل به الإدارة مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالغير، و قد يترتب مسؤولية المدعي في نفس الوقت من خلال خطأ صاحب رخصة أو الشهادة أو من قبل المقاول للتقليل من مسؤولية الإدارة، و قد يعفى القاضي الإدارة من المسؤولية في حالة منح رخصة أو شهادة مستندا إلى معلومات خاطئة في ملف فهنا يترتب مسؤولية مزدوجة بين الطرفين أي صاحب رخصة الإدارة.

لأنها تقاعست في تحقيق في الطلب و لكن قد لا يترتب على البلدية مسؤولية في حالة إذا تصرفت ضمانا لحماية من التعدي على الغير حيث قامت ببناء جدار في ملكية الغير حفاظا على أمن و سلامة المواطنين صدر قرار من مجلس الدولة في 2003/06/17 رقم 010512 جاء فيه « البلدية محقة لاتخاذ كافة التدابير لحماية الأشخاص و الأملاك لايمكن إقامة مسؤولية البلدية عندما تتصرف ضمانا للحماية من التعدي على الغير ».(1)

و بالتالي يمكن القول أن البلدية قد تعطي من بعض المسؤوليات كالحالة التي ذكرت أعلاه و قد يترتب عليه مسؤولية في الحالات المذكورة سابقا و خاصة إذا امتنعت عن القيام بالسلطات المخولة لها قانونا و رفضها إتمام هذه الالتزامات يشكل تلك خطأ مرفقي (\*) كحالة عدم قيام الإدارة بإنجاز الطريق الواجب مراعاتها في رخصة التجزئة يعد امتناعها يترتب مسؤوليتها.(2)

و في الأخير يمكن القول أن مسؤولية الإدارة قد تتقرر لمصلحة مقدم الطلب في حالة رفض إعطاء رخصة أو شهادة بصورة مخالفة لقواعد التعمير لكن لو قارنا مع المشرع الأردني نجد أنه حدد الحالات التي تلزم فيها الإدارة بالتعويض و الحالات التي لا ينبغي فيها دفع التعويض في قانون تنظيم المدن و القرى و الأبنية الذي يتضمن أحكام خاصة بالتعويض أما المشرع الجزائري لم يحدد ذلك في

1- مجلة مجلس الدولة، سنة 2004، العدد 05، ص 205.

\*- الخطأ المرفقي هو الفعل أو النشاط الذي صدر عن العون العمومي حال أداء وظيفته أو بسببها يسبب ضررا للغير تتحمل نتيجته القانونية الإدارة التي يتبعها فالأفعال المرفقية لايسأل عنها الموظف في ماله الخاص ويتفق الاختصاص فيها القضاء الإداري باعتبار أن المسؤولية عنها تقع على جهة العمل التي تلزم دفع التعويض دون أن ترجع على الموظف بما دفعته للمضرور أما إذا كان الخطأ شخصا فإن المسؤولية تقع على عاتق الموظف ويسأل عنه في أمواله الخاصة، فالخطأ الشخصي مستقل عن الوظيفة، راجع صالح ناصر العتيبي، « عمل القانونيين المدني والإداري في تطلب خطأ لقيام المسؤولية المدنية للموظف العام ومدى اعتبار ذلك ضمانا وظيفية »، مجلة الحقوق، العدد الثالث، سبتمبر 2004، ص 167، لكن الخطأ الذي ترتبه الإدارة في مجال رخص وشهادات التعمير ينتج عنها حكم القاضي بالتعويض المتضرر من هذه العقود وتتحمل الدولة أو الولاية أو البلدية المسؤولية هو الخطأ المرفقي، والخطأ في القانون الإداري يختلف عن قانون المدني فهذا الأخير كل خطأ يرتكبه المرء يكون مسؤول بالتعويض أما في مسؤولية الإدارية لا تكون الإدارة مسؤولة في كل خطأ شخصي يرتكبه الموظف في حين تلزم الإدارة بالتعويض في خطأ المرفقي.

2- عزري الزين، منازل القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 174.

النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير و إنما اعتمدت على القواعد العامة التي تنظم المسؤولية الإدارية و فتح مجال للقاضي في تحديد التعويض و تقديره.

### ثانيا: مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر

إن نظرية المخاطر كأساس قانوني لمسؤولية الهيئات الضبط الإداري بصفة خاصة و الجهات الإدارية بصفة عامة، قامت بفضل القضاء الإداري الفرنسي الذي وضعها و طور بناءها كأساس، و ضمان قوي لحماية الحقوق و حريات الأشخاص، في مواجهة أعمال الإدارة الضارة، فهي إذن وسيلة لتحقيق التوازن بين مبدأ ترجيح المصلحة العامة، و بين مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.<sup>(1)</sup>

فالمسؤولية الإدارية لم تعد مرتبطة بالخطأ المرفقي، الذي يجب على المتضرر إقامة دليل على وجود الخطأ طالما أن المسؤولية تقوم على الخطأ و إنما توجد المسؤولية على المخاطر الإدارية التي تعتبر موضوعية في غياب الخطأ فعلى المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة و الضرر الذي لحق به دون إثبات الخطأ<sup>(2)</sup>، و بالتالي تقرر مسؤولية إدارة عن تعويض الأضرار نتيجة عدم تدخلها و لو لم ترتكب خطأ هدفها الحفاظ على النظام العام العمراني لكن رغم الإقرار بنظرية المخاطر كأساس قانوني لقيام المسؤولية الإدارية إلا أنها لا تزال مسؤولية استثنائية و غير اعتيادية<sup>(3)</sup>، حيث تبقى المسؤولية على أساس الخطأ المرفقي هي الأصل و المسؤولية على أساس المخاطر هي استثناء، إن قضاء الإداري الفرنسي أبقى تطبيق هذه النظرية بصفة محدودة و هو رفضه التعويض عن أي ضرر مهما كان يصيب الأشخاص بفعل نشاط الإدارة، بل اشترط بالإضافة إلى الشروط العامة للضرر أن تكون هناك صفتان:

أن يكون ذو صفة خاصة، أي يصيب أشخاص معينين بذواتهم و ذو جسامة استثنائية.

ومن بين أحكام مجلس الدولة الفرنسي التي روعيت فيها هذه الشروط حكمه الصادر في 1921/12/24 في قضية ( ولتر ) و تتلخص وقائعها في أن بلدية مرسيليا أصدرت أمر يحرق منزل موجود، لمنع انتشار جراثيم الوباء المخيف و قاية للصحة العامة و قد نفذ رجال المطافئ الأمر دون ارتكاب أي خطأ.

1- قروف جمال، مرجع سابق، ص 168.

2- عمر محمد الشوبكي، مرجع سابق، ص 167.

3- محمد صغير بعلي، المحاكم الإدارية، ص 103.

و لكن حدث أن امتدت النيران إلى منزل مجاور، و ألحقت به أضرار جسيمة فلما تقدم صاحبه إلى بلدية مرسيليا طالبا تعويضه، رفضت طلبه، فرفع الأمر إلى مجلس الدولة الفرنسي الذي قضى بمسؤولية البلدية في التعويض على أساس أن هذه العملية المشروعة في ذاتها قد تضمنت مخاطر تفوق حد المخاطر العادية للجوار.<sup>(1)</sup>

إن القضاء الإداري الجزائري مازال يستهدف و يسترشد بالنظرية القضائية الفرنسية فهي واسعة التطبيق رغم صعوبات الفنية و البشرية التي لم تسير زيادة على تردد الأشخاص في اللجوء إلى القضاء لمسائلة الإدارة العامة بالتعويض عن الأضرار التي نتجت عن أعمالها المشروعية.<sup>(2)</sup>

و بالتالي فإن أهم تطبيقات نظرية المخاطر تشمل المخاطر الاستثنائية للجوار و استعمال الأشياء الخطرة و المخاطر المهنية التي تصيب العمال و الموظفين، الأضرار التي تحدثها الطائرات و الشغال العمومية و كل المخاطر التي تمس بالسلم الاجتماعي.<sup>(3)</sup>

إن المخاطر المتعلقة بالعمران تتعلق بالأشغال العمومية و التي نعني بها الأعمال المتعلقة بالأماكن العامة العقارية من حيث إنشائها أو ترميمها أو صيانتها كشف الطرق بناء سد، ترميم بناية<sup>(4)</sup>، و نظرا للمخاطر الناتجة عن تلك الأشغال العامة فإن مسؤولية الإدارة تقوم خاصة بالنسبة للغير بدون حاجة لإثباته لخطأ الإدارة، لكن التشريع و القضاء يشدد أن التوسيع في المسؤولية على أساس المخاطر حيث لا ينبغي أن تتابع الإدارة في كل مرة سعى فيها إلى تحقيق النظام العام العمراني و المصلحة العامة العمرانية من خلال أنشطتها المختلفة بدعوى التعويض عن الأضرار التي تلحقها بالأفراد<sup>(5)</sup>، فالقضاء الإداري لا يلجأ إلى هذه النظرية كلما انتهى ركن الخطأ لأن القضاء مقيد في إطار النظر و الفصل في المسؤولية الإدارية بدون خطأ بالظروف الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية في الدولة، الأمر الذي أدى إلى تدخل المشرع لتحديد نطاق أعمال هذه المسؤولية حتى لا يتوسع فيها.<sup>(6)</sup>

1- قروف جمال، مرجع سابق، ص 165- 166.

2- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ص 191.

3- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 126.

4- محمد صغير بعلي، المحاكم الإدارية، مرجع سابق، ص 104.

5- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، ص 187.

6- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 262.

إن المسؤولية الإدارية التي تحكم الأشغال العمومية تكون نسبة أساس المخاطر فالعملية في حد ذاتها مشروعة و بعيدة عن الخطأ و الضرر الناتج عن نشاط الإدارة الذي يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة فلا بد من تعويض المتضرر الذي لا يستطيع توقيف الأشغال أو هدمها لأنها تتعلق بالصالح العام و لا يتحمل الضرر وحده بالنسبة لمخاطر الأشغال لأن الجماعة تنتفع بها و يختلف أساس التعويض عن الأضرار الناتجة عن المخاطر التي قد ترتبها الأشغال العمومية ما إذا كان مضرور من الغير أو من مستعملي المنشآت العمومية أو المشاركين فيها.

- فالأضرار الواقعة على الغير فالغير هنا ليس بالمرتفق و لا مشارك و إنما غريب عن الأشغال و الإنشاءات العمومية.<sup>(1)</sup>

و يحصل على تعويض دون حاجة إلى تقديم إثبات سوى إظهار العلاقة السببية بين الضرر الحاصل و الأشغال العمومية فالأساس المسؤولية هنا مبني على أساس المخاطر فقد قضى مجلس الدولة قراره الصادر بتاريخ 08 مارس 1999 بتأييد القرار المستأنف يكون أشغال الحفر كانت تحت إشراف البلدية و إدارتها و هي التي رخصت بها لسكان القرية، و كان يجب عليها أخذ إجراءات السارية قانونا لحماية الحفرة و التأكد من كونها لا تشكل خطر و أن إهمالها لذلك يجعل مسؤوليتها قائمة.<sup>(2)</sup>

فقد أقر مجلس الدولة مسؤولية البلدية على أساس الخطأ المفترض المتمثل في عدم الالتزام باتخاذ الإجراءات و التدابير القانونية لتسيج الحفرة و بالتالي تقاعسها في القيام بأعمال الصيانة و الدورية للحفرة و الدعوى تعويض تكون على أساس انتقاء الصيانة العادية.<sup>(3)</sup>

كذلك بالنسبة للأضرار التي تلحق مستعملي المنشآت العمومية فإن القضاء يشترط فيها الخطأ المفترض و المتمثل في انعدام الصيانة و يقع على الإدارة عبئ إثبات قيامها بالصيانة الدورية لنفي مسؤوليتها و هو نظام وسط بين المسؤولية بناء على الخطأ و المسؤولية بدون خطأ، فإن القضاء أخذ بنظرية غياب الصيانة العادية للمبنى العمومي كأساس للمسؤولية الإدارية عن الأشغال العمومية في حالة المرتفق، حيث اعتمد على فكرة الخطأ كأساس.<sup>(4)</sup>

1- أحمد محيو، مرجع سابق، ص 224.

2- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 268.

3- أحمد محيو، مرجع سابق، ص 224.

4- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 266.

رغم ما حققته نظرية المسؤولية على أساس المخاطر في مجال مسؤولية السلطة الإدارية على أعمالها المادية التي يتم عن طريقها تقرير المسؤولية دون خطأ إلا أن هذه النظرية لم تكن كافية لحماية المساواة أمام الأعباء العامة في مجال نشاط الإدارة و التي سوف نتطرق إليها.

### ثالثا: المساس بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة

إن القاعدة العامة تقضي بأن أساس دعوى المسؤولية الإدارية ( دعوى تعويض ) في مجال رخص و شهادات التعمير تقوم على أساس الخطأ المرفقي لكن يرد على هذه القاعدة استثناء و هو إمكانية طلب التعويض في مجال رخص و شهادات بناء على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و يعتبر مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة من المبادئ الأساسية التي تضمنها الإعلان العالمي لحقوق الإنسان الصادر بتاريخ 26 أغسطس سنة 1789 حيث نصت المادة الأولى منه على أن الناس يولون و يعيشون أحرارا و متساوين في الحقوق، و أن التفرقة الاجتماعية لا يمكن أن تكون إلا على أساس المنفعة المشتركة و كذا من الميادين السياسية ذات القيمة الدستورية الذي أشار إليه الدستور الجزائري فقد قضى مجلس الدولة الفرنسي بمسؤولية الإدارة الناتجة عن تصرفاتها المشروعة بموجب ما تصدره من تنظيمات و لوائح عامة التي من شأنها أن تلحق ضررا بالغا و جسيما بشخص معين أو الأشخاص محددين عددا ضمانا لاحترام مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، أي عدم تحمل المضرور لوحده آثار النشاط الإداري ما دامت عامة الجمهور و المواطنين تستفيد منه (2)، و لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و وجهان حيث تتمثل الوجه الأول في المساواة في الحقوق و المنافع التي تتمثل و تتجسد قيودها في المساواة أمام القانون و أمام الوظائف العامة و أمام خدمات المرافق العامة أما الوجه الثاني يتمثل في المساواة في الأعباء و التكاليف و الواجبات العامة التي تتجسد و تحرمهم في المساواة أمام الضرائب (3)، حيث تسمح المسؤولية بسبب الإخلال لمبدأ المساواة أمام أعباء العامة بالتعويض عن الأضرار الناشئة عن تصرفات و أعمال الإدارة بدون خطأ، كما هي الحال عند تطبيق قواعد قانون البناء و استخدام الإدارة لسلطتها التقديرية في منح أو منع إعطاء رخصة أو شهادة و الأضرار الناجمة عن امتناع الإدارة بتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية بداعي المحافظة على النظام العام العمراني أو المصلحة العامة العمرانية، ما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئا عن حادث كما هي الحال بالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر و إنما نتيجة طبيعية و حتمية لبعض الأوضاع و التدابير بسبب آثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم و منها حق البناء.

1- مصلح ممدوح صرايرة، مرجع سابق، ص 343.

2- محمد صغير بعلي، مرجع سابق، ص 104-105.

3- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، ص 198-199.

- لتحقيق الصالح العام، كما لا يشترط تحقق الضرر فحسب و إنما يلزم أن يكون الضرر خاصا بتحملة بعض الأفراد الجماعة، و غير عادي لبلوغه حدا من جسامة.<sup>(1)</sup>

و من تطبيقات القضائية لهذه المسؤولية ما قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 1999/04/19 بأنه « حيث يتضح من دراسة الملف و الوثائق المقدمة من طرف المستأنف، أنه استفاد بقرار منح قطعة أرض مساحتها 150 متر مربعا، مؤرخ في 1983/05/03 ثم استفاد برخصة البناء و هذا بتاريخ 1983/05/05، حيث أن هذه الوثائق سلمت له من طرف رئيس بلدية الشارقة، حيث أنه بعد التنظيم الإداري لسنة 1984 أصبحت أولاد فاديت بلدية مستقلة عن بلدية الشارقة و أن هذه البلدية الجديدة ملزمة بالالتزامات التي كانت على بلدية الشارقة، و لا تستطيع أن تنكر ما التزمت به بلدية الشارقة، أن ما التزمت به هذه الأخيرة أنشأ حقوقا لا يمكن للبلدية الثانية أن تنكرها، و هذا طبقا للقانون الذي أنشأ التنظيم الإداري لسنة 1984.

و أنه زيادة على ذلك، لا يمكن للبلدية المستأنف عليها أن تحرم المستأنف وحده، لأن مواطنين آخرين استفادوا بحصص أرض في نفس المكان، لكن لم تنزع منهم رغم أنهم لم يباشروا في بناء مساكنهم، فلهذا فإن القرار الذي اتخذه رئيس بلدية أولاد فايت غير قانوني، و يستلزم البطلان، و لما قضوا بغير ذلك فإن قضاة الدرجة الأولى أساءوا تطبيق القانون و يجب إبطال قرارهم.<sup>(2)</sup>

و من بين تطبيقات هذه المسؤولية هو ماطلة إدارة أثناء ممارسة اختصاصاتها أضرارا فالقاضي الإداري يقرر في هذه الحالة قيام دعوى التعويض دون أن تبنى على أساس الخطأ لأن الضرر الذي أصاب صاحب الرخصة أو شهادة ضرر غير طبيعي بسببها لإدارة و لكن هذا التماطل كان من أجل تحقيق المصلحة العامة و مثال ذلك تماطل في منح رخصة البناء و هذا ليتأكد بان هذه القطعة ستكون محل نزاع الملكية للمنفعة العامة فالإدارة تسأل مجال البناء والتعمير على التماطل في اتخاذ الإجراءات التي كانت ترتب عنها ضررا فهنا القاضي الإداري يلتزم بتعويض الضرر على أساس المسؤولية بدون خطأ.

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 129.

2- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 945.

كذلك من تطبيقات هذه المسؤولية هو عدم فرض احترام قواعد العمران من قبل الإدارة فالسلطة الإدارية خول لها المشرع سلطة الحفاظ و معاقبة كل شخص لا يحترم القوانين و التنظيمات خاصة في مجال العمران فمثلا إذا تعلق الأمر بامتناع الإدارة عن تنفيذ الأحكام و القرارات القضائية الصادرة في مجال رخص و شهادات التعمير لابد أن تكون على أساس العدالة بين جميع الأفراد، فرئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بالسهر على مراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن و كذا على الوالي أن يراقب تنفيذ جميع مخطط تهيئة إقليم الولاية (1)، و هذا من أجل المحافظة على النظام العام ويرتب عن إخلال الإدارة بهذا الالتزام قيام مسؤولية بدون خطأ، حتى و لو ترك هذا المجال في تقدير الإدارة فإنها تظل مسؤولة في مواجهة المتضررين نتيجة عدم احترام قواعد البناء.

إن قاعدة المسؤولية بسبب فرض احترام قواعد العمران تلمس أكثر في قضية ( NAVARRA ) بحيث تظلم السيد NAVARA إلى المحافظ من الباني المجاور له و الذي قام ببناء كشكين وسقف بالاسمنت المسلح مخصص لتوقيف الحافلة دون الحصول على ترخيص بالبناء و دون مراعاة لقواعد البناء و التعمير، بحيث أصبح هذا البناء الفوضوي تصب مجاري مياهه في ملكيته، لكن المحافظ رغم تذكيره مرارًا من قبل المعني أمتنع عن رفع الأمر إلى القضاء لطلب هدم البناء لمخالفته أحكام المادة 84 من قانون التعمير و السكن، و لم يسع إلى فرض احترام أحكام المرسوم رقم 62-461 المؤرخ في 13 أفريل سنة 1662 حيث رفع السيد NAVAR دعوى أمام المحكمة الإدارية يطلب تعويضه عن الأضرار التي أصابته فقبلت دعواه مصرحة بأن السلطة الإدارية برفضها العمل على وقف المخالفة المسجلة تكون قد ارتكبت خطأ يستوجب تعويض المدعي، لكن مجلس الدولة الفرنسي خلافا لذلك أرى أن هذا الامتناع يندرج ضمن السلطة التقديرية فلا وجود لأي نص تشريعي أو تنظيمي يمنع السلطة الإدارية من حق تقدير مدى ملائمة لجوئها إلى القضاء لطلب هدم البناء المخالف لأحكام قانون التعمير و النصوص التنظيمية المطبقة له، فمع اعتبار موقف الإدارة السلبي ليس بخطأ و إنما مجرد ممارسة لصلاحياتها المندرجة ضمن السلطة التقديرية، فإنه لم يبق لمجلس الدولة الفرنسي سوى تقدير المسؤولية دون خطأ لرفع حالة عدم المساواة التي أصبح فيها السيد NAVARA بالمقارنة مع بقية أفراد المجتمع من جراء الأضرار الخاصة و غير العادية التي تحملها لوحده بسبب عدم التزام الإدارة بالسهر على احترام النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالتعمير و البناء.(2)

1- المادة 115 من قانون 10-11 المتعلق بالبلدية والمادة 78 من قانون 07-12 المتعلق بالولاية.

2- مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال لمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري، دراسة مقارنة، أورده كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص ص 132-133.

## الفرع الرابع

شرط قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير و الآثار المترتبة عنها

لقيام المسؤولية الإدارية و قبول الدعوى التعويضية في مجال رخص و شهادات التعمير فلا بد من توافر مجموعة من العناصر إذا تحققت و اجتمعت يكون للمضرور الحق في التعويض لأن الإدارة في مقابل ما تحوزه من سلطة تقديرية و مفيدة في مجال عقود التعمير تخضع لقواعد المسؤولية الإدارية عموماً، فمسؤولية الإدارة في مجال العمران تبدأ من استلام طلب رخصة أو شهادة و التحقيق فيه إلى غاية البث فيه بصدور قرار منح أو المنع أو التأجيل أو السحب.

فمهما يكن أساس مسؤوليتها سواء على أساس الخطأ أو المخاطر أو المساس لمبدأ مساواة الجميع أمام الأعباء العامة فإن قيامها لابد من توافر شروط و إن كان الضرر أهم شرط فلا مسؤولية بدون ضرر كرسه القضاء الإداري برفضه كل دعوى التعويض إذا لم يثبت الضحية بوجود ضرر معين<sup>(1)</sup>، فإقامة المسؤولية على التعويض<sup>(2)</sup>، فلا بد أن يترتب على هذا الأساس ضرر و وجود علاقة سببية بين الضرر و الخطأ في إطار المسؤولية على أساس الخطأ و بين الضرر و نشاط الإدارة في إطار المسؤولية على أساس المخاطر و سوف نتطرق إلى آثار المترتبة عن دعوى التعويض.

**أولاً : شروط قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير**

تتمثل في الضرر القابل للتعويض و علاقة الضرر بالخطأ و نشاط الإدارة :

**أ- الضرر القابل لتعويض**

للحكم بالمسؤولية الإدارية و التعويض في مجال رخص و شهادات التعمير يشترط أن يكون هناك ضرر حيث لا تقبل دعوى التعويض إلا إذا كان ضرر ناتج عن نشاط أو عمل الإدارة.

إذا كانت الشروط العامة للضرر في مجال المسؤولية الإدارية هي أن يكون مؤكداً و مباشراً و مادياً فإن الشروط الخاصة بالمسؤولية الإدارية في مجالات رخص و شهادات التعمير تختلف باختلاف أساس المسؤولية، حيث يشترط في الضرر في المسؤولية على أساس الخطأ أن يكون حقيقياً ثابتاً، مؤكداً، مادياً و مباشراً، و أن يكون خاص و غير عادي في المسؤولية على أساس المخاطر.<sup>(3)</sup>

1- عزري الزين، الضرر قابل لتعويض في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 2، جوان 2002، ص 83.

2- بسيم خليل سكارنة، فعل المضرور و أثره في المسؤولية التقصيرية، ط 1، دار وائل للنشر و التوزيع، 2014، ص 20.

3- عطوى وداد، مرجع سابق، ص 271.

## 1- الضرر القابل لتعويض في المسؤولية على أساس الخطأ

لقيام دعوى التعويض في المسؤولية على أساس الخطأ لابد من توافر الأركان الثلاثة و هي الخطأ و الضرر و العلاقة السببية فركن الضرر الذي نعني بيه الاعتداء على الحق الشخصي أو المالي أو الحرمان من هذا الحق<sup>(1)</sup>، و بدوره له شروط في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ<sup>(2)</sup> باعتبارها المسؤولية التي تطبق في مجال العمران تتمثل هذه الشروط في أن يكون الضرر محقق و ماديا و مباشرا فالمسؤولية الإدارية في مجال رخص و شهادات التعمير لا يمكن إثارتها إلا بإثبات و وجود ضرر إلى جانب الخطأ الذي يعد ركن أساسي في المسؤولية الإدارية في مجال العمران فالضرر لابد أن يكون محقق أي ثابت و مؤكد ناتج عن تطبيق القرار المتعلق بالرخصة أو شهادة التعمير فيمكن أن يحصل الضرر بسبب قرارات المتعلقة برخصة البناء أو التجزئة أو الهدم أو شهادة التقسيم أو شهادة المطابقة كمنحها غير المشروع أو منعها أو تأجيلها و حالة القرار غير المشروع بتوقيف أشغال البناء أو التجزئة أو التقسيم الذي ينتج عنه ضرر مالي لصاحب الرخصة و ذلك نتيجة الزيادة في أسعار البناء<sup>(3)</sup>، كذلك تعتبر مضار الجوار الناتجة عن البناء المخالف موجب التعويض .

إن القاضي الإداري لا يأخذ بالضرر الاحتمالي مثل الإدعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منح رخصة البناء لصاحب المشروع في وقتها أو الزعم بضياع مصلحة اقتصادية تتمثل في تفويت الفرصة في بيع البناية لو أنجزت في وقتها بسبب تجميد الفصل في طلب رخصة البناء أو سحبها تعسفيا من قبل الإدارة ذلك أن الضرر لا يؤخذ به في هاتين الفرضيتين لأن له طابع احتمالي و قد قضى مجلس الدولة في 2007/11/28 بأحقية المضرورين في « التعويض عادل عما لحقه من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقا للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد و أن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة و أنه لا يمكن بأي حال أن يمتد إلى الضرر احتمالي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء مساكنهم و تفويت الفرصة عليهم »<sup>(4)</sup>

1- عزري الزين، ضرر قابل لتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص 84.  
2- Jean Bernard Auby Hugues Périnet marquet ; Droit de l'urbanisme et droit de la construction , Op.cit , p 133.

3- عطوى وداد، مرجع سابق، ص 272.

4- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 89.

كما يشترط في الضرر أن يكون ماديا فمتى تصرفت الإدارة خطأ أمكن للقاضي الإداري أن يقضي بالتعويض للمدعي عن الأضرار التي يثبت حدوثها، كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الضرر المعنوية اللاحقة بالجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية و الإطار المعيشي.<sup>(1)</sup>

و من تطبيقات الضرر المادي هو عدم احترام القواعد العمرانية مما يستوجب التعويض على الضرر و المتمثلة في الأضرار المرتبطة بالبناء في حد ذاته مثل نقص المطلات في البناء حسب نص المادة 21 من المرسوم التنفيذي 91-175 التي تنص على و المادة 45 منه فعلى الإدارة أثناء منح رخصة البناء احترام الفتحات التي تنير غرف المساكن و عدم احترام الإدارة لهذه القاعدة العمرانية يترتب عليه التعويض بناء على ضرر المادي و تطبيقا لذلك قضت المحكمة العليا في قرارها بتاريخ 17/04/1982 بمسؤولية الإدارة عن خطأ انعدام الصياغة عندما قررت تعويض الضحية التي اختنقت بغرفة الاستحمام بالمستشفى بسبب انعدام التهوية و المنافذ اللازمة لانفلات الغاز المحترق بجهاز تسخين مياه الاستحمام تجسيدا لنصوص المواد 44، 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء.<sup>(2)</sup>

كذلك الأضرار الناتجة عن إضطرابات الجوار كوجود عمارة لا تحترم قواعد البعد عن محور الطريق<sup>(3)</sup>، و قد قضى مجلس الدولة بالتعويض عن مثل هذا الضرر المادي في حكم له بتاريخ 24/11/1971<sup>(4)</sup>، كذلك من تطبيقات قضائية لضرر المادي حيث صدر قرار لمجلس الدولة بتاريخ 28/04/2011، قضى بأن: "... حيث عابت المستأنفة بلدية معسكر على قرار أول درجة فيما قضى به عليها من تعويض لفائدة المستأنف عليها ( ب . خ ) رغم أن البلدية المذكورة لم تقم بهدم سكن المعنية و إنما وفرت وسائل النقل و العمال لإخلاء المباني المهتمة من طرف مديرية التعمير و البناء للولاية، كما أن الخبير قد بالغ في تقدير التعويض مقابل المتر المربع و مقابل البناء، و عليه طلبت البلدية المستأنفة إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس و احتياطيا إجراء خبرة أخرى، و احتياطيا جدا اعتماد تقييم البناء الذي أعدته إدارة أملاك الدولة بمبلغ 431.095.00 دج.

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 139.

2- قرار المحكمة العليا بتاريخ 17/04/1982، قضية رقم 19193، وزير الصحة و مدير قطاع الصحة لمدينة القل ضد السيدين ( ع.م / ط )، ( ع.م / م. ص ) قرار غير منشور، أورده شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 265.

3- المادة 11 المرسوم التنفيذي 91-175.

4- عزري الزين، ضرر قابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص 87.

حيث دفعت المستأنف عليها ( ب . خ ) بأن هدم البناء كان على أساس قرار صادر عن البلدية في 2007/03/14 يتضمن اسمها ضمن قائمة خاصة بالأشخاص الذين نزع ملكيتهم، و أضافت تقول أن البلدية هي صاحبة المشروع و عليه طلبت القضاء برفض الاستئناف لعدم التأسيس.

حيث التمتست محافظة الدولة بتأييد القرار المستأنف.

حيث يتضح من أوراق ملف القضية أن المستأنف عليها ( ب . خ ) تملك سكنا مقاما على مساحة 50 م<sup>2</sup> اشترته من المسمى ( بو . م ) بعقد مؤرخ في 1966/01/28 و أن البلدية قامت بهدم السكن المذكور و استولت على أرضه التي كان مقاما عليها و هو ما تؤكد المراسلة الصادرة عن رئيس البلدية المستأنفة يوم 2007/03/14 تحت رقم 11.

حيث أن التعويض الذي قدره الخبير المحلف حسب السعر الجاري في السوق يتمثل في الأرض بمبلغ 50 م<sup>2</sup> 12.000 دج = 600.000.00 دج و قيمة البناء بمبلغ 50 م<sup>2</sup> x 15.000.00 = 750.000.00 دج ليكون المبلغ الإجمالي هو 1.350.000.00 دج.

لكن حيث ثبت من الملف كذلك أن هدم سكن المدعية المستأنف عليها كان بناء على قرار بلدي مؤرخ في 2003/12/08 رقم 527 بسبب أيلولته للسقوط، مما يجعل صاحبه غير محقة في التعويض عن البناء و لكنها تبقى محقة في التعويض عن الوعاء الذي كان مقاما عليه، أي التعويض عن قطعة الأرض فقط.

حيث أصاب قضاة أول درجة فيما قضوا به من تعويض عادل للمستأنف عليها مقابل قطعة الأرض المستولى عليها، لذا يتعين تأييد قرارهم المستأنف مبدئيا مع تعديله بخفض التعويض المحكوم به.

حيث أن المصاريف القضائية على من خسر الطعن بالاستئناف عملا بنص المادة 896 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

لكن حيث أن البلدية معفاة من دفع الرسوم القضائية طبقا للمادة 64 من قانون المالية لسنة 1999، لهذا فهي تبقى على كاهل الخزينة العمومية.

لهذه الأسباب يقرر مجلس الدولة تأييد القرار المستأنف و مبدئيا تعديله بخفض التعويض المحكوم به إلى مبلغ ستمائة ألف دينار 600.000.00 دج كتعويض عن الأرض و إبقاء الرسوم القضائية على عاتق الخزينة العمومية (1)...

و من شروط ضرر كذلك أن يكون مباشرا و يقصد به أن يكون خطأ الإدارة أو النشاط الإداري بسبب المباشر لحدوث الضرر، و هذا الشرط يترجم العلاقة السببية التي يلزم توافرها بين الضرر وخطا

1- قرار مجلس الدولة رقم 063375 الصادر بتاريخ 2011/04/28، ( غير منشور ) أورده محمد كمال أمين، مرجع سابق، ص 142.

الإدارة<sup>(1)</sup>، فلا يؤخذ إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء، و بالتالي لا تقبل دعوى المهندس المعماري المشرف على الانجاز أو دعوى المقاول المكلف بالأشغال المؤسسة على رفض طلب رخصة البناء أو سحبها لأن الضرر هنا متى و جد يظل غير مباشر عن تصرف الإدارة باعتباره ناتج عن علاقة عقدية تربطهم بصاحب المشروع المعطل.<sup>(2)</sup>

## 2- الضرر القابل لتعويض في المسؤولية على أساس المخاطر

يشترط في تطبيق نظرية المخاطر كأساس قانوني لمسؤولية السلطة الإدارية دون الخطأ مجموعة من الشروط الخاصة الاستثنائية بإضافة إلى شروط العامة المطلوب توافرها في المسؤولية الإدارية بصفة عامة من توافر ركن الضرر و العلاقة السببية فالضرر هنا يكون استثنائي بمعنى أن يكون خاصا و غير عادي و يقصد به الضرر الذي يصيب فرد واحد أو لعدد محدود جدا من الأفراد فإذا كان للضرر مدى واسع فانه يشكل عبئا عاما يتحمله الجميع ومانعا لحق التعويض<sup>(3)</sup>، فالضرر غير العادي هو الذي يتجاوز الأعباء العامة التي على كل شخص في المجتمع يتحملها بصفة عادية فالخصوصية في الضرر ترتبط بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة فان خصوصية الضرر تعتبر عنصر هاما و حاسما في حالة المسؤولية عن مخاطر فالضرر الخاص هو إن الضحية قد تمت معاملتها بدون مساواة مع الأشخاص الآخرين الموجودين في نفس وضعيتها<sup>(4)</sup>، و مثال عن ذلك مخاطر الاستثنائية للجوار حيث نجد معيار الخصوصية و يمكن أن يترتب عن مجاورة الإنشاءات العمومية بعض المضار و التي يجب تحملها من طرف الجميع إلا إذا كان يترتب عن بعض الإنشاءات الخطيرة مخاطر استثنائية و ضرر خاص يعطي الحق في التعويض<sup>(5)</sup>، و كذلك الإضرار الناتجة عن المنشآت العمومية حيث على المتضرر أن يثبت الضرر الناجم عن المنشآت العمومية و الذي يتميز بالخصوصية لأنه لا يكفي أن يكون الضرر قد أصاب شخص واحد و إنما أن يكون هذا الشخص الوحيد الذي يتحمل الضرر دون الآخرين بمعنى أن يكون الضرر قد انصب على شخص معين أو عدة أشخاص معينين بذواتهم لا يشاركونهم فيه بقية المواطنين أما إذا كان الضرر أصاب عدد غير محدود من الأشخاص فإذا الضرر هنا يصبح عاما و يفقد الخصوصية و يبقى على القاضي إن يراعي الظروف المحيطة بكل قضية و صفة المتضرر من المنشأة العمومية.<sup>(6)</sup>

1- عزري الزين، ضرر قابل لتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص 90.

2- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 90.

3- أحمد محيو، مرجع سابق، ص 244.

4- عطوى وداد، مرجع سابق، ص ص 274-275.

5- احمد محيو، مرجع سابق، ص 245.

6- محمد باهي، نظام المسؤولية عن الأضرار التي تسبب فيها المنشآت العمومية المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية عدد 92 ماي 2010، ص 19، أورده كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 150.

## ب- علاقة الضرر بالخطأ وعلاقته بنشاط الإدارة

إن ركن الضرر باعتباره ركن أهم في دعوى التعويض لا يعد كافياً لقيامها فعلى المدعي إثبات سبب و جود الضرر الذي يكون عن طريق الخطأ أو بدون خطأ بمعنى أن توجد علاقة سببية بين الضرر و الخطأ أو بين الضرر و نشاط الإدارة سواء كانت المسؤولية على أساس الخطأ أو على أساس المخاطر.

إن مسؤولية الإدارة في مجال رخص و شهادات التعمير تقام على فكرة و جود الخطأ باعتبار سبب المباشر لحصول الضرر أو إذا كان نشاط الإدارة هو سبب حدوث الضرر دون وجود الخطأ فالضرر يطالب بالتعويض عن كل مخالفة بعد إلغاء القرار المطعون فيه فلا بد أن يرتبط ركن الضرر ارتباطاً وثيقاً مع ركن الخطأ أو نشاط الإدارة و هو ما يسمى علاقة السببية التي تربط بينهما فقد قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2003/07/22 « أن المستأنف أنجز مسكناً و قامت مصالح البلدية بهدمه هذا حسب ما ادعائه دون أن يكون هناك إي قرار بالهدم و منه تتحمل البلدية التعويض لكن بعد تأكد مجلس الدولة أن عملية الهدم غير مرتبطة بالبلدية سواء من أجل تنفيذ عقد إداري أو قرار قضائي أي أن البلدية لم تقم بعملية الهدم و منه لا توجد أية علاقة بين عملية الهدم و هو الضرر و منه سبب الضرر اللاحق بالمستأنف لا علاقة له بنشاط الإدارة و منه غياب علاقة سببية تربط سير مصلحة البلدية بالضرر الذي يطالب المستأنف بتعويضه و منه أيد القرار الإدارية بمجلس قضاء غليزان برفض دعوى التعويض لعدم توافر الشروط مجتمعة و هو العلاقة السببية بين الضرر و الخطأ»<sup>(1)</sup>.

و ينجم عن ركن الخطأ صدور قرار غير مشروع و هو خطأ المرفقي الذي يتمثل في عدم مشروعية القرار الإداري كما لو منحت الإدارة رخصة بناء أو رخصة تجزئة مخالفة لمبدأ المشروعية أو منح شهادة مطابقة و البنائية غير مطابقة لرخصة البناء أو منح رخصة بناء لعقار لم يحترم فيه مسافات البعد عن الطريق أو مسافة المطلات و المناور بمعنى عدم احترام الإدارة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير مما يترتب عليها مسؤولية اتجاه طالب رخصة أو الشهادة و الغير كذلك بالنسبة للقرارات السلبية للإدارة برفضها غير المشروع للرخصة أو الشهادة و قرارات الهدم رغم سلامة رخصة البناء أو القرار وقف الأشغال بصفة غير مشروعة فكل هذا يحدث ضرر للغير فعلى المدعي إثبات وجود الخطأ الذي أحدث له ضرر و يجب أن يرفع دعوى إلغاء القرار غير مشروع حتى تقبل دعوى

1- قرار رقم 011073 بتاريخ 2003/07/22 صادر عن مجلس الدولة غير منشور.

التعويض فيما بعد فمثلاً إذا صدر قرار الهدم غير مشروع ألزم بإلغائه أولاً ثم طلب التعويض حتى لا ترفض هذه الأخيرة و هذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2014/10/23 « حيث أن المستقر عليه في القضاء مجلس الدولة أنه في مادة التعمير لا يحق للشخص المضروب من عملية هدم البناء أن يلجأ إلى القضاء الإداري بغرض طلب التعويض سوى بعد إبطال قرار الهدم لأن هذا القرار صادر عن سلطة إدارية رسمية يبقى منتجا لأثاره القانونية ما لم يتم إلغاؤه.

حيث أمام هذا الوضع تكون دعوى المدعية المستأنفة غير مؤسسة و هو ما يستدعي رفضها مثلما قضى به قضاة أول درجة لذا يتعين تأييد حكمهم المستأنف»<sup>(1)</sup>.

**ثانياً: الآثار المترتبة عن دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير**

بعد توافر الشروط الشكلية و الموضوعية لدعوى التعويض يقرر القاضي ما إذا كانت مسؤولية الإدارة قائمة أم لا، أي يمكن للقاضي الإداري أن يعاين المسؤولية الكاملة المؤسسة على خطأ الإدارة المتمثل في عملها المادي أو قراراتها غير المشروعة فيصدر القاضي قراره بتحميلها كامل المسؤولية عن الضرر اللاحق بصاحب رخصة أو الشهادة و ضرر اللاحق بالغير أو أن يعفي الإدارة من مسؤوليتها في حالة غياب العلاقة بين الضرر و الخطأ أو بين الضرر و نشاط الإدارة فالقاضي إما يقرر مسؤولية الإدارة كاملة عن الضرر اللاحق بالمضروب أو أن يقرر تخفيف مسؤوليتها كأن تصدر رخصة أو الشهادة بناء على وثائق مزورة دون أن تتأكد من صحة الوثائق فهنا المسؤولية تكون مزدوجة بين الإدارة و المضروب حيث تخفف المسؤولية عن الإدارة و توزع بين الطرفين و قد توزع بين سلطات العمومية كأن تقوم البلدية بعملية الهدم لبناية مرخصة قانوناً معتمداً على محضر معيب من قبل أعوان التعمير و قد تعفى البلدية من المسؤولية في حالة ثبوت سوء نية طالب الرخصة أو الشهادة في تمرير المعطيات المقدمة في ملف محاولاً إيقاع الإدارة في المحذور عن طريق تقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة خصوصاً بعدما تتم متابعته و إدانته جزائياً<sup>(2)</sup> و قد قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2009/11/19 على أنه « إذا أثبتت الإدارة أن ضرر اللاحق يفصلها قد نشأ عن سبب إخلال المضروب بالالتزامات الواقعة على عاتقه بموجب نص قانوني يفرض عليه القيام بشيء ما لتفادي وقوع الخطر فإنه لا يمكن تحميلها مسؤولية التعويض»<sup>(3)</sup>.

1- قرار مجلس الدولة رقم 094379 الصادر بتاريخ 2014/10/23 غير منشور أورده كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 138.

2- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 91.

3- قرار رقم الملف 054245 صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2009/11/19 مجلة مجلس الدولة العدد 10، ص 114.

كذلك قضى مجلس الدولة في قراره صادر بتاريخ 2007/11/28 « بتأييد القرار المستأنف الذي حكم برفض طلب التعويض الذي قدمه المدعى ضد إزالة بناء و حظيرة تم إنشاؤهما فوق ارض بلدية بدون رخصة ».(1)

فمن خلال القرارين يتبين أن الضرر اللاحق بالمضرور ناتج عن خطئه و لم يحترم الشروط التي أوجبها القانون فهنا الإدارة لا تتحمل المسؤولية مثلا عدم احترام صاحب رخصة البناء لأحكام الواردة في رخصة و حدث ضررا فلا يحمل الإدارة مسؤوليتها أو قيامه بعملية البناء دون رخصة فالقاضي الإداري يقضي بالتعويض عن الضرر المادي للمدعي في حالة خطأ الإدارة و قد قضى بالتعويض عن الضرر المعنوي و هو التعويض عن طريق الإضطرابات التي يثبت المدعي حدوثها له متى كانت هذه الاضطرابات ناتجة عن تصرف الخاطئ للإدارة أو التعويض عن الأضرار المعنوية التي لحقت بالجمعيات التي تدافع عن المحافظة على البيئة الحضرية على أن يكون التعويض في حدود طلب المتضرر تطبيقا للقاعدة العامة التي تقضي بأنه لا يجوز للقاضي الحكم بأكثر مما طلب منه.(2)

### المبحث الثالث

#### دعوى استعجالية لوقف تنفيذ قرارات المتعلقة

#### برخص و شهادات التعمير

إن القضاء الاستعجالي الإداري هو قضاء استثنائي غير عادي، حيث يتم اللجوء إليه في حالات استثنائية و ذلك يتوفر عنصر الاستعجال الذي يبرز تدخل قاضي الاستعجال في المنازعة الادارية و خاصة المتعلقة بالتعمير و هذا لتوفر الحماية القضائية بصفة مؤقتة دون اكتساب حق أو إهداره ذلك عن طريق مباشرة إجراءات قضائية استثنائية و خاصة غير تلك الإجراءات العادية التي تباشر بها الدعوى الادارية (3)، و التي تقضي مدة طويلة حتى يقوم قاضي الموضوع بفحص جدية النزاع المطروح عليه و تشكيل رأيه، على عكس قاضي الاستعجال الإداري الذي يشكل رأيه من ظاهر الأوراق و المستندات المطروحة أمامه و ذلك على سبيل الاستئناس بها من أجل تقدير توافر عنصر الاستعجالي فيها فقط، فالقاضي الاستعجال سواء كان إداريًا أو عاديًا يحكم بإجراء مؤقت لمنح حماية

1- نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 92.

2- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 279.

3- الغوثي بن ملح، القضاء المستعجل تطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، طبعة 1، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2000، ص 05.

قضائية مؤقتة دون التطرق لموضوع النزاع و الفصل فيه <sup>(1)</sup>، فالقرارات الادارية تنفذ بمجرد صدورها و خاصة المتعلقة برخصة أو شهادة و التي قد يترتب عليها أضرار يصعب تداركها و خاصة أن دعوى الإلغاء تتطلب وقت طويل مما يؤدي إلى إحداث أضرار فممكن القانون للمدعي أن يرفع دعوى استعجاليه يتطلب فيها وقف تنفيذ هذا القرار المتعلق بالرخصة أو شهادة كإجراء تحفظي حتى يتم الفصل في دعوى الإلغاء و يعد استثناء عن القاعدة العامة التي تعطي القوة التنفيذية للقرارات الادارية الانفرادية المتعلقة بالرخصة أو شهادة بمجرد صدورها، فمن خلال المبحث سوف نتطرق إلى:

المطلب الأول: شروط و إجراءات رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير.

المطلب الثاني: طبيعة و آثار وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير.

### المطلب الأول

#### شروط و إجراءات رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري

##### المتعلق برخص و شهادات التعمير.

إن المشرع الجزائري و حرصا منه للحفاظ على قاعدة سلامة وصحة و مشروعية القرارات الادارية المتضمن عقود التعمير من جهة، و من جهة أخرى حتى لا يسمح للطعون ضد هذه القرارات غير الجدية بأن تشمل نشاط الإدارة و التي قد تكون عانقا أمام تحقيق المصلحة العامة لم يسمح باللجوء إلى وقف تنفيذ القرارات الإدارية إلا بصفة استثنائية و في حدود ضيقة و بشروط محددة، بحيث أنه لم يترك المسألة مفتوحة و إنما وضع مجموعة من القيود على سلطة قاضي الاستعجال الإداري حتى يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري، فقد أجاز المشرع الجزائري للمدعي أن يتقدم أمام قاضي الاستعجالي طالبا منه وقف تنفيذ القرار المتضمن رخصة البناء أو رخصة الهدم أو شهادة التقسيم الذي قد ينجم عنهم أضرار يصعب تداركها فيما بعد و هذا طبقا للشروط و إجراءات التي يحددها القانون كالدعوى هنا هي دعوى استعجاليه متضمنة وقف تنفيذ القرار المتضمن رخصة أو شهادة التعمير هو إجراء مؤقت يطلبه أحد الأطراف لاتخاذ إجراء مؤقت و سريع لحماية مصالحه قبل أن يتعرض لنتائج يصعب تداركها. <sup>(2)</sup>

1- طاهري حسين، قضاء الاستعجال فقها و قضاء، مدعما بالاجتهاد القضائي المقارن، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، سنة 2005، ص 08.

2- Charles Debbasch, Institution et droit administratif l'action et le contrôle de Administratif, Collection Thémis , Paris, 1978, p 453.

و خروجاً عن القاعدة العامة، و كاستثناء عن الأصل العام يجوز للقاضي الإداري الاستعجالي أن يأمر بوقف تنفيذ القرار المنظمة رخصة أو شهادة و لكن وفق شروط محددة يجب توافرها و إتباع إجراءات معينة لرفع دعوى الاستعجالية وفقاً لنص المادة 833 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه « لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني، بوقف تنفيذ القرار الإداري « فمن خلال نص المادة فغن القرارات الإدارية لا توقف تنفيذها في الأصل إلا في حالات استعجاليه يقدرها القاضي يمكن فيها وقف تنفيذها و لكن بشروط و إجراءات محددة في القانون و التي سوف نتطرق إليها من خلال هذا المطلب.

### الفرع الأول

#### شروط قبول دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير

هناك جملة من شروط الواجب توافرها حتى يمكن القاضي الاستعجال الإداري أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري خاصة في مجال التعمير بإضافة إلى شروط انعقاد اختصاصه لابد من توافر شروط أخرى حتى يتمكن من إيقاف تنفيذ القرار الإداري و هذه الشروط تتمثل في الشروط الشكلية و الموضوعية.

#### أولاً: الشروط الشكلية

تتمثل هذه الشروط في مايلي:

- أن يرفع طلب وقف التنفيذ في شكل دعوى مستقلة حسب نص المادة 834 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه « تقدم طلبات إلزامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة » وقف تنفيذ في ذات صفحة دعوى إلغاء أو مرفقا بها.

- ترفع دعوى وقف تنفيذ القرار أمام الجهات القضائية المختصة حيث تختص المحكمة الإدارية إذا كانت رخصة أو الشهادة صادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أما إذا كانت صادرة من الوزير المكلف بالتعمير تكون من اختصاص مجلس الدولة<sup>(1)</sup>، لكن طبقاً لنص المادة 833 الفقرة الثانية من قانون إجراءات المدنية و الإدارية تنص على « غير أنه يمكن للمحكمة أن تأمر بناء على طلب

1- المادة 911 و المادة 912 من ق إ م إ.

الطرف المعني بوقف بتنفيذ القرار الإداري «، وفقا لنص المادة نستنتج أن قاضي الموضوع بناءً على طلب المعني أن يأمر بوقف تنفيذ رخصة البناء أو رخصة الهدم أو شهادة التقسيم و لم تنص على أن اختصاص يؤول إلى قاضي استعجال في حين أنه من ناحية العملية فلا تكون هذه الدعوى إلا في شكل دعوى استعجاليه، و لكن من خلال النصوص 919 و 920 من ق إ م إ أكد أنه مهما كان القرار الإداري و إن كان سلبي يمكن إيقاف تنفيذه من قبل قاضي الاستعجال في حالة وجود ضرر قد يصيب المدعي شرط أن لا يمس بأصل الحق... كما يجوز له أن يتخذ بعض التدبير المؤقتة عن طريق دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري التعسفي و غير المشروع إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع حسب نص المادة 918 من قانون 08-09 و تطبيقاً لذلك صدر عن القسم الاستعجالي بالمحكمة الإدارية بباتنة المؤرخ في 2011/09/05 تحت رقم 00619/11 الذي قضى بوقف تنفيذ القرار الصادر عن البلدية و الذي جاء فيه « حيث أنه من المقرر قانوناً أن القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون بعد تحرير محضر المعاينة لا قبل تحرير محضر المعاينة المخالفة، و حيث يبدو من محضر معاينة المخالفة رقم 03 أنه محرر بتاريخ 2011/08/24 في حين أن القرار المتعلق بالهدم صدر بتاريخ 2011/07/07، و حيث يبدو مما سبق أنه هناك شك جدي حول عدم مشروعية القرار المراد وقف تنفيذه، مما يتعين الاستجابة لطلب المدعي كونه مؤسس قانون، و من ثمة الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر عن المدعي عليه بتاريخ 2011/07/07 تحت رقم 162/2011 و ذلك لغاية الفصل في دعوى الموضوع...»<sup>(1)</sup>.

فوفقاً لهذا الشرط فإن دعوى وقف تنفيذ رخصة أو شهادة يأخذ طريقين إما عن طريق قضاة الموضوع حسب نص المادة 836 على أنه تفصل التشكيلة التي تنظر في الموضوع طلبات الرامية إلى وقف تنفيذ القرار بأمر مسبب و إما عن طريق الاستعجال بتشكيلة جماعية المنوط لها بالبت في دعوى الموضوع.<sup>(2)</sup>

و لكن وفقاً لنص المادة 918 من قانون إ م إ التي تنص على أنه « يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة » يفيد أن القاضي الفرد يصدر أمر بوقف التنفيذ كتدبير مؤقت و الذي يكون في شكل أمر على عريضة لحسن الفصل في الطلب الأصلي بالوقف من قضاة الموضوع.<sup>(3)</sup>

1- صادق بن عزة، دور الإدارة المحلية والقضاء الإداري في الرقابة على منازعات التعمير والبناء، مجلة البدر، جامعة بشار، دون ذكر العدد والسنة، ص 06.

2- المادة 917 من قانون إ م إ.

3- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 224.

فلا يجوز للقاضي الاستعجال الإداري أن يفصل في الدعوى الاستعجالية إلزامية إلى وقف تنفيذ قرار إداري المتضمن عقود التعمير إذا كان المدعي لم يرفع دعوى الإلغاء ضد هذا القرار أمام قاضي الموضوع و لكن وفقا لنص المادة 171 مكرر من ق إجراءات المدنية الملغى لا يشترط هذا الشرط كما أن الاجتهاد القضائي اختلف حول الشرط حيث هناك أوامر استعجالية صادرة عن قضاء الاستعجال الإداري قضت برفض طلب وقف تنفيذ القرار الإداري نظرا لعدم رفع المدعي لدعوى إلغاء ضد هذا القرار و هذا ما أكدته الغرف المجتمعة لمجلس الدولتين خلال قرارها الصادر بتاريخ 2004-06-15 لما اشترطن أن طلب توقيف القرار يجب أن يرتبط حتما بدعوى إلغاء سابقة أو مترامنة معه، و إلا يعتبر الطعن غير مقبول شكلا<sup>(1)</sup>، و هناك أوامر استعجالية أجازت وقف تنفيذ القرارات الإدارية على رغم من عدم رفع دعوى في الموضوع.

و يرى الدكتور مسعود شيهوب أن اشتراط دعوى في الموضوع قبل رفع دعوى وقف التنفيذ القرار الإداري أنه شرط منطقي و يستفيد في ذلك إلى أنه لا يعقل أن يطلب وقف التنفيذ القرار الإداري لم يناع في مدى مشروعية أمام قضاء الموضوع، و بالتالي فلا فائدة ترجى من وقف بتنفيذ قرار إداري لن يتم إلغائه بسبب عدم رفع المدعي دعوى الإلغاء.<sup>(2)</sup>

و بالتالي لابد من ضرورة اشتراط رفع دعوى الإلغاء قبل المطالبة بوقف تنفيذ القرارات الإدارية المطعون فيها و ذلك لحماية المصلحة العامة بمنع عرقلة النشاط الإدارة، حيث أن عدم اشتراط هذا الشرط يجعل الأفراد يتقاعسون في رفع دعوى الإلغاء ضد القرارات الإدارية الخاصة في مجال العمران التي أوقفوا تنفيذها بموجب الأوامر الاستعجالية بوقف التنفيذ في حالة قبول الدعاوي الاستعجالية المرفوعة من طرفهم، كما أن مفعول الأمر الاستعجالي بوقف التنفيذ رخصة أو شهادة ينتهي بفصل قاضي الموضوع في دعوى الإلغاء<sup>(3)</sup>، و هذا ما أكدته المادة 834 فقرتها الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لأن وقف تنفيذ رخصة أو شهادة يعتبر تمهيدا لإلغاء القرار المشوب بعيب ما، كما أن وقف طلب وقف التنفيذ رخصة أو شهادة هو متفرع عن طلب الإلغاء، و بالتالي فغنه على المدعي أن يرفع طلب وقف التنفيذ رخصة أو شهادة التعمير مرفقا مع طلب الإلغاء و ذلك لسبب آخر و هو أن القرار الإداري يكون كامل الأركان و يكتسب الصفة التنفيذية منذ صدوره إلا إذا أجل تنفيذه إلى تاريخ محدد و بالتالي خطر التنفيذ يكون منذ صدور القرار الإداري.<sup>(4)</sup>

1- مجلة مجلس الدولة، العدد 1، سنة 2004، ص 105.

2- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 2، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 512-513.

3- بشير بلعيد، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، مطابع عمار قرضي، سنة 1993، ص 182.

4- محمد العيادي، قضاء إلغاء، دراسة مقارنة، طبعة 1، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، 1995، ص 278.

كذلك من شروط الشكالية أن يكون القرار المتعلق بعقود التعمير لم ينفذ بعد الوقائع أن هذا لا يعتبر شرطاً حقيقياً في تقديم طلب وقف التنفيذ و إنما يعد قيداً يمنع من الحكم بوقف التنفيذ لأنه الأمر بوقف التنفيذ في حد ذاته يعتبر إجراء وقائياً يقضي الحماية العاجلة لمركز الطاعن قبل إصدار الحكم بالإلغاء و قبل تمام تنفيذ القرار.<sup>(1)</sup>

لكن الاختلاف يكمن حول مدى جواز طلب إيقاف التنفيذ بعد تمامه أو الشروع فيه، و بهذا نجد من يرفع عن فكرة جواز إيقاف تنفيذ القرار الإداري و لو كانت الإدارة قد نفذته يعني أن تنفيذ إدارة القرار لا يحول دون الحكم بوقف تنفيذه على أساس أنه لا يجوز للإدارة أن يستفيد من تصرفها، و هذا الرأي ينطبق على قرارات الهدم مثلاً التي تنفذ رغم سلامة رخصة البناء و دعوى الإلغاء أو وقف التنفيذ جارية باعتبار أن خطأ الإدارة في تطبيق القانون وارد، بالإضافة إلى تعسفات الإدارة الناتجة في الغالب عن تجاوزات بينها و بين المواطن علماً أن قطاع التعمير من اختصاص هيئة منتخبة أكثر منها معينة<sup>(2)</sup>، و الرأي هذا مفاده جواز طلب وقف التنفيذ بعد تمامه أو الشروع فيه على اعتبار أن القاعدة في هذا الشأن أنه لا يجب أن تستفيد الإدارة من تصرفاتها المخالفة للقانون، و أن القول بعدم جواز الحكم بإيقاف تنفيذ القرار الإداري المنفذ أو الذي شرع في تنفيذه قد يدفع الإدارة إلى الإسراع في تنفيذ قرارها غير المشروع من أجل وضع القضاء أمام الأمر الواقع و تعطيل مهمته.<sup>(3)</sup>

### ثانياً: الشروط الموضوعية

بالإضافة إلى الشروط الشكلية الواجب توافرها في دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري هناك شروط موضوعية لابد من توافرها و تتمثل في مايلي:

- أن ينجم في حالة تنفيذ القرار المطلوب وقف تنفيذه في مجال العمران أضرار يصعب تداركها و هو الشرط الموضوعي و الذي يبرر طلب وقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء لتدارك ما قد ينجم عن تنفيذه من أضرار يتعذر إصلاحها و يعبر عن شرط الضرر بشرط الاستعجال وهو ضرورة على الحماية القانونية العاجلة التي لا تتحقق من إتباع الإجراءات العادية للمتقاضي نتيجة توافر ظروف تمثل خطراً على حقوق الخصم أو تتضمن ضرراً قد يتعذر تداركه و إصلاحه.<sup>(4)</sup>

1- الشريف البقالي، مرجع سابق، ص 202.

2- شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 227.

3- الشريف البقالي، مرجع سابق، ص 203.

4 - Charles Debbasch, Droit administratif, Op.cit. P 453.

و بالتالي فإن طلب وقف تنفيذ رخصة أو شهادة أو أي قرارات تصدرها الإدارة منها قرار الهدم فغالبا ما تستجيب إليه المحكمة ما و ذلك تقاديا للضرر الذي قد يحصل و يصعب تداركه في حالة إلغاء القرار المطعون فيه.<sup>(1)</sup>

و قد أشارت المادة 919 من ق إ م إ إلى حالة الاستعجال لكن دون التطرق إلى تعريفه تاركا المجال للاجتهاد القضائي و في الحقيقة إن أي محاولة من المشرع لتعريف حالة الاستعجال أو إعطائه قائمة حصرية بحالاته فهذا يقيد القاضي و إنما ترك الأمر للسلطة تقديرية له و بالتالي فإن حالة استعجال تقوم بمجرد وجود وضعية يخشى أن تصبح غير قابلة للإصلاح<sup>(2)</sup>، و قد قضى مجلس الدولة الجزائري قراره الصادر بتاريخ 2004/05/25 على أنه « المستأنف خرق عمدا القانون من خلال شروعه في البناء قبل الحصول على رخصة البناء، و القاضي الاستعجال تمسك عن صواب باختصاصه لمعاينة الحالة المستعجلة التي تميز طلب البلدية لوقف أشغال البناء المقامة من المستأنف لا سيما أن مواصلة هذه الأشغال المتنازع عليها سينتج ضرر لا يمكن إصلاحه ».<sup>(3)</sup>

كما قضت المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 1991/12/22 بأن « يمكن لكل متضرر من قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يطلب من قاضي الاستعجال وقف تنفيذه و من ثمة النفي عل القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير وجيه و لما كان من الثابت في قضية الحال أن المطعون ضدها لها حق مكرس يتمثل في قرار تأسيسها و رخصة البناء التي تحصلت عليها فإن القضاء الاستعجالي الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر من البلدية المتضمن توقيف أشغالها يكون قد طبق القانون التطبيق الصحيح<sup>(4)</sup>، و من التطبيق القضائي المغربي، قضت المحكمة الإدارية بمراكش في قرارها الصادر بتاريخ 1999/03/17 بين السيدة أوعطة السعدية ضد السيد والي مدينة مراكش بإيقاف قرار الهدم إلى النظر في دعوى الإلغاء بناء على التعليل التالي:

« حيث يهدف الطلب إلى الحكم بإيقاف القرار الصادر عن والي مدينة مراكش و القاضي بهدم البناء الذي شيدته العارضة ببناء 75% من السطح و تغطية البهو بدون ترخيص مع بناء جدار على جدران المنزل المحاذي لها ».

1- محمد لمزوغني، المنازعات المتعلقة بالتعمير في ضوء القانون الحالي و مستجدات مشروع القانون رقم 04-04 بسن أحكام تتعلق بالسكنى و التعمير، المجلة المغربية للمنازعات القانونية، عدد مزدوج 5-6 سنة 2007، ص 40.

2 - Pierre Falck, Tribunaux administratif et cours administratives d'appel, Berger levrault, Paris, 1990, p.161 et p.162.

3- مجلة مجلس الدولة العدد 05، سنة 2004، ص 232.

4- قرار المحكمة العليا رقم 89053 بتاريخ 1991/12/29، المجلة القضائية، العدد 2، سنة 1993، ص 127، أورده كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 95.

و حيث أنه لما كان الأصل في القرارات الإدارية هو نفاذها و الاستثناء هو الإيقاف فإن الفقه و القضاء قيدا طلب الإيقاف بتوافر شرطين أولهما وجود أسباب الجدية المبررة له و أن يكون من شأن تنفيذ القرار إلحاق أضرار لا يمكن تداركها حيث إن المحكمة بعد اطلاعها على الوسائل المعتمدة في هذا المقال و تلك التي سطرته العارضة بمقال دعوى الإلغاء من ذلك عدم تبليغها بمحضر المخالفة و بالأمر الفوري بإيقاف الأشغال و عدم توجيه أية شاكية للسيد وكيل الملك في موضوع المخالفة و هي كلها وسائل جدية تبرر الاستجابة للطلب كما أن من شأن تنفيذ القرار أن يلحق بها أضرار يتعذر تداركها. و حيث إنه تبعا لذلك يتعين الاستجابة للطلب و ذلك بإيقاف القرار المطعون فيه إلى حين البث في دعوى الإلغاء.<sup>(1)</sup>

فمن خلال القرارات الصادرة من المحاكم الإدارية نستنتج بأنها تستجيب لطلب وقف تنفيذ القرارات الإدارية عندما تتأكد من جدية الوسائل المعتمدة في دعوى إلغاء و بالتالي فإن إيقاف القرار استعجاليا يبعث الشك في جدية القرار الإداري<sup>(2)</sup>، و هذا بعد اطلاع على ملف الموضوع و تفحص المستندات و الوثائق و كذا من وجود شرط الاستعجال عن طريقه يتم وقف تنفيذ القرار الإداري الذي تدخل في نطاق رقابة المشروعية و القاضي يستخلص حالة الاستعجال من وقائع الدعوى و ظروفها، و لا رقابة عليه من المحكمة العليا عند تقدير ثبوت الوقائع المستعجلة و تقتصر الرقابة على مدى ربط الوقائع بالقانون و تكييف الوقائع تكييفاً قانونياً.

- على القاضي المختص في فصل دعوى وقف تنفيذ رخصة أو شهادة و الفصل فيها بأمر استعجالي أن لا يمس بأصل الحق فقد نصت المادة 918 « يأمر قاضي بتدابير المؤقتة لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال »، و المقصود بأصل الحق هو جدية الدعوى، و لم يتعرض المشرع الجزائري إلى تعريفه فهناك من الفقهاء من عرفه بأنه « أن يكون المطلوب مجرد إجراء وقت يحكم به لصالح الحق الظاهر في الأوراق دون حاجة إلى بحث المعمق عن طريق وسائل التحقيق الموضوعية.... ».<sup>(3)</sup>

و من منطلق نص المادة و تعريف الفقهي للأصل الحق فإنه على القاضي الاستعجال أن لا يمس بأصل الحق لأنه يعيد المساس بالحق عن جدية النزاع و يعود الاختصاص لقاضي الموضوع لأنه ينشأ

1- الشريف البقالي، مرجع سابق، ص ص 207- 208.

2- بن عائشة نبيلة، تنفيذ مقررات قضائية إدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2013، ص 40.

3- مصطفى مجدي هرجه، الموسوعة القضائية في المرافعات المدنية و التجارية، جزء 2 ، على ضوء الفقه و القضاء، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 1995، ص 25.

حقاً أو إلزاماً على عاتق أحد الخصوم فعلى القاضي الاستعجال أن يصدر الأمر استعجالي بوقف تنفيذ دون تطرق لدراسة موضوع النزاع على أن يكون هذا الأمر أو تدبير مؤقتاً إلى غاية الفصل في النزاع و على القاضي الاستعجال أن يمارس اختصاص لاتخاذ التدابير المتخذة لوجود الاستعجال و إلزامه عدم الإضرار بالخصم باتخاذ حكم مسبق في الموضوع فإن وقف تنفيذ لا يمس حقوق الأفراد و إنما يهدف إلى حمايتها و تطبيقاً لذلك صدر قرار الغرفة المدنية القسم الأول للمجلس الأعلى الصادر بتاريخ 1985/03/06 « متى كان من المقرر قانوناً أن الأوامر التي تصدر في المواد الاستعجالية لا تمس بموضوع الحق، فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون ».

و ما كان المجلس القضائي الذي أمر عن طريق الاستعجال بوقف الأشغال المتنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين، فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع و خرق القانون.

و متى كان كذلك استوجب نقض و إبطال القرار المطعون فيه تأسيساً عن الوجه المثار من الطاعن بمخالفة هذا المبدأ.<sup>(1)</sup>

تجدر الملاحظة هنا أن الأمر يتوقف الأشغال كان في ظل المرسوم التشريعي 94-07 الذي ألغيت بعض موادها منها المتعلقة بأمر بتوقيف الأشغال مما جعل فراغ قانوني قد يتسبب بالمساس بحقوق المواطنين إذا ثبت خطأ الإدارة في الأمر بالهدم كذلك قانون 04-05 لم يتحدث على وقف الأشغال بل نص على صدور أمر إداري بالهدم في حالة بالبناء بدون رخصة أو قرار قضائي بالمطابقة أو هدم لكن بموجب قانون 08-15 نص في المادة 73 منه على أن توقف أشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة التجزئة ثم إصدار الأمر بالهدم، كذلك أكد على دور الأعوان في إيقاف الأعمال أو غلق الورشات و ذلك بقوة عمومية.<sup>(2)</sup>

- لا بد أن يسند المدعي إلى دفع جديّة ومؤسّسة في الموضوع إذ يجب على قاضي الاستعجال الإداري حتى يأمر بوقف تنفيذ القرار المتعلق مثلاً برخصة البناء أو شهادة التقسيم أن تتفحص الدفع المقدمة في موضوع الدعوى الأصلية أي إلغاء، حيث يسند إلى الدفع لتقدير مدى مشروعية القرار المطعون فيه بالإلغاء و لكن ليس للفصل في دعوى الموضوع، و إنما حتى يستخلص عنصر الاستعجال و حتى يتفادى الوقوع في تناقض.

1- المجلة القضائية سنة 1989، العدد 04، ص 34 أورده حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 344.  
2- المادة 73 و المادة 62 من قانون 08-15، مرجع سابق.

و يقصد بشرط الجدية الدفع هو رجحان احتمال الحكم بإلغاء القرار الإداري لوجود أسباب جدية تؤسس عن طريقها إلغاء ذلك القرار.<sup>(1)</sup>

و من تطبيقات القضائية لهذا الشرط قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2002/04/30 « على أن يؤسس وقف التنفيذ على أوجه جدية من شأنها أن تحدث شكوكا فيما يخص الفصل النهائي في النزاع و كذلك فيما يخص جسامه و استحالة إصلاح الأضرار التي يمكن أن تقع عند التنفيذ القرار »<sup>(2)</sup>، أما القضاء المغربي نجد قرار المحكمة الإدارية برباط في قرارها الصادر بتاريخ 2002/06/27 أنه تقدم السيد عبد العزيز السمكي ضد رئيس الجماعة الحضرية لحصين سلا جديدة « فبناءً على مقال المقدم إلى المحكمة الإدارية بالرباط بواسطة نائبه الرامي إلى إيقاف تنفيذ القرار المطعون فيه الصادر عن السيد رئيس الجماعة الحضرية لحصين سلا جديدة القاضي بالإيقاف الفوري لأشغال البناء استنادا إلى محضر معاينة رقم 37 و ذلك إلى حين البث نهائيا في دعوى الإلغاء و البث في الصائر وقف القانون و ذلك حفاظاً على حقوق الطالب و عدم الإضرارية.

لكن حيث أنه يعد إحاطة المحكمة بظروف القضية و ملابتها و بعد اطلاعها على وثائق الملف تبين لها عدم توفر ظروف استثنائية تبرر الاستجابة للطلب مما يتعين معه التصريح برفضه عملاً بمقتضيات المادة 24 من القانون 90/41 المحدثه بموجبه محاكم الإدارية ». <sup>(3)</sup>

يتضح من خلال القرارات السابقة أن تقدير القاضي استعجالي الإداري للوسائل المثارة في دعوى الموضوع في هذه المرحلة هو تقدير أولى الهدف منه تفادي الأضرار التي قد تقع عن تنفيذ الفوري للقرار الإداري و درء الخطر المحقق بالطاعن بالقاضي يعتمد على دفع الجدية المعتمد عليها في الموضوع دون الفصل النهائي في النزاع و كذلك فيما يخص جسامه و استحالة إصلاح الضرر التي يمكن أن تقع عند تنفيذ القرار ». <sup>(4)</sup>

1 - Pierre Falck, Tribunaux administratifs et cours administratives d'appel, Op.cit. P 163.

2- مجلة مجلس الدولة، سنة 2002، العدد 02، ص 224.

3- شريف بقال، مرجع سابق، ص ص 208- 209.

4- نويرة عبد العزيز، مرجع سابق، ص 100.

## الفرع الثاني

## إجراءات رفع دعوى استعجالية لوقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير

إن القرارات الإدارية و منها المتعلقة بمجال التعمير قد تكون إيجابية و قد تكون سلبية، فالقرارات التي تكون محل وقف التنفيذ في الأصل إيجابية لما لها قوة تنفيذية في حين القرارات السلبية و المتمثلة في رفض تسليم رخصة أو شهادة لا تخضع لأي إيقاف لأن القول بإيقافها معناه توجيه أمر من القاضي إلى الإدارة بأن تستجيب إلى طلب المرفوض منها ( قرار الرفض أي الحلول محلها، و هما أمران محظوران على القاضي باعتبار أن القاعدة الدستورية تنص على الفصل بين السلطات و لكن وفقا للاجتهادات القضائية فإن مجلس الدولة لم يعرف استقرار في هذه النقطة و لكن أجاب المشرع الجزائري عن هذا الإشكال في قانون إجراءات المدنية و الإدارية في نص المادة 978، المادة 979، المادة 980 و المادة 981 والمادة 305 و تطبيقا لذلك صدر حكم من محكمة الإدارية بالبلدية في تاريخ 2015/12/16 حيث كان نزاع بين المدعي ( ه.س )، و بين رئيس مجلس الشعبي البلدي لبلدية بوهارون يلتمس المدعي من خلال دعواه القضائية بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء وفقا للقانون، حيث أنها أصدرت قرار رفض دون أسباب واقعية و قانونية و هذا يعد مخالفا للقانون مما يتعين معه الاستجابة لطلب المدعي الرامي للحصول على رخصة البناء و بالنتيجة إلزام المدعي عليها بلدية بوهارون بتسليمه رخصة البناء و المحكمة قضت بإلزام المدعي عليها بتسليم رخصة البناء للمدعي تأسيسه قانونا.(1)

و ما يمكن أن نستنتجه أن كل حكم قضائي صادر يوقف تنفيذ هو أمر موجه إلى الإدارة، سواء تعلق الأمر بوقف قرار الإيجابي أم بقرار سلبي من قرارات الإدارة المتعلقة بعقود التعمير و هذا ما نصت عليه المادة 919 ق إ م التي تنص على أنه « عندما يتعلق الأمر بقرار إداري و لو يرفض، ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي يجوز لقاضي الاستعجال، أن يأمر بوقف تنفيذ هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، و متى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار».

- و لوقف تنفيذ قرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير لابد أن نتبع الإجراءات التالية:  
بعد توافر الشروط الشكلية و الموضوعية فالحصول على أمر استعجالي يوقف تنفيذ القرارات المتعلقة برخص و شهادات يستوجب تقديم طلب وقف التنفيذ بناء على دعوى استعجالية بموجب عريضة مستقلة

أمام قاضي الاستعجال الإداري على أن تتضمن العريضة إلى استصدار تدابير استعجاليه عرضاً موجزاً للوقائع و الأوجه المبررة للطابع الاستعجالي للقضية<sup>(1)</sup>، و يجب أن ترفع العريضة الرامية إلى إيقاف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره، بنسخة من عريضة دعوى الموضوع و إلا تقع تحت طائلة عدم القبول أي رفض الدعوى شكلاً و هذا ما نصت عليه المادة 926 من ق إ م إ و لو قارنا ذلك مع مشروع المصري فقط اشترط أن يرد طلب وقف التنفيذ في صحيفة الدعوى بقوله « إنه يجوز للمحكمة أن تأمل بوقف القرار المطعون فيه إذا طلب ذلك في صحيفة الدعوى و رأت المحكمة أن نتائج التنفيذ قد يتعذر تداركها<sup>(2)</sup>، و كرس هذا الشرط القضاء الإداري المصري في عديد من أحكامه و هو الاتجاه المعمول به في القضاء الأردني و المغربي.

و يتم تسجيل الدعوى والتحقيق فيها للقواعد و الإجراءات المتبعة أمام القضاء الاستعجالي.

كما يجوز تخفيض آجال التكليف بالحضور في المواد المستعجلة 24 ساعة و في حالة استعجال القصوى يكون أجل تكليف بالحضور من ساعة إلى ساعة و سيدعى الخصوم فوراً لحضور الجلسة، و يصدر القاضي الاستعجال بالفصل في هذه الدعوى أمراً استعجالياً بوقف تنفيذ القرار المتعلق بعقود التعمير الذي يكون مشمولاً بالنفاذ المعجل رغم قابلية للاستئناف و يمكن أن ينفذ هذا الأمر بموجب مسودته الأصلية حتى قبل تسجيله<sup>(3)</sup>.

و يجب أن يكون قرار وقف التنفيذ مسبباً من طرف القضاة الصادر عنهم حيث تفصل التشكيلة التي تنظر في الموضوع في الطلبات الرامية إلى وقف التنفيذ بأمر مسبب حسب نص المادة 836 ق إ م، و بعد فصل في القضية و صدور أمر بوقف تنفيذ القرار يبلغ لكل الوسائل في أقرب الآجال و يرتب آثاره من تاريخ التبليغ الرسمي أو التبليغ للخصم المحكوم عليه كما يجوز للقاضي أن يقرر تنفيذه فور صدوره<sup>(4)</sup>، و ينتهي آثاره بالفصل في دعوى الموضوع و يجوز استئناف أمر وقف التنفيذ أمام مجلس الدولة خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ حسب ما نصت عليه المادة 837 ق إ م إ و بفصل مجلس الدولة في أجل ثمانية و أربعين 48 ساعة<sup>(5)</sup>.

1- المادة 925 ق إ م إ.

2- بشير بلعيد، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، مرجع سابق، ص 183.

3- نفس المرجع، ص 181.

4- المواد 933، 934، 935، من ق إ م إ.

5- المادة 937 من ق إ م إ.

## المطلب الثاني

## طبيعة و آثار دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير

إن الأمر الذي يصدره قاضي الاستعجال في المواد الإدارية بوقف تنفيذ القرار خاصة المتعلقة بالرخصة أو شهادة يعتبر حكماً قضائياً بالفصل في مسألة ذات طابع استعجالي و تختلف طبيعته، فهو ذو طبيعة مؤقتة من جهة و من جهة أخرى فإن صفته لا تمنع من أن تكون ذو طبيعة قطعية فيما يفصل فيه و قد يرتب عن أمر وفق تنفيذ آثار بالنسبة للمستفيد و كذا بالنسبة للإدارة و تتفصل أكثر حول هذه النقاط نتطرق بداية إلى طبيعة الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة ثم في الفرع الثاني نتطرق إلى الآثار المترتب عن وقف التنفيذ القرار الإداري المتضمن الرخصة أو الشهادة.

## الفرع الأول

## طبيعة الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة

إن الأمر بوقف التنفيذ القرار المتعلق برخصة أو شهادة في مجال العمران هو أمر مؤقت شأنه شأن الأوامر الاستعجالية الأخرى التي تصدر عن قاضي الاستعجال الإداري و بما أنه ذو طابع مؤقت فحجته مؤقتة تنتهي بإصدار قاضي الموضوع الإداري القرار النهائي في فصل النزاع<sup>(1)</sup>، و تجدر الإشارة إلى أن الأمر بوقف التنفيذ لا يقيد قاضي الموضوع في دعوى الإلغاء حيث أن موافقة قاضي الاستعجال على طلب وقف تنفيذ القرار الإداري لا يعني أن قاضي الموضوع سوف يصدر قرار بالإلغاء القرار الإداري المطلوب وقف تنفيذه، إذ يمكن أن يقبل طلب وقف التنفيذ ويقضي بعدها قاضي الموضوع بمشروعية القرار الإداري، و إذا رفضت الدعوى الاستعجالية بوقف التنفيذ لا يعني أن قاضي الموضوع يرفض دعوى إلغاء هذا القرار<sup>(2)</sup>، و يعد سبب في ذلك أن قاضي الاستعجال الإداري عندما يفصل في دعوى وقف تنفيذ القرار لإداري فإنه يبحث في مدى توافر الشروط اللازمة لأمر بوقف التنفيذ و يتفحص مستندات دعوى الإلغاء بصفة ظاهرية فقط و ذلك بالقدر الذي يمكنه من إدراك توفر عنصر الاستعجال حتى ينعقد اختصاصه على عكس قاضي الموضوع الذي يدرس دعوى الإلغاء من جميع جوانبها و يتعمق في الدراسة حتى يتحرى مدى مشروعية القرار الإداري ويصدر قراره الموضوعي الذي يختلف عن الأمر الاستعجالي المؤقت<sup>(3)</sup>.

1- بشير بلعيد، مرجع سابق، ص 185.

2- شريف البقالي، مرجع سابق، ص 209.

3- عبد الغني بسيوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، طبعة 2، دراسة مقارنة، منشورات حلبي حقوقية ، بيروت، سنة 2001، ص 225.

و يرى الدكتور عبد المنعم عبد العظيم أن الأحكام و الأوامر الصادرة بوقف تنفيذ القرارات الإدارية<sup>(1)</sup>، لا تحوز حجية الشيء المقضي به، فهو هنا ينفي عنها الحجية و لكن يعترف لها بالقوة التنفيذية الإدارية و يصدر الأمر الاستعجالي بوقف تنفيذ رخصة البناء أو رخصة الهدم أو شهادة التقسيم في الشكل المعهود لأحكام القضاية و يكون مشمولاً بالنفاذ المعجل وفق لنص المادة 303 التي تنص على أن أمر الاستعجالي هو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن فهو غير قابل للمعرضة و لا الاعتراض و وفقاً لنص المادة 304 فإن الأمر الاستعجالي الصادر في أول درجة قابل للاستئناف و تنص المادة 837 الفقرة 3 على أنه يجوز استئناف أمر وقف التنفيذ أمام مجلس الدولة خلال 15 يوم من تاريخ التبليغ.

فمن خلال نص المواد نستنتج أن الأمر بوقف التنفيذ هو أمر معجل النفاذ و يحوز حجية مؤقتة فهي ترتبط ببقاء الأسباب و الوقائع التي أصدر في ظلها هذا الأمر كما أنه لا يجوز على قوة الشيء المقضي به و هو مرتبط بصدور حكم النهائي بإلغاء القرار الإداري أو عدم إلغائه.

### الفرع الثاني

#### الآثار المترتبة عن الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن الرخصة أو الشهادة

بعد توافر الشروط الشكلية و الموضوعية لدعوى وقف تنفيذ رخصة أو شهادة و بعد تحقق القاضي الإداري الاستعجالي من وجود أسباب حقيقية تبرر إلغاء قرار متعلق بالرخصة أو شهادة أمام قاضي الموضوع يصدر القاضي الأمر بوقف تنفيذ القرار المتعلق بالرخصة أو شهادة و هذا لتفادي الأضرار التي قد تنتج عن تنفيذه و يترتب عن هذا القرار آثار سواء بالنسبة للإدارة أو بالنسبة للمستفيد من قرار الرخصة أو شهادة و تتمثل هذه الآثار في مايلي:

#### أولاً: الآثار وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة بالنسبة للإدارة

إن من الشروط الشكلية لرفع دعوى وقف تنفيذ القرار المتعلق بالرخصة أو شهادة أن يكون هذا القرار الذي أصدرته الإدارة ينفذ بعد و لكن الإشكال الذي يثور في حالة إذا قام المدعي برفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري و واصلت الإدارة تنفيذها للقرار قبل الفصل في هذه الدعوى و إصدار الأمر بوقف التنفيذ ؟

1- عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص 147.

لقد اختلف كل من فقه و القضاء في هذه المسألة و ذلك ما أدى إلى بروز اتجاهين مختلفين فهناك اتجاه قضائي و أيده جانب من الفقه يرى أن تنفيذ القرار الإداري من طرف الإدارة لا يمنع إصدار أمر وقف تنفيذ هذا القرار، فشروع الإدارة في تنفيذ قراراتها و استمرارها في التنفيذ رغم دعوى استعجاليه لوقف تنفيذ القرار لا يعني أن قاضي استعجال سوف يرضخ للأمر الواقع بل له أن يصدر الأمر بوقف التنفيذ رغم تعنت الإدارة بمواصلتها بتنفيذ قرارها فالإدارة بموقفها هذا تتسبب في إهدار الرقابة القضائية و إنقاص فعاليتها<sup>(1)</sup>، فأصدار قاضي الاستعجالي الإداري الأمر بوقف تنفيذ قرار المتعلق برخصة أو شهادة رغم قيام الإدارة بتنفيذ القرار و الاستمرار فيه هو بمثابة حماية للحقوق و الحريات الفردية و احترامها.

ويرى الاتجاه الثاني بأن تنفيذ القرار الإداري من شأنه أن يجعل الأمر بوقف تنفيذ غير ذي موضوع لمعني لا جدوى من إصدار قاضي الاستعجال لأمر بوقف تنفيذ القرار إداري والجهة الإدارية مصدرة هذا القرار مازالت مستمرة في تنفيذه.

فمن خلال الاتجاهين السابقين نستنتج أن الاتجاه الأول بني رأيه من منطلق أن الإدارة بصفتها شخص معنوي عام وتتمتع بامتيازات السلطة العامة فهي الجانب القوي في علاقاتها من الأفراد وبالتالي لا بد من توفر الحماية حقوق هؤلاء الأفراد من تعسف وتجاوزات الإدارة أما الاتجاه الثاني فبنى رأيه على أن الإدارة قانونا تتمتع بامتيازات السلطة العامة لها الحق في تنفيذ قراراتها منذ صدورها لن هدفها هو تحقيق المصلحة العامة.

نحن نرى قانونا أن إدارة تلتزم بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمرا استعجاليا بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، ومتى خالفت ذلك فهي تكون في وضعية المتجاوز للسلطة، و بالتالي تتعرض لتحمل المسؤولية عن تصرفها اللاحق أمام القضاء الإداري سواء كان تصرفا ماديا أم تصرفا قانونيا، كما هو الحال عندما تتمتع البلدية عن منح رخصة البناء إلى المعني متى قضى له بها، ففي ظل القانون الوضعي يمكن تحميلها مسؤولية تبعية التعويض.<sup>(2)</sup>

كما أن الجهة القضائية الإدارية تأمر بإصدار قرار جديد في أجل محدد يكون تنفيذ الحكم أو القرار تحت طائلة الغرامة التهديدية، فيجوز اقتران الأمر بوقف بغرامة تهديدية إذا ما استجابت المحكمة لطلب المدعي فبإمكانها أن تقرن الأمر بوقف التنفيذ بالأمر باتخاذ تدابير تنفيذية معينة و يشترط لذلك أن يطلبه

1- عبد الغني بسيوني عبد الله، مرجع سابق، ص 127.

2- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مرجع سابق، ص 101.

المدعي، و أن يكون التدبير المأمور به لازما لتنفيذ الأمر بوقف التنفيذ و من ذلك أن تأمر المحكمة بوقف تنفيذ تراخيص البناء مع الأمر بوقف الأشغال البناء الجارية كما للمحكمة أن تقرن هذا الأمر بغرامة تهديدية لضمان تنفيذه<sup>(1)</sup>، التي تكون مستقلة عن تعويض الضرر طبقا لأحكام المادة 981 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية وهنا يكمن الدور الهام للقضاء الإداري في توجيه الأوامر للإدارة في حالة مخالفتها لمبدأ المشروعية و له فرض الغرامة التهديدية كلما لزم الأمر.<sup>(2)</sup>

و تطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2013/01/31 بأنه " : حيث أن المستأنفة تلتزم بإلغاء الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بيومرداس بتاريخ 2011/12/12 و الذي قضى بإلغاء القرار المتضمن وقف الأشغال الصادر عن بلدية برج البحري بتاريخ 2010/11/18 الحامل لرقم 10/194 لعدم مشروعيته مدعية بأن الحكم المستأنف ارتكز على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة رخصة البناء و هو الذي تم تعديله بموجب المرسومين التنفيذيين الأول 03-06 المؤرخ في 2006/01/17 و الثاني 09-307 المؤرخ في 2009/09/22 و هي لم تشرع في بدء الأشغال إلا في ضمن صيرورة الإجراءات الجديدة للتطبيق. حيث أنه بالرجوع إلى المقرر المتضمن وقف الأشغال محل الطعن بالإلغاء رقم 10/194 الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية برج البحري بتاريخ 2010/11/18. حيث أن هذا القرار مشوب بعيب مخالفة القانون و عيب السبب بحيث أنه ذكر بأن المستأنف عليها تقوم بأشغال الحفر دون تحصلها على رخصة البناء في حين أن المستأنف عليها من استفادت من رخصة البناء من مصالح البلدية نفسها رقم 2007/447. حيث أنه بالإضافة إلى ذلك، فإن قرار توقيف الأشغال المطعون فيه ذكر بأنه يتعين توقيف الأشغال إلى غاية صدور قرار التسوية، في حين أن المستأنف عليها متحصله على قرار التسوية محرر في 2007/10/24.

حيث أن القرار المطعون فيه بالإلغاء هو مشوب بانحراف السلطة مادام و أن الأسباب المذكورة غير صحيحة فهو أيضا مخالف للقانون، بحيث أنه لا يجوز للإدارة إصدار قرار بتوقيف الأشغال إلا بعد معاينتها لمخالفة قواعد العمران و رخصة البناء و تحضير محضر من طرف السلطات المختصة و عرضها على العدالة.

1- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2015، ص 276.

2 - Jean François. Cousin, Les pouvoirs d'en fonction du juge administratif Français en matière d'urbanisme, Revue du conseil d'état, Numéro spécial, Le contentieux de l'urbanisme, Edition Sahel Alger, 2008.P 97.

حيث أن زعم المستأنفة بأن رخصة البناء المسلمة للمستأنف عليها أصبحت غير متطابقة مع القوانين المعدلة و المتممة للمرسوم للتنفيذ 91-176، فهو إدعاء غير مؤسس و مردود مما يتعين إبعاده و القول بأن قضاة الدرجة الأولى أصابوا في تقديرهم للوقائع مما يتعين تأييد الحكم المستأنف.<sup>(1)</sup>

نستنتج من خلال القرار أن البلدية برج البحري أصدرت قرار بوقف الأشغال معتمدة على أسباب غير مؤسسة قانونا مما اضطرت المحكمة إلى إصدار قرار بالإلغاء قرار وقف الأشغال لأنه مشوب بانحراف السلطة و مخالف للقانون لأن الإدارة لا يجوز لها إصدار القرار بوقف الشغال إلا بعد معاينتها لمخالفة عن طريق الأعوان المكلفين بذلك.

### ثانيا: آثار وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة بالنسبة للمستفيد

يلزم كل شخص استفاد من رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو شهادة التقسيم الذي أصدر قاضي الإداري أمر قضائي بوقف تنفيذها أن لا يباشر أعمال البناء أو أعمال التجزئة أو أعمال التقسيم و إلا عدا مخالفا للالتزامات المقررة في رخصة أو شهادة و قد تترتب عليه متابعة قانونية بفرض عقوبات إدارية و جزائية و على الإدارة احترام إجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور حكم نهائي بالموضوع و مثال ذلك صدور قرار الهدم بناية مرخص لها فخطأ الإدارة وارد باعتبار أن رخصة بناء سليمة.

فالقاضي الإداري المختص بالنظر في طلبات وقف التنفيذ رخصة البناء ليس له أن يأمر المستفيد من الرخصة بوقف أشغال البناء، و إنما كل ما يمكن فعله هو تعليق الطابع التنفيذي لقرار منح رخصة البناء.

و عليه يتعين على المستفيد من قرار رخصة البناء الموقوف تنفيذه بموجب قرار قضائي أن يتوقف عن عملية البناء، و إلا يعد بمثابة من يقوم بالأشغال دون رخصة.<sup>(2)</sup>

فتطبيقا لذلك قضى مجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 2004/05/11 بأنه: حيث أنه بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة قام المدعو .... بإعادة السير في الدعوى بعد انجاز خبرة .... حيث أنه يزعم كونه مالكا لعقار كائن ب.... في سنة.... تقدم لدى مصالح البلدية من أجل طلب رخصة بناء دكانين ... و بعد دراسة الملف تحصل على رخصة بناء من طرف رئيس البلدية . و بتاريخ .... بلغ بأمر وقف الأشغال بحجة أنه لا يحوز على رخصة بذلك و التزم بذلك، ثم بلغ بقرار

1- قرار مجلس الدولة رقم 078902 الصادر بتاريخ 2013/01/31، (غير منشور)، أورده، كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص ص 100-101.  
2- عطوى و داد، مرجع سابق، ص 245.

هدم البناية فرفع دعويين الأولى استعجاليه من أجل توقيف الهدم و الثانية في الموضوع، و بموجب أمر قضائي استعجالي تم توقيف الهدم، غير أن مصالح البلدية قامت بالهدم، ثم أصدرت الغرفة الادارية قرار برفض الدعوى لعدم التأسيس بحجة أنه قام بالبناء خارج السياج و بعد استئناف القرار صدر قرار عن مجلس الدولة بتعيين خبير من أجل التحقق من وجود خرق من عدمه بالنسبة لصاحب البناء، و انتهى الخبير إلى ما يلي:

- نسبة الأشغال وصلت إلى 60 بالمئة.

- احترام المعني لمخطط التنظيم و احترام السياج و احترام الرخصة.

حيث أنه و نظرا لكل هذه العناصر يعتبر قرار رئيس البلدية المتضمن إلغاء رخصة البناء تعسفيا كونه اتخذ في شكل تجاوز سلطة و يتعين إذا إبطاله، و اعتماداً على الخبرة....الحكم على البلدية بأن تدفع مبلغ....عن الهدم.... مصاريف الخبرة.<sup>(1)</sup>

1- عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 9.

## الفصل الثاني

### دور القاضي العادي في فض نزاع المتعلق بالرخص

#### و شهادات التعمير

بعد أن خصصنا الفصل الأول لدراسة دور القاضي الإداري في رقابة رخص وشهادات التعمير و التي تكمن في الرقابة الشرعية لرخصة أو شهادة الصادرة من قبل الإدارة و مدى التزام هذه الأخيرة بشروط و الإجراءات في منح أو منع أو التأجيل أو سحب هذه الرخصة أو الشهادة و إذا خالفت الإدارة هذه الشروط تكون عرضة لدعوى الإلغاء في حالة نشوب قرارها بعيب من العيوب التي سبق الحديث عنها و كذا ترتب عليها مسؤولية إدارية الناشئة عن الأخطاء المرتكبة من قبل السلطة الإدارية و التي تكون ملزمة بالتعويض .

فدراسة رقابة القاضي الإداري لرخص و شهادات التعمير لا تكتمل لأنه ليس الوحيد الذي يتدخل في مجال عقود التعمير بل هناك دور تكميلي لكل من القاضي الجزائي و القاضي العقاري في مجال عقود التعمير ، فالقاضي الجزائي مختص بنظر في أهم المخالفات المتعلقة برخصة أو الشهادة و التي نص عليها قانون 29-90 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له و قانون 15-08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات، و يتعلق النزاع بعدم احترام محتوى الرخصة بمناسبة انجاز بناية و هنا نكون إما في حالة تجاوز لطبيعة البناية أو في حالة تعدي على أملاك المجاورة كالحالة التي يقوم فيها صاحب الرخصة باغتصاب حدود الأرض المجاورة له و البناء عليها مسببا بذلك ضررا للغير أو في حالة البناء بدون رخصة و هي أكثر الحالات انتشارا و كذا مخالفات الباني المرخص له و أهم المخالفات المرتكبة في المناطق الخاصة بالقاضي الجزائي يقتصر تدخله في فرض عقوبات صارمة و معالجة الضرر التي تسبب فيها صاحب الرخصة أو الشهادة بتطبيق أحكام قانون التهيئة والتعمير و العقوبات المقررة في قانون العقوبات و قانون التهيئة و التعمير دون أن يكون له الحق في مناقشة و فحص مشروعية القرار الذي يعود الاختصاص للقاضي الإداري .

أما قاضي العقاري فله دور هام في حل النزاعات التي تنشأ بين الأشخاص قانون الخاص دون أن يناقش مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بالرخصة أو الشهادة التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة و المصلحة بسبب الإضرار التي تصيبهم من جراء أعمال المتعلقة بالتعمير مهما كان نوع الخصومة الناشئة عن مخالفات التعمير من قبل المرخص له التي تسبب ضررا للغير فعليه إصلاح الضرر الناتج عن مساس بالحقوق الخاصة و التي يحكمها القانون المدني وبناءا على ذلك ستنمحو دراستنا لهذا الفصل في مبحثين نتناول في المبحث الأول دور القاضي الجزائي في فض نزاع المتعلق بالرخص و شهادات التعمير أما في المبحث الثاني دور القاضي العقاري في فض نزاع المتعلق برخص و شهادات التعمير

### المبحث الأول

#### دور القاضي الجزائي في فض نزاع المتعلق بالرخص و شهادات التعمير

يختص القاضي الجزائي في النظر لأهم المخالفات و الجرائم المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير التي قد يرتكبها الشخص الطبيعي أو المعنوي و أهم هذه المخالفات حددها قانون 29-90 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له و قانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات و كذا بعض القوانين و المراسيم المتعلقة بأهم المخالفات التعمير في المناطق الخاصة كما حددت هذه القوانين و المراسيم العقوبات المقررة لمخالف عقود التعمير و ترتيب مسؤولية جزائية لأشخاص المتسبب في ارتكاب مثل هذه المخالفات و لتوضيح أكثر لهذه النقاط نتطرق إلى أهم المخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير وفقا للقوانين التهيئة و التعمير و القوانين الخاصة بالمناطق ذات مميزات خاصة في المطلب الأول و في المطلب الثاني نتحدث عن الأشخاص المسؤولين عن ارتكاب مخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير أما في المطلب الثالث المتابعة الجزائية لمخالف رخص و شهادات التعمير و في الأخير نتطرق إلى الجزاءات المقررة لمخالف الرخص و الشهادات.

#### المطلب الأول

##### المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير

إن قواعد التعمير و البناء المنصوص عليها قانونا تعتبر بمثابة الإطار الذي يجب ان يحترمه كل من يباشر عملية من عمليات التعمير سواء البناء أو التجزئة أو الهدم أو التقسيم فإن تطبيق هذه القواعد و احترام هذا الإطار لا يمكن أن يكون فعليا إلا إذا تمت حمايته بمجموعة من التدابير الجزرية التي تهدف أساسا إلى الوقاية و تفادي كل مخالفة قبل وقوعها.

فالطابع الوقائي هنا يتجلى من خلال تسليم رخص و شهادات التي ستمكن من الحفاظ على استعمال أو تخصيص معطى لجزء من الأرض أو إحداث و خلق تجمعات سكنية<sup>(1)</sup> أو تقسيم ملكية عقارية مبنية و لكن رغم طابع الوقائي إلا أن أصحاب رخص و الشهادات قد يرتكبون مخالفات نص عنها قانون 29-90 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له و قانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات و لتوضيح أنواع المخالفات عقود التعمير المنصوص عليها قانونا نتطرق بداية إلى المخالفات رخص و شهادات التعمير المنصوص عنها في قانون التعمير و القوانين ذات صلة به أما ثانيا نتطرق إلى المخالفات رخص و شهادات التعمير في القوانين المتعلقة بالمناطق الخاصة .

### الفرع الأول

#### مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير وفقا لقانون التعمير و القوانين ذات صلة به

نعني بمخالفات التعمير كل مخالفة تنجز عن طريق خرق بنود القوانين و التنظيمات المتعلقة بالتهيئة و التعمير التي أولى لها المشرع الجزائري نوعا من الأهمية من خلال محاولته تجريم مختلف الأشغال المتعلقة بالتعمير خارج الأطر القانونية و تقرير العقوبات الناجمة عنها من بين هذه المخالفات نص عليها قانون 29-90 المعدل و المتمم و القانون 15-08 و قانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية<sup>(2)</sup> و لتوضيح أهم المخالفات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير نتطرق بداية إلى أنماط المخالفات الرخص و الشهادات التعمير في ظل قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم التنفيذي 55-06 ثم نتطرق في الأخير إلى مخالفات الرخص و الشهادات التعمير في ظل قانون 15-08 و قانون 04-11.

#### أولا: المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير في ظل قانون 29-90 المعدل و المتمم

##### و المرسوم التنفيذي 55-06

نصت المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم على أنه « يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها » فمن خلال نص المادة نستنتج أنها جاءت عامة و غير دقيقة بحيث رتب المشرع الجزائري عقوبة على مخالفات أحكام و الالتزامات المنصوص عنها في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له فكل شخص سواء شخص طبيعي أو معنوي طالب رخصة أو شهادة احترام الالتزامات المفروضة عليه في قانون التعمير

1- حسن أمير، إشكالية توزيع الاختصاص في ميدان التعمير، مجلة مغربية للإدارة المحلية و التنمية، أكتوبر 2000 عدد 34، ص 114.

2- قانون 04-11 المؤرخ في 06 مارس 2001 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 ، سنة 2011.

و امتناع عن الأعمال التي يفرض عدم القيام بها فجاء نص المادة 77 أعلاه عاما و غير دقيق و لكن من بين المخالفات التي نص عليها قانون 29-90 المعدل و المتمم في نص المادة 76 التي تنص على مايلي «يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء» و تنص المادة 76 مكرر 5 على أنه «في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحذر العون المخول قانونا محضر معاينة مخالفة...» فطبقا لنص المواد حدد المشرع مخالفات الخاصة بعقود التعمير و تتمثل في البناء بدون رخصة و البناء المخالف لمواصفات رخصة البناء أما المرسوم التنفيذي 06-55 الذي يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة تنص المادة 16 منه على أنه « محاضر المخالفات لقواعد التهيئة و التعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم «.

فمن خلال نص المادة نستنتج أن المشرع الجزائري حصر المخالفات في المحاضر السابقة الذكر على مخالفة البناء بدون رخصة و البناء المخلف لأحكام رخصة و مخالفة الهدم بدون رخصة فلاحظ هنا كإن مخالفات التعمير تنحصر إلا في هذه المحاضر بحيث نجد أن المشرع أغفل عن رخصة التجزئة و شهادة التقسيم، إلا أن مشرع تدارك الأمر في قانون 08-15 الذي تحدث عن مخالفات رخصة التجزئة و سوف نتطرق إلى تعريف كل جريمة من جرائم التعمير.

#### أ- جريمة البناء بدون رخصة

تعد جريمة البناء بدون رخصة من أهم الجرائم الواقعة على عقار المبني نظرا لأهميتها في ردع مخالفات العمران و نظرا لكثرة النزاعات حولها سواء أمام القاضي الإداري أو القضاء العادي<sup>(1)</sup>، فرخصة البناء واجبة قبل الشروع في أعمال البناء لذا لا يفسح المجال لإقامة أبنية دون رخص بناء و في نطاق حدده المشرع الجزائري<sup>(2)</sup> وقد اعتبرت تشريعات الدول المختلفة البناء بدون رخصة من الأفعال المجرمة رتبت له جزاءات زجرية شديدة في بعض الحالات و التشريع أقر عقوبات زجرية في حق المخالفين لضوابط و قواعد البناء<sup>(3)</sup> نصت المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم عن

1- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 105.  
 2- خير الدين بن مشرّن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تّمين و حفظ الملك العقاري، ط 2، دار هومة لنشر و التوزيع، الجزائر سنة 2017، ص 22.  
 3- محمد بوجيدة، رخصة البناء، منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية سلسلة دلائل التسيير، الطبعة الأولى المغرب، سنة 1996 ص 15.

مخالفة الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب الرخصة تجعله عرضة للجزاءات و قد أقر المشرع الجزائري جملة من الجزاءات تتمثل في الغرامات المالية التي تطبق على كل من قام بانتهاك و مخالفة القواعد القانونية أي أنها تفرض على كل من قام بتنفيذ أشغال البناء أو استعمال الأرض متجاهلاً بذلك الالتزامات التي يفرضها القانون كما هو الحال في حالة عدم الحصول على رخصة منصوص عليها قانوناً لمباشرة أعمال البناء حيث جعل قانون 90-29 المعدل و المتمم الحصول على رخصة البناء من أجل انجاز أشغال البناء إلزامياً يجعل مخالفة عرضة للعقوبات المنصوص عنها في المادة 77 منه محددة بالغرامة مالية ومن الملاحظ إن المشرع قدر عقوبة غرامة في نص المادة على جميع أنواع المخالفات و الانتهاكات للقواعد التعمير و البناء فهي واحدة لجميع أنواع المخالفات فكان نص المادة غير دقيق حيث جعل المادة 77 تعاقب عدد كبير من الجرائم يصعب حصرها من ضمن أحكام المواد الموجودة في قانون 90-29 المعدل و المتمم فهي لم تنص صراحة على جريمة البناء بدون رخصة و لكن يمكن أن نستنتج من خلال توضيح أحكام و الأشغال التي لها علاقة برخصة البناء حيث نصت المادة 52 منه عن الالتزامات التي تشكل مخالفتها جريمة بدون ترخيص و المادة 76 منه نصت عن منع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة جاءت بنص صريح تجرم فيه الفعل أما المادة 52 حددت الأشغال التي تتطلب فيها رخصة البناء لان غيابها يعد جريمة البناء بدون رخصة على أنه « يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50000 دج إلى مائة ألف دينار 100000 دج كل من يشيد بناية بدون رخصة البناء و في حالة العود يعاقب المخالف بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة » فهنا جاء نص المادة محدداً للفعل المجرم و العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون ترخيص إن المشرع الجزائري لم يأتي بتعريف لجريمة البناء بدون رخصة و إنما اكتفى بالأعمال البناء الواردة في المادة 52 من قانون 90-29 المعدل و المتمم و المتمثلة في تشيد البنايات الجديدة أو تمديد البنايات الموجودة أو تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية أو انجاز جدار صلب للتدعيم أو تسييج فإذا أقيمت هذه الأعمال دون رخصة البناء اعتبرت مخالفة البناء بدون رخصة و بالتالي يمكن تعريف جريمة البناء بدون رخصة على أنها « النشاط الذي يقوم به الجاني بإنشاء المباني أو المنشآت الجديدة أو إقامة الأعمال مثل الأسوار و السياجات و ما شبهها أو توسعة أو التعلية أو التدعيم أو الترميم قبل الحصول على رخصة من الجهة الإدارية » <sup>(1)</sup> و لو قارنا ذلك مع المشرع المصري نجد أنه أضاف تشطيبات الخارجية التي لم ينص عليها المشرع الجزائري.

1- عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق قسم قانون جنائي جامعة المنصورة 2011، ص ص 221-222.

### 1- طبيعة الجريمة البناء بدون رخصة

سوف نتعرض إلى طبيعة جريمة البناء بدون رخصة بالنظر إلى جسامتها و طبيعتها ركنها المادي و المعنوي و على طبيعتها الخاصة على النحو التالي:

#### 1-1- طبيعة الجريمة بالنظر إلى جسامتها

يتم تحديد مدى جسامته الجريمة و كونها من الجنايات أم الجنح أم من المخالفات طبقا للعقوبة المقررة لها و نص قانون 15-08 في نص المادة 79 عن العقوبة المقررة في حالة تشييد أو محاولة تشييد بناية بدون رخصة و التي حددها المشرع بغرامة مالية قدرها 50000 دج إلى 100000 دج و في حالة العود الحبس لمدة 6 أشهر إلى سنة و تضاعف الغرامة فإنه بتطبيق هذا النص على جريمة البناء بدون رخصة تعد من جرائم الجنح لان العقوبة على ارتكاب هذه الجريمة هي الغرامة أو الحبس التي حددها المشرع في نص المادة 5 من قانون العقوبات الجزائي التي تنص على انه « العقوبات الأصلية في مادة الجنح هي :

- حبس مدة تتجاوز شهرين إلى خمس سنوات ما عدا الحالات التي يقرر فيها القانون حدودا أخرى
- الغرامة التي تتجاوز 20000 دج....».

#### 1-2 - طبيعة الجريمة بالنسبة إلى ركنها المادي

يشترط لقيام الركن المادي لمخالفة البناء بدون رخصة قيام المخالف بأشغال البناء دون الحصول على رخصة و تتمثل عناصر الركن المادي في:

- القيام بأشغال البناء
- غياب الرخصة البناء أو عدم وجودها

فالقيام بأشغال البناء ما نصت عليه المادة 52 من قانون 29-90 المعدل و المتمم من صور البناء و المتمثلة في إنشاء و تشييد مباني جديدة و توسيعها أو تعليتها مع تغيير و تعديل الواجهات المفضية على ساحة العمومية أما بالنسبة لغياب أو عدم وجود رخصة البناء و التي يعود سببها إما عدم تقديم طلب للجهة الإدارية المختصة في تسليم الرخصة أو عدم الرد على الطلب<sup>(1)</sup> أو رفض منحها أو عدم استكمال الإجراءات المتعلقة بمنح الرخصة أو انتهاء مدة صلاحيتها و عدم تجديدها أو البناء رغم وقف الأشغال.

1- ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 371.

فبالنسبة لطبيعة الجريمة بناء على ركنها المادي استقرت أحكام القضاء على إن جريمة البناء بدون رخصة هي من الجرائم الوقتية المتتابعة الأفعال نعني بها ذلك أن الفعل فيها يتم و ينتهي بإقامة أعمال البناء دون تدخل لاحق من جانب المتهم و لا يتكرر ارتكابها خلال الوقت الذي يظل فيه البناء قائما<sup>(1)</sup>، فمتى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية عدت جريمة البناء بدون ترخيص إذ هي حينئذ تقوم على نشاط و إن اقتترف في أزمنة متوالية إلا انه يتم تنفيذا لمشروع إجرامي و احد و الاعتداء فيه مسلط على حق و إن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها و تعاقبها دون إن يقطع بينها فارق زمني الذي يجعل منها وحدة إجرامية في نظر القانون و متى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها و يستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من الأفعال<sup>(2)</sup> بمعنى أنها تتكون من نشاط إجرامي واحد و إن كانت تتميز بتكرار الأفعال التنفيذية و يربطها جميعا و حدة الغرض حيث تقع تنفيذا لقصد جنائي واحد و هو إقامة أعمال بناء متعاقبة و متوالية لذلك فهي جريمة وقتية متتابعة و يترتب بناء على ذلك إن محاكمة الجاني تشمل كافة الأعمال البناء السابقة على صدور الحكم النهائي فيها بالإدانة إما أعمال البناء التالية للحكم فإنها تكون جريمة جديدة إذ تكون وليدة إرادة إجرامية جديدة<sup>(3)</sup>، فإذا تعددت المباني بدون ترخيص فإن وحدة جريمة هنا تنتفي و يسأل عن أكثر من جريمة واحدة.

و فريق آخر يرى أن البناء بدون رخصة جريمة مستمرة و تتجلى ذلك في الآثار التي ترتبها طبيعة الجريمة من حيث ركنها المادي فهي تختلف في حالة اعتبارها جريمة مستمرة عن حالة اعتبارها جريمة وقتية و تتمثل هذه الآثار في سريان مدة التقادم حيث تنتهي جريمة البناء بدون رخصة بانتهاء أشغال البناء<sup>(4)</sup> و يحسب التقادم منذ ذلك التاريخ عكس الجرائم المؤقتة التي يحسب فيها التقادم من يوم ارتكاب أفعال البناء أما من حيث سريان تطبيق قانون الجديد فإنه في جرائم المستمرة يحكم على مرتكب جريمة بنص جديد إذا ما بدا البناء في ظل قانون القديم و استمر بكل أركان الجريمة في ظل القانون الجديد<sup>(5)</sup> لان الجريمة ارتكبت في ظل قانون جديد و ليس في ظل قانون القديم و ذلك لانتهائها فيها عكس جريمة الوقتية يحكمها قانون ساري وقت ارتكاب الجريمة و لا يتم تطبيق القوانين الجديدة إلا إذا كانت أصلح للمتهم و قبل الحكم فيها نهائيا<sup>(6)</sup>، أما بالنسبة للعقاب يشمل كل الأفعال التي وقعت في فترة

1- خالد رمضان عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 183.

2- حامد الشريف، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، دار الكتب القانونية، المحلة الكبرى، مصر، سنة 1999، ص 174.

3- عبد الناصر عبد العزيز علي سن، مرجع سابق، ص 223.

4- Michel Bouleau, Le contrôle du juge administratif sur les actes en matière urbanisme, Op.cit., P 83

5- قزاني ياسمين، النزاع الجزائري الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2016، ص 64.

6- عبد الناصر عبد العزيز علي سن، مرجع سابق، ص 227.

القيام بالأشغال البناء بالنسبة للجريمة المستمرة عكس جريمة الوقتية فان الحكم لا يحوز قوة الأمر المقضي فيه إلا الواقعة التي حكم على أساسها الجاني.

فريقا آخر يعتبرها من جرائم العمدية و هذا بالنظر إلى ركنها المعنوي نعني بالركن المعنوي انصراف إرادة الجاني إلى القيام بنشاط أو أي عمل يدخل ضمن مجموعة الأعمال البناء المنصوص عنها في المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير و يتضح من ذلك أن جريمة البناء بدون رخصة جريمة عمدية يتشترط لقيامها توافر القصد الجنائي لدى المتهم أي يلزم توافر عنصري القصد الجنائي من العلم و الإرادة و اعتقاد المتهم بأنه لا يلزم صدور ترخيص بالبناء فإنه لا يكفي لنفي القصد الجنائي<sup>(1)</sup> باعتبار أن ركنها المادي يقوم على فعل إيجابي بالقيام بالأعمال المتعلقة بالبناء التي تنص عليها المادة 52 من قانون التهيئة والتعمير فلا يمكن تصور إتيان هذه الأفعال بدون قصد جنائي أو عن طريق خطأ غير عمدي لان جريمة البناء بدون رخصة تعد من جنح و هذه الأخيرة اغلبها جرائم عمدية.

موقف المشرع الجزائري حول طبيعة الجريمة نستشفها من خلال الأحكام و القرارات الصادرة من جهات قضائية مختصة التي تبين أن الجريمة البناء بدون رخصة من الجرائم المادية العمدية المستمرة إن القيام بأشغال البناء بدون رخصة يعني أن الجاني على علم بأنه خالف الالتزامات التي تفرضها النصوص القانونية أو التنظيمية للبناء و التعمير فإرادة الجاني اتجهت إلى ارتكاب السلوك المجرم و بالتالي قضاة الموضوع مقيدون في البحث عن القصد الجنائي إذا يعتمدون على محضر معاينة لأشغال البناء بدون رخصة حتى لو تمسك المتهم بحسن نيته<sup>(2)</sup> و مثال على ذلك اعتمد قضاة الموضوع على محضر المعاينة لإثبات الجريمة حيث صدر قرار غير منشور الصادر عن مجلس القضاء البلدية بتاريخ 2009/01/05 في القضية رقم 07232/08 التي تباشرها النيابة العامة ضد ( ب، م ) بسبب الإدانة عل النحو التالي « حيث الثابت من الملف أن التهمة البناء بدون رخصة ثابتة في حق المتهم ( ب، م ) بكل أركانها و هذا باعترافه بمحضر ضبطية بأنه قام بتشيد مسكن على أرض تملكها والدته دون الحصول على رخصة و عليه فإن قاضي درجة الأولى جانب الصواب عندما برأه منها مما يتعين إلغاء الحكم و التصدي من جديد بإدانته بها....»<sup>(3)</sup> و صدر حكم آخر عن محكمة العفرون بتاريخ 2014/12/03 في قضية رقم 09186/14 التي باشرت النيابة العامة ضد السيد ( ص، ع ) و جاء في تسيببة للإدانة ب « حيث أنه يثبت للمحكمة من خلال ملف القضية و الوثائق المرفقة و المناقشات

1- عبد الناصر عبد العزيز علي سن، مرجع سابق ، ص ص 271- 272.

2 - Jean-Paul Gilli Hubert Chaleres et Jaque De Lanvesin, Les grands arrêts du droit de l'urbanisme , 4<sup>ème</sup> édition Dalloz, Paris 1996, P 394.

3- حكم أورته قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 71.

التي دارت بالجلسة و من خلال محضر الضبطية القضائية و تصريحات الضحية ممثل البلدية في المحضر الذي أكد إن المتهم لم يحصل على رخصة البناء من البلدية و المتهم في محضر الضبطية القضائية انه فعلا قام بتشديد بناء و ذلك دون الحصول على رخصة البناء و القرائن المستخلصة من ظروف و ملابسات القضية و المعاينات التي قامت بها ضبطية القضائية بالإضافة إلى صور الشمسية المرفقة بالملف المعدة من قبل مصالح الضبطية القضائية و منه وجود دلائل و قرائن قوية و كافية تثبت فعلا قيام جميع أركان جنحة البناء بدون رخصة في حق المتهم و المتمثلة أساسا في أن: الركن المادي يتمثل في قيام المتهم بالبناء بدون رخصة حيث إن الركن المعنوي ثابت في صورة القصد الجنائي و الذي يستشف من إقدام المتهم بالبناء دون رخصة و إلحاق الضرر بالضحية بإرادة حرة وكاملة مع إدراكه وعلمه يقينا إن الفعل الذي أقدم عليه مجرم و معاقب عليه قانونا وفقا للنموذج القانوني المنوه عنه بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير الذي يمثل الركن الشرعي.

حيث انه من خلال كل ما تقدم فإن جنحة البناء بدون رخص ثابتة في حق المتهم بجميع أركانها بالرغم من أن المتهم صرح بالجلسة انه توبع عن نفس الوقائع إلا أن الجريمة البناء بدون رخصة هي من الجرائم المستمرة مما يتعين إدانته و عقابه بها... ».

فمن خلال الأحكام و القرارات الصادرة من الجهات القضائية المختصة فإن جريمة البناء بدون رخصة تعد من الجرائم المادية و العمدية و المستمرة فالافتقار بالركن المادي للجريمة غير كافي بل لابد من القصد الجنائي الذي يتمثل في نشاط الجاني الذي يتم عن طريق قصد حيث لا يتصور هنا إن يتم هذا النشاط أو أعمال عن طريق خطأ غير عمدي بالإهمال أو عدم الاحتياط فلا بد من توافر أركان الجريمة (ركن المادي ركن المعنوي ركن الشرعي) و عدم الاكتفاء بالقضاء بالركن المادي فقط المتمثل في محضر الضبطية القضائية و قد يترتب على وجود رخصة البناء أو عدم وجودها و مباشرة صاحبها في انجاز المشروع سواء المرخص به أو غير مرخص منازعات تتمثل في مساس بملكية الغير سواءا بتعدي الباني على حدود و القيود المرسومة فيها أو في حالة انجازه للبناء فوق ارض غير تلك المرخص له بالبناء فيها في رخصة البناء و هنا يكون المعنى أمام اعتداء على الملكية العقارية التي قد تكون عامة أو خاصة و نعني بانتزاع العقار قيام الفاعل بسلوك ايجابي و هو الانتزاع أي الآخذ بعنف و بدون رضا المالك<sup>(1)</sup> و الأصل في دخول العقار إن يكون يوجه غير قانوني أي بغير علم و بدون رضا صاحب السيطرة القانونية عادي العقار<sup>(2)</sup>.

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 97.

2- كمال محمد أمين، اختصاص القضائي، مرجع سابق، ص 158.

و لابد للقيام جريمة التعدي على ملك الغير إن يكون هناك قصد التعدي بطرق الخلسة و التدليس فكلما انصرفت نية الشخص إلى التعدي على عقار مع العلم بأنه يدرك انه قد مس العقار و قد صدر قرار في هذا الشأن من المحكمة العليا في قرارها الصادر 1988/11/08 تحت رقم 57534 من أن «الخلسة أو طرق التدليس في جريمة انتزاع العقار المملوك للغير تتحقق بتوافر عنصرين:

- دخول العقار دون علم صاحبه و رضاه

- دون أن يكون للداخل حق في ذلك

و من ثمة فإن قضاة اللذين أدانوا المتهم على أساس انه اقتحم المسكن دون علم أو إرادة صاحبه و لا مستأجره و شغله مع عائلته دون وجه شرعي لم يخالفوا القانون <sup>(1)</sup>، كذلك من التطبيقات القضائية لحالة التعدي على ملكية عقارية و بناء فيها بدون رخصة صدر حكم عن محكمة العفرون بتاريخ 2016/02/23 تحت رقم 077870/15 باشرتها النيابة العامة ضد ( ب، ع ) « من خلال القضية أدين المتهم بجنحة التعدي على الملكية العقارية طبقا للمادة 386 من قانون العقوبات و جنحة البناء بدون رخصة طبقا للمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير و معاقبته بعام حبس موقوف النفاذ و 20000 دج غرامة نافذة ».

### ب - جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

لقد اشترط المشرع الجزائري ضرورة الحصول على رخصة البناء للقيام بأشغال البناء وفقا لقانون 29-90 المعدل و المتمم و كذا قانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات فقد حدد قانون 29-90 المعدل و المتمم البناءات و الأشغال الملزمة للحصول على رخصة البناء منها التي نص عليها المادة 52 من قانون التهيئة و التعمير و بعد الحصول المالك أو كل من له الحق الحصول على رخصة البناء أن يباشر بالأعمال البناء وفقا للالتزامات المفروض عليهم و منها انجاز مشاريع البناء المرخص بها وفق مواصفاتها التقنية و أجالها القانونية أي وفقا لمواصفات رخصة البناء فعلى المالك ومن لهم حق الإشراف على القيام بالبناء كالمقاول و المهندس التقيد بهذه الالتزامات و المتمثلة في احترام قواعد العمران و احترام أجال انجاز هذه البناءات و هذا للحفاظ على طابع الجمالي و الحضاري للبناء <sup>(2)</sup>.

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 97.

2 - Rymond Leost, Droit pénal de l'urbanisme, Edition Le Moniteur Paris, 2001, p 125 et P 126.

فلا بد على صاحب الرخصة التقيد بالقواعد التي نص عليها قانون التهيئة والتعمير في مدى احترام الشروط الواجبة لإتمام انجاز البناء و بعض الاشتراطات خاصة بالارتفاقات و التي نص عليها المشرع الجزائري في رخصة البناء و لعل أهم الالتزامات القانونية المفروضة على صاحب الرخصة احترامه لمضمونها و تنفيذ مشروعه بمواصفات التقنية و المادية التي حددتها الرخصة و هذا بالإشراف مهندس معماري و مدني و كذا الإعلان بفتح ورشة و سوف نتطرق إلى شرح هذه النقاط في مايلي:

### 1- عدم مراعاة المواصفات التقنية و المادية في البناء

طبقا لنص المادة 76 من القانون 90-29 المعدل و المتمم تنص على أنه « يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء »

من خلال نص المادة نستنتج صاحب رخصة البناء عليه التقيد بالالتزامات المفروضة عليه في أحكام رخصة البناء و منها وجوب احترام الرسومات أي المخططات البيانية التي على أساسها سلمت رخصة البناء و من صور هذه التجريم هي عدم مراعاة الأصول الفنية في تصميم أعمال البناء و تنفيذها أو الإشراف على تنفيذها أو في متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات و البيانات أو المستندات التي منح الترخيص على أساسها.<sup>(1)</sup>

و بالتالي فإن مخالفة الالتزامات التي قررها قانون العمران على عاتق قائم بأعمال البناء يقضي أنه يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للمواصفات التقنية و التي من أجلها منحت رخصة البناء.

فقد ألزم المشرع الجزائري قبل البدء في أشغال البناء الحصول على رخصة البناء حيث أوجب و ضع تصاميم لمشاريع البناء الخاضعة لهذه الرخصة من قبل المهندس المعماري معتمد و تؤشر عليه و تودع مع طلب رخصة البناء <sup>(2)</sup> فالمهندس المعماري هو المختص و المسؤول عن وضع تصميمات و الرسومات الهندسية للبناء و تحديد النسب و الأبعاد و القياسات وفقا لتخصصه العلمي فيلزم بإعداد الرسومات بالأصول التقنية و الفنية وقت إعدادها <sup>(3)</sup>.

1- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار جامعة الجديدة للنشر، مصر، 2003، ص 22.

2- المادة 4 من المرسوم التشريعي 94-07 المعدل و المتمم بالقانون 04-06، مرجع سابق.

3- خالد رمضان عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 191.

فعند التنفيذ على المكاول أو صاحب الرخصة في حالة تدخله في عملية البناء ملزم بتنفيذ أي نقل الرسومات و التصميمات الهندسية من حيز النظري إلى حيز الواقع و عليه الإلزام بها فمثلا احترام معامل شغل الأرضية، معامل شغل أرضية الطريق و ملحقاتها و احترام الارتفاع المرخص به و كذلك بقاء الواجهة و عدم تعديلها و انجاز منافذ مقررة فمثلا تجاوز الباني معدل معامل شغل الأرضية القابلة للبناء دون ترك بعض الفراغات للتهوية مثلا أو عدم مراعاة المساحات المخصصة للطريق أو إقامة شرفة أو فتحة شباك أو هدم شرفة غرفة لمبنى بالدور الأرضي و استعمالها كمحل (1) فهنا خالف المرخص له مواصفات الفنية للبناء مما يؤدي حتما إلى تشوه عمراني يضر بجمال النسيج العمراني و الصحة العامة و الأمن و بالتالي يعرقل ممارسة حق المرور العام و حقوق الارتفاق العمومي التي يقرها القانون و بالتالي فلا بد من تنفيذ أعمال البناء وفقا لرسومات و البيانات و المستندات التي منح ترخيص على أساسها و المعتمدة من جهة الإدارية المختصة (2) إن حظر أو منع إنشاء مباني أو إقامة أعمال إلا إذا كانت مطابقة و متفقة مع شروط التالية:

- متفقة مع أحكام قانون العمران

- اعتماد على مخططات البيانة المعتمدة في رخصة البناء

و لعل الهدف من مراعاة المواصفات التقنية و المادية في البناء هو إلزام المرخص له بتنفيذ أعمال البناء طبقا للأصول الفنية المقررة قانونا في قانون التعمير بهدف المحافظة على سلامة المبنى و المباني المجاورة.

إن عدم احترام المرخص له بالمخططات و المواصفات التقنية للبناء يشكل جريمة في نظر القانون التعمير بحيث يتمثل ركنها المادي في قيام المتهم بالبناء المخالف للأصول الفنية المتعارف عليها في قانون التعمير.

حيث يتمثل ركنها المادي في قيام المتهم بالبناء مخالف للأصول الفنية المتعارف عليها في القانون التعمير أما ركنها المعنوي يتمثل في انصراف إرادة الجاني إلى نشاط الذي يتمثل في القيام بأعمال البناء دون مراعاة أحكام رخصة البناء فهذه الجريمة لا تستلزم قصدا خاصا بل تتوافر أركانها بتحقيق الفعل المادي و القصد الجنائي العام و هو انصراف قصد الجاني إلى إقامة بناء مخالف لمواصفات رخصة البناء.(3)

1- كمال محمد أمين، التدابير و الإجراءات لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، مجلة المفكر، العدد 13، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2013، ص 517.

2- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، مرجع سابق، ص 159.

3- إبراهيم عبد الخالق، الدفع القانوني في جرائم المباني، ط 1، المكتب الفني للإصدارات القانونية، مصر، 2013، ص 44.

## 2- عدم وضع لافتة مرئية تبين مراجع رخصة البناء

هي قيام بمجموعة من الإجراءات و الوفاء بعدد من الالتزامات بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال البناء المرخص بها و البعض الآخر أثناء التنفيذ و غيرها بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة البناء و يتمثل ذلك في التصريح و الإشهار القانونيين المشتملين على معلومات الضرورية التي من شأنها أن تعرف بمشروع البناء المراد انجازه في موقع محدد على قطعة ارض معينة بعد الحصول على رخصة البناء كما تعرف بصاحب المشروع أي الباني<sup>(1)</sup> و قد نصت المادة 60 من المرسوم 15-19 عن هذه اللافتة التي يجب أن تتضمن مجموعة من البيانات وحتى في حالة وضعها و لكنها غير مستوفية للبيانات الجوهرية المذكورة أنفاً و أن تكون اللافتة الموضوعية مخالفة للنموذج المقرر<sup>(2)</sup> و يعتبر الالتزام بوضع لافتة مرئية تبين ماهية المشروع و يعد عدم و وضعها جريمة يعاقب عليها يتمثل ركنها المادي في عدم وضع لافتة تبين معلومات حول المشروع المزمع إنشائه أما ركنها المعنوي هو القصد الجنائي العام أي بوجود عنصري العلم و الإرادة بأن يضع لافتة تدل على الأشغال إتمام الإنجاز و عدم وضعها يعاقب حسب نص المادة 89 منه التي تنص على أنه « يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار 5000 دج إلى عشرة آلاف دينار 10000 دج كل من يقوم بفتح و رشة إتمام الإنجاز دون ترخيص مسبق أو كل من لا يقوم بوضع سياج حماية الورشة أو لافتة تدل على أشغال إتمام الإنجاز»، أما قانون 90-29 المعدل و المتمم لم ينص على عقوبة هذه المخالفة و إنما جاء بنص عام وهي المادة 77 منه.

## 3- مخالفة عدم وضع حواجز مادية حول أشغال الهدم و البناء

نعني بها قيام المخالف بأشغال البناء أو الهدم دون وضع حاجز مادي يبين أن هناك أشغال متعلقة إما بالبناء أو الهدم خاصة إذا كانت محاذية للطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة و مساحات توقف السيارات و مساحة العمومية و غرض منها حماية أرواح الغير و حماية الممتلكات.<sup>(3)</sup>

## 4- عدم الاستعانة بمهندس معماري و مدني للقيام بأعمال البناء

إن رخصة البناء تسلم وفق الملف يحتوي على بعض الشروط منها تصاميم و المستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات و تكوينها وتنظيماتها و حجمها و مواصفاتها و مظهر واجهاتها و كذا اختيار المواد و الألوان مع مراعاة الانسجام مع المحيط المعماري الموجود فالهندسة المعمارية تراعي

1- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 190.

2- الفاضل خمار، مرجع سابق، ص 108.

3- المادة 72 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

خصوصيات المحلية و الحضارية للمجتمع لذا يشترط أن يعد التصميم من طرف المهندس المعماري معتمد (1) فهو الشخص الذي يعطي تصور عن المشروع البناء فيقوم بتنسيق و تنفيذ الأشغال الذي يشترط تأشيرته في رخص البناء (2) و قد نصت المادة 55 من قانون التهيئة و التعمير على أنه « يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية المعتمدين معا في إطار عقد إدارة المشروع » فمن خلال نص المادة يتضح أن المشرع استعمل لفظ يجب التي تفيد الإلزام فكل مشروع متعلق بالبناء لابد الاعتماد على مهندس معماري و آخر مدني فالمهندس هو الذي يضع النسب و يحدد استخداماتها وفقا لكراسة الشروط التي تحدد مواصفات البناء أي لابد من احترام قواعد البناء التي فرضتها رخصة البناء (3) و لابد أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري و بدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء باشتراك بين مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية (4) أما بالنسبة لرخصة التجزئة و شهادة التقسيم كذلك يتم إعداد ملف بياني و تقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية الذي يؤشر عليه كل من مهندس معماري و مهندس مسح الأراضي (5) أما رخصة الهدم فملف تقني و البياني يعده مهندس معماري و آخر مدني حسب نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19.

- كما لابد من مرافقة كل من مهندس المعماري و المدني أثناء تنفيذ الأشغال حيث يتم الإشراف عن المشروع كل من المهندس المعماري و المدني لتنفيذ الأعمال المرخص بها (6) و الملاحظ أن قانون التهيئة و التعمير و المرسوم 15-19 و كذا قانون 08-15 لم ينص على هذه المخالفة بعدم استعانة بمهندس معماري و آخر مدني و إنما اكتفى المشرع في قانون 90-29 المعدل و المتمم بنص المادة 77 منه التي لم تحدد نوع المخالفات، و لكن رتب المشرع مسؤولية كاملة للمهندسين المعماريين و مشرفين على انجاز أغال البناء عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم و عليه الالتزام في إعدادها وفقا للمواصفات التقنية و المادية التي نص عليها قانون التعمير.(7)

1- بشير التجاني، التضرر و التهيئة العمرانية في الجزائر، مرجع سابق، ص 77.

2 - Jean Bernard Auby et Hugues Périnet, Droit de l'urbanisme et de la construction, Op.cit., P 621.

3- خالد رمضان عبد العال سلطان، مرجع سابق، ص 193.

4- المادة 44 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

5- المادة 11 و المادة 35 من نفس المرسوم.

6- محمد حسين منصور، هندسة معمارية، مرجع سابق، ص 30.

7- المادة 47 من المرسوم التشريعي 94-07 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

**ج - الهدم بدون رخصة**

لقد ألزم قانون التهيئة و التعمير 29-90 المعدل و المتمم على الحصول على رخصة الهدم قبل كل عملية هدم كلية أو جزئية في مناطق الخاصة المحددة في نص المادة 46 منه و يعد الإخلال بهذا الالتزام مخالفة يعاقب عليها و ركن المادي لهذه الجريمة هو شروع في عملية الهدم دون رخصة في المناطق ذات مميزات خاصة.

و حتى في المشاريع المخصصة للسكن الفردي التي يمكن للمعني إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء فكان على المشرع إلزامها و ليست اختيارية بكلمة يمكن و هذا لمخاطر التي قد تنجم عنها بالنسبة للغير و يحرر محضر القيام بأشغال الهدم بدون رخصة من قبل العون المؤهل قانوناً.<sup>(1)</sup>

أما ركنها المعنوي هو اتجاه إرادته إلى فعل ذلك مع علمه أن هذا مخالف للقانون كذلك بالنسبة لهذه المخالفة نصت على عقوبتها المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير و لم تأتي بنص خاص إلا أنه نصت على ذلك المادة 79 من قانون 01-99 و المادة 99 من قانون 04-98.

**د- مخالفة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم**

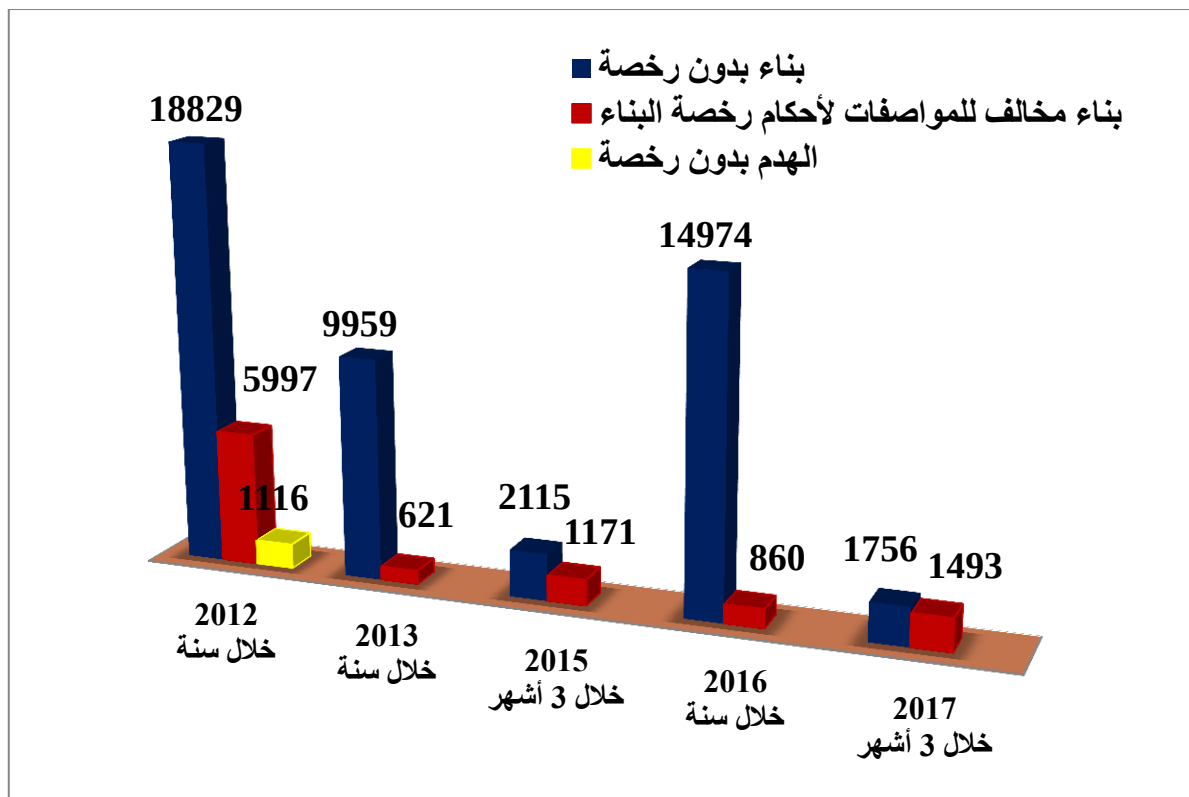
و تتمثل هذه المخالفة هو قيام المعني بعملية التقسيم دون حصول على شهادة التقسيم أو حتى و جود الشهادة إلا أنها منتهية الصلاحية و كذا عدم مطابقة أشغال التقسيم للتصاميم و المخططات التي منحت من أجلها شهادة التقسيم إلا أن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد لهذه المخالفة محضر معايينة كما فعل في رخصة البناء و الهدم و التجزئة و كذا لم يحدد العقوبة المقررة في حالة مخالفتها إلا أننا نسقط هذه الحالة لنص المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.

فمن خلال هذه المخالفات نبين وضعيتها على المستوى الوطني حيث أحصت مديرية العامة للأمن الوطني خلال سنة 2012 حوالي 18829 مخالفة متعلقة بجريمة البناء بدون رخصة و حوالي 5997 مخالفة متعلقة بالبناء المخالف لأحكام رخصة البناء و 1116 مخالفة متعلقة بالهدم بدون رخصة، أما في سنة 2013 حوالي 9959 مخالفة متعلقة بجريمة البناء بدون رخصة فهي في انخفاض مقارنة بسنة 2012، كما أحصت مديرية الأمن حوالي 621 مخالفة متعلقة بالبناء المخالف لأحكام رخص البناء، أما في سنة 2015 أي خلال ثلاثة أشهر الأولى عدد المخالفات قدرت حوالي 2115 مخالفة متعلقة

---

1- أنظر الملحق ص 393.

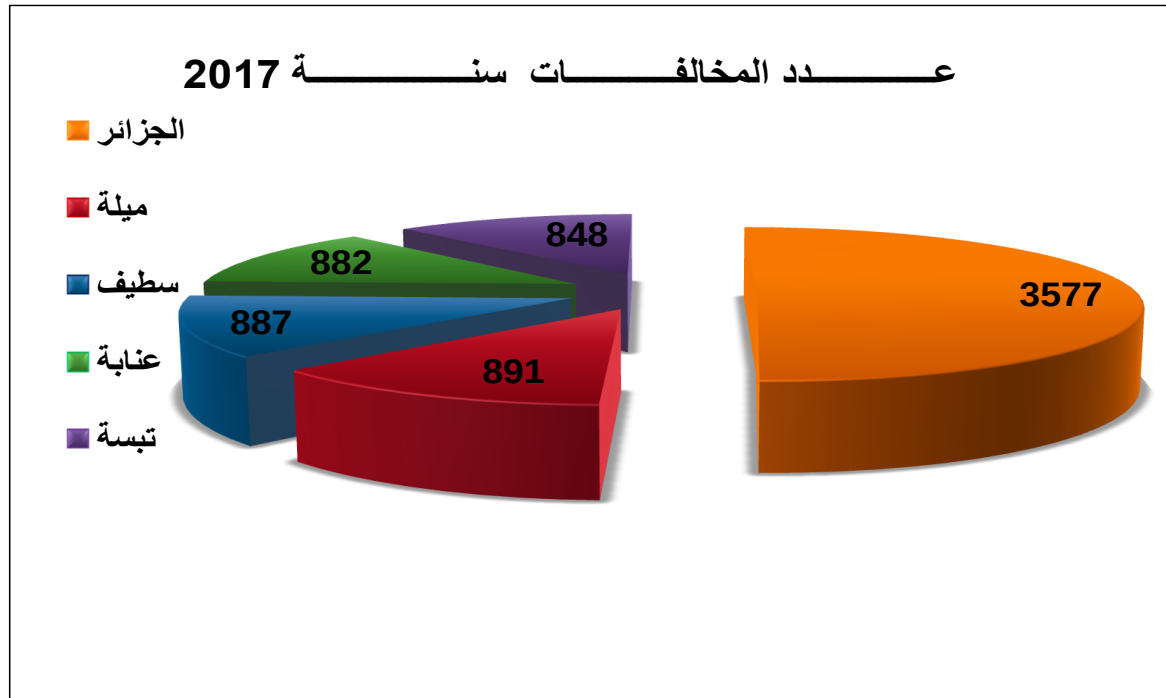
بجريمة البناء بدون رخصة و حوالي 1171 متعلقة بالبناء المخالف لأحكام الرخصة و هذه الحالة نلاحظ ارتفاع في ارتكابها مقارنة بسنة 2013، أما في سنة 2016 نلاحظ ارتفاع عدد المخالفات مقارنة بسنة 2013 قدرت حوالي 14974 مخالفة متعلقة بالبناء بدون رخص و حوالي 860 مخالفة متعلقة بالبناء المخالف لأحكام الرخصة، أما في سنة 2017 خلال ثلاثة الأشهر الأولى قدرت جريمة البناء بدون رخصة حوالي 1756، و 1493 مخالفة متعلقة بالبناء المخالف لأحكام الرخصة و هذا ما هو واضح في المخطط البياني:<sup>(1)</sup>



كما أعدت مديرية الأمن الوطني ترتيب من بين 48 ولاية توجد 5 ولايات تعرف مخالفات العمران تحتل ولاية الجزائر المرتبة الأولى ب 3577 مخالفة، و في المرتبة الثانية ولاية ميله ب 891 مخالفة، و في المرتبة الثالثة ولاية سطيف ب 887 مخالفة، و في المرتبة الرابعة ولاية عنابة ب 882 مخالفة أما المرتبة الخامسة ولاية تبسة ب 848 مخالفة كما هو واضح في المخطط:

www.echoroukonline.com-1 يوم 2017/10/11

www.djazaires.com يوم 2016/10/21



نستنتج من خلال المخططين أن مخالفات التعمير المتعلقة بالبناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة و الهدم بدون رخصة كل سنة تتزايد و كثرة ارتكابها و هذا ناتج عن غياب الرقابة على الميدان و كذا جهل المواطن و غياب الوعي الثقافي لقوانين العمران، و حاجة المواطن للسكن فتح مجال للبناء العشوائي و الفوضوي.

إن قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم 55-06 المعدل و المتمم فقد حصروا مخالفات التعمير إلا في الحالات سابقة الذكر إلا أن استحدث المشرع الجزائري قانون 15-08 محدد لمطابقة البناءات و قانون 11-04 المتعلق بالترقية العقارية و التي سوف نتطرق إليها.

#### ثانيا: المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير في ظل قانون 15-08 و قانون 11-04

جاء قانون 15-08 المتعلق بمطابقة البناءات ليضع حدا لحالات عدم انتهاء البناءات و الورشات المفتوحة لأجل غير محدد الذي يرتب عليه تدهور جمالي للمدن و بيئي فمن بين المخالفات المتعلقة بعقود التعمير في ظل هذا القانون تتمثل في مايلي:

لقد نص قانون 15-08 في مواده من 74 إلى 92 عن أهم مخالفات عقود التعمير و هي كالآتي:

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة نصت عن هذه المخالفة المادة 73 من قانون 15-08 التي تنص على أنه « يجب أن توقف بموجب أمر من الوالي أو بطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الأشغال التي تهدف إلى إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة فوق الأملاك الوطنية العمومية أو فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء طبقا للأحكام مخططات التعمير السارية المفعول »، فلا بد من الحصول على رخصة التجزئة في حالة تشييد مجموعة سكنية فوق الأملاك الوطنية العمومية و الملكية الخاصة و حالة غيابها يأمر الوالي بإعادة الحالة كما كانت عليه أو هدم البناءات المشيدة في أجل يحدده الوالي و هذا يتمثل في الجزاء الإداري للمخالف و لا يعفى من المتابعة القضائية فكل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية يعاقب بالعقوبة بالحبس من 6 أشهر إلى سنتين و بغرامة قدرها مائة ألف دينار 100000 دج إلى مليون دينار 1000000 دج<sup>(1)</sup> و كذلك كل من يشيّد بناية داخل تجزئة لم يتحصل على رخصة التجزئة يعاقب بغرامة حددتها المادة 75 من نفس القانون ويتم تعيين المخالفة عن طريق فرق أعوان مكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء التجزئات أو مجموعة سكنية.<sup>(2)</sup>
- عدم انجاز بناية في أجل محدد في رخصة إتمام الإنجاز إذا لم يشرع صاحب البناءات غير متممة و التي تحصل صاحبها على رخصة البناء و البناءات غير متممة و لم يحصل صاحبها على رخصة البناء في أشغال البناء في الأجل محدد في رخصة إتمام الإنجاز يعاقب بغرامة طبقا لنص المادة 90 من قانون 15-08 فعلى صاحب المشروع أن ينطلق في أشغال خلال أجل حددته المادة بثلاثة أشهر من تاريخ تسليم رخصة إتمام الإنجاز فخلال هذه المدة على رئيس مجلس الشعبي البلدي القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان المؤهلين بتعيين المخالفة من أجل معاينة انطلاق الأشغال إتمام الإنجاز.<sup>(3)</sup>
- مخالفات أحكام و التزامات رخصة إتمام الإنجاز و التي تتمثل في فتح ورشة إتمام الإنجاز دون ترخيص و عدم وضع سياج الحماية أو لافتة المادة 89 و المادة 56 منه و كذا عدم إتمام أشغال الإنجاز في الأجل المحدد في رخصة إتمام الإنجاز.
- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الأجل محدد.
- عدم إيداع طلب إتمام انجاز الأشغال أو طلب رخصة البناء على سبيل التسوية.
- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل القانوني طبقا لنص المادة 60 منه فعند إتمام انجاز البناية على صاحب المشروع أن يتقدم بطلبه بتسليمه شهادة المطابقة و إلا عرض للعقوبة منصوص عنها في المادة 92 من قانون 15-08.

1- المادة 74 من قانون 15-08 ، مرجع سابق.

2- المادة 68 نفس القانون.

3- المادة 27 نفس قانون.

- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق مطابقتها و تتمثل هذه الحالة في عدم إتمام أشغال البناء أو كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً و يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلم له توقيف الأشغال في أجل تحقيق المطابقة و يمنع استئناف الأشغال تحت طائلة العقوبات و هذا ما نصت عليه المادة 85 منه.

فمن خلال قانون 15-08 حدد مخالفات عقود التعمير و المتمثلة في رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة إتمام الإتمام الإنجاز لكن لم ينص كذلك عن المخالفات المتعلقة بشهادة التقسيم و كأن المشرع الجزائري لم يعطي لها أهمية .

أما قانون 11-04 جاء من أجل استكمال المشاريع المتأخرة فضلا عن النص على عقوبات ضد المرققين العقاريين الذين يرتكبون انحرافات أو تجاوزات فكثير من المرققين العقاريين يقومون بإدخال تغييرات مختلفة على واجهات نتيجة رغبتهم في تكييف مشاريع تتلاءم مع احتياجاتهم أو بناءا على طلبات المكنتبين<sup>(1)</sup> فمن بين مخالفات التي نص عليها قانون 11-04 تتمثل في مايلي:

- عدم إخضاع نشاط الترقية العقارية إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء حيث نصت المادة 5 منه على إخضاع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء طبقا للقوانين الخاصة بالتعمير بمعنى إخضاع جميع أوجه نشاط الترقية العقارية بناء تهيئة إصلاح ترميم تجديد عمراني أو إعادة تأهيل إلى القواعد المعمول بها في مجال التهيئة و التعمير كاحترام علو البناءات احترام معامل شغل الأراضي.

- الشروع في أشغال عقارية دون الحصول على ترخيص إداري مسبق أو مخالفة له و هذا ما نصت عليه المادة 109 من قانون 10-11 على ضرورة أخذ رأي مسبق المجلس الشعبي البلدي قبل شروع في أي نشاط عقاري عمراني على إقليم البلدية و هذه الحالة خاصة بكل عملية ترميم إعادة التأهيل أو التجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم تخضع إلى ترخيص إداري مسبق<sup>(2)</sup> فرغم صرامة هذا القانون إلا أن التطبيق الميداني له مازال محدودا.

1- محمد حجابي، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية و تداعياتها على التهيئة العمرانية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، جامعة ورقلة، سنة 2012، ص 3.

2- المادة 06 من قانون 11-04، مرجع سابق.

فهو يتزايد على مرأى من سلطات المختصة عدد مشاريع الترقية العقارية المخالفة للقانون كغيرها من المباني دون أي تدخل<sup>(1)</sup> فبعض مشاريع لا تتطابق مع مخططات التعمير و هو ما يجعل مديرية التعمير و البناء في نزاع متصل مع المرقين العقاريين.

### الفرع الثاني

#### المخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق ذات مميزات خاصة

لقد نص قانون 90-29 المعدل و المتمم على المناطق ذات مميزات خاصة في الفصل الرابع منه من المادة 43 إلى غاية المادة 49 منه و التي تتمثل في الساحل و الأقاليم ذات ميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات مردود فلاحى عالي أو الجيد و نظرا لخصوصيات هذه المناطق أولى لها المشرع اهتمام خاصا في مجال التعمير مما أدى إلى صدور قوانين و مراسيم تنفيذية لهذه المناطق تبين فيها كيفية ضبط المخالفات التعمير في هذه المناطق و تحديدها و لتوضيح ذلك نتطرق أولا إلى مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق الساحلية و المواقع السياحية أما ثانيا إلى مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في الأقاليم ذات الميزة الطبيعية التاريخية و الثقافية و ثالثا إلى مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق الفلاحية و الغابية وأخيرا مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى.

#### أولا: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق الساحلية و المواقع السياحية

لقد تطرقنا في الباب الأول إلى تعريف هذه المناطق و القوانين و المراسيم التي تضمنتها فقد حدد قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه و القانون 99-01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة و قانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية أهم المخالفات الخاصة بالتعمير فلا بد التطرق إليها بالنسبة إلى كل منطقة .

##### أ- المناطق الساحلية

لقد نصت المادة 4 من قانون 02-02 على أن تسهر الدولة و الجماعات المحلية عند إعداد أدوات التهيئة العمرانية توجيه توسيع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري حتى يحضى الساحل بحماية و عدم المساس بوضعيته فمن بين المخالفات الواقعة على هذه المناطق نصت عليها المادة 30 الفقرة 2 من قانون 02-02 على أنه « مخالفة البناء أو إقامة منشآت أو طرق أو حظائر توقيف السيارات أو مساحات للترفيه في المناطق الشاطئية ذات التربة و الخط الشاطئ الهشين أو المعرضين للانحراف ».

1- محمد حجاري، مرجع سابق، ص 13.

و يتم إثبات هذه المخالفات في المنطقة شاطئية<sup>(1)</sup> بمحضر مخالفة طبقا لنص المادة 38 من قانون 02-02 كما تنص المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ الأشغال التهيئة طبقا لأحكام هذا القانون.

### ب- المناطق السياحية

نص قانون المتعلق بمناطق المتعلق بمناطق التوسع و المناطق السياحية و قانون المتعلق بالفندقة على أهم المخالفات التعمير التي قد ترتكب ضمن هذه المناطق و تتمثل في مايلي:

1- القانون المتعلق بالفندقة 01-99 ألزم القانون المصادقة على مخططات مشاريع البناء المتعلق ببناء مؤسسات فندقية أو تعديل أو هدم أو تهيئة مؤسسات فندقية قبل تسليم الرخص من الجهات الإدارية المختصة و إلا تكون تحت طائلة العقوبات المنصوص عنها في المادة 79 و عليه فعدم التصديق من قبل الإدارة المكلفة بالسياحة و قيام بأشغال البناء و التعديل و التهيئة يعد مخالفة يعاقب عليها و التي تعد مخالفة بناء أو هدم دون تصديق من جهة مختصة.

2- القانون المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية فمن بين المخالفات التي نصت عليها المادة 44 من قانون 03-03 و هي حالة القيام بأعمال التهيئة السياحية مخالفة لأحكام مخطط تهيئة السياحة و من بين هذه الأشغال الشروع في الحفر و التسوية و التسييج المقامة داخل المناطق التوسع السياحي و كذلك في حالة عدم اتخاذ رأي المسبق للوزارة المكلفة بالسياحة في منح رخصة البناء كذلك نصت المادة 50 من قانون 03-03 عن أنواع المخالفات عقود التعمير و التي تتمثل في مايلي :

- عدم مطابقة أشغال البناء مع وثائق البناء و التعمير المصادق عليها من سلطات المختصة و التي يعاقب عليها قانون 29-90 المعدل و المتمم في نص المادة 70 و لكن نطبق نص المادة 50 من قانون 03-03 باعتبار أن الخاص يقيد العام و أن هذه الأخيرة اشد من نص المادة 70 من قانون التهيئة العمرانية.

- منع الأعوان المؤهلين للمراقبة مخالفة التعمير من إجراء الرقابة و التحري بعدم تقديم الرخص و الشهادات.

- التصريح الكاذب للحصول على رخصة البناء في المناطق التوسع و المواقع السياحية بتقديم الوثائق و معلومات تضلل الجهة المختصة بتسليم رخصة البناء.

1- عرف قانون 02-03 المحدد لقواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ الشاطئ بأنه « الشريط الإقليمي للساحل الطبيعي تظم المنطقة المغطاة بأمواج البحر في أعلى مستواها خلال سنة في الظروف الجوية العادية ».

**ثانيا- مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المساحات و المواقع المحمية**

نصت المادة 99 من قانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي على جريمة البناء دون رخصة داخل الممتلكات الثقافية أو في مجال رؤية هذه الممتلكات المحددة ب 200 م<sup>2</sup> كذلك من بين المخالفات ما نصت عليه المادة 15 و 21 من قانون 04-98 التي تتمثل في القيام بالأعمال دون مراعاة الإجراءات المنصوص عنها في قانون فإذا كانت طبيعة الأشغال تستلزم رخص التعمير أي رخصة البناء أو رخصة التجزئة تسلم وفق قانون التهيئة و التعمير و لكن لا بد من إبداء رأي الموافقة من مصالح وزارة المكلفة بالثقافة فانهدام الموافقة مع وجود هذه رخص تعد مخالفة يعاقب عليها وفقا لنص المادة 99 من قانون 04-98 و إن كانت المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم أشد من نص المادة 99 منه أما بالنسبة للمجالات المحمية الطبيعية فقد تضمنت المادة 39 من القانون 02-11 عقوبات لكل من يقوم بالبناء في المحمية الطبيعية الكاملة الذي يعتبر نشاط ممنوع بموجب المادة 8 من نفس القانون بعد استصدار رخصة البناء و منه فان البناء في هذه المناطق دون رخصة يشكل جريمة البناء بدون رخصة و كمثال على هذه الجريمة داخل القطاع المحفوظة لقصبة الجزائر قيام احد المالكين بأشغال تعلية المتمثلة في بناء غرفة على مستوى سطح عمارة واقعة داخل القطاع المحفوظ دون الحصول على رخصة البناء مما استوجب صدور قرار بهدم من رئيس مجلس الشعبي البلدي لبلدية القصبة.<sup>(1)</sup>

**ثالثا: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق الفلاحية و الغابية**

إن منح رخصة البناء في الأراضي الفلاحية لا تسلم إلا بعد التحقق من أن المساحة المراد بناؤها جاءت مطابقة مع المساحة المرجعية فيما يخص البناءات ذات استعمال السكني و قد نص قانون 16-08 على أحكام جزائية تتعلق بحماية الأراضي الفلاحية و الحفاظ على صفتها و وجهتها فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها و هذا حتى و إن كانت البلدية مالكة لها.<sup>(2)</sup>

أما المخالفات التعمير الواقعة على الأراضي الغابية فإن البناء في الأملاك الغابية دون رخصة يعد مخالفة لأنه طبقا لنص المادة 31 منه فان كل بناء يقع على الأملاك الغابية يخضع إلى ترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات و يقصد بالبناء هنا البناء المخصص لإقامة مركز دراسات بيئية أو بناء المخصص لإقامة أعوان الغابات و التي تستغل الموارد الطبيعية للغابة أما الترخيص بإنشاء بناية من اجل سكن فهنا مستبعد كما ذكرنا سابقا.

1- دحيم فهيمة، مرجع سابق، ص 185.

2- محمد يهمي، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مرجع سابق، ص 130.

رابعاً: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق عرضة للكوارث الطبيعية

من مخالفات التعمير التي نص عليها قانون 20-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة في نص المادة 70 منه على أنه « دون الإخلال بأحكام التشريعية المعمول بها في مجال البناء و التهئية و التعمير يمنع البناء منعاً باتاً بسبب خطر الكبير لاسيما في المناطق ذات الخطورة الآتية:

- المناطق ذات التصدع الزلزالي الذي يعتبر نشيطاً
- الأراضي ذات الخطر الجيولوجي
- الأراضي المعرضة للفيضان و مجاري الأودية و المناطق الواقعة أسفل السدود دون مستوى قابلة الإغراق بالفيضان.....
- مساحات حماية المناطق الصناعية و الوحدات الصناعية ذات الخطورة أو كل منشأة صناعية أو طاغوية تنطوي على خطر كبير
- أراضي امتداد قنوات المحروقات أو الماء أو جلب الطاقة التي قد ينجر عن إتلافها أو قطعها خطر كبير .»

و يفهم من نص المادة أن أعمال البناء التي تقام في منطقة حددها مخطط عام للوقاية من خطر الكبير يقوم العون المؤهل قانوناً بتعيين المخالفة و بالتالي يحق لرئيس المجلس الشعبي أو الوالي الأمر بهدم البناء طبقاً لنص المادة 76 مكرر 4 من قانون 29-90 المعدل و المتمم يستنتج أن منح رخص التعمير خاصة رخصة البناء يأخذ بعين الاعتبار مضمون مخطط الوقاية و لا يمكن الحصول على رخصة البناء في هذه المناطق إلا بعد إجراء خاص للمراقبة و يمكن رفض هذه الرخصة إذا ما تم تحديد المنطقة في مخطط الوقاية.

كذلك من مخالفات التعمير في هذه المنطقة ما نصت عليه المادة 23 منه على منع إعادة البناء، هدم كلياً أو جزئياً بسبب زلزال أو خطر جيولوجي و بالتالي يخضع لعقوبة المنصوص عنها في المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم.

## المطلب الثاني

## المتابعة الجزائية لمخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير

إن القاضي الجزائي له دور ردعي للمخالفين قانون التعمير خاصة المخالفات التي سبق ذكرها في المطلب الأول و المتمثلة في محاضر المعاينة التي يعدها أعوان المكلفون بالرقابة فالدعوى الجزائية لا تتحرك إلا بناء على محاضر<sup>(1)</sup> سابقة الذكر و التي حددها مرسوم 55-06 المعدل و المتمم على سبيل الحصر و كذا قانون 15-08 فبناء على هذه المحاضر تحرك الدعوى العمومية و يوقع الجزاء على مخالف رخص و شهادات التعمير و إن كانت النزاعات المطروحة على القضاء هي جريمة البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة و هي الجرائم أكثر انتشارا في القضاء الجزائي الجزائي كما يمكن أن تحرك الدعوى العمومية كاستثناء عن القاعدة العامة من المدعى المدني أي من قبل مضرور من جرائم مخالفة رخص و شهادات تعمير نصت على ذلك المادة أولى مكرر الفقرة الثانية من قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم<sup>(2)</sup> على أنه « كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى (دعوى عمومية) طبقا للشروط المحددة في هذا القانون » و لتوضيح إجراءات المتابعة الجزائية لمخالف رخص و شهادات التعمير لابد التطرق بداية في الفرع الأول إلى الأشخاص المسؤولين جزائيا عن مخالفات الرخص و شهادات التعمير أما في الفرع الثاني نتطرق إلى تحريك الدعوى العمومية ضد مخالف رخص و شهادات التعمير و أخيرا في الفرع الثالث مباشرة الدعوى العمومية و انقضائها.

## الفرع الأول

## الأشخاص المسؤولون جزائيا عن مخالفات رخص و شهادات التعمير

إن انتهاك قانون التعمير يترتب مسؤولية جزائية للمخالفين فهي جرائم يعاقب عليها نص خاص لأنها من النظام العام لقد نص قانون 29-90 المعدل و المتمم عن الأشخاص التي تسأل جزائيا عن أي مخالفة ترتكب في حالة الإخلال أو تجاهل الالتزامات المفروضة في قانون العمران حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 77 منه على أنه «... و يمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة » من خلا نص المادة حددت الأشخاص المسؤولة عن مخالفات رخص و شهادات التعمير و المتمثلة في:

- 1- المادة 6 من الأمر رقم 02-15 المؤرخ في 23 يوليو 2015 يعدل و يتمم الأمر 155-66 المؤرخ في 8 يوليو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر العدد 40 تعدل المادة 36 منه.
- 2- قانون رقم 07-17 المؤرخ في 27 مارس 2017 يعدل و يتمم الأمر 155-66 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر العدد 20.

- مستعملي الأرض.
- المستفيدين من الأشغال.
- المهندس المعماري.
- المقاول.
- كل مسؤول عن تنفيذ الأشغال.

و قد نصت المادة 79 من قانون 15-08 بالنسبة لرخصة البناء على أنه « يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50000 دج إلى مئة ألف دينار 100000 دج كل من يشيد أو يحاول تشيد بناية دون رخصة البناء ».

أما رخصة التجزئة نصت المادة 75 منه على أنه « يعاقب بغرامة من مائة ألف دينار 100000 دج إلى مليون دينار 1000000 دج كل من يشيد بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة التجزئة » و نصت المادة 75 منه على أنه « تطبق العقوبات المنصوص عليها في المادتين 74 و 75 أعلاه على المقاول الذي أنجز الأشغال و المهندس المعماري و المهندس و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر تسببت في المخالفة »

أما بالنسبة لشهادة المطابقة نصت المادة 88 منه على أنه « يعاقب بغرامة من خمسين ألف 50000 دج كل من يقوم بربط المؤقت أو النهائي للبناء غير القانوني بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على التوالي، على رخصة البناء أو شهادة المطابقة » كما نصت المادة 92 منه على أنه « يعاقب بغرامة من عشرة آلاف دينار 10000 دج إلى خمسين ألف دينار 50000 دج كل من لم يقدم طلب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون ..... »

من خلال النصوص القانونية سألقة الذكر لكل من قانون التهيئة و التعمير و قانون مطابق البناء حددت الأشخاص المسؤولة عن مخالفات عقود التعمير خاصة البناء بدون رخصة و إنشاء تجزئة بدون رخصة التجزئة و عدم المطالبة بشهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال و لتوضيح ذلك نتطرق بداية إلى الأشخاص المسؤولة طبقا لقانون 29-90 المعدل و المتمم ثم إلى الأشخاص المسؤولة طبقا لقانون 15-08.

أولاً: الأشخاص المسؤولون عن مخالفات رخص و شهادات التعمير طبقاً لقانون 90-29 المعدل و المتمم

قد حددت المادة 77 الفقرة الثانية من قانون التهيئة و التعمير الأشخاص المسؤولون عن مخالفات رخص و شهادات التعمير و هم:

#### أ- مستعمل الأرض

يقصد المشرع هنا الاستفادة من الأرض غير مبنية بالقيام بأعمال البناء من قبل الأشخاص الذين يحق لهم البناء بمعنى تحويل أرض غير مبنية إلى أرض مبنية للاستفادة بها فمن هم الأشخاص المعنيين ؟

قد يكون المالك هو مستعمل الأرض أو غير المالك فقد حدد المرسوم 15-19 الأشخاص الذين لهم صفة طالب رخصة أو شهادة فرخصة البناء مثلاً حددت المادة 42 منه الأشخاص الملزمون برخصة البناء و هم:

1- الملك و هو الشخص الذي تثبت له حق الملكية طبقاً لنص المادة 50 من قانون 90-29 حيث ربط المشرع هنا حق البناء بالملكية الأرض.

2- الوكيل هو الشخص الذي يفوضه المالك للقيام بأعمال البناء مثلاً لحسابه و باسمه وفقاً لنص المادة 571 من قانون المدني.

3- المستأجر و هو مخصص له قانوناً بالقيام بأعمال البناء ضرورية للعين المؤجرة و لكن لا بد من أخذ الإذن من المؤجر حسب نص المادة 492 الفقرة الأولى التي تنص على أنه « لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن من المؤجر » يتعين على المستأجر إثبات صفته في طلب رخصة البناء بتقديم عقد الإيجار و الإذن مكتوب من المؤجر معاً .

4- حائز للأراضي الملكية الخاصة و الشاغل للأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو خصبة نصت المادة 39 من قانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري فكل شخص يمارس حيازة على أرض الملكية الخاصة لم تخضع لعملية المسح الأراضي بعد و أن تكون الحيازة مستمرة و هادئة و غير منقطعة و علنية تثبت صفة الحائز بموجب شهادة الحيازة و بالتالي يحق لصاحب الحيازة طلب رخصة البناء أما الشاغل نصت عليه المادة 35 من قانون 90-29 على أنه « لا تسلم رخصة البناء إلا للملاك أو الحائزين أو شاغلين الذين يبادرون بذلك في نطاق الاحتياجات الخاصة » يشترط لتسليم رخصة البناء للشاغل أن يكون المراد منها إنشاء بنايات ذات الاستعمال السكني و في إطار الاحتياجات الذاتية للشاغل للأراضي الفلاحية الخصبة جداً أو الخصبة لنفس الشروط.<sup>(1)</sup>

1- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 90.

5- حامل شهادة الترقيم المؤقت نص على ذلك المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري يحق لصاحب الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر و الترقيم المؤقت لمدة سنتين حق في طلب رخصة البناء.

6- صاحب حق الامتياز للأمولاك الوطنية الخاصة نصت على ذلك المادة 51 من قانون المالية 02-97.

فالأشخاص المذكورة أعلاه مسؤولة جزائيا عن إنشاء بناء لأول مرة على أرض كانت غير مبنية في حالة البناء بدون رخصة وكذا جريمة عدم مطابقة البناء لمواصفات الرخصة و إنشاء تجزئة بدون رخصة التجزئة، فبالنسبة لرخصة التجزئة فإن مستعملي الأرض هم المالك، الموكل، الحائز، شخص المعنوي.<sup>(1)</sup>

### ب- المستفيد من الأشغال

يمكن اعتبار كل الأشخاص الذين لهم صفة طلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة سابق الذكر أنهم من المستفيدين من بناية القائمة حيث يشمل كل من آلت إليه المنفعة المزامنة للبناء أو اللاحقة له بشرط علمه بأن البناء أو التجزئة المنتفع بهما تمت بدون رخصة البناء و بدون رخصة التجزئة و على هذا الأساس يسأل القضاء الفرنسي المالك المؤجر على انه مستفيد بشرط أن يكون قد رخص للمستأجر بالبناء بدون رخصة البناء<sup>(2)</sup>، و تخضع رقابة مدى وجود الترخيص الذي يمنحه المالك أو المؤجر لرقابة قضاة الموضوع إذ انه لا يمكن مساءلتهما على أساس الإمتناع عن إلزام المستأجر بالحصول على رخصة البناء لان جريمة البناء بدون رخصة جريمة ايجابية أما المستأجر فقد يسأل إما باعتباره منفذا إذا ما قام بالبناء شخصيا و أما باعتباره مستفيدا و مسؤولا بان يكون طلب من ذوي الاختصاص البناء لحسابه كما انه لم يستبعد المالك الجديد أو المستأجر الجديد للبناء الذي تم بدون رخصة إذا ما علما بذلك لان عنصر الاستفادة محقق أيضا.<sup>(3)</sup>

### ج - المهندس المعماري

يقصد بالمهندس المعماري هو ذلك الشخص الحاصل على مؤهل هندسي في هندسة المعمار يؤهله لان يضع التصميمات و الخرائط و الرسومات و نماذج و يقدر الأبعاد و القياسات المختلفة للمنشآت و الأبنية المراد إقامتها و يشرف على تنفيذها<sup>(4)</sup> فهو الشخص الذي يقوم بالدور التنسيق و مراقبة تنفيذ الأشغال فهو مسؤول جزائيا عن تنفيذ الأشغال لذا نجد أن المشرع الزم تأشير المهندس المعماري

1- المادة 8 من 15-19، مرجع سابق

2 - Rêne Cristini, Droit de l'urbanisme, Op.cit. p 555

3- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص ص 93-94.

4- عبد الرازق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقال البناء دراسة مقارنة في قانون المدني رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق جامعة القاهرة سنة 1987، ص 412.

في طلب رخصة البناء<sup>(1)</sup> لما له من دور مستشار فني و يقصد به كذلك الشخص المكلف من قبل رب العمل بإعداد الرسوم و التصميمات اللازمة لإقامة المباني أو المنشآت الأخرى و الإشراف على تنفيذها بواسطة المقاول<sup>(2)</sup> و قد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 9 من المرسوم التشريعي 07-94 المعدل بقانون رقم 06-04 على أنه « يقصد ب صاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور انجاز البناء و متابعتة »

إن المشرع الجزائري استعمل مصطلح المهندس المعماري بمفهومه الواسع الذي يشمل كل الاختصاصات<sup>(3)</sup> سواء مهندس مصمم و مهندس استشاري و مهندس المشرف على التنفيذ و منه فان المهندس المعماري يختص إما بالتصميم أو الإشراف على التنفيذ إذا فالمهندس التصميم مسؤولا مسؤولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم و عليه الإلزام بإعداد الرسومات و تعديلاتها بالأصول الفنية و المواصفات القياسية المعمول بها و قت الاعداز كذا القرارات الصادرة في شأن أسس التصميم و شروط تنفيذ أعمال البناء حيث تقوم مسؤولية جزائية في حالة انجازه تصاميم تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول<sup>(4)</sup> و قد نصت المادة 76 من قانون 15-08 عن عقوبة كل من مهندس معماري و مقاول في حالة انجاز أشغال تتعلق بتشييد بناية على ارض لم يحصل لها على رخصة التجزئة أما بالنسبة لمخالفة البناء لأحكام رخصة البناء فان مسالة التصميم في الهندسة المعمارية لها انعكاسات تفوق الجانب المعماري فهي تتعدى إلى البيئة والنسق العمراني و مظاهر الجمال في المدينة لذلك خصها المشرع بجملة من القواعد و الالتزامات الصارمة الواجب مراعاتها عند وضع تصاميم الإنشائية البناء و عند عدم مراعاة ذلك يتحقق الخطأ في التصميم و يتمثل الركن المادي للجريمة<sup>(5)</sup>.

و حتى يتحقق المسؤولية الجزائية للمهندس المعماري لابد من توافر العناصر المتمثلة في ارتكاب سلوك عمدي أو إهمال جسيم و الإشراف على إقامة بناء مخالف للأصول الفنية و هذا في حالة مخالفة البناء لأحكام رخصة البناء و عدم مراعاته للقوانين و اللوائح و الأنظمة هنا يكون المهندس

1 - Jean Bernard Aubry et Hugues Périnet, Droit de l'urbanisme, Op.cit, p 62

2- محمد ليبب شنب، شرح أحكام عقد المقاولة في ضوء الفقه و القضاء، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر سنة 2004، ص 101.

3- مصطفى عابدة، مرجع سابق، ص 230.

4- محمد حنون جعفر، مسؤولية المقاول العقدي عن فعل الغير دراسة مقارنة، طبعة 1، المؤسسة حديثة للكتاب لبنان، سنة 2011، ص 138.

5- اقوجيل نبيلة، أعمال مهندسي البناء بين المطرقة التجريم و سندان الجزاء، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر، المنعقدة يومي 18/17 فيفري 2013 مجلة الحقوق و الحريات عدد تجريبي جامعة محمد خيضر بسكرة، ص 546.

المعماري معرضا نفسه للعقوبة الجزائية المقررة و المناسبة للجرم المرتكب<sup>(1)</sup>، كذلك تترتب المسؤولية مهندس المشرف على تنفيذ في حالة انه رخص لمباشرة أشغال البناء وأعطى أوامر لتشييد فهنا نكون أمام جريمة بإنشاء بناية دون رخصة البناء<sup>(2)</sup> و على مهندس مشرف على التنفيذ باعتباره المراقب على تنفيذ المشروع<sup>(3)</sup> إسقاط مواصفات رخصة البناء على الأشغال المنجزة فكل تجاوز و عدم التطابق مع مواصفات رخصة البناء يؤدي إلى قيام مسؤوليته و حددت المادة 50 ملغاة من المرسوم 07-94 عن عقوبات المتمثلة في غرامة التي ربطتها بطبيعة الأرض و يلاحظ إن هذه التفرقة من حيث طبيعة الأرض التي جاء بها المشرع لامبرر لها طالما إن الانتهاك ينصب على عدم الحصول على رخصة البناء<sup>(4)</sup> و قد حددت المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم عقوبة مخالفي أحكام رخصة البناء.

### د- المقاول

نعني بالمقاول كل شخص تعهد لرب العمل بإقامة بناء أو منشآت ثابتة أخرى في مقابل اجر دون أن يخضع في عمله لإشراف أو الإدارة<sup>(5)</sup> حيث يمارس المقاول عملا ذو طبيعة تجارية و يتسم نشاطه بالطابع المادي فهو الذي يتولى تنفيذ محتوى عقد المقاولة حيث يعهد إليه من جانب المهندس المعماري أو رب العمل بالتصاميم الهندسية لمشروع البناء و يقوم بالتنفيذ العملي بما تمليه عليه القواعد و الأصول الفنية للمهنة<sup>(6)</sup>.

فعلى المقاول أثناء انجازه العمل المتفق عليه احترام التصاميم الهندسية التي انجازها المهندس المعماري و مراعي لجميع قواعد التقنية و المعمارية و الجمالية و يتماشى ورغبات صاحب المشروع و جب علي مقاول أن يتبعه كما ورد عند تشييد البناية و ليس له أن يغير منه شيئا<sup>(7)</sup> و تترتب المسؤولية على المقاول في حالة قيامه بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من جهة الادارية المختصة<sup>(8)</sup>.

- 1- ماجدة شهناز بودوح و الأستاذة شهرزاد بوسطلة، المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهم البناء، مجلة منتدى قانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2014، ص 122.
- 2- المادة 6 من قانون 15-08، مرجع سابق.
- 3- نزيه نعيم شلالا، مرجع سابق، ص 88.
- 4- أحمد لعور و نبيل صقر، العقوبات في القوانين الخاصة، دار الهدى الجزائر، 2008، ص ص 251-252.
- 5- محمد لبيب شنب، مرجع سابق، ص 109.
- 6- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المالك، المهندس المعماري، المشرف على تنفيذ، المقاول، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق جامعة بن عكنون الجزائر 2001/2000 ص 112.
- 7- نسمة شيخ، التزامات مقاول البناء على ضوء لقواعد العامة في قانون الجزائري، مجلة الندوة للدراسات القانونية مركز الجامعي عين تموشنت، العدد 1، سنة 2013، ص 113.
- 8- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 19.

**هـ- المسؤولون الآخرون عن تنفيذ الأشغال**

إن العبرة في تحديد المسؤولين عن تنفيذ الأشغال البناء تكون بالشخص الذي اصدر الأمر بالبناء أو طلبه مهما كانت صفته حتى و لو لم يكن من لهم حق البناء بأن يكون من الغير<sup>(1)</sup> مثل حالة التعدي عن الملكية العقارية و البناء بدون رخصة كما قد يكون من المرقين العقاريين باعتبارهم مسئولون عن أشغال البناء كذلك يمكن اعتبار البناء الذي ينفذ أشغال البناء بموجب عقد عمل و إن كان في الواقع يعد عقد رضائي بين طرفين و لا يدون في شكل رسمي مما يؤدي إلى إفلاته من العقاب إلا في حالة ضبطه متلبس بتنفيذ أشغال البناء.

**ثانيا: الأشخاص المسؤولون عن مخالفات رخص و شهادات التعمير طبقا لقانون 15-08**

طبقا لنص المادة 79 من قانون 15-08 حددت الأشخاص المسؤولون جزائيا عن البناء بدون رخصة فمن خلال المادة ذكرت كل من يشيد أو يحاول تشيد قصرها المشرع على منفذي الأشغال أي مستعملي الأرض و هم المالك أو الوكيل أو الحائز أو المقاول أو المستأجر أو من الغير الذي يعتدي على حق الملكية أو صاحب حق الامتياز الذين لهم صفة حق البناء أما بالنسبة لنص المادة 74 و المادة 75 من قانون 15-08 المتضمنة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة أو إقامة بناية داخل تجزئة لم يتحصل صاحبها على رخصة التجزئة فان مسئولون جزائيا هم من لهم الحق طلب رخصة التجزئة الذي نص عليهم المرسوم التنفيذي 15-19 و هم المالك أو موكله أو شخص معنوي حيث حصر المشرع طلب رخصة التجزئة على هؤلاء الأشخاص مع إضافة شخص المعنوي الذي اغفل عنه المشرع في رخصة البناء فالشخص المعنوي قد يكون خاضع للقانون الخاص كالشركات المدنية و التجارية و الجمعيات و الوقف الخاص أو كانوا خاضعين للقانون العام مثل الدولة الولاية البلدية و المؤسسات العمومية ذات طابع الإداري الوقف العام فقد نصت المادة 51 مكرر من قانون العقوبات الجزائي على انه « باستثناء الدولة و جماعات المحلية و الأشخاص المعنوية خاضعة للقانون العام يكون الشخص معنوي مسؤولا جزائيا عن الجرائم التي ترتكب لحسابه من طرف أجهزته أو ممثله الشرعيين عندما ينص القانون على ذلك » فمن خلال نص المادة نستنتج انه لقيام المسؤولية الجزائية لشخص المعنوي أن ترتكب الجريمة لحسابه و أن لا يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون العام أي الدولة و الولاية و البلدية و أن ترتكب من طرف ممثلين الشرعيين للشخص المعنوي و أن ينص القانون صراحة على مسؤولية شخص المعنوي فان الشخص المعنوي يعامل تماما مثلما يعامل الشخص الطبيعي إذ بإمكانه أن يسأل عن أي جريمة منفذة أو تم الشروع فيها كما يمكن أن يكون

1- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 97.

فاعلا أو شريكا (1) فطبقا لنص المادة 51 مكرر من قانون العقوبات فإن الشخص المعنوي مسؤول جزائيا بحيث يسأل مسيره أو ممثله الشرعي سواء كان شخص عاما أو خاصا باعتبارهما أشخاص طبيعية طبقا للقواعد العامة (2) كذلك من بين الأشخاص المسؤولون جزائيا طبقا للقانون 15-08 هم: كل من المقاول و المهندس المعماري و الطوبوغرافي أو كل صاحب دراسة أعطى أوامر سبب في مخالفة المتمثلة في إنشاء بناية داخل تجزئة لم يحصل صاحبها على رخصة التجزئة (3) و حددت المادة 92 من نفس القانون عن طلب شهادة المطابقة في حالة إتمام أشغال البناء حيث يعاقب كل من لم يحصل على شهادة المطابقة التي تثبت مدى مطابقة البناية لرخصة البناء و هم منفذي الأشغال تترتب عليهم مسؤولية جزائية أي مالك و الوكيل و حائز و حامل شهادة الترخيم و المستأجر و صاحب حق الامتياز و شاغل الأرض الفلاحية، و طبقا لنص المادة 88 من قانون 15-08 كذلك تقع المسؤولية على المؤسسة التي تسمح بربط البناء بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول على رخصة البناء و شهادة المطابقة.

أما بالنسبة لرخصة الهدم و شهادة التقسيم فالأشخاص المسؤولة جزائيا عن ارتكاب مخالفات فيها كالهدم بدون رخصة أو القيام بعملية تقسيم العقار المبني دون شهادة التقسيم و إن كان هذه الأخيرة لم ينص عنها المشرع الجزائري لا من حيث محاضر و لا من حيث العقوبة في حالة مخالفتها فالمسؤولية الجزائية تحدد طبقا لطالبي شهادة التقسيم و هم المالك أو الحائز أو الشخص المعنوي (4) بالإضافة إلى أشخاص الذين حددهم قانون 29-90 المعدل و المتمم في نص المادة 77.

### الفرع الثاني

#### تحريك الدعوى العمومية ضد مخالفتي رخص و شهادات التعمير

تنشأ عن كل جريمة لقانون التعمير ضرر يسمح للدولة عبر جهاز النيابة العامة أن يتدخل طالبة من القضاء توقيع العقوبة لها و يتم هذا التدخل عن طريق تحريك الدعوى العمومية (5).

فيؤدي قيام جريمة البناء بدون رخصة و مخالفة البناء لأحكام الرخصة و كذا الهدم بدون رخصة و إنشاء تجزئة بدون رخصة كل المخالفات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير إلى تحريك الدعوى العمومية طبقا للقواعد العامة لقانون الإجراءات الجزائية إلا أنه توجد بعض خصوصيات باعتبار إن

1- أحسن بوسقيعة، الوجيز في قانون الجنائي العام، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 209.

2- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 95.

3- المادة 76 من قانون 15-08، مرجع سابق.

4- المادة 72 الفقرة 2 من مرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

5- عبد الرحمن خلفي، محاضرات في قانون الإجراءات الجزائية، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 88.

جرائم المتعلقة برخص وشهادات التعمير تخضع للقانون خاص المتمثل في قانون التهيئة و التعمير و المراسيم المنظمة له و تتمثل هذه الخصوصية بإثبات هذه الجرائم عن طريق فرق المعاينة المكلفة بذلك التي سبق نتطرق إليها في الباب الأول عن طريق إعداد محاضر ترسل إلى وكيل الجمهورية و بواسطتها تحرك الدعوى العمومية كما قد تحرك من طرف المتضرر.

### أولاً: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة

إن النيابة العامة المتمثلة في وكيل الجمهورية على مستوى المحكمة هي جهاز المنوط له بتحريك الدعوى العمومية و مباشرتها أمام القضاء الجزائي حيث يتم تحريك الدعوى الناتجة عن مخالفات عقود التعمير بمجرد علمهم بها تعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المكلفون بالمراقبة أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة (1)

و لتحريك الدعوى العمومية لابد أن تكون هناك واقعة تكيف على أساس أنها جريمة أي بدون جريمة لا حديث عن الدعوى العمومية و بالتالي لابد من ربط بين الواقعة و النص القانوني الذي يعتبر ذلك الفعل جريمة مثل جريمة البناء بدون رخصة أو مخالفة البناء المطابق للرخصة أو إنشاء تجزئة دون حصول على رخصة بعض الجرائم التي نص عليها قانون 15-08 فوكيل الجمهورية لا يقوم بتحريك الدعوى إلا بناء على تلقي المحاضر و الشكاوى و البلاغات (2) إلا أن وكيل الجمهورية في الجرائم المتعلقة بعقود التعمير يعتمد على محاضر معاينة التي يحررها الأشخاص المؤهلون لذلك.

أما عن كيفية إرسال محاضر المعاينة فقد نصت المادة 18 من قانون إجراءات الجزائية المعدل و المتمم على أنه « يتعين على ضباط الشرطة القضائية أن يحرروا محاضر بأعمالهم و أن يبادروا بغير تمهل إلى إخطار وكيل الجمهورية بالجنايات و الجنح التي تصل إلى علمهم » أما المادة 26 منه تنص على أنه « يرسل ذوو الرتب في شرطة البلدية محاضرهم إلى وكلاء الجمهورية عن طريق ضباط الشرطة القضائية الأقرب و يجب أن ترسل خلال الأيام الخمسة الموالية لتاريخ معاينة المخالفة على الأكثر » من خلا نص المادتين نلاحظ أن هناك تناقض بحيث الأعوان المكلفون بالمعاينة و هم ضباط الشرطة القضائية ملزمون بإرسال المحاضر مخالفات عقود التعمير إلى وكيل الجمهورية دون تمهل أي مستعجلة إما ذوي الرتب من الشرطة البلدية إرسال يكون خلال خمسة أيام من تاريخ المعاينة و لكن بالنسبة لقانون 29-90 المعدل و المتمم في نص المادة 76 مكرر 7 و المادة 19 من المرسوم

1- بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القاضي الجزائي، مخالفات التعمير، مجلة الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، 2013، ص 413.

2- المادة 36 من الأمر 02-15، مرجع سابق.

التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم يكون إرسال محضر معاينة الأشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء في أجل لا يتعدى اثني و سبعين 72 ساعة أي مدة 3 أيام و بالتالي نلاحظ اختلاف في تقدير آجال إرسال محاضر إلى وكيل الجمهورية فحتى بالنسبة للقوانين الخاصة بالمناطق ذات مميزات خاصة فيها اختلاف فقانون 01-99 المتعلق بالفندقة حدد آجال إرسال المحاضر 8 أيام<sup>(1)</sup> و قانون 02-02 المتعلق بتنظيم الساحل نص على إرسالها في أجل 5 أيام<sup>(2)</sup> و قانون 03-03 حدد أيام 15 يوم من إجراء المعاينة بإرسالها إلى الوالي المختص و/أو وكيل الجمهورية<sup>(3)</sup> و الشيء الملاحظ أن جريمة البناء بدون رخصة لم ينص قانون 29-90 المعدل و المتمم و المراسيم التنفيذية له عن إرسال محضر المعاينة إلى وكيل الجمهورية بل نصت في المادة 76 مكرر على إرسال محاضر المعاينة في حالة البناء بدون رخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي لاتخاذ قرار الهدم في أجل 72 ساعة إلا أن جاء قانون 15-08 في نص المادة 62 و المادة 66 التي تحدثت عن مخالفات هذا القانون تحرر في محاضر معاينة من بينها جريمة البناء بدون رخصة.

و من ناحية العملية نجد أن وكيل الجمهورية يقوم بتحريك الدعوى العمومية لمخالفتي عقود التعمير طبقا للمحاضر المحددة في قانون التهيئة و التعمير التي تعدها لجنة المراقبة و المحاضر التي تحرر من قبل ضباط الشرطة القضائية المتمثلة في محضر انتقال و معاينة بإضافة للمرفقات من محضر سماع أقوال للمتهم<sup>(4)</sup> و مختلف الوثائق الضرورية و يكون الملف مرفق باستمارة معلومات<sup>(5)</sup> مخصص لوكيل الجمهورية و كذا المحاضر التي يحررها الدرك الوطني مع المرفقات فالقاضي الجزائي كثيرا ما يعتمد عليها لإصدار حكم و توقيع الجزاء على مخالفتي التعمير.

و لتحريك الدعوى العمومية لابد من توافر شروط لإصدار حكم جزائي ضد المخالف و هي كالاتي:

عدم مطابقة الأشغال لرخصة البناء المسلمة كعدم احترام مخططات البناء و ذلك بتغيير الواجهات و الارتفاع و كذا البناء بدون رخصة و إنشاء تجزئة بدون رخصة و إقامة الهدم بدون رخصة و مختلف المخالفات التي تحرر بمحضر معاينة من قبل الأعوان المؤهلون قانونا التي تنص عليها قانون 15-08 بعد تحرير محاضر الذي يحرر و فق نموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 55-06 إذن يتعين عليه أن يحرر المخالفة على استمارة تحمل أختام و أرقام التسلسلية و تسجيل في السجل المفتوح لهذا الغرض

1- المادة 71 من قانون 01-99، مرجع سابق.

2- المادة 38 من القانون 02-02، مرجع سابق.

3- المادة 35 من قانون 03-03، مرجع سابق.

4- أنظر الملحق ص 405.

5- أنظر الملحق ص 406.

الذي رقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا حسب نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55-06 و يتعين عليه تحديد الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء و ذلك المراجع هذه الأخيرة و مكانها و تحديد هوية المخالف بدقة و يرسل المحضر إلى الجهة القضائية المختصة ( وكيل الجمهورية ) و يرفق المحضر وجوبا بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و كذا هوية المخالف و العنوان و ترسل نسخة كل من المحضر و التقرير إلى مدير التعمير و البناء للسهر على تطبيقها حسب نص المادة 19 من المرسوم 55-06<sup>(1)</sup>، فيتوافر هذه الشروط يتم تحريك الدعوى العمومية عن طريق وكيل الجمهورية و بعد اتصال وكيل الجمهورية بمحاضر المعاينة المخالفات يتخذ الإجراءات المناسبة باستدعاء المخالفين مباشرة أمام المحكمة الجنج على أساس أن هاته القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي كون معاينة المخالفات مادية و المحاضر التي تحتويها اغلبها لها نماذج محددة قانونا و تكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها أي لها حجية نسبية<sup>(2)</sup>، كما يمكن أن تحرك الدعوى العمومية من قبل المضرور من جرائم عقود التعمير و التي سوف نتطرق إليها.

#### ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر

تنص المادة الأولى مكرر في فقرتها الثانية من قانون الإجراءات الجزائية 07-17 على انه « كما يجوز أيضا للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقا للشروط المحددة في هذا القانون ».

طبقا لنص المادة فإن الطرف المتضرر من جرائم المتعلقة بعقود التعمير أن يحرك الدعوى العمومية كاستثناء عن القاعدة العامة و ذلك بتقديم شكوى مصحوبة بإدعاء مدني أمام قاضي التحقيق من اجل المطالبة بالتعويض حسب نص المادة 72 من قانون إجراءات الجزائية التي تنص على انه « يجوز لكل شخص متضرر من جناية أو جنحة أن يدعي مدنيا بأن يتقدم بشكواه أمام قاضي التحقيق المختص » و قد ذكر المشرع مصطلح شكوى الذي نعني به حق مقرر للمجني عليه في اطلاع النيابة العامة أو أحد مأموري الضبط القضائي بوقوع الجريمة معينة طالبا تحريك الدعوى الجنائية عنها توصلا لمعاقبة فاعلها.<sup>(3)</sup>

و لا يشترط المشرع الجزائري لقبول الإدعاء المدني شروطا موضوعية معينة باستثناء ما تعلق منها بالوقائع محل شكوى و وصفها الجزائي و يشترط في الطرف المدني أن يكون ادعائه مبنيا على

1- صليح سعد، مرجع سابق، ص 310 .

2- كمال محمد أمين، مرجع سابق، ص 198.

3- علي شلال، السلطة التقديرية للنيابة العامة في الدعوى العمومية، الطبعة الثانية، دراسة مقارنة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2010، ص ص 121-122.

أساس وقوع الجريمة من جرائم التعمير و أن يكون هناك ضرر ناتج تربطه علاقة سببية بارتكاب الجريمة مثل الجار الذي يتضرر من البناء بدون رخصة لمساسه بحقوق الارتفاق<sup>(1)</sup> يتجسد الطرف المتضرر فيها و إما يكون شخص يخضع للقانون الخاص سواء كان شخص طبيعي أو معنوي فلا بد أن يكون الضرر مباشر الناجم عن مخالفات عقود التعمير و لا يكون إلا للمصلحة العامة، و قد تكون الدولة ممثلة لمديرية أملاك الدولة أو الولاية أو البلدية إذا كان الاعتداء على الأملاك العقارية وطنية بالبناء عليها بدون رخصة و بالتالي يجوز لكل شخص متضرر من مخالفات عقود التعمير أن يدعي مدنيا أمام قاضي التحقيق المختص بإضافة إلى متضررين من هذه المخالفات هناك الجمعيات حيث يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوى بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها كطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير<sup>(2)</sup> ، فيمكن للجمعيات أن تأسس كطرف مدني للمطالبة بالتعويضات. و بالتالي أصبح يقبل التأسيس كطرف مدني من قبل جمعيات أمام قاضي التحقيق لتحريك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون رخصة طالما أن دعوى العمومية ترفع باسم المصلحة العامة. إن تحريك الدعوى العمومية لا يقتصر فقط على وكيل الجمهورية بل هناك أطراف مشاركة في تحريكها كما رأينا سابقا أما مباشرة الدعوى يكون اختصاص خالص للنياابة العامة فلا يشاركها أي طرف و هذا ما سنتعرض له في الفرع الثالث.

### الفرع الثالث

#### مباشرة الدعوى العمومية و انقضائها

إذا حركت النيابة العامة الدعوى العمومية يكون إحالة الملف على قاضي التحقيق أو المحكمة المختصة فكل الإجراءات التي تأتي بعد تحريك الدعوى العمومية إلى حين صدور الحكم النهائي بات يعد مباشرة الدعوى العمومية أما انقضاء الدعوى يقصد به تخضع جرائم عقود التعمير المتمثلة في البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة و إنشاء تجزئة بدون رخصة التجزئة و عدم المطالبة بشهادة المطابقة و الهدم بدون رخصة من حيث مباشرة الدعوى العمومية و من حيث انقضائها إلى القواعد العامة إلا أنها تتميز عن غيرها من الجرائم من حيث احد أسباب انقضاء الدعوى العمومية و المتمثل في التقادم.<sup>(3)</sup>

1- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص ص 150- 151.

2- المادة 74 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، مرجع سابق.

3- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 154.

تخضع مباشرة الدعوى العمومية للقواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية من مرحلة التحقيق إلى المحاكمة في الجench باعتبار الجرائم الواقعة في مجال التعمير تعد من الجench كما ذكرنا سابقا، أما بالنسبة لانقضاء الدعوى العمومية نصت المادة 2 من قانون 15-02 التي تعدل و تتم المادة 6 من الأمر رقم 66-155 على أنه تنقضي الدعوى العمومية بوفاء المتهم و بالتقادم و العفو الشامل و بإلغاء قانون العقوبات و بصدر حكم حائز لقوة الشيء المقضي و كذا تنقضي بتنفيذ اتفاق الوساطة و بسحب الشكوى و المصالحة هذه أسباب انقضاء الدعوى العمومية بصفة عامة، لكن لو طبقنا أسباب انقضاء الدعوى على جنحة البناء بدون رخصة أو جنحة البناء المخالف لأحكام الرخصة و جنحة الهدم بدون رخصة نستبعد الأسباب الخاصة المتمثلة في سحب الشكوى و المصالحة لعدم تحقيقها في مثل هذه الجرائم أما بالنسبة للوساطة التي أحدثها المشرع تنصب على جريمة التعدي على الملكية العقارية<sup>(1)</sup> و التي يمكن تصورهما في جنحة البناء بدون رخصة لأن من أسباب هذه الجريمة هو التعدي على ملكية العقارية، أما بالنسبة للتقادم نصت المادة 8 من قانون الإجراءات الجزائية على مدة التقادم بالنسبة للجench مدة 3 سنوات و باعتبار جريمة البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة من الجench أما الهدم بدون رخصة لم ينص عنها المشرع الجزائي من حيث العقوبة و لكن نطبق عليها نص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير فهي تعد جنحة تتقادم بمضي 3 سنوات و لكن الإشكال المثار هو بداية حساب مدة التقادم لأن إثبات تاريخ البناء من أهم الضمانات لتسبب الأحكام الصادرة في جرائم تنظيم المباني<sup>(2)</sup>، تعد جريمة البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة من جرائم المستمرة فإذا تعلق الأمر بجريمة مستمرة فلا تتقادم إلا من تاريخ انتهاء الفعل الإجرامي<sup>(3)</sup> فإذا أثبت المتهم أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة الدعوى ضده بثلاث سنوات فإنه يدفع بتقادم الدعوى العمومية لكن مسألة إثبات تاريخ انتهاء البناء صعبة عمليا فقد تستمد من أقوال المهندس بتحرير محضر انتهاء الأشغال أو وصلات الماء و الكهرباء<sup>(4)</sup> و باعتبار أن جرائم التعمير من جرائم المستمرة فإنها لا تنتهي إلا بانتهاء أشغال البناء أو الهدم أو التجزئة أو القسمة و هذا لا يمنع من المتابعة منذ البدء في الأشغال سابقة الذكر.

1- المادة 37 مكرر 2 من الأمر 15-02، مرجع سابق.

2- حامد شريف، مرجع سابق، ص 177.

3- يوسف دلاندة، قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة، الجزائر، سنة 2007، ص 13.

4- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 156.

## المطلب الثالث

## الحكم الجزائي و العقوبات المقررة لمخالفتي رخص و شهادات التعمير

تعتبر مرحلة الحكم آخر مرحلة من مراحل سير الدعوى العمومية و التي من خلاله يحدد القاضي الجزائي موقفه من القضية المطروحة أمامه و ذلك من أجل الفصل فيها و بالتالي يحدد العقوبة المسلطة على المتهم المقترف لجريمة المتعلقة بعقود التعمير.

فيرجع التدخل العقابي للقاضي الجزائي في ميدان رخص و شهادات التعمير إلى مساهمة الاتجاه العام للقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لإحترام قواعدها و جهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بضمان ذلك.

و تخضع العقوبات المقررة في الجناح لقاعدتي شخصية العقوبة و تفريد العقاب و هي بذلك تخضع لسلطة القاضي الذي يتمتع بحرية مطلقة في اختيار العقوبة المناسبة و تتخذ هذه السلطة في التشريع الجزائري ثلاثة مظاهر تتمثل في الإعفاء من العقوبة تخفيف العقوبة تشديد العقوبة<sup>(1)</sup> و إن كان الإعفاء على مخالفات رخص و شهادات التعمير غير ممكن لأنها تعد جرائم أكثر خطورة خاصة منها البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة البناء.

## الفرع الأول

## العقوبات المقررة لمخالفتي الرخص و شهادات التعمير في قوانين التعمير

ينص قانون 29-90 المعدل و المتمم و قانون 15-08 عن عقوبات المقررة للجرائم التالية:

## أولاً: العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة

طبقاً لنص المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم فإن العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة حددت الغرامة ما بين 3000 دج و 300000 دج و في حالة العود يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر نلاحظ من نص المادة أن المشرع استعمل مصطلح يمكن أي إعطاء السلطة التقديرية القاضي في حين تنص المادة 79 من قانون 15-08 على أن العقوبة تتمثل في الغرامة ما بين 50000 دج إلى 100000 دج لكل من يشيد بناية أو يحول تشيد بناية بدون رخصة البناء و في حالة العود يعاقب بالحبس لمدة ستة أشهر إلى سنة مع مضاعفة الغرامة المالية نلاحظ أن هناك اختلاف في تحديد الغرامة المالية و كذلك في حالة العود نصت المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم بالحبس مدة شهر إلى ستة أشهر في حين المادة 79 من قانون 15-08 نصت على أنه في حالة العود تضاعف الغرامة و الحكم بالحبس .

1- أحسن بوسقيعة، مرجع سابق، ص 278.

نلاحظ أن لجريمة البناء بدون رخصة ركنها الشرعي يتمثل في ازدواجية النص القانوني من ناحية العملية نجد أحكام قضائية مختلفة صادرة عن قاضي الجزائي تارة يعتمد على نص المادة 77 من قانون التهيئة و التعمير و تارة نص المادة 79 من قانون 08-15 مما يدل حتما غياب العدل في صدور الحكم لوجود نصين مختلفين في فرض العقوبة، و قد يعتمد القاضي على ظروف لتشديد العقوبة فوفقا لنص المادة 77 الفقرة الثانية من قانون 90-29 المعدل و المتمم يشدد العقوبة على الأشخاص المسؤولة جزائيا من المقاول و المهندس و ذلك بفرض غرامة أو عقوبة بالحبس كذلك من ظروف التشديد التي يعتمد عليها القاضي الجزائي حالة العود فبعد صدور حكم نهائي بات عن جريمة سابقة مستقلة عن جريمة الحالية يكون المتهم في حالة العود و التي نص عليها قانون العقوبات في نص المادة 54 مكرر 3 فإذا سبق الحكم نهائيا على شخص طبيعي من أجل جنحة و وارتكب خلال 5 سنوات التالية لانقضاء العقوبة السابقة نفس الجنحة أو الجنحة المماثلة فإن العقوبة الحبس و الغرامة تضاعف و يتفق نص المادة 54 مكرر 3 من قانون العقوبات مع نص المادة 79 من قانون 08-15 و أحكام العود تكون جوازية للقاضي و السؤال المطروح هل القاضي يعتمد على ظروف التخفيف في جريمة البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة ؟

إن ظروف التخفيف هي أسباب قضائية عامة لم يحددها المشرع و إنما تركها لتقدير القاضي و قد تكون هذه الظروف خارجية لها صلة بالجريمة مثل ضالة الضرر بأن يكون البناء بدون رخصة تجسد في بناء سياج صغير أو تكون لاحقة للجريمة كإجراء إتمام مطابقة البناءات و الحصول على رخصة البناء للتسوية كما قد تكون هذه الظروف ذاتية مثل حالة الضرورة<sup>(1)</sup>.

لابد من القاضي أن يطبق القواعد العامة التي تحكم التخفيف الواردة في نص المادة 53 مكرر 4 من قانون العقوبات الجزائي التي تنص على أنه « إذا كانت العقوبة المقررة قانونا في مادة الجناح هي الحبس و/أو الغرامة و تقرر إفادة الشخص الطبيعي غير مسبوق قضائيا بالظروف المخففة، يجوز تخفيض عقوبة الحبس إلى شهرين و غرامة إلى 20000 دج ..... »

من خلال نص المادة نلاحظ أن الغرامة المنصوص عنها في المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم لا تتماشى مع نص المادة 53 مكرر 4 على عكس نص المادة 79 من قانون 08-15 فإن الحد الأدنى قدر ب 50000 دج فلا بد على المشرع أن يرفع من قيمة الغرامة المنصوص عنها في المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم حتى تتماشى مع نص المادة 53 مكرر 4 من قانون العقوبات.

1- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 166.

**ثانيا: العقوبة المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء**

نصت المادة 76 مكرر 5 من قانون 29-90 المعدل و المتمم على أنه « في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنين و سبعين ( 72 ) ساعة في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده. في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف ».

من خلال نص المادة المشرع فرض عقوبة على كل من قام ببناء مخالف لأحكام رخصة البناء و ذلك بتصحيح الوضعية أي مطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا لكن من ناحية العملية نجد أن معظم القضاة يصدرن أحكام جزائية بعقوبة مخالفة لذلك و ذلك باستعانة بالمادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم بفرض غرامة وحبس و بالتالي أصبحت المادة 76 مكرر 5 غير مجسدة في الواقع و هذا راجع لعدم التكوين الفعلي للقضاة في مجال التعمير و كذا يساعد على تدهور الطابع العمراني في الجزائر لغياب طابع ردعي لهذه الجريمة و تطبيقا لذلك صدر حكم من محكمة تيبازة في تاريخ 28 فيفري 2016 تحت رقم الفهرس 00634-16 قضى غيابيا بإدانة المتهم بالجرم المنسوب إليها جنحة القيام بأشغال غير مطابقة لرخصة البناء و معاقبتها بعشرين ألف دج 20.000.00 دج غرامة مالية نافذة...» نتج أن الحكم الغيابي لم يطبق نص المادة 76 مكرر 5 و إنما اكتفى بالغرامة المالية التي نصت عليها المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم، و من بين إخلال بالالتزامات رخصة البناء هو عدم احترام المادة فوفقا لنص المادة 78 من قانون 15-08 التي تنص على أنه « يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار 50.000 دج إلى مائة ألف دينار 1.000.000 دج كل من لا ينجز البناية في الأجل المحدد في رخصة البناء ».

**ثالثا: العقوبة المقررة لجريمة الهدم بدون رخصة**

إن قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنفيذية له نصوا على العقوبات المطبقة على مخالف أحكام رخصة البناء لكنه لم يحدد العقوبات المطبقة على مخالف الرخص بما فيها رخصة الهدم<sup>(1)</sup> كذلك قانون 15-08 نص على مختلف العقوبات المقررة بالنسبة لرخصة البناء و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة

1- مسعودي حسين، مرجع سابق، ص 12.

أما رخصة الهدم لم ينص عليها وبالتالي لابد من الرجوع إلى نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم لأن النص جاء عاما يشمل جميع الرخص فالعقوبة المقررة لرخصة الهدم وفقا لنص المادة بغرامة مالية تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج.

#### رابعاً: العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة

نصت المادة 74 من قانون 08-15 عن العقوبات المقررة في حالة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة التجزئة و ذلك بفرض غرامة مالية تتراوح ما بين 100000 دج إلى 1000000 دج و الحبس من ستة (6) أشهر إلى سنتين (2)، و في حالة العود تضاعف العقوبة.

أما إذا شيدت بناية داخل تجزئة لم يتحصل لها على رخصة التجزئة فإن العقوبة تتمثل في غرامة مالية تتراوح ما بين 100000 دج إلى مليون دينار 1000000 دج، وفي حالة العود يتضاعف الغرامة <sup>(1)</sup> و نلاحظ هنا أن المشرع لم يسلط عقوبة الحبس اكتفى بالغرامة المالية فقط.

#### خامساً: العقوبة المقررة لجريمة غياب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال

تعتبر شهادة المطابقة ملزمة بعد انتهاء من أشغال البناء وهذا ما نصت عليه المادة 56 من قانون 90-29 المعدل و المتمم حيث يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإنهاء البناء حت تسلم له شهادة المطابقة و نظرا لأهميتها صدور قانون 08-15 الذي لا زال ساري مفعول حدد عقوبة في حالة عدم حصول عليها و ذلك في نص المادة 92 منه التي تنص على « يعاقب بغرامة من عشر آلاف دينار 10000 دج إلى خمسين ألف دينار 50000 دج، كل من لم يقدم طلب شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال في الأجل الذي يحدده هذا القانون، و في حالة العود تضاعف الغرامة ».

#### سادساً: العقوبة المقررة لجريمة القيام بعملية التقسيم دون شهادة التقسيم

إن المشرع الجزائري بالنسبة لإصداره لقوانين المتعلقة بالتعمير و المراسيم التنفيذية لم ينص عن المخالفات الخاصة بشهادة التقسيم و لم يحدد لها محضر المعاينة كما فعل بالنسبة لرخصة البناء و الهدم و التجزئة و شهادة المطابقة و كأن شهادة التقسيم لا أهمية لها و لذلك تطبق نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم.

1- المادة 75 من قانون 08-15، مرجع سابق.

## الفرع الثاني

## العقوبات المقررة لمخالفي رخص و شهادات في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات مميزات الخاصة

يتمتع القاضي الجزائي بدور رادع للمخالفين خاصة فيما يخص المخالفات الواقعة على المناطق المحمية و الساحلية و المواقع السياحية و الثقافية و الأراضي الغابية و الفلاحية و غيرها كما سبق شرح ذلك، و عادة ما تكون العقوبات مشددة، و قد أقرع المشرع إمكانية الأمر باتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية عندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق من أجل فرض احترام قواعد التهيئة و التعمير بأمر إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة على نفقة المحكوم عليه و مصادرة الآلات و الأجهزة و الأدوات التي استعملت.<sup>(1)</sup>

## أولاً: العقوبات المقررة على مخالفين عقود التعمير بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية

أ- عقوبات مخالفين عقود التعمير في المناطق الساحلية: بالرجوع إلى أحكام القانون 02-02 نجده ينص على العقوبة المقررة على مخالفة التعمير داخل هذه المناطق و التي جاءت بها المادة 30 في فقرتها الثانية حيث نصت على أنه: " يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنة و بغرامة مالية من مئة ألف (100.000 دج) إلى خمسمائة ألف (500.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف أحكام المادة 30 (فقرة 02) من هذا القانون، و في حالة العودة تتضاعف العقوبة المنصوص عليها في الفقرة السابقة<sup>(2)</sup>، و هذا في حالة بناء سواء منشآت أو طرق أو حظائر توقيف السيارات و المساحات المهيأة للترفيه في المناطق الشاطئية المهددة، حيث نص ذات القانون في حالة البناء بدون ترخيص في مناطق ساحلية فيما يخص النشاطات السياحية الجديدة على عقوبة الحبس من 3 أشهر إلى سنة و غرامة مالية من 100.000 دج إلى 300.000 دج، أو إحداهما و في حالة العودة تتضاعف العقوبة مع إمكانية مصادرة الآلات و المعدات و الأجهزة<sup>(3)</sup> فقد خول قانون رقم 02/02 للقاضي الجزائي الذي يفصل في المخالفات التي نص عليها صلاحيات واسعة تمكنه من أن يأمر بمصادرة الآلات و الأجهزة و المعدات التي استعملت لارتكاب المخالفة، كما خولت له المادة 44 من نفس القانون اتخاذ أي إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات التي نص عليها ولكن بشرط أن تطلب منه الهيئة الإدارية المختصة بذلك، و نصت المادة 45 منه على أنه يمكن للمحكمة الجزائية المختصة أن تلتزم المحكوم عليه بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية أو تنفيذ أشغال تهيئة طبقاً لما نص عليه القانون.<sup>(4)</sup>

1- عباس راضية، مرجع سابق، ص 378.

2- المادة 43 من القانون 02-02، مرجع سابق.

3- المادة 39 من نفس القانون.

4- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 362.

ب- عقوبات مخالفي عقود التعمير في المناطق السياحية: بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 01-99 نجده نص على العقوبة المقررة على مخالفة عدم التصديق على المشاريع بالنسبة للمؤسسات الفندقية و المتمثلة في حالة إقامة بناء أو تغيير أو هدم مؤسسة فندقية بدون أخذ المصادقة من الإدارة المكلفة بالسياحة و التي نصت عليها المادة 46 منه و هذا بعقوبة الحبس من شهر إلى 6 أشهر و غرامة من 50.000 دج إلى 100.000 دج.<sup>(1)</sup>

#### ثانيا - عقوبات المقررة على مخالفي عقود التعمير في المناطق المعرضة للأخطار الكبرى

بالرجوع إلى أحكام القانون 02-04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة نجده قد نص على مجموع العقوبات المقررة على مخالفات التعمير في هذه المناطق سواء تعلق الأمر بمخالفة القيام بأعمال البناء في المناطق المعرضة للخطر الكبير و التي تضمنها المادة 19 من القانون و المحددة على سبيل المثال لا الحصر بعقوبة الحبس من سنة إلى 3 سنوات و غرامة من 300000 دج إلى 600000 دج أو بإحداهما، و في حالة العود تضاعف، و هذا لا اعتبار العود من ظروف تشديد العقوبة.

و كذا في حالة إعادة بناء أي مبنى أو منشأة أساسية أو بناية تهدمت كلياً أو جزئياً بسبب خطر زلزالي أو جيولوجي دون إجراء خاص للمراقبة و هذا من خلال تطبيق أحكام القانون 29-90 أي هنا الرجوع إلى أحكام المادة 77 منه السالف الذكر.

#### ثالثا- العقوبات المقررة على مخالفي عقود التعمير في المناطق الفلاحية و الغابية و المحمية

بالرجوع إلى أحكام القانون 16-08 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، نجه قد نص على العقوبة المقررة لمخالفة القيام بأي عمل يؤدي إلى تغيير الطابع الفلاحي للأرض سواء كانت مصنفة فلاحية أو ذات وجهة فلاحية، و هذا بغرامة من 100000 دج إلى 500000 دج، كما يعاقب هنا الشخص المعنوي بغرامة لا تقل على 4 مرات كحد أقصى من الغرامة مع فرض غرامة تكميلية من قانون العقوبات الجزائي.<sup>(2)</sup>

أما فيما يخص المناطق الغابية فقد نص القانون 12-84 المتضمن النظام العام للغابات على العقوبات المقررة على القيام بأي عمل من شأنه المساس بالطبيعة الغابية و المتمثلة في غرامة من 1000 دج إلى 50000 دج في حالة العود الحبس من شهر إلى 6 أشهر<sup>(3)</sup>، و بالرجوع إلى أحكام القانون 02-11

1- المادة 39 من القانون 01-99، مرجع سابق.

2- المادة 87 من القانون 16-08، مرجع سابق.

3- المادة 77 من القانون 12-84، مرجع سابق.

المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة نجدها قد نصت على العقوبة المقررة لمخالفة القيام بالبناء في المحمية الطبيعية الكاملة و المتمثلة في الحبس من 6 أشهر إلى 3 سنوات و غرامة من 200000 دج إلى 2000000.<sup>(1)</sup>

#### رابعاً - العقوبات المقررة على مخالفتي عقود التعمير في مناطق التوسع السياحي

بالرجوع إلى أحكام القانون 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية نجده قد نص على مجموع العقوبات المقررة على المخالفات المرتكبة داخل هذه مناطق سواء تعلق الأمر بمخالفة القيام بأشغال التهيئة أو شغل مخالف لمخطط التهيئة الساحلية بعقوبة الحبس من 3 أشهر إلى سنة و بغرامة تتراوح من 100000 دج إلى 300000 دج، أو بإحدى العقوبتين السابقتين.<sup>(2)</sup> و كذا مخالفة القيام باستعمال أو استغلال مناطق التوسع بطريقة تؤدي إلى تشويه طابعها السياحي بعقوبة الحبس من 6 أشهر إلى سنتين و بغرامة من 100000 دج إلى 500000 دج، أو بإحدى العقوبتين السابقتين.<sup>(3)</sup>

أما فيما يتعلق بمخالفة القيام بتنفيذ الأشغال و استغلال هذه المناطق خلافاً لأحكام هذا القانون فتتمثل عقوبتهما في الحبس من 6 أشهر إلى سنتين و غرامة من 200000 دج إلى 1000000 دج. و أخيراً بالنسبة لمخالفة القيام بمخالفة قواعد التهيئة و التعمير في هذه المناطق فتتمثل عقوبتها في الحبس من 3 أشهر إلى سنة و غرامة من 100000 دج إلى 300000 دج.<sup>(4)</sup>

#### خامساً - العقوبات المقررة على مخالفتي عقود التعمير في المناطق ذات ميزة طبيعية تاريخية و ثقافية

بالرجوع إلى أحكام القانون 04-98 المتضمن حماية التراث الثقافي نجده قد نص على العقوبات المقررة على مخالفات التعمير في هذه المناطق المتعلقة بمجال التراث الثقافي و هذا للمكانة الهامة التي تحظى بها هذه الأماكن، فالنسبة لمخالفة مباشرة أعمال الإصلاح لممتلكات ثقافية عقارية أو إعادة تهيئة أو ترميم أو استصلاح أو هدم بدون رخصة فإن عقوبتها تتراوح من 2000 دج إلى 10000 دج مع إمكانية الحكم بالتعويض عن الأضرار المحتملة فيها.<sup>(5)</sup>

أما فيما يخص مخالفة القيام بأشغال منشآت قاعدية أو إقامة مصانع أو أشغال عمومية كبرى أو خاصة فإن عقوبتها تتمثل في غرامة من 2000 دج إلى 10000 دج.<sup>(6)</sup>

1- المادة 39 من القانون 02-11، مرجع سابق.

2- المادة 44 من القانون 03-03، مرجع سابق.

3- المادة 45 نفس القانون.

4- المادة 47 نفس القانون.

5- المادة 99 من القانون 04-98، مرجع سابق.

6- المادة 100 من نفس القانون.

بإضافة إلى عقوبات الجزائية التي يقرها القاضي الجزائي خول المشرع الجزائي للإدارة بفرض عقوبات إدارية بموجب نصوص قانونية فبعد ما كانت جريمة بدون رخصة أو إنجاز بناء مخالف لمواصفات رخصة البناء مخالفات تشكل جرائم جنائية في مفهوم قانون الجنائي حولها المشرع إلى جريمة أو مخالفة تنظيمية إدارية ليكون العقاب عليها عقابا إداريا يصدر فيه قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي<sup>(1)</sup> و ينفذ بالطريق الإداري المباشر دون الحاجة للجوء إلى القضاء وهذا في أجل ثمانية أيام ابتداءً<sup>(2)</sup> من تاريخ استلامه محضر إثبات المخالفة الذي يعده أعوان مؤهلون بذلك، فهذا بخلاف ما كان الوضع عليه قبل هذا التعديل إذا كان عليه اللجوء إلى القضاء الجزائي لاستصدار حكم قضائي جنائي بالعقوبة على نفس المخالفة.<sup>(3)</sup>

حيث نصت المادة 76 مكرر 4 على العقوبات الإدارية بأنه فمن خلال نص المادة الإدارية ملزمة بهدم البناء الذي أنجز بدون رخصة<sup>(4)</sup> و نلاحظ هنا أن المشرع نقل الاختصاص من قضاء إلى الإدارة بالقيام بإجراءات الهدم و هذا يعتبر إجراء ردي من قبل الإدارة للحفاظ على نظام العام العمراني، فالإدارة تلتزم بتنفيذ الهدم وفقا للقانون و ذلك في حالة البناء بدون رخصة كما يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران و العمارات و البنايات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما لا سيما المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(5)</sup> و حدد القانون 90-29 المعدل والمتمم في نص المادة 52 منه حالات التي تتطلب رخصة البناء و قد صدر بهذا الشأن في قرار من محكمة الإدارية بالجزائر الغرفة الأولى القسم أ الصادر في 2016/05/23 تحت رقم 16/01603 بأنه حيث نستخلص من ملف الدعوى أن المدعي استفاد بموجب قرار صادر عن بلدية الرايس حميدو تحت رقم 94-2972 بتاريخ 4 جويلية 1995 من قطعة أرض مساحتها 200 متر مربع تقع بـ 8 نهج مبروك بلحسن الرايس حميدو و أنه تقدم بطلب إلى المدعي عليها مؤرخ في 23 أوت 1995 من أجل الحصول على رخصة تسييج.

- حيث أصدرت المدعي عليها قرار تحت رقم 2015-651 يتضمن هدم جدار المنجز بدون رخصة على قطعة أرض تابعة لأملاك الدولة بالمكان المسمى مبروك بلحسن ( سيدي الكبير ) الرايس حميدو.

- حيث برر المدعي دعواه أن قرار الهدم غير مبلغ له وجاء خارج الآجال القانونية و أنه خرق للحق المكتسب ما يجعل المدعى عليها قد تجاوزت السلطة.

- حيث يستخلص من الملف أن المدعي قد قام بإنجاز جدار بناء بدون رخصة، و هذا ثابت من خلال

1- أنظر الملحق ص 378 و ص 380.

2- أنظر الملحق ص 375.

3- محمد كمال أمين، اختصاص القضائي، ص 202.

4- أنظر الملحق ص 389 و ص 391.

5- المادة 89 الفقرة 3 من قانون 10-11 المتعلق بقانون البلدية.

قرار الهدم وبديل أن المدعي لم يقدم بالملف أي رخصة البناء باسمه تتعلق بالجدار.

- حيث أنه لانجاز أي بناء يشترط رخصة طبقا للمادة 52 من قانون 29-90

- حيث أن المادة 760 مكرر 4 المتضمن القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير تنص أنه في حالة انجاز بناء بدون رخصة فإنه من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار الهدم وتنفيذه.

- حيث أنه لما كان ثابت من الملف أن الجدار موضوع قرار الهدم قد تم انجازه بدون رخصة فإن طلب إلغاء قرار الهدم غير مؤسس ويستوجب معه رفض الدعوى لعدم التأسيس ... و ما يمكن قوله أنه في حالة انجاز أي بناء بدون رخصة يهدم دون اللجوء إلى القضاء و حتى إذا رفعت دعوى قضائية فإنها لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي حسب نص المادة 76 مكرر 4، و بالتالي عدم التظلم من قرار الهدم وهذا في نظرنا قد تتعسف الإدارة في إصدار قرارها فكان على المشرع أن يتدارك ذلك.

و من تطبيقات قضائية التي تؤكد أن اختصاص إصدار قرار الهدم للسلطة الإدارية و ليس للقضاء حيث صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/04/25 تحت رقم 029665 على أنه <sup>(1)</sup> « حيث تتلخص وقائع النزاع في أن مفتش التعمير و البناء عاين البناء الذي شيده المستأنف عليه بدون رخصة و حرر محضرا عن هذه المخالفة مع أمره بوقف الأشغال.

حيث أنه و أمام عدم امتثاله لهذا المحضر و مواصلته للأشغال، أقام المستأنف ضده دعوى لإلزامه بهدم البناء المنجز بدون رخصة و بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه على نفقته و التي أصدرت الغرفة الإدارية على أثرها القرار المعاد على النحو السالف بيانه.

حيث يرى مجلس الدولة في هذا الشأن، و طبقا للمادتين 76 مكرر 4 و المادة 76 مكرر 05 من القانون الصادر بتاريخ 2004/08/14 تحت رقم 05/04 فإن القضاء الإداري لم يصبح مختصا للنظر في مثل هذه النزاعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البيانات المشيدة بدون رخصة أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية في حالة عدم قيام الأول بعملية الهدم.

حيث يؤخذ على القرار المعاد أنه قضى بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم الاختصاص النوعي للقضاء الإداري في حين أن البلدية ليست بجهة قضائية حتى يصرح باختصاصها أو عدم اختصاصها.

حيث يتعين و الحال هذا إلغاء القرار السالف ذكره و فصلا من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

1- قرار أورده حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، ص 228.

و قد نص قانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها في المادة 17 منه عن الحالات التي يكون فيها قرار الهدم صادر من السلطة الإدارية المختصة في حالة تشييد بنايات في المناطق المنصوص عنها في المادة 16 منه.

و في الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري في مجال عقود التعمير نص عن مجموعة الجزاءات الخاصة ذات طابع جزائي يتولاه قاضي الجزائي بفرض عقوبات جزائية المتمثلة في غرامة المالية أو الحبس أو عقوبتان معا.

كما يحق للأطراف المتضررة في عقود التعمير اللجوء إلى القضاء العقاري لدفع الضرر و طلب التعويض عن الأضرار التي تلحق بالغير من جراء منح عقود التعمير خاصة في حالة عدم احترام مضمون رخص و الشهادات و انتهاك بعض الارتفاقات المنصوص عنها قانونا و هذا ما سيتم توضيحه.

## المبحث الثاني

### دور القاضي العقاري في فض نزاع المتعلق

#### بالرخص و شهادات التعمير

إن القاضي العقاري له دور هام في حل النزاعات التي نشأ بين الأشخاص القانون الخاص، دون أن يناقش مشروعية القرارات الإدارية المتعلقة بعقود التعمير التي يرفعها الأفراد أصحاب الصفة و المصلحة بسبب الأضرار التي تصيبهم من جراء أعمال المتعلقة بعقود التعمير، فمهما كان نوع الخصومة التي تنشأ عن مخالفات عقود التعمير من قبل المرخص لهم، التي تسبب أضرار للغير فعليه إصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة و التي يحكمها القانون المدني التي نعني بها حقوق لها علاقة بالمضار الجوار غير المألوف وأهمية هذه النظرية أنها في حالات لا يكون هناك خطأ أو تعسف في استعمال الملكية أي المالك يستعمل حقه بطريقة مشروعة و دون قصد أضرار بالغير ومع ذلك قد يسبب ضررا بالجيران من جراء استعمال حقه في البناء أو التجزئة أو الهدم أو تقسيم، فقد كفل مشرع الجزائري للغير المتضرر من عقود التعمير حماية من أي ضرر قد يمس من جراء هذه العقود، و ذلك بإمكانية رفع دعوى تعويض عن الضرر الذي يكون قد لحقه من قبل مخالف عقود التعمير.

و بالتالي يمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى ضد من يخالف قواعد التهيئة و التعمير و المطالبة بتوقيف الأشغال أو غلق المطلات أو إزالة الشرفات و غيرها من الأشغال الضارة بالغير و تتمثل هذه الدعوى بالمحافظة على حقوق الغير المتمثلة في حق المرور و حق المطل و المنور و هذا ناتج عن البناء بدون رخصة أو عدم مطابقة البناء لأحكام الرخصة أو عدم احترام حقوق الغير المنصوص عنها في قرار منح رخصة لأنه يمكن أن تكون أشغال التي قام بها صاحب البناء مستندة على رخصة سلمتها السلطة الإدارية المختصة فهنا على طرف مضرور أن يخاصم القرار أولا أي يرفع دعوى إلغاء رخصة البناء أمام قاضي الإداري و بعد حصوله على قرار إلغاء يمكن له اللجوء للقضاء المدني مطالبا بالتعويض، و كذا يحق للغير المطالبة بالتعويض عن الأضرار في حالة قيام أشغال الهدم التي تمت بدون رخصة.

و لتوضيح ذلك لابد التطرق بداية إلى اختصاص القاضي العقاري لفصل في الدعاوى المتعلقة بمخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير ثم نتطرق في المطلب الثاني إلى سلطة القاضي العقاري في تقدير الجزاء المدني على مخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير.

### المطلب الأول

#### اختصاص القاضي العقاري لفصل في الدعاوى

#### المتعلقة بمخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير

نظرا لكثرة المنازعات المتعلقة بالعقار تم إنشاء فروع العقارية على مستوى المحاكم و ذلك باستحداث القسم العقاري الذي يتولى حل النزاعات المتعلقة بالعقار بعد أن كان الاختصاص للقاضي المدني و هذا من أجل تخفيف العبئ على قضاة فهناك مجالات محددة في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تنص اختصاص القاضي العقاري فسؤال المطروح ما مدى تدخل القاضي العقاري في فض النزاعات المتعلقة بعقود التعمير ؟ و كيفية تحديد الضرر الناتج عن مخالفات عقود التعمير ؟ للإجابة عن السؤال نتطرق إلى:

الفرع الأول: الاختصاص المحلي و النوعي للقاضي العقاري لفصل في دعاوى المتعلقة بمخالفي أحكام الرخص و شهادات التعمير

الفرع الثاني: الدعوى التي ترفع بسبب انتهاك حق من حقوق الغير من قبل مخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير.

## الفرع الأول

## الاختصاص المحلي و النوعي للقاضي العقاري لفصل في دعاوى المتعلقة

## بمخالفات أحكام الرخص و شهادات التعمير

إن تحديد الاختصاص القضائي إجراء مهم وذلك بتحديد الجهة القضائية التي تنظر في دعوى جبر الضرر المتعلقة بمخالفات عقود التعمير فقد حدد قانون الإجراءات المدنية و الإدارية اختصاص القاضي العقاري من المواد 511 إلى 518 منه.

فبالنسبة للاختصاص المحلي نصت المادة 518 من إ م إ على أنه « يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، مالم ينص القانون على خلاف ذلك »

فمن خلال نص المادة يؤول اختصاص المحكمة إلى موقع العقار و هذا باعتبار أن جميع رخص وشهادات التعمير مرتبطة بالعقار سواء عقار مبني أو غير مبني فأى نزاع بين الخواص حول هذه العقود يتم اللجوء إلى محكمة موقع العقار لأن اختصاص القاضي العقاري يكون على أساس انتهاك القواعد العامة للتعمير و مخالفة أحكام رخص و شهادات التعمير التي تلحق ضرر شخصيا و مباشرة بالغير.

أما الاختصاص النوعي يتمثل في نظر إلى موضوع الدعوى و طبيعة النزاع فهو ولاية الجهة القضائية على اختلاف درجاتها بالنظر في نوع محدد من الدعاوى<sup>(1)</sup> إن اختصاص النوعي للقسم العقاري على مستوى المحاكم هو اختصاص غير مانع فقد يتم في بعض الأحيان طرح دعوى عقارية أمام القسم المدني و لا يجوز له رفضها لعدم اختصاص و هذا اعتبار الجهات القضائية لها اختصاص العام و قد نصت المادة 32 الفقرة الخامسة من إ م إ على أنه « غير أنه في المحاكم التي لم تنشأ فيها الأقسام يبقى القسم المدني هو الذي ينظر في جميع النزاعات باستثناء القضايا الاجتماعية ».

من خلال نص المادة فإن القسم المدني له اختصاص عام للفصل في جميع القضايا ما عدى الاجتماعية و لهذا المشرع أنشأ قسم عقاري في المحاكم لتخفيف القضايا على قسم المدني خاصة النزاع المتعلق بالعقار، و قد تبنى المشرع الجزائري من خلال قانون إجراءات المدنية و الإدارية معيار عملي المتمثل في نص المادتين 511 و 512 منه أن قاضي العقاري من صلاحياته النظر في كل المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية و التي نعني بها العقار، الأراضي و المباني، حالة وقوع نزاع بشأن الملكية و ما يتعلق بها.<sup>(2)</sup>

1- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة 2، دار البغادي للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 81.

2- سقوة السائح، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، 2011، ص 686.

و باعتبار أن نزاعات المتعلقة بمخالفات رخص و شهادات التعمير الواقعة بين الخواص متعلقة بالعقار، فإن القاضي العقاري مختص لفصل في مثل هذه الدعاوي فكل تصرف يرد على عقار أو ينبثق عنه بأي حال كان انطلاقاً من حق الملكية، و إلى كل تصرف يمكن أن يقع على عقار بصفة عامة (1) يختص بها قاضي العقاري (قسم العقاري)، فكل الأشغال المقامة على الملك العقاري في إطار التعمير سواءً بوجود رخص أو انعدامها تؤدي بإضرار الغير فعلى الغير حق مطالبة بالتعويض عن الضرر الذي يمس مصلحته وهذا برفع دعوى يطالب فيها بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء هذه الرخص و شهادات ولعل أهم النزاعات أكثر انتشاراً رخصة البناء و رخصة الهدم لكثرة وجودها في المحاكم.

و قد حددت المادة 512 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية الدعاوي التي يختص قاضي العقاري في الفصل فيها على سبيل الحصر ولم يبين الدعاوي المتعلقة بمخالفات التعمير، و إنما اكتفى بالدعوى نشاط الترقية العقارية وإن كانت هذه الأخيرة لها علاقة بالتعمير وكذا الملكية المشتركة للعقارات المبنية و الملكية على الشيوع فلم يتحدث عنها المشرع رغم وجود الكثير من الاعتداءات في مجال التعمير التي تمس مصلحة الخاصة للأفراد خاصة من جانب الاعتداء على حق من حقوق الغير كحق المظل و حق المرور، لكن من ناحية العملية فإن القاضي العقاري له حق في الأمر بالتعويض و كذا صلاحية الأمر بالهدم البناء المخالف (2) و سوف نتطرق بالتفصيل إلى هذه النقطة في المطلب الثاني من هذا المبحث.

كما أجاز المشرع الجزائري لرئيس القسم العقاري في حالة وجود منازعات جدية أن يتخذ عن طريق الاستعجال تدابير التحفظية التي لا تمس بأصل الحق و إنما لدفع الضرر حيث للقاضي أن يأمر بإعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه قبل النزاع و الأمر الاستعجالي هنا قبل الاستئناف (3)، كما لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف الأشغال في انتظار الفصل في الموضوع بشرط أن لا يتعلق النزاع بشرعية الرخصة البناء التي يؤول اختصاص هنا للقاضي الإداري، فالبناء بدون رخصة يجعل المضرور أن يطلب من قاضي الاستعجال وفق الأشغال و هذا طبقاً للاجتهاد المحكمة العليا التي قررت أنه « إن القيام بأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل، إذا توفرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بالوقف الأشغال » (4).

1- سقوة سائح، المرجع السابق، ص 687.

2 - Renie Christian, Droit de l'urbanisme, Op.cit., P 541.

3- بربارة عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 33.

4- قرار رقم 327227 الغرفة العقارية بالمحكمة العليا المؤرخ في 2004/06/30 غير منشور.

## الفرع الثاني

## الدعوى التي ترفع بسبب انتهاك حق من حقوق

## الغير من قبل مخالفين أحكام رخص و شهادات التعمير

إن القاضي العقاري له دور في حماية حقوق الغير من مخالفين رخص و شهادات التعمير خاصة إذا مست البناية المخالفة للقوانين التعمير حق من الحقوق المعترف بها في القانون المدني كحق المثل و حق المرور..... الخ، فقد أعطى المشرع الجزائري للمتضرر من هذه البناية المخالفة للقوانين العمران أن يطالب بهدمها إلى جانب التعويض و هذا مانصت عليه المادة 173 من قانون المدني حيث يترتب عن هذه الدعوى نتائج تهدف إلى تصحيح وضعيات سلبية للبناء الفوضوي لذلك يتوجب قيام أركانها و هي الفعل الضار أو الخطأ والضرر و علاقة السببية لأن أي ترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها فإذا ثبت مخالفتها يمكن أن تثير منازعة أمام القضاء العادي حتى تقام دعوى المطالبة بالتعويض أو هدم بناء أو غلق نوافذ أو إزالة شرفات أو فتح ممر أو غيرها من أشغال الضارة فهذه الأضرار تمس حق من حقوق لها علاقة بالمضار الجوار غير المألوف التي نص عليها قانون المدني، أمام القاضي العقاري في المسائل المتعلقة بالتعمير لا بد من وجود أفعال تسبب ضرر للغير بسبب مخالفتها لأحكام و قواعد التعمير فدعوى المطالبة بالتعويض لا بد من وجود أركان لقيام مسؤولية صاحب الرخصة أو شهادة و التي تتمثل في ركن الضرر الذي يشترط أن يكون محققا أي قد وقع فعلا أو سيقع حتما، فهو المساس بمصلحة مشروعة للشخص<sup>(1)</sup> و قد نصت المادة 124 من قانون المدني « كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض » ن أي لا بد من وجود ركن الضرر للقيام بالمسؤولية التقصيرية فلا بد أن يكون الضرر ناتج مباشرة عن الأفعال التي تشكل مخالفة رخصة أو شهادة و أن يمس المصلحة الخاصة للفرد أو الجيران فالأشخاص المتضررين من بناية غير مشروعة لا يمكن أن يطالبوا بالتعويض أو سوف يتحقق لا محالة في المستقبل كأن يطالب مالك البناية من جاره أن يرمم بعض أجزاء بناية بسبب خطر تندهور البناية و مالها من عواقب على بنيته المجاورة.<sup>(2)</sup>

فالفاعل الضار الناتج عن المخالفات عقود التعمير هو الضرر الناتج عن بناية بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة و حتى الرخص التي سلمت وفقا للقواعد العمران و هذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية رقم 410719 المؤرخ في 2007/09/12 المتمثل في

1- دربال عبد الرزاق، الوجيز في نظرية العامة للالتزام، بدون طبعة، دار العلوم و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 78.

2- عوابة شهر زاد، مرجع سابق، ص 175.

« لا يحق للمالك العقار التمسك بالرخص و مطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار، تسلم هذه الرخص تحت شرط مراعاة حقوق الغير »<sup>(1)</sup>، فعلى صاحب الرخصة أو شهادة أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر ملك جاره فالضرر ركن أساسي لقيام المسؤولية التقصيرية عن مخالفة رخص و شهادات التعمير.

و للمطالبة بالتعويض لا يكفي ركن الضرر بل لابد من وجود علاقة سببية بين مخالفة رخصة أو شهادة و الضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر فمثلا جريمة البناء بدون رخصة يتمثل الضرر الناتج عنها يخل بالمصلحة المالية للمضرور و الذي يكون محقق و شخصي ما عدا الجمعيات التي استثناها المشرع، فالخطأ هنا مخالفة قواعد البناء و التعمير و يمكن إثباته بالحكم أو قرار جزائي أو محضر معاينة أو إثبات حالة يثبت وجود بناء و عدم شرعيته<sup>(2)</sup>

فلا بد تأسيس دعوى التعويض على إثبات مخالفة قواعد العمران و إثبات الضرر الشخصي لا يكفي لقبول دعوى بل لابد من إثبات علاقة سببية بين المخالفة أو الخطأ و الضرر الحاصل، أي الأشغال المقامة لو لم يتم إقامتها لما وجد الضرر.<sup>(3)</sup>

- كما أن المسؤولية في المضار الجوار لا تقوم إلا على أساس الضرر و هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها صادر بتاريخ 2016/04/12 تحت رقم 345069 على أنه « تقوم المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوزت الحد المألوف على أساس الضرر و ليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من قانون المدني ».<sup>(4)</sup>

إن انتهاك حق من حقوق الغير لا يعني بالضرورة مخالفة قواعد التعمير قد تكون احترمت جميع القواعد و إنما يجب أن تأسس الدعوى على احترام حقوق الغير، و من خلال ما سبق ذكره ففي حالة توافر أركان المسؤولية التقصيرية التزم القاضي بتعويض المتضرر من رخصة أو شهادة التعمير.

و من بين الحقوق التي قد تمس الغير هي كحق المظل و حق المرور، فحق المظل يعتبر قيد على حرية المالك لمصلحة الغير لأن جميع الحقوق مقيدة من أجل المصلحة العامة و الخاصة بالخصوص الأعمال التي تقام عليها بمخالفة رخص و شهادات التعمير.

1- الاجتهاد القضائي في الغرفة العقارية للمحكمة العليا، عدد خاص، جزء 3، 2010، ص 353.

2- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 191.

3- عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص 173.

4- مجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد 02، ص 383.

إن الأصل أن المالك يبني على حافة ملكه ما يشاء من بناء وذلك بفتح فتحات للنظر و التهوية إلا أن المشرع وضع قيود على المالك في نص المواد 709 إلى 711 من القانون المدني و هدف من ذلك توفير الراحة و السكينة للجيران و تنظيم الملكية و الواجهات الجمالية للبنىات، و نعني بالمطل هو مجموعة الفتحات التي تعد للنظر و الإطلال إلى الخارج مع تأمين دخول الضوء و الهواء إلى النوافذ و الشبابيك و الشرفات و الخارجات عن حدود الواجهات بشكل عام.<sup>(1)</sup>

فصاحب رخصة البناء قد يتعسف في استعمال حقه حتى و لو كانت رخصة سليمة بأن ينشأ فتحات تضايق الجار حتى و إن كانت موجودة في أحكام رخصة البناء لأن الجهة المصدرة لقرار الرخصة لا تكون على دراية بالجيران المتواجدين حول البناية و إنما تسلمها على أساس احترام حقوق الغير، إن تقرير مسؤولية الجار عن الأضرار غير العادية الناتجة عن ممارسة الحق بغض النظر عما إذا كان قد راعى أو لم يراعى القوانين و اللوائح المعمول بها، حصل أو لم يحصل على ترخيص من الجهات الإدارية المختصة، احترام أو خالف نطاق ترخيص الممنوح له و بغض النظر أيضا عما إذا كان قد بذل أو لم يبذل العناية الواجبة لأن الغرض من وجوب الحصول مسبقا على ترخيص من جهة إدارية في حالة تطلبه... هو حماية المصلحة العامة و ليس المصلحة الخاصة بمعنى أن ترخيص يمنح تحت شرط و هو عدم المساس بحقوق الآخرين.<sup>(2)</sup>

و كذلك قد ينشأ صاحب البناية غير المرخص له بذلك ( غياب رخصة البناء ) و ينشأ ما يريد من فتحات التي تعد من صور مضار الجوار و هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2009/04/08 تحت رقم 506915 على أنه « يدخل تحديد مضار الجوار ومدى تجاوزها الحد المألوف في اختصاص قضاة الموضوع، الذين يراعون العرف و طبيعة العقارات و موقع كل منها ».<sup>(3)</sup>

و قد حددت المادة 709 من القانون المدني أحكام المطل المواجه على أن تكون المسافة لا تقل عن مترين تقاس من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل و من المسافة الخاصة للشرفة أو من النتوء و هذا ما أكدته قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1999/07/28 تحت رقم الملف 188803

1- حكيمة عمورة، مفهوم حق المطل كقيد على الملكية العقارية الخاضعة وتأثير تقديره على سلطات المالك، الملتقى الوطني حول الملكية الخاضعة والقيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة يومي 25 و 26 سبتمبر 2013، ص 201.

2- فيصل زكي عبد الواحد، أضرار البيئة في محيط الجوار المسؤولية المدنية عنها، رسالة دكتوراه، كلية حقوق، جامعة عين شمس، 1988، ص 662.

3- حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 36.

حيث أنه " من الثابت قانوناً أنه لا يجوز أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين ... و أن القرار المطعون فيه الذي أمر بغلق النافذة و بناء جدار يفصل بين المترين على علو مترين بعد التأكد من أن النافذة محل النزاع لها مطل مباشر على منزل المدعى عليه في طعن، قد طبق القانون تطبيقاً صحيحاً.

و متى كان كذلك يتعين رفض الطعن " <sup>(1)</sup>، و كذلك صدر قرار عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ: 2005/09/14 تحت رقم 312692 " على قضاة الموضوع احترام المسافة المحددة قانوناً عند فتح المظلات في البناية وفقاً لما هو وارد بنص المادة 709 من القانون المدني و شرعيتها غير مرتبطة بوجود ضرر أو بعدم وجود ضرر " <sup>(2)</sup>.

كما نصت المادة 710 عن مطل منحرف و هو أقل مضايقة للجار حددت مسافة على أن لا تقل عن 60 سنتيمتر التي تقاس المسافة من الحائط الذي فيه المطل إلى الحائط الفاصل بين عقارين. فإذا خالف المالك قيد فتح المظلات الذي وصفه المشرع و فتح مطلاً على حدود ملكه أو ترك مسافة دون المسافة القانونية فإنه يكون بذلك قد قام بعمل تعدى به عن حقوق جاره مما يؤدي إلى غلق المطل و لا يكون الجار مطالباً فإن يثبت أنه قد أصابه ضرر معين من فتح المطل المخالف لقيد المسافة لأن مجرد فتح هذا المطل ينطوي على بعد على حقوق الجار في ملكه و على القضاة مراعاة المسافة المحددة في المادة 709 حتى يأمر القاضي بغلق المظلات و المنافذ فإذا لم يراعي قضاة ذلك يعد هنا خطأ في تطبيق القانون. <sup>(3)</sup>

كما أن الجار يكسب حق ارتفاع المطل عن طريق التقادم و لا يستطيع مالك العقار المجاور أن يطالب بغلقه و يخضع حق ارتفاع المطل للمادة 709 من القانون المدني وليس المادة 24 من المرسوم رقم 175/91 و هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2007/03/14 تحت رقم 393987 / <sup>(4)</sup> كما يجوز للمالك أن يقيم ..... على الخط الفاصل بين العقارين و يفتح ما يشاء من المناور على ارتفاع مترين و لا يجوز لصاحب العقار المجاور أن يعترض و إذا فتحت على ارتفاع أقل من مترين يطبق عليها أحكام الخاصة بالمطل.

إن حق المطل و المنور مرتبط برخصة البناء سواء كانت موجودة أو غير موجودة لا بد احترام. حق الغير في المطل، و من صور مضار الجوار كذلك عدم التزام المالك المبنى المجاور لارتفاع المحدد

1- المجلة القضائية لسنة 2000، العدد 01، ص 147.

2- نشرة القضاة لسنة 2008، العدد 62، ص 397، أورده حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 38-39.

3- نشرة القضاة لسنة 2011، العدد 66، ص 395، أورده حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 38-39.

4- أورده حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 40.

في رخصة البناء مثلا حددت بطابقين و قام هذا الأخير بإضافة طابق أدى إلى حرمانه من حق المثل في البناية المجاورة (1) كذلك في حالة إذا شيد جدار ولو برخصة بناء تسبب في حجب النور والهواء عن مسكن المجاور بعد صورته من صور مضار الجوار وجب طلب هدمه و هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر قرارها بتاريخ 2007/06/13. (2)

و من حقوق الغير كذلك حق المرور فيجب على صاحب عقود التعمير أن يتحمل حق المرور الذي منحه المشرع لصاحب الأرض المحصورة الذي تعتبر في ذات السياق قيد على الملكية للجيران. (3) و يقصد بحق المرور الأرض التي لا يكون لها منفذ إلى الطريق العام بسبب إحاطة أراضي الجيران لها من كافة النواحي، و بالتالي لا تكون أمام مالك هذه الأرض إلا المرور عبر إحدى الأراضي المجاورة أو بعضها، على أن يفتح الممر من الجهة التي تحقق أقل ضرر ممكن، مقابل تعويض يناسب مع الأضرار التي يمكن أن تحدث جراء ذلك (4)

فالمالك الأرض المحصورة حر في القيام بكل ما يراه ضروريا للاستغلال أرضه لما يخوله له ممارسة هذا الحق شريطة ألا يعتمد إضرار بمالك الأرض المجاورة و هذا ما نصت عليه المادة 872 قانون المدني.

و من شروط ثبوت حق المرور القانوني أن يكون الحصر عن طريق العام و مهما كان نوع الأرض سواء زراعية أو عمرانية أو معدة لاستثمار الصناعي، و أن يكون الحصر بفعل مالك الأرض كأن يقيم أعمال بناء تمنعه عن طريق العام فالحق يسقط ما عدى الاستثناء الواردة في نص المادة 697، و أن لا يوجد ممر كافٍ يوصله إلى الطريق العام. (5)

و تطبيقا لذلك صدر قرار من الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر في 1997/06/25 رقم الملف 148810 حيث أنه « من المقرر قانونا أنه يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل و المتعلقة بالمصلحة العامة أو الخاصة، و أن لا يتعسف في حقه إلى حد يضر بملك الجار ويجوز للجار أن يطلب من جاره إزالة هذه المضار إذا تجاوزت الحد المألوف.

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة 9، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 109.

2- مجلة المحكمة العليا لسنة 2008، العدد 01، ص 197.

3- بن عيشي حفصية، حق ارتفاق المرور، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة يومي 25 و 26 سبتمبر 2013، ص 169.

4- المادة 694، 696 قانون المدني.

5- المادة 695 الفقرة 2 من قانون المدني.

و لما كان ثابت في قضية الحال أن جيران المدعى تضرروا من غلق الممر المؤدي إلى منزلهم من طرف المدعى المالك مما ألزمهم بالدخول إلى منزلهم بطريق البعيد، فإن المجلس لما قضى بتأييد الحكم المعاد المصادق على الخبرة طبقوا صحيح القانون، و بالتالي، فإن الغي على القرار المطعون فيه يتناقض الأسباب و انعدام التسبب ليس في محله <sup>(1)</sup>.

و قد يثبت حق ارتفاق المرور بدعوى الحيازة و ليس عن طريق إلزامه بإثبات حقه عن طريق التقادم المكسب <sup>(2)</sup>.

فقد يقوم مالك أرض المحصورة بتوسيع البناء مما يؤدي إلى غلق الممر بالنسبة للملاك المجاورين فهنا يحق لصاحب الممر أن يرفع دعوى عقابية يطالب بفتح الممر فلا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الارتفاق من جراء مخالفة مالك الأرض المحصورة لقواعد العمران كما قد يلجأ كذلك صاحب أرض إلى القيام بتجزئة عقاره عن طريق رخصة التجزئة و هذا من أجل القيام ببيع أو مبادلة أو قسمة و نتج عن هذه التجزئة حصر، أي أن الانحصار كان طارئاً لم يكن موجود قبل تجزئة العقار كأن يبيع الجزء المجاور للطريق العام فيصبح الجزء الذي استبقاه محصوراً فهنا يحق لصاحب الجزء المحصور أن يطالب بحق المرور أخف ضرراً و هذا ما أكدته الغرفة العقارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 2005/09/14 تحت رقم 311362 على أنه « لا يطلب حق المرور في حالة الحصر، الناجم عن تجزئة عقار بسبب بيع أو المبادلة أو قسمة أو أي معاملة أخرى إلا على الأراضي المشمولة لتلك المعاملة » <sup>(3)</sup>.

فإن مخالفة عقود التعمير يترتب عنها أضرار بحق المرور القانوني أو ارتفاق المرور يحق للمتضرر رفع دعوى أمام قسم عقاري للمطالبة بفتح الممر و هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 2000/04/26 تحت رقم 195764 « لا يحق لمالك العقار المرتفق به العمل على الانتقاص من استعمال حق الارتفاق و لا تغيير الوضع القائم، لا يجوز لصاحب العقار المحصور تغيير قاعدة الارتفاق.

إن القرار المطعون فيه لما قرر فتح الممر للمشاة و المركبات بعد أن أثبت أن الممر المتنازع عليه كان موجود في 1972، و ثم تم سده بالبناء من طرف المدعي لمنع المدعي عليه في الطعن من المرور، و قد طبق القانون تطبيقاً سليماً <sup>(4)</sup>.

1- مجلة القضائية سنة 1997، العدد 01، ص 190.

2- المادة 702 قانون المدني.

3- مجلة المحكمة العليا لسنة 2005، العدد 02، ص 347.

4- جمال سايس، مرجع سابق، 2014، ص 124.

كما يمكن أن يجبر المالك في حالة كون الأرض المحصورة ناتجة عن تجزئة عقار بسبب المعاملات ( البيع، قسمة، ... ) إلى تحويط ملكه أو التنازل عن جزء من الحائط أو من الأرض التي يقوم عليها الحائط<sup>(1)</sup> و هذا يعتبر قيد على الملكية العقارية.

- كذلك من الأضرار التي قد تسبب الجيران من جراء مخالفة رخصة البناء هو إنشاء جدار أو الحائط المشترك في حالة تعليته لابد أن لا يلحق بشريكه ضررا بليغا و أن يقوم بالأعمال اللازمة لجعل الحائط قادرا على حمل زيادة العبئ الناشئ عن التعلية دون أن يفقد متانته، فالمشرع الجزائري وفقا لنص المادة 705 الفقرة الأولى من قانون المدني قيد الشريك في الحائط لابد أن تكون له مصلحة جدية في التعلية كبناء طابق فوق بنائه و أن لا تلحق هذه التعلية ضررا بالشريك الآخر كأن تلحق انهيار جزء كبير من الحائط<sup>(2)</sup> فلا بد على الشريك أن يعمل ما يلزم حتى لا يؤثر البناء الناشئ من التعلية على متانة الحائط، فلا يجوز إحداث فتحات فيه أو الانتقاص من علوه أو من سمكه أو قيام بأي عمل يمس بمتانته<sup>(3)</sup>.

- كذلك صدر قرار من الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 13 جوان 2007 تحت رقم 404069 جاء في مضمونه « يشكل صورته من صور مضار الجوار غير المألوفة البناء المسبب في جعل مسكن جار غير لائق، حتى و لو تم انجاز هذا البناء طبقا لرخصة البناء و التصاميم ». <sup>(4)</sup>

و في الأخير يمكن القول أننا حصرنا بعض تطبيقات مخالفة رخص و شهادات التعمير التي تولد المسؤولية المدنية و كذلك بخرق قواعد العمران متسبب في إحداث ضرر للغير لذا وضعت هذه القرارات المتعلقة بعقود التعمير تحت شرط ضمني هو عدم الإضرار بالغير.

1- المادة 708 الفقرة الأولى من قانون مدني.

2- زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية حقوق، جامعة حاج لخضر، باتنة 2008/2007، ص 107.

3- حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 41.

4- جمال سايس، مرجع سابق، ص 231.

## المطلب الثاني

## سلطة القاضي العقاري في تقدير الجزاء

## المدني على مخالفتي أحكام رخص و شهادات التعمير

إن القاضي العقاري ينظر في دعوى التي ترفع من طرف الغير و هذا من أجل توقيع الجزاء المدني على المخالف و نعتي به كل جزاء يكون ذات طبيعة مدنية يطالب المتضرر بتوقيعه أمام القضاء مهما كانت طبيعة الطرف المتضرر و مهما كانت الجهة القضائية المختصة<sup>(1)</sup> فقد يكون الجزاء من تقديم طرف المضرور طلبات قضائية و التي عادة تكون التعويض أو وقف تنفيذ الأشغال أو الهدم و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه فالقاضي العقاري يقدر كيفية إصلاح الضرر بحسب ملاسبات كل حالة ليصل إلى حكم متكافئ ما ثبت له من ضرر و على هذا الأساس سنتعرض في الفرع الأول إلى تعويض المتضرر من مخالفات أحكام رخص و شهادات التعمير و في الفرع الثاني توقيف تنفيذ الأشغال.

## الفرع الأول

## تعويض المتضرر من مخالفات أحكام رخص و شهادات التعمير

إن دعوى التعويض التي يرفعها المتضرر من مخالفات رخص و شهادات التعمير تختلف بحسب اختيار الطريق الإجرائي ففي حالة جريمة البناء بدون رخصة إذا سلك المتضرر دعوى جزائية فإن طلب التعويض يكون عن طريق الدعوى المدنية بالتبعية التي يختص فيها قاضي الجزائي و لكن عادة ما يلجأ الأفراد إلى الطريق المدني أي رفع دعوى مدنية مستقلة أمام قاضي المدني و هذا حسب نص المادة 4 من قانون إجراءات الجزائية أو قد يؤسس كطرف مدني في الدعوى العمومية.

إن التعويض الذي يقدره قاضي العقاري يكون في حالة إذا مست مخالفات عقود التعمير حق من حقوق الغير كحق المظل و حق المرور و حق المسيل... مثلاً في حالة البناء بدون رخصة قام أحد الأشخاص بإضافة الطابق الثاني و هذه الإضافة غير قانونية أدى إلى حرمان الجار من حق المظل و نور الشمس.. الخ ففي هذه الحالة يحق للمتضرر رفع دعوى أمام القسم العقاري للمطالبة بالتعويض و يكون التعويض إما عيني أو نقدي لأنه يجوز لكل متضرر من بناء غير شرعي اللجوء مباشرة للقاضي العادي للحصول على تعويض الضرر اللاحق خاصة المتعلق بالمضار الجوار غير المألوف<sup>(2)</sup>

1- قزاتي ياسمين، مرجع سابق، ص 191.

2 - Michel Bouleau, Le contrôle du juge administratif sur les actes en matière d'urbanisme, Op.cit., P 84.

و نعني بالتعويض هو الجزاء الذي يقرره القاضي العقاري على مخالفتي عقود التعمير و قد يكون تعويض مادي أو عيني فالتعويض المادي يشمل التعويض عن انتقاص قيمة الملك الذي لحقه الضرر و ما فاتته من كسب بسبب حرمانه من استعمال العادي لملكه و يقوم القاضي بتقدير نسبة الضرر ليقوم في الأخير بتقدير مقدار التعويض.<sup>(1)</sup>

و هذا ما نصت عليه المادة 124 من قانون المدني فإن مخالفة رخصة أو الشهادة تعد خطأ من المدعى عليه تسبب ضررا للغير كما قد تكون التعويض عينا و الذي نعني به إعادة الحالة إلى ما كانت عليه أي عن طريق الهدم بمعنى إلزام الجار بإزالة الضرر<sup>(2)</sup> فهل يجوز للقاضي العقاري أن يصدر حكم بهدم البناية المخالفة لرخصة ؟

إن القضاء الفرنسي أجاب عن ذلك حيث أوكل للقاضي المدني بتنفيذ طلب المدعي بأمر الهدم إلى جانب التعويض.<sup>(3)</sup>

و قد حسم المشرع الجزائري ذلك في نص المادة 784 من قانون المدني و التي من خلالها منح المشرع للمتضرر حق المطالبة بهدم البناية إلى جانب التعويض إن المشرع منح للقاضي العقاري سلطة تقديرية في الحكم المناسب للقضية و عليه تنفيذ، كذلك نص المادة 173 من قانون المدني في حالة إذا لم ينفذ المخالف عملية الهدم جاز المشرع للقاضي أن يرخص للمضرور القيام بذلك على نفقة المخالف.

فمثلا جزاء المترتب عن المساس بحق المرور هنا يجوز للمعني بالمطالبة بإعادة الحال إلى ما كانت عليه أو المطالبة بالتعويض عادل يقدر على أساس الضرر الذي أصاب هذا الأخير لدى الجهات القضائية المعنية (قاضي العقاري) فإذا لم يتفق الطرفان على مقدار التعويض تولى القاضي المختص تحديده و يلجأ في ذلك عادة إلى خبير لتقويم الضرر الناتج عن عملية البناء و هنا للمحكمة أن تحدد طريقة دفع التعويض فاها أن تجعل التعويض مبلغا مقدما جملة واحدة أو تجعل المبلغ على أقساط.<sup>(4)</sup>

1- شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 176.

2- محمد حسين منصور، مرجع سابق، ص 54 .

3 - Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Op.cit., P 736.

4- زرارة عواطف، مرجع سابق، ص 122.

أما بالنسبة لفتح مطل المخالف للقانون فإن الجزاء المترتب هنا يكون بسده أو تحويله إلى منور فالسلطة التقديرية للقاضي العقاري و لكن عادة ما يلجأ القاضي إلى الخبير حول شرعية المطل و تطبيقا لذلك صدر حكم من محكمة البلدية قسم العقاري بتاريخ 2016/05/29 رقم 16/01830 تتلخص الوقائع في مايلي:

« حيث ثبت للمحكمة من خلال دراسة القضية بين السيد (ك م) و السيد (ق م) و إطلاع المحكمة على الوثائق المرفقة بالملف أنه سبق و أن جمع أطرف الدعوى الحالية دعوى قضائية حول إزالة مضار الجوار للعقار النزاع الكائن بحي بنعمور البلدية و انتهى النزاع إلى صدور حكم محكمة الحال- قسم العقاري- بتاريخ 2015-10-12 فهرس 15-3868 قضت من خلاله المحكمة إلى تعيين الخبيرة الأستاذة بوزيدي نجاة لأجل الانتقال إلى عقار طرفي دعوى الحال و معاينة واقعة أشغال البناء المقامة من قبل المدعى عليه في الطابق الثاني و تحديد مدى إذا كان البناء مشيد وفقا لرخصة البناء أم لا مع تحديد واقعة فتح النوافذ و مطلات مباشرة على حيازة المدعي و مدى مطابقتها لقواعد التهئية و التعمير حيث ثبت للمحكمة أن الخبيرة السالف ذكرها أنجزت الخبرة الموكولة لها و أعدت تقريراً بذلك أودعته برئاسة أمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2016-3-7 تحت رقم 16-129 و قد خلصت من خلال انتقالها إلى الأمكنة و أخذة القياسات اللازمة إلى القول أن المدعى عليه قام بأشغال البناء مسكن لا يعتمد على رخصة بناء يتكون من طابق ارضي +2 تطل على ممر عرضه مترين و هذه الواجهة تعد الوحيدة للعقار لدخول الهواء و أشعة الشمس لأن الواجهات الأخرى محدودة بملكيات خاصة كما أن لديه غرف محرومة من الهواء و أشعة الشمس لأنها بدون نوافذ و أن المسكن المدعى عليه مترجع بحوالي 80 سنتم على ممر الذي عرضه 2 متر لتصبح المسافة بينه و بين العقار المدعى المقابل له تقريبا 3 متر و أن هناك ثلاث نوافذ في الطابق الأول لعقار المدعى عليه تطل على ممر و تبعد بحوالي 3 أمتار على العقار المدعى أما عن الطابق الثاني فهناك ثلاث نوافذ أخرى لمسكن المدعى عليه و هي في طور الإنجاز تطل مباشرة على عقار المدعي و هي غير مطابقة لقواعد العمران و بين أعمال الفنية التي يجب اتخاذها لفك النزاع و لكي لا تغلق النوافذ نهائيا و يحرم الطابق الثاني من الهواء و أشعة الشمس يجب أن يعاد النظر في تشكيل الطابق الثاني من بينها جدار الغرف الذي يحوي النوافذ بتراجع قدره مترين على حافة الطابق الثاني لينتج فناء أو شرفة يمكن فتح النوافذ عليها مع بناء صور على حافة الطابق الثاني لا يقل ارتفاعه على 1.70 متر ليسمح بدخول الهواء و أشعة الشمس دون كشف حرمة مسكن المدعى و يكون مطابق لقواعد التعمير.

- حيث أنه قد ثبت للمحكمة أن الخبرة توصلت إلى أن النوافذ الثلاث جاءت غير مطابقة لقواعد التهيئة و التعمير إلا أن الأمر الذي لا يمكن تجاهله من قبل المحكمة أن الخبرة و بالرغم من وصفها لعقار المدعى إلا أنها لم تشر إلى مدى مطابقة هذا البناء لمعايير التهيئة و التعمير و مدى مطابقته للقانون و مدى شرعية مطلاته باعتبار أنه يتعين على المحكمة التأكد من صفة المدعى و مطابقة بنائه للقانون و لا سيما النوافذ المطلة على مسكن المدعى عليه كمرحلة أولى ثم التأكد من مدى شرعية المطلات المنجزة من قبل المدعى عليه كمرحلة ثانية حيث أنه ولما كان الأمر كذلك فيتعين على المحكمة التصريح باستبعاد تقرير الخبرة بعدم دقتها لغموضها و بالنتيجة لذلك القضاء بتعين خبير آخر ليقوم بنفس المهام استنادا إلى نص المادة 125 و 126 من قانون إجراءات المدنية و الإدارية و على الخبرة التأكد من مدى شرعية سكن المدعى لاسيما النوافذ المطلة على سكن المدعى عليه و مدى مطابقتها لقواعد التهيئة و التعمير و إرفاق القواعد المثبتة لذلك مع إرفاق رخصة البناء أن وجدت و على الخبير إبداء أي ملاحظة تراها تخدم النزاع .....

فمن خلال الحكم الصادر عن المحكمة نلاحظ أن القاضي العقاري يعتمد على تقرير خبرة لتحديد مضار الجوار و المتمثل في طلب سد المطل في حالة عدم احترام قيد المسافة المحدد قانونا فهو خاضع حسب طلبات المدعى.

ففي جميع الأحوال التي يحصل فيها الجار على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة ببناء عمارة على أرضه مثلا و مراعاته لحدود الترخيص الممنوح له سواء من حيث الارتفاع المسموح به أو من حيث المسافات الواجب تركها لا يعني أنه يكون في منجى من المسؤولية عن المضايقات التي يمكن أن تنجم أثناء و بسبب عمليات البناء بل على نقيض من ذلك تماما لأن هذه المضايقات قد يضاف عليها نظرا لأهميتها و تجاوزها مدخلا معيناً للخطورة مما تعطي الفرصة لطلب التعويض عنها.<sup>(1)</sup>

### الفرع الثاني

#### توقيف أشغال البناء

إن طلب وقف تنفيذ الأشغال من طلبات القضائية الذي يطلبها المدعى نتيجة الضرر المحقق به فيرفع دعوى استعجالية أمام رئيس القسم العقاري ليتخذ التدابير اللازمة أو التحفظية التي لا تمس بأصل الحق و إنما لدفع ضرر و حماية أصل الحق و لكن بشرط أن لا يتعلق النزاع برخصة أو شهادة أي مدى

1- فيصل زكي عبد الواحد، مرجع سابق، ص 665.

شرعيتها لأن القاضي العقاري في هذه الحالة غير مختص وعليه التصريح بعدم الاختصاص و إنما ترفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء أو تجزئة أو الهدم أو شهادة التقسيم بطلب وقف الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقاً للقواعد القضاء الاستعجالي بتوافر عناصره المتمثلة في الخطر المحدق و الضرر و بالتالي يتمثل وقف الأشغال من جزاء المدني الذي يوقع في حالة البناء بدون رخصة أو القيام بأشغال الهدم بدون رخصة أو القيام ببناء مخالف لأحكام رخصة البناء و إن كان قرار الهدم بناء بدون رخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي إلا أن الغير قد يتضرر من ذلك فيلجأ إلى قضاء الاستعجالي العادي للمطالبة بوقف تنفيذ الأشغال و قد صدر عن ذلك قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1994/11/09 رقم الفهرس 115/984 جاء فيه « إن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال و أن شروط الاستعجال هي:

حالة الاستعجال، أو عندما يقتضي البت في تدبير الحراسة القضائية أو أي تدبير تحفظي لا تسري عليه نصوص خاصة، و عدم المساس بأصل الحق، و كان من الواجب على قضاة الاستئناف في هذه الحالة أن يناقشوا دفوع ووسائل الإثبات المقدمة ثم يجيبوا عنها بالقبول أو الرفض ». (1)

كذلك صدر قرار رقم 151591 المؤرخ في 1997/6/11 على أنه « إن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق فهو مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء في انتظار الفصل النهائي في موضوع الدعوى ». (2)

و في الأخير يمكن القول أن المشرع الجزائري قيد سلطة التصرف المادي للمالك العقار المبني أو غير المبني للمصلحة العامة العمرانية، حيث لا يجوز القيام بأي بناء أو هدم أو تجزئة أو تقسيم أو مطابقة إلا بمقتضى قرارات عمرانية تمنح من قبل السلطات الإدارية المختصة و لصاحب العقار مقيدا للمصلحة الجوار سواء في فتح المطلات أو احترام حق المرور أو أي حق يولد لدى الغير فهي قيود على حرية مالك العقار و نلاحظ في جانب العملي أن معظم النزاعات العمرانية متعلقة بكثرة برخصة البناء و رخصة الهدم و التجزئة أما شهادة التقسيم رغم الأضرار التي قد تلحقها بالغير غائبة تماما فهي موجودة نظريا لكن عمليا تكاد أن تكون منعدمة لا في طلب الحصول عليها و لا في المنازعات المتعلقة بها و هذا راجع لغياب وعي الثقافي لدى المواطنين في مجال العمران.

1- حمودي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 341.

2- مجلة قضائية سنة 1999، العدد 56، ص 102، أورده حمدي باشا، القضاء العقاري، ص 514.

### المبحث الثالث

#### التطبيقات القضائية

سوف نتطرق من خلال هذا المبحث إلى بعض القرارات و الأحكام القضائية الصادرة من قبل القضاء الجزائي و القضاء العقاري عن مخالفات عقود التعمير و إبداء ملاحظات عليها و هذا من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مخالفات رخص و شهادات التعمير المطروحة على القاضي الجزائي  
المطلب الثاني: مخالفات رخص و شهادات التعمير المطروحة على القاضي العقاري

#### المطلب الأول

##### مخالفات رخص و شهادات التعمير المطروحة على القاضي الجزائي

إن من أكثر الجرائم المطروحة أمام القاضي الجزائي تتمثل في البناء بدون رخصة و البناء المخالف لأحكام الرخصة و التي سوف نتطرق لها في الفروع التالية:

الفرع الأول: جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

الفرع الثاني: جريمة البناء بدون رخصة

الفرع الثالث: جنحة تغيير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة

#### الفرع الأول

##### جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء

أولاً: قضية بلدية وادي العثمانية ضد (ب،ع) و النيابة العامة

صدر قرار من المحكمة العليا-غرفة الجرح و المخالفات بتاريخ 2009/04/22 رقم الملف 427925 حيث أنه « فصلا في الطعن بالنقض المرفوع من طرف المدني بلدية وادي العثمانية بتاريخ 2005/11/23 في القرار الصادر عن الغرفة الجزائية بمجلس القضاء قسنطينة بتاريخ 2005/11/19 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الذي قضى على المطعون ضده ب 2000 دج غرامة نافذة و في دعوى المدنية رفض الطلبات لعدم التأسيس و هذا بعد ملاحظته من طرف نيابة محكمة شلغوم العيد بتهمة البناء بدون رخصة طبقا للمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير بعد شكوى قدمتها مديرية البناء و التعمير لولاية ميله مفادها و أن أعوانها أثناء قيامهم بمراقبة ميدانية لمسكن المسمى (ب، أ) الكائن ب (...بلدية وادي العثمانية) عاينوا استحواذه على قطعة أرضية محاذية لمسكنه داخلية في الاحتياطات العقارية للبلدية و ذلك بإقامته حائط حولها دون حيازته على رخصة بذلك.

حيث إن الطاعنة قدمت مذكرة بتاريخ 2007/08/07 بواسطة محاميها الأستاذ مصباح العربي المقبول

لدى المحكمة العليا و المقيم بشلغوم العيد ضمنيتها وجها وحيدا للنقض و هو كما يلي:

### الوجه الوحيد: مأخوذ من مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه

بدعوى أن قضاة الاستئناف لم يطبقوا المادة 76 مكرر 5 من قانون 29-90 المعدل و المتمم و هي أساس القانوني لطلب الطرف المدني الذي طلب بتهديم البناء المقام و إعادة الأماكن إلى حالتها الأولى ذلك أن التكيف صحيح هو البناء المخالف لرخصة البناء و عدم احترام المخطط البنائي و هو خاضع لأحكام المادة 76 مكرر 5 و أن هذه المسائل متعلقة بالنظام العام و يجوز إثارتها و التمسك بها في أي مرحلة كانت عليها الدعوى و أن هذا الخطأ في تطبيق القانون من شأنه أن يعرض القرار للنقض و الإبطال.

حيث إن المطعون ضده المتهم غير ممثل أمام المحكمة العليا رغم إشعاره بطعن الطرف المدني.

حيث إن النائب العام لدى المحكمة العليا تقدم بالتماسات ترمي إلى رفض الطعن.

### و عليه فإن المحكمة العليا في الشكل:

حيث إن الطعن بالنقض جاء في الآجال و وفقا للشروط التي يتطلبها القانون مما يتعين قبوله من الناحية الشكلية.

### في الموضوع: عن الوجه الوحيد: المأخوذ من مخالفة القانون أو الخطأ في تطبيقه والمؤدي إلى النقض

حيث أنه حقيقة و بالفعل فإن القرار المنتقد ناقش استئناف الطرف المدني و توصل إلى أنه غير مؤسس و قضى بتأييد الحكم المستأنف وفقا لنص المادة 76 مكرر من قانون التهيئة و التعمير لكن تطبيقه للمادة 76 مكرر من قانون 05/04 على الوقائع كان تطبيقا خاطئا للقانون لما اعتبر أن سلطة الهدم للمنشآت المقامة و الغير مطابقة لرخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أنه على العكس من ذلك و كان على قضاة الاستئناف الفصل في الطلب على أساس المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المعدل و المتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و أنهم لما لم يقوموا بذلك فإنهم عرضوا قرارهم للنقض و الإبطال.

و من ثمة فإن الوجه المثار وجيه قبوله و بالتالي قبول الطعن موضوعا و نقض و إبطال القرار المطعون فيه فيما يخص الدعوى المدنية.

### فلهذه الأسباب تقضي المحكمة العليا غرفة الجنج و المخالفات

بقبول الطعن شكلا و موضوعا و بنقض و إبطال القرار المطعون فيه في الجانب المدني و إحالة القضية و الأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها طبقا للقانون و بتحميل المطعون ضده المصاريف القضائية<sup>(1)</sup>

**ثانيا: قضية النيابة العامة ضد (ت،م)**

صدر حكم من محكمة تيبازة قسم الجنج بتاريخ 2015/06/07 رقم الملف 01081/15 حيث « إن المتهم (ت،م) متابع من طرف النيابة الجمهورية لارتكابه بتاريخ 2013-11-17 و منذ زمن لم يمض عليه أمد التقادم بدائرة اختصاص محكمة تيبازة و مجلسها القضائي جنحة التعدي على ملكية عقارية و القيام بأشغال بدون رخصة الفعل المنصوص و المعاقب عليه بالمادة 386 من قانون العقوبات و المادة 77 من قانون رقم 90-29.

- حيث أن المتهم أحيل أمام قسم الجنج بالمحكمة طبقا لإجراءات الاستدعاء المباشر وفقا لأحكام المواد 333-334-335 من قانون الإجراءات الجزائية

- حيث أنه يستخلص من ملف التحري أنه بتاريخ الوقائع 2013-11-17 تم ضبط المتهم من قبل عناصر الدرك الوطني بسيدي راشد يقوم بأشغال البناء غير مطابق لرخصة البناء

- حيث أن المتهم حضر جلسة المحاكمة و أنكر التهمة الموجهة إليه مما يتعين مواجهته بحكم حضوري عملا بالمادة 345 من قانون الإجراءات الجزائية

- حيث أن ممثل النيابة العامة إلتمس عقوبة خمسين ألف غرامة نافذة و عليه فإن المحكمة

- بعد الإطلاع على المستندات و ملف القضية

- بعد الإطلاع على المواد 212-213-328-329-433-334-343-346-353-355-367-600-602 من قانون الإجراءات الجزائية

- بعد النظر قانونا

- في الدعوى العمومية ،

- حيث أنه صدر حكم غيابي بتاريخ 2014-04-27 تحت رقم فهرس 01232-14 قضى غيابيا بإدانة المتهم بالجرم المنسوب إليه و معاقبته بخمسين ألف دج غرامة مالية نافذة

- حيث أن المتهم بلغ بالحكم بتاريخ 2015-04-23 و قام برفع معارضته

- حيث يتبين للمحكمة من خلال مراجعة أوراق الملف أن جنحة انجاز أشغال غير مطابقة لرخصة البناء طبقا للمادة 77 من قانون رقم 90-29 ثابتة ضد المتهم الذي قام بتغيير نمط البناء و دون أن يكون له

الحق في ذلك و ذلك عن قصد رغم علمه بأن هذا الفعل معاقب عليه قانونا و اتجاه إرادته إلى ارتكابه دون عيب أو إكراه و هذا ثابت من خلال محضر المعاينة المرفق.

حيث إن المصاريف القضائية يتحملها المتهم المدان عملا بالمادة 367 من قانون إجراءات الجزائية

- حيث أن مدة الإكراه البدني حددت بحدها الأقصى طبقا لأحكام المادتين 600-602 من قانون الإجراءات الجزائية.

و لهذه الأسباب حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا الجرح علنيا حضوريا غير وجاهيا للمتهم.

في الشكل: قبول المعارضة

في الموضوع:

- بإدانة المتهم (ت،م) بجنحة انجاز أشغال غير مطابقة لرخصة البناء طبقا للمادة 77 مكرر من قانون 29-90 المعدل و المتمم و عقابا له الحكم عليه بعشرين ألف دج غرامة مالية نافذة.
- تحميل المحكوم عليه بالمصاريف القضائية و تحديد مدة الإكراه البدني بأربعة أشهر كاملة «.

نلاحظ من خلال الحكمين السابقين التي تنصب وقائعهما على جنحة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أن كليهما صدر حكم مخالف فالمحكمة العليا تنص على تطبيق نص المادة 76 مكرر 5 وتتمثل عقوبتها في إما مطابقة البناء لأحكام الرخصة أو الهدم الكلي أو الجزئي في حين أن الحكم الثاني ينص على تطبيق نص المادة 77 من قانون 29-90 المعدل و المتمم الذي يعد نص عام، و بما أن جريمة واضحة في نص المادة 76 مكرر 5 فلا بد من تطبيقها لأن عقوبتها واضحة.

### الفرع الثاني

#### جريمة البناء بدون رخصة

أولا: قضية النيابة العامة ضد (د.ع، ع.ك، ع.ع)

صدر حكم من محكمة تيبازة قسم الجرح بتاريخ 2015/05/17 تحت رقم 15/01376 حيث أنه « الوقائع و الإجراءات:

حيث أن المتهمين متابعين من طرف نيابة الجمهورية لارتكابهم بتاريخ 2014-09-02 و منذ زمن أمد لم يمض عليه التقادم بدائرة اختصاص محكمة تيبازة جنحة البناء بدون رخصة الفعل المنصوص عليه بالمادة 79 من قانون 15-08

حيث أن المتهمين أحيلوا أمام قسم الجرح بالمحكمة طبقا لإجراءات الاستدعاء المباشر وفقا لأحكام المواد 333-334-335 من قانون إجراءات الجزائية

حيث أنه يستخلص من ملف التحري انه بتاريخ الوقائع و اثر الشكوى تقدم بها (ع.ع) ضد (د.ع) بخصوص البناء بدون رخصة

و بسماع ممثل الضحية بلدية تيبازة أكد أن مشكو منهما د و ع قاما بأشغال بناء بدون رخصة حيث أن المتهم (د.ع) و (ع.ك) تغيبا عن جلسة المحاكمة و لا يوجد ما يفيد توصلهما شخصا بالاستدعاء مما يتعين القضاء في حقهما بموجب حكم غيابي و فقا لأحكام المادة 346 من قانون الإجراءات الجزائية.

حيث أن المتهم (ع.ع) حضر الجلسة و اعترف بما نسب إليه.

حيث أن الضحية حضرت بواسطة دفاعها وتأسست طرفا مدنيا والتمست التعويض بواقع 200000 دج

حيث أن ممثل النيابة العامة إلتمس 50000 دج غرامة مالية نافذة.

و عليه فإن المحكمة

بعد الإطلاع على المستندات و ملف القضية تبين للمحكمة أن جنحة البناء بدون رخصة ثابتة ضد المتهمين (دع، ع) الذين قاما بأشغال دون أن يكون لهما رخصة و ذلك عن قصد رغم علمهما بأن هذا الفعل معاقب عليه قانونا و اتجاه إرادتهما إلى ارتكابه دون عيب أو إكراه و هذا ثابت من خلا المحضر المرفق و تأكيد ممثل البلدية و المتهمين لذلك عند سماعهما أمام الضبطية القضائية مما يتعين إدانتها و عقابهما طبقا للقانون.

حيث و بخصوص المتهم (ع ك) فلا يوجد بالملف ما يفيد انه قامت بأشغال بناء طالما أنها زوجة المتهم (د ع) مما يتعين التصريح ببراءتها

عن الدعوى المدنية

حيث أن المتهمين توبعا بجنحة البناء بدون رخصة و ليس التعدي مما يتعين رفض طلب الضحية الرامي لتعويضها

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المتهمان المدانين عملا بالمادة 367 من قانون الإجراءات الجزائية

حيث أن مدة الإكراه البدني حددت بحدها الأقصى طبقا لأحكام المادتين 600-602 من قانون الإجراءات الجزائية.

و لهذه الأسباب حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا الجرح: علنيا ابتدائيا حضوريا غير وجاهيا للمتهم (ع ع) و غيابيا للمتهمان (د ع) و (ع ك)

في الدعوى العمومية

بإدانة المتهمين (د ع)، (ع ع) بجنحة البناء بدون رخصة طبقا لنص المادة 79 من قانون 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و عقابا لهما الحكم على كل واحد منهما ب 20000 دج غرامة مالية

نافذة ببراءة المتهم (ع ك) من جنحة البناء بدون رخصة

و تحديد مدة الإكراه البدني بأربعة أشهر »

**ثانيا: النيابة العامة ضد (ص م)**

صدر حكم من محكمة العفرون قسم الجرح عن جريمة البناء بدون رخصة بتاريخ 2014/12/03 تحت رقم 14/09186 حيث تتلخص وقائع القضية في مايلي:

أنه بتاريخ 2013/03/06 تقدم المدعو (س ع) بشكوى إلى وكيل الجمهورية محكمة العفرون مفادها أن جارهم قام ببناء مسكن محاذي للعمارة و بالرغم من صدور أمر من رئيس المحكمة بتعين محضر قضائي من أجل استجوابه فصرح أنه بالفعل قام ببناء المسكن من دون أية وثيقة و عند قبول الشكوى وفتح تحقيق تم سماع الشاكي الذي أكد ما ورد في الشكوى كما أنه تم معاينة البناءات التي أنجزها المشتكي منه (ص م) من قبل مصالح الأمن و عند سماع المشتكي منه صرح أنه قام بتشييد البناية دون أن يعارض الشاكي كون أن مسكنه أصبح لا يتسع لأفراد أسرته و عند سماع الممثل القانوني لبلدية صرحت أن المشتكي منه قام بالبناء من دون تحله على رخصة البناء.

و قد ثبت للمحكمة من خلال ملف القضية و الوثائق المرفقة و المناقشات التي دارت بالجلسة و من خلال محضر الضبطية القضائية و تصريحات الضحية ممثل البلدية في محضر الذي أكد أن المتهم لم يحصل على رخصة البناء من البلدية و المتهم في محضر الضبطية القضائية أن فعلا قام بتشييد بناء و ذلك دون حصول على رخصة بناء و القرائن المستخلصة من ظروف و الملابسات القضية و المعاينات التي قامت بها الضبطية القضائية بالإضافة إلى الصور الشمسية المرفقة بالملف المعدة من قبل مصالح الضبطية القضائية و منه وجود دلائل و قرائن قوية و كافية تثبت فعلا قيام جميع أركان جنحة البناء بدون رخصة في حق المتهم و المتمثلة أساسا في: أن الركن المادي يتمثل في قيام المتهم بالبناء بدون رخصة. حيث أن ركنها المعنوي ثابت في صورة القصد الجنائي و الذي يستشف من إقدام المتهم بالبناء دون رخصة و إلحاق ضرر بالضحية بإرادة حرة و كاملة مع إدراكه و علمه يقينا أن الفعل الذي أقدم عليه مجرم ومعاقب عليه قانونا وفقا للنموذج القانوني المنوه عنه بالمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير والذي يمثل الركن الشرعي.

و لهذه الأسباب

حكمت المحكمة في الدعوى العمومية بإدانة المتهم (ص م) عن جنحة البناء بدون رخصة و معاقبته طبقا للمادة 77 من قانون التهيئة و التعمير ب 30000 دج غرامة مع إعفائه من الإكراه البدني.

نلاحظ من خلال الحكمين السابقين أن كل حكم اعتمدا على نص مادتين مختلفتين من حيث تحديد الغرامة المالية حيث جعلها في نص المادة 77 من قانون 90-29 تتراوح الغرامة ما بين 3000 دج إلى 300000 دج فإنه قدرها بقيمة أقل من خلال تخفيض حدها الأقصى في نص المادة 79 من قانون 08-15 التي نصت على الغرامة من 50000 دج إلى 100000 دج نصت هذه المادة عن الغرامة دون الحبس في حالة العود كما نصت عليه المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم . و ينتج عن ذلك اختلاف الأحكام و بالتالي عدم تحقيق العدل في العقوبة و لكن باعتبار أن الخاص يقيد العام و بالتالي تطبيق قانون 08-15 إلا أن هذا الأخير تطبيقه مؤقت.

## الفرع الثالث

## جنتة تغير الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة

## النيابة العامة ضد (ب ع) و (ب ح)

صدر حكم من محكمة العفرون قسم الجنت بـتاريخ 2015/01/08 نتلخص القضية في مايلى:  
انه بـتاريخ 2013/11/19 تقدم المدعو (ل م) رئيس المستثمرة الفلاحية بشكوى إلى وكيل الجمهورية محكمة العفرون ضد كل من (ب ع) (ب ح) اللذان قاما بالتعدي و البناء على الأرض الفلاحية كما قاما بإعادة بيعها و قلع الأشجار المتواجدة بالمستثمرة و تمت المعاينة من قبل المحضر القضائي إلا أن المتهمين لم يحضروا الجلسة رغم أن المتهم (ب ع) استلم الاستدعاء مما يتعين القضاء في مواجهته بحكم حضوري اعتباري طبق لنص المادة 345 من قانون الإجراءات الجزائية أما المتهم (ب ح) لا يوجد بالملف ما يفيد توصله شخصيا بنسخة من الاستدعاء مما يتعين القضاء في مواجهته بحكم غيابي طبقا لنص المادة 346 من قانون الإجراءات الجزائية

حيث أن النيابة العامة إلتمس عقوبة 05 سنوات حبس نافذة و 10000 دج غرامة نافذة لكل منهما و عليه فإن المحكمة

تبين لهما من خلال دراسة ملف القضية أن جنتة تغير الطابع الفلاحي للأرض مصنفة فلاحيا قائمة في مواجهة المتهمين و هذا ما بينه محضر المعاينة المحرر في 2009/04/08 من قبل محضر القضائي كما أن مصالح الفلاحة عاينت وجود مسكن غير شرعي في مستثمرة و محضر المعاينة المحرر في 2013/11/06 الذي عاين وجود بنايتين ملك للمتهمين كما ارقق المحضر صورة شمسية تثبت التعدي للمستثمرة و تغير الطابع الفلاحي للأرض الفلاحية و إرجاعها ذات طابع سكني. فأركان الجريمة متوفرة و لهذه الأسباب

حكمت المحكمة حال فصلها في قضايا الجنت علنيا ابتداءيا حضوريا اعتباريا للمتهم (ب ع) و غيايبيا للمتهم (ع ح):

في الدعوى العمومية: القضاء بالإدانة المتهمين عن جنتة تغير الطابع الفلاحي لأرض مصنفة فلاحيا و معاقبة كل واحد منهما طبقا للمادة 87 من قانون 08/16 بعام حبس نافذة و 50 ألف دج غرامة نافذة في الدعوى المدنية إلزام المتهمين بأن يؤدي للطرف المدني تعويضا قدره واحد دينار رمزي و حددت مدة إكراه البدني بحددها الأقصى طبقا لنص المادتين 600-602 من قانون الإجراءات الجزائية. «

## المطلب الثاني

## مخالفات رخص و شهادات التعمير المطروحة أمام قاضي العقاري

من أهم المنازعات المطروحة على القاضي العقاري في مجال مخالفات عقود التعمير هي المتعلقة بالمساحات بحقوق الغير و المتمثلة خاصة في حق المثل و حق المرور فنحاول من خلال هذا المطلب إلى إبراز بعض الأحكام و القرارات الصادرة من جهة قضائية المختصة لحل نزاع.

## الفرع الأول

## المساحات بحق المثل

## أولاً: قضية بين السيد (ب ح) ضد السيد (ج ر)

صدر حكم من محكمة قليعة بتاريخ 2016/10/17 رقم 16/03034 حيث أنه « حيث ثبت للمحكمة من خلال الملف الدعوى و مرفقاته أن جوهر النزاع يتعلق بمضار الجوار الغير المألوف (غلق نوافذ و المطلات)

- حيث أنه من المقرر قانوناً و طبقاً لنص المادة 691 و المادة 709 و المادة 710 من قانون المدني حيث ثابت أن المثل هو فتحة التي يمكن النظر و الإطلال من خلالها في خط مستقيم على ملك الجار دون الحاجة إلى الالتفات يميناً و يساراً و يتطلب القانون لفتح مثل سواء أكان موجهاً أو منحرفاً ترك مسافة معينة بين المثل و حدود ملك الجار و هذه المسافة تختلف بين المثل المواجه و المثل المنحرف ففي حالة المثل المواجه هي مترين تقاس من ظهر الحائط الذي به المثل في حدود ملك الجار. حيث ثبت من ملف الدعوى و مرفقاته أنه صدر حكم عن محكمة الحال-القسم العقاري- بتاريخ 2014/11/24 تحت رقم فهرس 05692/14 قضى و قبل الفصل في الموضوع بتعين الخبير العقاري سليح محمد للقيام بجملته من المهام ذات الطبيعة الفنية و التقنية و المتعلقة بالوقائع و المسائل المادية المدعى بها في الدعوى الأصلية.

- وحيث أنه ثبت للمحكمة أنه و على اثر تصحيح خطأ مادي للحكم المنوه عنه أعلاه فيما يتعلق بالخبير المعين صدر حكم عن محكمة الحال بتاريخ 2015/03/30 تحت رقم الفهرس 01760/2015 تضمن تعيين الخبير العقاري بوقرة أمحمد بدلاً من خبير سليح محمد للقيام المحددة في الحكم المنوه عنه أعلاه.

- ملخص تقرير الخبرة:

خلص الخبير من خلال تقرير الخبرة التي قام بها بتاريخ 2015/04/29 ببلدية قليعة ولاية تيبازة مجيباً عن تساؤلات المحكمة حيث خلص الخبير بعد المعاينة أن مصدر النزاع هو بناء يشرع فيه

المدعى عليه (ب ح) المتكون من مستوى ارضي و طابق الأول و نسبة التقدم الأشغال لا تفوق 05 بالمائة بحيث لا يوجد إلا الدالة الأرضية و فوالد أعمدة على مستوى الأرضي و أما البناء في المستوى الخلفي فهو على مستوى أرضي زائد طابقين

- أما المطلات و الباب التابعين للمدعي يقعان بالضبط على حد الملكيتين التابعين للطرفين و أنهما لا تحترمان المسافة القانونية لكنهما قديمة العهد و ناشئة مع نشوء العقار استنادا للوثائق والتصريحات.
- فالخبير خلص إلى أن الأشغال التي يقوم بها المدعى التي تتمثل في بناء مسكن ذو طابقين زائد سطح و إن تمت كما هي مبرمجة في مخططات المصادق عليها تؤثر سلبا على ملكية المدعى.
- حيث الخبير خلص في تقريره لإعطاء بعض الحلول التقنية للأضرار التي ستلحق المدعى زيادة على الإزعاج و تكلفة الأشغال التي يستوجب أن يقوم بها بداخل بيته في حالة الغلق.
- تقييم الخبرة

- حيث خلص المحكمة من خلال تقرير الخبير بوقرة أمحمد لم يعطي الوصف الدقيق للعقارين و موقع كل منها للأخر و أن المطلات و النوافذ المفتوحة بعقار المرجع ضده الحالي ستشكل مضارا له إلا انه لم يبين للمحكمة أن كانت تشكل مساس بحرمة المدعى أم لا فضلا عن عدم الأخذ بالقياسات اللازمة لكل مطل على حدى و حتى المخططات المرفقة لم تكن واضحة كفاية لكي تتمكن المحكمة من بسط رقابتها على أصل النزاع على الطرفين و بالتالي فإن المحكمة ترى من ضرورة اللجوء إلى خبرة أخرى.....».

نلاحظ من خلال هذا الحكم و حتى جميع الأحكام الصادرة من المحاكم المتعلقة بحق المطل يعتمد القاضي العقاري على الخبير لإصدار حكمه و نتيجة لقلة تكوينه يعتمد على عدة خبراء لتعين المسافة القانونية للمطل حتى يبني قناعته على خبرة معينة .

### ثانيا: قرار صادر من الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 2007/03/14

المبدأ: يخضع حق الارتفاق المطل المقيد لحق الملكية للمادة 709 من قانون المدني و ليست المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175

حيث أنه بالفعل يتضح أن النزاع القائم بين الطرفين و المعروف على القضاة يرمي إلى غلق ثلاث مطلات مقامة و موجودة على بعد 2.20 متر حسب الثابت في القرار

حيث أن قضاة لفصلهم في الدعوى استبعدوا تطبيق أحكام المادة 709 من قانون المدني المتعلق بحق المطل و باحترام قواعد الجوار و اعتمدوا في إصدار قرارهم محل الطعن على أحكام المادة 24 من المرسوم 91-175 المطبق لبعض مواد قانون التهيئة و التعمير

و حيث أنه من ثابت أن هذه المادة التي استند إليها القضاة هي متعلقة بإنشاء و إقامة عمارات و تعليتها

و تارك المسافة بما يقل أربعة أمتار و كلما انخفضت قلصت هذه المسافة إلى ما يقل عن مترين و هي تشكل ارتفاع المنظر

و فضلا عن ذلك فإن هذه المادة هي مقرونة بالمواد 21،22،23 المذكورة في المرسوم قبلها و بهذا المفهوم لا تعني حق المطل المنصوص بأحكام المادة 709 من قانون المدني و التي تظل هذه الأخيرة هي واجبة التطبيق على مثل هذا النزاع

و حيث أنه على ضوء ذلك يكون القضاة قد أساءوا فهم المادة 24 من المرسوم المذكور و أخطأوا في تطبيق القانون و هو الأمر الذي يجعل قرارهم عرضة للنقض و الإبطال<sup>(1)</sup>

نلاحظ من خلال القرار أن القضاة استندوا إلى نص المادة 24 من القانون 91-175 المتعلقة بالمسافات المطل بين العمارات في حين أن النزاع كان بين جارين يتعلق بحق ارتفاع المطل التي تطبق عليه نص المادة 709 من قانون المدني فكثير من القضاة يخلط بين مفهوم نص المادتين فالمسافة المطل في ما بين المطلات أربع مترات و كلما انخفضت قلصت المسافة إلى ما يقل عن مترين.

### الفرع الثاني

#### المساحات بحق المرور

- صدر حكم من محكمة تمالوس بتاريخ 2000/01/16 رقم الفهرس 2000/01 تتلخص القضية في مايلي:

- ....حيث أن المجلس يصرح من جهة أن المدعي في الطعن محصور، و أنه من جهة أخرى يؤكد أن هذا الحصر هو بإرادته... و لكن، حيث أنه يستخلص من القرار محل الطعن أن قضاة الاستئناف قد أوضحوا على الخصوص بأن الطرفين قد اشترى كل واحد منهما قطعة أرضية في 1987، إذ أقام كل واحد منهما مسكن له، و أنه يستخلص من شهادة البلدية أن (ش م) قد بني و سيج أرضه حسب مخطط عمراني و أن أرضه غير مثقلة بارتفاع، و حيث لا يتبين أي ممر في الأصل. و أنه في مثل هذه الأحوال فإن (م ص) حصر نفسه بفعله و لا يمكن أن يطالب بحق المرور طبقا للمادة 695 من قانون المدني<sup>(2)</sup>

نستخلص من خلال حكم المحكمة أنه لا يجوز المطالبة بحق المرور إذا كانت الأرض المحصورة عن طريق العام ناتج عن إرادة طالبه و هذا وفقا لنص المادة 695 من قانون المدني.

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة جديدة مزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2015، مرجع سابق، ص 464.

2- حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 741.

خاتمة

## خاتمة

يعد موضوع الرقابة على رخص و شهادات التعمير من المواضيع العلمية التي تتم دراستها من ناحية النظرية و العملية، إن الاهتمام بدراسة هذا الموضوع، يعود لانتشار البناءات الفوضوية و العشوائية مما أدى إلى الإخلال بالنظام العام العمراني رغم أن المشرع الجزائري حرصا منه على توفير حماية قانونية في مجال العمران أصدر العديد من النصوص القانونية التي تنظم مجال التعمير من أجل خلق نظام عمراني متوازن و متكامل و كذا من أجل تحقيق الموازنة بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة.

إلا أنه رغم وجود ترسانة من نصوص القانونية المتعلقة برخص و شهادات التعمير سواء من ناحية إجراءات تسليم و المراقبة الميدانية لعمليات المتعلقة بالبناء، التجزئة، الهدم، القسمة إلا أن الوضع الذي تعيشه الجزائر سيء من ناحية تنظيم المجال العمراني الذي أدى إلى تشوه المنظر جمالي للمدن وهذه لعدة أسباب اجتماعية و إدارية و اقتصادية فهل يعود السبب في التشريع أم الجهة المكلفة بتطبيقه ؟

نجد أن المشرع الجزائري فرض آليات قانونية لرقابة رخص وشهادات التعمير و المتمثلة في الرقابة الإدارية على هذه العقود و التي نعني بها الجهاز الإداري رقابي خوله المشرع الجزائري لعدة أشخاص و عدة إدارات بهدف القضاء على كل مخالفات التعمير خاصة المتعلقة بالرخص و الشهادات التي تعتبر قرارات إدارية تسمح للسلطات العمومية إن تتوفر على كل المعلومات الضرورية حول مشاريع المتعلقة بالبناء و التجزئة و الهدم و القسمة و ذلك من أجل السهر على مطابقة هذه الأشغال للقواعد القانونية و التنظيمية الجاري بها العمل و المتعلقة بالقوانين العمران.

و تتمثل الرقابة الإدارية في وجود اليتين رئيسيتين تتمثلان في رقابة اللاحقة و رقابة السابقة و نعني بهذه الأخيرة أنها تمارس حيال موضوع القرار المتعلقة بالرخصة أو شهادة أو إجراء قبل أن يستكمل إجراءات إصداره أي أنها تعتبر مرحلة يمر بها القرار الإداري المتعلق بالرخصة أو شهادة قبل أن يستوفي مراحل و يصبح نافذا أو قابلا للتنفيذ منها استطلاع رأي جهات الرأي المختصة سواء من ناحية القانونية أو النواحي الفنية مثلا تقوم تلك الجهات بدراسة المشروع المعروض و إبداء الرأي بشأنه سواء مشروع بناء أو تجزئة أو هدم أو قسمة و لهذه الرقابة أثر فعال في منع الأخطاء و إيقاف أي تجاوز فمن بين وسائل الرقابة السابقة بعد مخططات التعمير و مخطط شغل الأراضي رخص و شهادات التعمير التي تصدر حسب الإجراءات المحددة لها قانونا و إفراغ مضمونها في عمليات البناء و المراقبة من شأنه أن تضمن على الأقل عدم التعدي على الشروط و القواعد الجوهرية الواجب احترامها في جميع مراحل أشغال البناء، التجزئة، القسمة، الهدم.

و تعمل هذه الرقابة الحد من تجاوزات في حركة البناء و التوسع العمراني بصفة عامة لأن رخص و شهادات التعمير تلعب دور في تدخل المباشر في تغير النسيج العمراني و بالتالي يمكن اعتبارها كوسائل إدارية قانونية لضبط التغير في نسيج العمراني.

أما الرقابة اللاحقة لا تأتي إلا بعد أن يتم الإجراء أو يصدر القرار المتعلق بالرخصة أو شهادة أي أنها رقابة لاحقة في الغالب تمام التنفيذ فبعد تسليم رخص و شهادات التعمير تتم هذه المراقبة حيث تتيح الفرصة الكاملة للقائمين بالمراقبة عقود التعمير بإنجاز مهامهم دون قيود أو معوقات فإن هذا الجهاز مهمته صعبة و متشعبة العراقيل التي يواجهها في الميدان كثيرا ما تجعله لا يقوم بمهامه على أحسن وجه لذلك مخالقات التعمير لا زالت مستمرة.

و تطرقنا من خلال البحث إلى أجهزة الرقابة الإدارية اللاحقة على رخص و شهادات التعمير الذي حددهم المشرع الجزائري في قانون 29-90 المعدل و المتمم و المرسوم التشريعي 07-94 المعدل و المتمم بموجب قانون 06-04 و كذا المرسوم التنفيذي 55-06 المعدل و المتمم وقانون 15-08 و القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة و كذا الأشخاص الذين لهم صفة الضبطية القضائية الذي حددهم قانون الإجراءات الجزائية.

فنجد أن المشرع الجزائري من أجل تحقيق التوازن العمراني و القضاء النهائي على مظاهر العمران السلبية المتمثلة في البنايات الفوضوية و البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أو إجراء عملية الهدم بدون رخصة الهدم أو القيام بعملية التجزئة دون رخصة دفعه إلى إصدار قوانين مختلفة تساهم في مختلف التطورات المتعلقة بالأمن و الاقتصاد حيث أن هذه النصوص وسعت في منح صلاحيات للأشخاص غير شرطة العمران فهذه الأخيرة جهاز خوله لها القيام بمهام المراقبة و المعاينة من أجل تضيق سبل التعدي على قوانين العمران، يوجد هذا الجهاز على مستوى الأمن الوطني حيث تنسق هذه الأخيرة مع مختلف الجهات الإدارية والقضائية و التقنية لتحقيق تبادل المعلومات.

فمن خلال ذلك نجد أن المشرع الجزائري أوكل للجهات متعددة لضبط مخالقات التعمير فهي تتنوع بين جماعات المحلية و الشرطة العمران و البيئة و كذا جهات أخرى حددها القانون سابقة الذكر.

فلابد على جهاز إداري الرقابي أن يراقب كيفية تنفيذ هذه الرخص و شهادات للمحافظة على سلامة المبنى و الأرواح القاطنين به و حماية الجيران و المباني المجاورة من النتائج الوخيمة التي قد تترتب على مخالفة القوانين و الأصول الفنية أو الرسومات التي تمنح على أساسها الرخصة أو الشهادة أو باستعمال مواد البناء غير مطابقة للمواصفات المقررة فإن كثرة البناءات الفوضوية ينتج عنه العديد من مشاكل البيئة لعدم احترام أولويات البيئة من طرف الأشخاص و كذا من ناحية الاجتماعية لأنه غالبا ما تنجز هذه البناءات دون احترام للمعايير و الاشتراطات البنائية الأساسية التي حددها قانون العمران حيث نجد أن شرطة العمران تسهر على تطبيق القانون في مجال العمران و حماية البيئة بحيث تبلغ السلطات المختصة عن كل أشغال البناء غير المطابق و محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على إطار المعيشي للمواطن و راحته أو تشكل مساس بالبيئة و النظافة والصحة العمومية حيث تعمل شرطة العمران و البيئة على مستوى ولايات القطر الوطني فهي جهاز رقابي خوله المشرع لمراقبة مخالفات التعمير طريق فوضى العمران و وفق التجاوزات التي يرتكبها المواطنون في حق البيئة والنسيج العمراني و لما كانت الرقابة الإدارية على مشاريع المتعلقة بالبناء أو التجزئة أو الهدم أو التقسيم في إطار شرطة التعمير ضرورية فإنها و حسب الواقع العملي تثير العديد من الإشكالات سواء أمام الإدارة أو القضاء.

و في جميع الحالات فإن قرارات المتعلقة برفض منح الترخيص أو إلغاء التراخيص المؤثرة في المراكز القانونية للغير، أو سحبها من طرف مصدرها لا تخرج على أن تكون سبب لخرق مقتضيات القانون أو تنتافي و محتوى الوثائق التعمير و ضوابط البناء العامة فإن هذه القرارات تقع تحت طائلة الرقابة القضائية.

و قد تطرقنا إلى الرقابة القضائية على رخص وشهادات التعمير و التي تعد ضمانة الأساسية لحماية الأفراد أو الجهة المتضررة من قرارات الإدارة برفض المنح أو التأجيل أو السحب و أعمالا بمبدأ المشروعية فإن القاضي الإداري يلعب دور رقابي على الإدارة في طبيعة القرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة حيث منح له قانون سلطات واسعة أثناء نظره للدعوى لاسيما منها دعوى الإلغاء التي تعد من أهم الدعاوى انتشارا على مستوى العملي.

أما القاضي العادي و المتمثل في القاضي الجزائي و القاضي العقاري لهما دور في رقابة مخالفات أحكام رخص و شهادات التعمير فالقاضي الجزائي أعطى له مشرع في ظل قانون 90-29 المعدل و المتمم مهمة مراقبة قواعد العمران و فرض عقوبات ردعية دائمة بين غرامة مالية و الحبس وإن كانت هذه العقوبات لا توفي بالغرض مما أدى إلى كثرة انتشار البناء بدون رخصة و البناء المخالف

المخالف لأحكام الرخصة و غياب رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة المطابقة فالواقع العملي يثبت أن الأحكام القضائية الصادرة بهذا الشأن ليست ردعية بمعنى الكلمة مما يسمح للأشخاص بارتكابها و كذا من بين أسباب تفشي هذه الظاهرة هو تأخر في إصدار الأحكام الجزائية.

كذلك تطرقنا إلى دور القاضي العقاري في رقابة مخالفتي أحكام رخص و شهادات التعمير حيث مكن المشرع للطرف المتضرر من أعمال البناء، الهدم، التجزئة، التقسيم أن يطلب التعويض عن الضرر فقيام المسؤولية المدنية عن مخالفة رخصة أو الشهادة تكون على أساس المخالفة و الضرر و العلاقة السببية بين مخالفة الرخصة أو الشهادة و الضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر، و التي تأخذ عدة صور من بينها التعسف في استعمال حق الذي سبب ضرا للغير كعدم احترام ضوابط حق المرور أو مخالفة الأحكام المنظمة للأماكن المتلاصقة و كذا فتح المطلات و المناور المخالف لقانون العمران.

كذلك يلعب القاضي العقاري دور رقابي في حالة عدم احترام حقوق الغير المذكورة في رخصة البناء كأن يفتح مطل مخالفة للمسافة القانونية التي حددها قانون المدني و القواعد العامة للتهيئة و التعمير أو غلق ممر أو تعلية البناء مما يسبب حجب النور و الشمس للمتضرر أو حرمانه من حق المطل.

فالقاعدة العامة للمسؤولية المدنية هنا تكون بالتعويض العيني أو النقدي كإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه أو إزالة الضرر الناتج جراء عمليات المتعلقة بالبناء أو التجزئة أو الهدم أو التقسيم.

و قد كانت هذه مجمل النقاط التي تطرقنا إليها من خلال الأطروحة و قد توصلنا إلى عدة نتائج أهمها:

- تعدد الجهات المكلفة برقابة مخالفتي عقود التعمير أدت إلى اتكال ما بين الجهات المكلفة بالرقابة الأمر الذي أدى إلى تفاقم عدد كبير من البناءات الفوضوية و عشوائية.

- و من نتائج المستخلصة من المرسوم 15-19 بالنسبة لرقابة الإدارية على عقود التعمير تم إنشاء شبك الوحيد على مستوى البلدية و الولاية فأصبحت دراسة الطلبات المتعلقة بالرخص و الشهادات تتم على مستويين مما يساهم في تقليص الضغط وتخفيف العبئ على الإدارة حيث ساهم على دراسة العديد من الطلبات مما يشجع الأشخاص الحصول عليها.

- كما مكن المشرع من خلال هذا المرسوم الحصول على بطاقة معلومات إلى جانب شهادة التعمير و استحدث كذلك شهادة النفع والاستغلال و إن كانت لهذه الأخيرة دور مهم فلا بد من فرضها عند انتهاء من أشغال التجزئة و ليس فقط في حالة التصرف.

- كذلك هناك تناقض في نص المادة 65 من قانون 90-29 المعدل و المتمم و المادة 15 من المرسوم 15-19 في حالة تسليم رخصة التجزئة عند غياب مخطط شغل الأراضي فهل يكون التسليم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أم الوالي ؟

- و من نقاط المستخلصة بالنسبة للمرسوم 15-19 لم يحدد حالات سحب رخصة أو الشهادة و كذا لم يحدد نقطة بدأ احتساب مدة سنة بصدور قرار التأجيل و حالة السكوت.

- من نقاط الهامة التي لم يتحدث عنها المرسوم إمكانية نقل الرخصة أو الشهادة و لم يعطي أهمية كافية لشهادة التقسيم خاصة من ناحية مخالفات الناشئة عنها.

- وجود عدة نصوص متعلقة بالتعمير خاصة المتعلقة بالمناطق ذات مميزات خاصة، فنصوص مبعثرة غير ثابتة و متناقضة من ناحية إصدار الرخص و الشهادات التعمير و كذا تعدد الجهات المكلفة بالمراقبة.

- كثرة المنازعات المتعلقة برخص و شهادات التعمير و تنوعها يوضح انشغال القضاة سواء الإداريين و العاديين و ذلك بتشجيع مراقبة قضائية موسعة و فعالة في مجال التعمير فإنه أيضا مصدر تعقيدات لهذا القضاء نظرا لاختصاصات القانونية المتعددة قاضي إداري و قاضي عقاري و قاضي الجزائي ما لا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن وضوح القوانين.

- وجود تناقض في القوانين المتعلقة بالمخالفات عقود التعمير بين قانون 90-29 المعدل و المتمم و القوانين التي تنص عن مخالفات في قانون 08-15 و عدم تناسقها مع قانون العقوبات بحيث عمم في نص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل و المتمم جميع مخالفات التعمير في عقوبة واحدة. كانت هذه مجمل النتائج المستخلصة من الموضوع و لهذا نقترح مايلي :

- خلق جهاز منظم و خاص و وحيد على مستوى كل بلدية يتكفل بعملية الرقابة و يعمل بصفة مستمرة و مباشرة مع النيابة العامة و إعطائه جميع صلاحيات القانونية و المادية لرقابة مخالفات و ردع المخالفين بصفة سريعة.

- إعادة النظر في المرسوم 15-19 و القوانين العمران أخرى من حيث تناقض في النصوص المواد و خاصة وضع مادة قانونية تلزم الإدارة برد في القرارات المتعلقة بالرخصة أو الشهادة لاجتناب حالة السكوت و هذا بفرض عقوبات على الإدارة في هذه الحالة.
- تعديل نص المادة 50 من قانون 29-90 المعدل و المتمم حتى تتماشى مع نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19.
- محاولة إيجاد تكامل ما بين النصوص القانونية المتعلقة بالعمران و باقي نصوص القانونية الأخرى لخلق وحدة تشريعية و وضع حد لتعارض بين النصوص.
- تنظيم دورات تكوينية لفائدة التقنيين و المكلفين بمعاينة أوراش البناء و التجزئة و الهدم و التقسيم لتعميق معارفهم القانونية و التقنية في مجال عملهم.
- محاولة رصد الاجتهادات القضائية و تشجيعها و نشرها حتى تعم الفائدة.
- خلق وعي تعمير لدى المواطنين فلا بد من تغيير جذري في نمطية و سلوك المواطنين في مدى احترامهم لقانون العمران فالسلوك السليم يبني على احترام هذه القواعد مما يقلل حالات اللاوعي و ذلك بإشراك الإعلام في عملية التوعية.
- زيادة في المدة سريان 08-15 مع إعادة النظر في بعض المواد منه و بقاء العقوبات سارية المفعول .
- ضرورة تكوين قضاة مختصين في مجال العمران بكل جوانبه التقنية وذلك من أجل تمكين القضاة في الفصل في المنازعات المتعلقة بالتعمير.
- تحديد الحالات التي يختص فيها القاضي الجزائي في منازعات التعمير وتجريمها بنص قانوني واضح لأن هناك الكثير من المخالفات لم يعطى لها القانون نص جزائي مثل الهدم بدون رخصة.
- ضرورة إعادة النظر في المحاضر وعدم حصرها فقط في المحاضر المحددة في المرسوم التنفيذي 06-55 المعدل و المتمم فلا بد من وجود محضر متعلق بشهادة التقسيم التي أغفل عنها المشرع.
- ضرورة إنشاء جهاز قضائي مختص في قضايا التعمير كجهاز مستقل عن المحاكم الإدارية أو قسم من أقسامها بنظر في جميع المنازعات المتعلقة بالعمران.

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....  
دائرة.....  
بلدية.....  
مديرية المصالح التقنية  
مصلحة التعمير والبناء

محضر خروج لجنة التعمير والبناء  
رقم...../ 2016

تاريخ الخروج: 2016/12/04.

الساعة: التاسعة صباحا.

الأعضاء الحاضرون:

- .....: نائب رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- .....: ممثل مصلحة التعمير والبناء للبلدية.
- .....: ممثل القسم الفرعي للتعمير والبناء بخميس مليانة.
- .....: ممثل أمن الدائرة ( شرطة العمران وحماية البيئة ).
- .....: ممثل أمن الدائرة ( شرطة العمران وحماية البيئة ).
- .....: ممثل القسم الفرعي للأشغال العمومية بخميس مليانة.
- .....: ممثل الحماية المدنية بخميس مليانة.
- .....: ممثل القسم الفرعي للفلاحة بمليانة.
- .....: رئيس القسم للتعمير والبناء.

## جدول الأعمال

- انتقلت اللجنة عند السيد .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

أغلق المحضر في نفس اليوم والشهر والسنة المذكورين أعلاه.

خميس مليانة في .....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

## 375

## \* الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية \*

ولاية البليدة

دائرة موزاية

بلدية موزاية

الرقم :...../2015

### \* محضر معاينة \*

في اليوم الرابع عشر من شهر ديسمبر لسنة ألفين وخمسة عشر ( 2015/12/14 ) وعلى الساعة العاشرة ( 10:00 صباحا ).

- وبناءا على طلب مدير مؤسسة الترقية للسكن العائلي ( E.N.P.I ) والمسجل بتاريخ 2015/09/02 تحت رقم 6560 والمتضمن طلب شهادة المطابقة لمشروع 12 فيلا فردية ( ط + 02 ) والموجودة بشارع الإخوة جديمي موزاية.

- وبناءا على الخرجة الميدانية من طرف لجنة الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير وبحضور السادة:

- ممثل رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موزاية.
- ممثل وحدة الحماية المدنية بموزاية.
- ممثل قسيمة السكن والتجهيزات العمومية لدائرة موزاية.
- ممثل وحدة الجزائرية للمياه لدائرة موزاية.
- مفتش التعمير.
- ممثل قسيمة فرع التعمير والهندسة المعمارية والبناء لدائرة موزاية.
- ممثل مؤسسة الترقية للسكن العائلي ( E.N.P.I ).
- ممثل المؤسسة العمومية للصحة الجوارية بموزاية.
- ممثل قسيمة الموارد المائية بالغفرون.

\* غياب السادة:

- ممثل رئيس دائرة موزاية.
- ممثل وحدة شركة توزيع الكهرباء والغاز لدائرة موزاية.

.../...

.../...

ومن خلال المعاينة الميدانية للجنة الشباك الوحيد لدراسة عقود التعمير تبين أن هناك بعض التحفظات ومنها:

عدم إحضار المخططات الخاصة بالمشروع والمصادق عليها من طرف مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء.

وعليه يؤجل طلبكم إلى غاية إحضار المخططات اللازمة والمطلوبة.

موزاية في : .....

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....  
دائرة.....  
بلدية.....  
مديرية المصالح التقنية  
مصلحة التعمير والبناء  
رقم: ...../2016

### قرار توقيف الأشغال

- بناء على القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بناء على القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/09 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07/01/2006 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة تقسيم الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.
- بمقتضى القرار رقم 220 المؤرخ في 10 فيفري 2011 المتضمن المصادقة على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية خميس مليانة.
- بناء على محضر خروج لجنة التعمير والبناء رفقة شرطة العمران وحماية البيئة ليوم..... تحت رقم ..... الخاص بالمدعو.....الكائن ..... الذي قام بأشغال حفر في الطريق المعبد بدون رخصة الكائن بحي .....خمس مليانة.

### يقرر مايلي

- المادة الأولى:** يلزم المدعو.....بتوقيف أشغال البناء بدون رخصة الكائن بنفس العنوان المذكور أعلاه وإرجاع المكان إلى حالته الأصلية فور استلامكم لهذا القرار.
- المادة الثانية:** عدم احترام هذا القرار يؤدي لتطبيق القانون الساري المفعول.
- المادة الثالثة:** تكلف نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس أمن الدائرة .....كل حسب اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي يبلغ نسخة منه للمعني بالأمر.

خمس مليانة في .....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية البليدة  
دائرة أولاد يعيش  
بلدية أولاد يعيش  
مصلحة التعمير والبناء  
رقم: 2015/.....

رئيس المجلس الشعبي البلدي  
إلى  
إلى السيد/.....  
الكائن بـ/.....

### **الموضوع : فيما يخص طلبكم**

يشرفني أن أحيطكم علما أن ملفكم الخاص بطلب رخصة بناء تحت رقم.../.../.... المؤرخ  
في .../.../.... وبناءا على رأي لجنة الشباك الوحيد للبلدية المكلفة بدراسة عقود التعمير  
وتسليمها تحت رقم 2015/01 المؤرخ 2015/12/07، يدرس على مستوى الشباك الوحيد  
للولاية، كون مخطط شغل الأراضي لم يراجع بعد.

وعليه المطلوب منكم التقرب من مصالح التقنية للبلدية قصد سحب هذا الأخير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية.....  
دائرة.....  
بلدية.....  
مديرية المصالح التقنية  
مصلحة التعمير والبناء  
رقم: ...../2016

### قرار الهدم

- بناء على القانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية.
- بناء على القانون 05-04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/09 المؤرخ في 1999/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 المتضمن تحديد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- بناء على المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06/03 المؤرخ في 07/01/2006 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، رخصة التجزئة، شهادة تقسيم الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.
- بمقتضى القرار رقم 220 المؤرخ في 10 فيفري 2011 المتضمن المصادقة على مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية خميس مليانة.
- بناء على التقرير الإخباري رفقة شرطة العمران وحماية البيئة تحت رقم..... بتاريخ..... للمدعو..... الكائن بحي..... الذي قام ببناء.....

### يقرر مايلي

- المادة الأولى: يلزم المدعو..... بتوقيف أشغال البناء بدون رخصة الكائن بنفس العنوان المذكور أعلاه وإرجاع المكان إلى حالته الأصلية فور استلامكم لهذا القرار.
- المادة الثانية: عدم احترام هذا القرار يؤدي لتطبيق القانون الساري المفعول.
- المادة الثالثة: تكلف نحن رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس أمن الدائرة ..... كل حسب اختصاصه بتنفيذ هذا القرار الذي يبلغ نسخة منه للمعني بالأمر.

خميس مليانة في .....  
رئيس المجلس الشعبي البلدي

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: البليدة

دائرة: بوفاريك

بلدية: بوفاريك

### قرار رقم 09/145 المؤرخ في 27 MAI 2009 يتضمن رخصة هدم مسكن (ط+00)

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبوفاريك  
بناء على القانون رقم 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق ببلدية وخاصة المادة 90 منه.  
بناء على القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن تنظيم إقليم البلاد.  
بناء على القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004.  
بناء على المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المحدد كيفية تسليم شهادات التعمير-رخص البناء- رخص التهيئة- رخص التهديم- وشهادات المطابقة ورخصة التجزئة والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/06 المؤرخ في 07 جانفي 2006.  
بناء على المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 1991/05/23 . المحدد لطرق إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/317 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.  
بناء على المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 23 ماي 1991 المحدد لطرق إعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05/318 المؤرخ في 10 سبتمبر 2005.  
بناء على القرار رقم 95/852 المؤرخ في 27 ديسمبر 1995 متضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.  
بناء على محضر تنصيب المجلس الشعبي البلدي المؤرخ بـ 2007/12/08.  
بناء على محضر تنصيب السيد نجاري عبد القادر رئيسا للمجلس الشعبي البلدي المؤرخ بتاريخ 2008/09/08.  
بناء على طلب السيد (ة) : زويش عيسى ابن حسين المتعلق بهدم مسكن (ط+00) الكائن ب : مركز سيدي عايد، مجموعة ملكية رقم 144 من مخطط مسح الأراضي قسم 03 – بوفاريك.  
بناء على الرأي بالموافقة رقم 09/040 المؤرخ في 2009/04/24 من طرف قسيمة البناء والتعمير لدائرة بوفاريك.

### باقتراح من السيد / امين العام البلدي

### ير

**المادة الأولى:** يرخص للسيد (ة): زويش عيسى ابن حسين المتعلق بهدم مسكن (ط+00) الكائن ب : مركز سيدي عايد، مجموعة ملكية رقم 144 من مخطط مسح الأراضي قسم 03 – بوفاريك.  
**المادة الثانية:** يسلم هذا القرار للمعني بالأمر شريطة أن يحترم حقوق الغير.  
**المادة الثالثة:** هذه الرخصة الخاصة بهدم مسكن (ط+00) صالحة لمدة (03) ثلاثة سنوات ابتداء من تاريخ هذا القرار.  
**المادة الرابعة:** يجب على المعني بالأمر تبليغ مديرية التعمير والهندسة لبلدية بوفاريك عن انطلاق الأشغال وانتهائها خلال 15 يوما مسبقا.  
**المادة الخامسة:** يمنع باتا وضع مواد البناء وبقايا مواد البناء على الأرصفة والطريق العمومي إلا بترخيص من قبل مصالح البلدية ويكون هذا الترخيص كتابيا.  
**المادة السادسة:** يمنع باتا إنجاز أشغال توصيل شبكة المياه الصالحة للشرب وشبكة المياه القذرة وشبكة الهاتف إلا بترخيص من قبل المصالح المختصة للبلدية وبعد الحصول على رأي المصالح التقنية.  
**المادة السابعة:** يلزم صاحب الرخصة بوضع لوحة أمام الورشة يكتب عليها كل مراجع الرخصة على أن تبينه الورشة بواسطة لافتة على بعد 50 متر عن الورشة.  
**المادة الثامنة:** يكلف كل من السادة الأمن العام للبلدية ومدير التعمير والهندسة للبلدية و مفتشية التعمير فيما يخص تنفيذ هذا القرار.  
**المادة التاسعة:** بدون هذا القرار في نشرية قرار لدى البلدية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

وزارة السكن والعمران الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 مديرية التعمير والبناء  
 ولاية..... محضر معاينة  
 دائرة..... مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير  
 بلدية.....  
 رقم: .....م.ت.ب/2016 أشغال بدون رخصة البناء

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... على الساعة.....  
 نحن ( الاسم، اللقب و الصفة)..... المؤهل قانونا،  
 المحلف والمكلف بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير،  
 قد عاينا المخالفة المذكورة أسفله:

#### الشروع في أشغال بدون رخصة البناء

.....  
 .....  
 ..... ب

#### المخالف

الاسم.....  
 اللقب.....  
 العنوان.....

#### تصريحات

.....  
 .....  
 .....

.....، في.....

إمضاء وتأشير الموظف  
 الذي عاين المخالفة،  
 إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله،

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى كل من:

- الولي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مديرية التعمير والبناء.

ملاحظة: الامتناع عن الإمضاء



## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية/ تيبازة

دائرة/ شرشال

بلدية/ شرشال

مصلحة البناء والتعمير والنظافة

الأمانة التقنية للشباك الوحيد

رقم: 2016/1489

رئيس المجلس الشعبي البلدي

إلى

السيد / نوار أحمد

العنوان : شارع سيدي براهيم شرشال

الموضوع: ف/ي طلبكم رخصة البناء

تبعا لطلبكم المذكور في الموضوع أعلاه، يشرفنا أن نعيد إليكم الملف مع رأي غير موافق، وذلك بعد الإطلاع عليه من طرف الشباك الوحيد لعقود التعمير ببلدية شرشال بتاريخ : 2016/03/28 ، وذلك للتحفظات التالية:

- عدم موافقة مصالح مديرية الثقافة لولاية تيبازة ( موقع المشروع موضع الطلب يقع في منطقة أثرية مصنفة )
- إعادة النظر في عنوان المشروع: يتعلق بتدعيم البناية والتوسيع العمودي
- تقديم مخطط الوضعية الحالية
- المقاييس التقديرية تحت التقدير
- تقديم تقرير خبرة فيما يخص حالة ( la dalle ) وباستشارة مهندس في الهندسة المدنية.

شرشال في : .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

D.U.A.C DE : BLIDA.

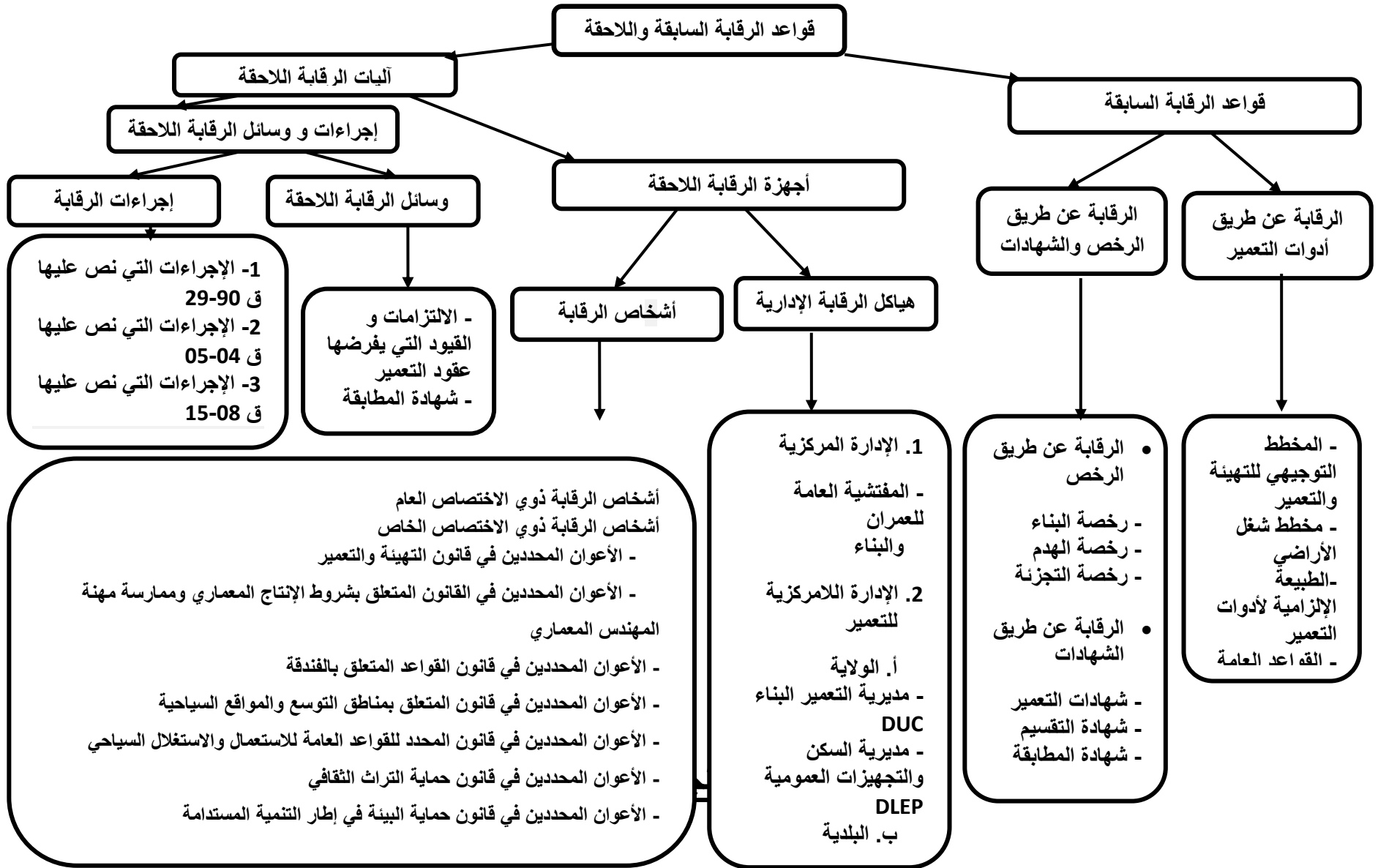
**FICHE N° 11 : Activité des guichets uniques communaux et de wilaya**

**BILAN 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE ANNEE 2016.**

**Activité des guichets uniques communaux et de wilaya**

Situation arrêtée le 24/03/2016

|                              | Demandes introduites au Guichet unique communal |                        |                       |               |                        |                           | Demandes introduites au Guichet unique wilaya |                        |                       |               |                        |                           |                                                          |
|------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------------|
|                              | Demandes déposées                               | traités                |                       |               | En cours De traitement | Délai moyen de traitement | Demandes déposées                             | traités                |                       |               | En cours De traitement | Délai moyen de traitement | Observations préciser – la compétence (wali ou ministre) |
|                              |                                                 | Demandes accordées (1) | Demandes rejetées (2) | Total (1)+(2) |                        |                           |                                               | Demandes accordées (1) | Demandes rejetées (2) | Total (1)+(2) |                        |                           |                                                          |
| Permis de construire         | 364<br>(180+184)                                | 172                    | 113                   | 285           | 79                     | 15j                       | 27                                            | 17                     | 01                    | 18            | 09                     | 21j                       | wali                                                     |
| Permis de lotir              | 03                                              | 02                     | 01                    | 03            | 00                     | 15j                       | 05                                            | 00                     | 01                    | 01            | 04                     | 21j                       | wali                                                     |
| Permis de démolir            | 57<br>(48+9)                                    | 51                     | 04                    | 55            | 02                     | 15j                       | /                                             | /                      | /                     | /             | /                      | /                         | /                                                        |
| Certificat de conformité     | 34                                              | 19                     | 12                    | 31            | 03                     | 07j                       | /                                             | /                      | /                     | /             | /                      | /                         | /                                                        |
| Certificat de morcellement s | 17<br>(12+5)                                    | 08                     | 05                    | 13            | 04                     | 15j                       | /                                             | /                      | /                     | /             | /                      | /                         | /                                                        |
| Certificat d'urbanisme       | 116<br>(99+17)                                  | 100                    | /                     | 100           | 16                     | 07j                       | /                                             | /                      | /                     | /             | /                      | /                         | /                                                        |
| Total                        | 591                                             | 352                    | 135                   | 487           | 104                    | /                         | 32                                            | 17                     | 02                    | 19            | 13                     | /                         | wali                                                     |



ولاية البليدة  
دائرة موزاية  
بلدية موزاية

رقم: 2017/.....

\* جدول الأعمال الخاص ببرنامج الخرجة الميدانية المتعلقة بمخالفات العمران \*

ليوم : 2017/12/12

| الرقم | الاسم واللقب              | العنوان | المخالفة                                                                                   | الإجراءات المتخذة                                                                                   | الملاحظة |
|-------|---------------------------|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 01    | ورثة<br>بن/أ<br>ضد<br>ح ت | موزاية  | بناء (ط+03) بدون رخصة                                                                      | /                                                                                                   | /        |
| 02    | بن/ر<br>ضد<br>بن/ف        | موزاية  | بناء (ط+02) في طور الإنجاز غير مطابق للرخصة<br>بناء (ط+02) في طور الإنجاز غير مطابق للرخصة | /                                                                                                   | /        |
| 03    | م/ن                       | موزاية  | بناء فوضوي في مساحة خضراء                                                                  | محضر رقم 39 بتاريخ: 2016/11/13 بناء فوضوي مساحة خضراء                                               | نفذ      |
| 04    | ط/ع                       | موزاية  | الشروع في بناء فوضوي                                                                       | محضر رقم 40 بتاريخ: 2016/11/13 الشروع في بناء فوضوي فوق مساحة خضراء                                 | /        |
| 05    | م/ع                       | موزاية  | الشروع في بناء فوضوي                                                                       | محضر رقم 17 الشروع في بناء فوضوي فوق مساحة خضراء تم استدعائه من طرف مفتش التعمير بتاريخ: 2017/01/18 | /        |
| 06    | م/ح                       | موزاية  | بناء صلب فوضوي (ط+01)                                                                      | محضر رقم 43 بتاريخ: 2016/11/13 بناء فوضوي صلب (ط+01) فوق مساحة خضراء                                | /        |
| 07    | ع/س                       | موزاية  | بناء فوضوي تحت العمود الكهربائي                                                            | محضر رقم 44 بتاريخ: 2016/11/13 من طرف مفتش التعمير بناء فوضوي فوق مساحة خضراء                       | /        |
| 08    | م/ع                       | موزاية  | بناء فوضوي                                                                                 | محضر رقم 45 بتاريخ: 2016/11/13 بناء فوضوي فوق مساحة خضراء                                           | /        |
| 09    | ب/س<br>ضد<br>د/م و ب/ح    | موزاية  | بناء بدون رخصة للسيد/ ب/ح                                                                  | /                                                                                                   | /        |

|    |                             |        |                                                    |                                                                                                                              |         |
|----|-----------------------------|--------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 10 | م/ع<br>ضد<br>ر/ج            | موزاية | بناء السيد / ر/ج جدار إحاطة بدون<br>رخصة.          | محضر تحت رقم 007 بتاريخ: 2017/01/17 من طرف مفتش<br>التعمير بناء جدار إحاطة وباب حديدي قرار هدم رقم: 25 بتاريخ:<br>2017/01/23 | /       |
| 11 | ر/ج                         | موزاية | التعدي على الملكية العقارية والبناء بدون<br>رخصة.  | /                                                                                                                            | /       |
| 12 | س/م                         | موزاية | البناء بدون رخصة                                   | /                                                                                                                            | /       |
| 13 | ن/ح                         | موزاية | البناء بدون رخصة                                   | محضر رقم 23 بتاريخ: 2017/01/18<br>بناء بدون رخصة قرار هدم رقم 23 بتاريخ 2017/01/23                                           | لم ينفذ |
| 14 | ح/ي                         | موزاية | البناء بدون رخصة                                   | محضر رقم 24 بتاريخ: 2017/01/18<br>بناء مسكن بطريقة فوضوية ( هدم )                                                            | /       |
| 15 | م/ع                         | موزاية | البناء بدون رخصة                                   | محضر رقم 10 بتاريخ: 2017/01/18<br>من طرف مفتش التعمير بناء مسكن فوضوي فوق مساحة<br>خضراء                                     | /       |
| 16 | ط/ع                         | موزاية | البناء بدون رخصة                                   | محضر رقم 01 بتاريخ: 2017/01/18<br>من طرف مفتش التعمير بناء مسكن فوضوي فوق مساحة<br>خضراء                                     | /       |
| 17 | ك/إ<br>ضد<br>د/ع            | موزاية | وجود بناء تحت الدرج الخاص بالعمارة                 | /                                                                                                                            | /       |
| 18 | ط/أ ضد ع/س                  | موزاية | تخريب الرصيف وإلحاق الضرر                          | /                                                                                                                            | /       |
| 19 | اللجنة الدينية<br>ضد<br>م/ج | موزاية | بناء (ط+0) بدون رخصة فوق مساحة<br>مخصصة لبناء مسجد | /                                                                                                                            | /       |
| 20 | ش/إ ضد ش/خ                  | موزاية | البناء بدون رخصة                                   | إعذار من أجل غلق النوافذ للسيد/ ش/خ                                                                                          | /       |
| 21 | ك/أ ضد ل/ع                  | موزاية | كلا السيدين قاما ببناء بدون رخصة                   | /                                                                                                                            | /       |
| 22 | ع/ج                         | موزاية | بناء داخل حمام                                     | قرار هدم                                                                                                                     | /       |

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: تيبازة

دائرة: سيدي عمر

بلدية: سيدي عمر

قــــــــــــــــرار

رقم: 2016/02 المؤرخ في 06 جانفي 2016

يتضمن هدم بناية فوضوية

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي عمر
- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتضمن القانون البلدي.
- بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- بمقتضى الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- بمقتضى القانون رقم: 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة.
- بمقتضى القانون رقم: 03/87 المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية.
- بمقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن الأملاك الوطنية.
- بمقتضى القانون رقم: 04/98 المؤرخ في 1998/06/15 المتعلق بحماية التراث الوطني.
- بمقتضى المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/87 المؤرخ في 1987/04/21 المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 03/06 المؤرخ في 2006/01/07 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها.
- بناءً على القرار رقم: 2007/873 المؤرخ في 2007/08/01 المتضمن المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لبلدية سيدي عمر.
- بمقتضى التعليمات الرئاسية رقم: 05/95 المؤرخة في 1995/08/14 والخاصة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية والغابية.
- بمقتضى التعليمات الوزارية المشتركة رقم: 077/96 المؤرخة في 1996/10/05 المتعلقة بالاستغلال العقلاني والمطابق للأراضي المخصصة للبناء.
- بمقتضى التعليمات الوزارية رقم: 402/96 المؤرخة في 1996/07/13 المتضمنة بالمحافظة على الأراضي الفلاحية.

- بناءً على محضر معاينة مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير رقم: 76 المؤرخ في: 2015/12/14 المحرر من طرف مفتش التعمير لدى دائرة سيدي عمر ضد السيد **ملحوني عمار** الساكن بحي 65 مسكن بلدية سيدي عمر.....

**\*\*\* يقرر مايلي \*\*\***

**المادة الأولى:** تهدم البناية الفوضوية ( غلق ممر عمومي ) الكائنة بحي 65 مسكن بلدية سيدي عمر المنجزة من طرف السيد / **ملحوني عمار**.

**المادة الأولى:** يكلف السادة: الأمين العام للبلدية، مدير التعمير والبناء لولاية تيبازة، ومفتش التعمير والبناء لدائرة سيدي عمر، كل في حدود اختصاصه بتنفيذ أحكام هذا القرار.

**رئيس المجلس الشعبي البلدي**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: تيبازة

دائرة: .....

بلدية: .....

رقم:

ق ر ر

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية عين تقورايت،
- بمقتضى القانون رقم: 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتضمن القانون البلدي.
  - بمقتضى الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 1975/12/26 والمتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
  - بمقتضى القانون رقم: 03/83 المؤرخ في 1983/02/05 المتعلق بحماية البيئة.
  - بمقتضى القانون رقم: 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004، المعدل والمتمم لقانون لرقم 29/90 المؤرخ في : 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
  - بمقتضى القانون رقم: 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن الأملاك الوطنية.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير وتسليم شهادة ورخص التجزئة، شهادة التقسيم، رخص البناء، شهادة المطابقة ورخصة الهدم.
  - بمقتضى المرسوم التشريعي رقم: 07/94 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
  - بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المتعلق بقواعد منح رخصة التعمير والبناء.
  - بناء على محضر مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان التعمير رقم 00000 المؤرخ في: 00 نوفمبر 2013 الصادر من مديرية التعمير والبناء لولاية تيبازة

بافتراح من السيد : الكاتب العام للبلدية،

ي ق ر ر

المادة الأولى: هدم وإزالة البناء الفوضوي المتمثل في ( جدران + أرضية ) المنجز من طرف السيد:.....الكائن بحي.....-

المادة الثانية: في حالة عدم امتثال المعني فور استلامه لهذا القرار تقوم البلدية بتنفيذ هذه العملية مع تحميله لكل الأعباء وتكاليف الهدم

المادة الثالثة: يكلف الكاتب العام للبلدية ورئيس الأمن الحضري بعين تقورايت كل فيما يخصه بتنفيذ هذا القرار.

عين تقورايت، في.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

ولاية:.....

مديرية التعمير والبناء

بلدية:.....

محضر: رقم.....مؤرخ في:.....

### أشغال بدون رخصة البناء

سنة:.....ويوم:.....من شهر:.....على الساعة:.....و.....دقيقة

نحن ( الاسم، اللقب والصفة ).....الموئل، بمقتضى القانون

رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء

وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:.....

.....

.....

الكائن.....

ة ب: ( العنوان، الحي، المدينة ).....

.....

الم.....

### خالف:

الاسم:.....اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتملة:.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء



ملاحظة: رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية:.....  
محضر: رقم....مؤرخ في:....

أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

سنة.....ويوم.....من شهر.....على الساعة.....و.....دقيقة

نحن ( الاسم، اللقب والصفة ).....المؤهل، بمقتضى القانون رقم 29-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

انطلاق في أشغال غير مطابقة لرخصة البناء: رقم.....المسلمة  
يوم.....من طرف.....  
الكاتبة ب: ( العنوان، الحي، المدينة ).....

المخالف: الاسم:.....اللقب:.....  
تاريخ ومكان الازدياد:.....  
عنوان الإقامة:.....  
تصريحات محتملة:.....

أرسل محضر المعاينة هذا من طرفنا إلى وكيل الجمهورية المختص بمحكمة.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء



ملاحظة: رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمران

ولاية:.....  
مديرية التعمير والبناء  
بلدية:.....  
محضر: رقم.....مؤرخ في:.....

أشغال بدون رخصة الهدم

سنة.....ويوم.....من شهر.....على الساعة.....و.....دقيقة

نحن ( الاسم، اللقب والصفة ).....الموئل، بمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها:

طبيعة الأشغال التي شرع فيها:.....

الكاننة ب: ( العنوان، الحي، المدينة ).....

.....

.....

المخالف: الاسم:.....اللقب:.....

تاريخ ومكان الازدياد:.....

عنوان الإقامة:.....

تصريحات محتملة:.....

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء



ملاحظة: رفض الإمضاء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....  
- بمقتضى القانون رقم 08-90 المؤرخ في 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،  
- وبمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها،  
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009 الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات،  
- يشهد -  
بناء على الوثيقة، بأن أشغال البناءة:

❖ غير المتممة شرع فيها:

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم.....بتاريخ.....لمدة.....سنوات:

☐ مطابقة لأحكام رخصة البناء

☐ غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

❖ غير المتممة التي شرع فيها:

☐ بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي:.....

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم:.....المودع من طرف

الاسم واللقب:.....

اسم الشركة:.....

العنوان:.....

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ.....لأعوان التعمير التابعين للدولة/مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر ب ..... في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

## وزارة السكن والعمران

ولاية:.....  
 مديرية التعمير والبناء.....  
 دائرة/ مقاطعة إدارية:.....  
 بلدية:.....  
 محضر: رقم.....مؤرخ في:.....

## معايينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير

سنة.....ويوم.....من شهر.....على الساعة.....و.....دقيقة.....  
 نحن العون ( الاسم ) و ( اللقب ).....  
 الصفة.....  
 كليف مهني رقم.....بناء على القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:  
 صاحب البناءة:  
 الاسم:.....  
 اللقب:.....  
 اسم الشركة:.....  
 تاريخ ومكان الازدياد:.....  
 عنوان الإقامة:.....  
 1 - عدم مطابقة البناءة:

طبيعة البناءة:

سكن ☐مرفق ☐سكن وتجارة ☐صناعة أو حرفة ☐إنتاج فلاحي ☐خدمات ☐آخر ☐

الكائنة ب : ( عنوان، حي، مدينة )

حالة الأشغال:

☐ مطابقة لرخصة البناء رقم:.....

..... مسلمة في

☐ غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم

..... مسلمة في

☐ متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم

..... مسلمة في

☐ متممة بدون رخصة بناء

☐ متممة بدون رخصة بناء

طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة:

☐ العلو

☐ البنية التحتية

☐ الهيكل

☐ الواجهات

☐ مكان إقامة البناء

☐ آخر

## 2 - معاينة المخالفات للقانون:

☐ إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة

☐ تشييد بناية داخل تجزئة حائزة رخصة تجزئة

☐ بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعات سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهينة

☐ بناية غير متممة في أجل رخصة البناء

☐ تشييد بناية بدون رخصة البناء

☐ عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء

☐ عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد

☐ شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة

☐ عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها

☐ تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال

☐ استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة

- ☐ عدم التوقف الفوري للأشغال
- ☐ عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية
- ☐ الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي للبنائية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة البناء أو شهادة المطابقة
- ☐ فتح ورشة إتمام بدون ترخيص
- ☐ غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال
- ☐ عدم انطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام
- ☐ وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي
- ☐ عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية:

حرر ب:.....

رئيس الفرقة

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة

رفض الإمضاء

☐

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### باسم الشعب الجزائري

### حكم

المحكمة الإدارية:.....

الغرفة رقم: 01

إن المحكمة الإدارية.....بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة

في الثالث من شهر أفريل سنة ألفين وستة عشر

رئيسا مقرر  
مستشارا  
مستشارا  
محافظ دولة  
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة): بن تركية صفية  
بعضوية السيد (ة): مومن يوسف  
بعضوية السيد (ة): بن براهيم سليمة  
وبمحضر السيد (ة): يونس عمر  
وبمساعدة السيد (ة): عاصي نور الدين

رقم القضية:...../16

رقم الفهرس:...../16

جلسة يوم: 16/04/03

مبلغ الرسم/1500 دج

المدعي:

.....

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم:...../16

بين:

المدعي

1 ( ):

العنوان:

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):.....

من جهة

وبين:

المدعي عليه

1 ( ) بلدية.....ممثلته بشخص رئيس المجلس

الشعبي البلدي،

العنوان:.....مركز.

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة):.....

2 ( ) ورثة الهالك.....عبد القادر وهم:.....المدعي عليه

.....سيد أحمد،.....محمد،.....

.....فضيلة،.....ثورية،.....جميلة،

.....نصيرة،.....صبيحة

العنوان: الطريق الرئيسي.....

.....

من جهة ثانية

وبحضور:

1 ( ) :محافظ الدولة

إن المحكمة الإدارية.....

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2016/04/03

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الإدارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

رقم الجدول:...../16

رقم الفهرس:...../16

876، 884، 885، 888، 889، 890 منه.

بعد الاستماع إلى السيدة (ة) بن تركية صفية المقرر

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) يونسى عمور محافظ الدولة  
والاستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

### الوقائع والإجراءات:

بموجب عريضة افتتاحية مودعة بتاريخ 2016/01/21 من طرف..... المدعي  
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ..... ضد بلدية..... وكذا ورثة..... عبد  
القادر

ومما جاء في عريضة المدعي أنه من ورثة المرحومة..... بنت محمد التي تملك قيد  
حياتها قطعة أرض فلاحية تقع بالمكان المسمى بن صالح بلدية..... وذلك في الشبوع مع  
المورث المدعي عليهم، وبصفته أحد الشركاء تفاجأ ببلدية..... بمنح للمدعي عليهم  
رخصة بناء مؤرخة في 2014/05/06 تحمل رقم 82 تجدد الرخصة السابقة المؤرخة في  
2010/08/12 الحاملة رقم 247 من أجل البناء على العقار المذكور رغم أنه مازال في حالة  
شبوع و هو محل دعوى قسمة لم يفصل فيها بعد طبقا للقرار الصادر عن مجلس قضاء  
بتاريخ 2014/11/02 و عليه فإنه يدفع بأن الرخصة المذكورة مخالفة لنص المادة 34 من  
المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و كذا المادة 713 ق م ج كون المدعي عليهم ليسوا الملاك  
الوحيدين للعقار و لابد من موافقة باقي الشركاء طبقا لنص المادة 717 من ق م ج خاصة و  
أن العقار ذو طابع فلاحى و بالتالي فرخصة البناء المطعون فيها مخالفة للمرسوم التنفيذي  
رقم 490/97 ، و عليه فإنه يلتزم إلغاء القرارات الإداريين المؤرخين على التوالي في  
2010/08/12 تحت رقم 247 و 2014/05/06 تحت رقم 82 الصادرين عن بلدية و  
المتضمنين الترخيص بالبناء للمدعي عليهم ورثة.... عبد القادر و اعتبارهما عديمي الأثر.  
و حيث أن البلدية..... حضرت و أجابت بواسطة الأستاذة..... بعريضة دفعت فيها بأنها  
أصدرت القرارات بعد التأكد من جميع الوثائق المقدمة للمدعي عليهم كما أنه تم منحها بناء  
على عقود هبة و كذا بناءا على مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير بحي بن صالح و بالتالي  
فإنها احترمت جميع الإجراءات المعمول بها قانونا خاصة القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير  
و بالتالي فالقرارين مشروعين و عليه فإنها تلتزم رفض الدعوى لعدم التأسيس  
و حيث أن ورثة..... عبد القادر حضروا و أجابوا بواسطة الأستاذ..... بعريضة دفعوا  
فيها بأن القطعة التي يملكونها هي قطعة مفرزة و لا علاقة للمدعي بها ، كما أن عقدي الهبة  
الذين تملك بهما المدعي العقار مشهرين في 2013/07/09 أي بعد حصولهم على رخصة  
البناء الأولى الصادرة بتاريخ 2005/04/06 و التي تحصل عليها والدهم و عليهم فإنهم  
يلتمسون رفض الدعوى لعدم التأسيس احتياطيا إرجاع الفصل في دعوى الحال إلى غاية  
الفصل في دعوى القسمة المطروحة أمام مجلس قضاء..... بموجب القرار المؤرخ في  
2014/11/02

و لقد تم عرض الملف على محافظ الدولة الذي التمس تطبيق القانون  
و لقد تم وضع القضية في المرافعة لجلسة 2016/03/27 ثم أدخلت في المداولة لجلسة  
2016/04/03 للفصل فيها طبقا للقانون

وعليه فإن المحكمة

في الشكل:

حيث أن المدعى المدعى جاءت مستوفاة للشروط المطلوبة قانونا فهي مقبولة من حيث الموضوع :

حيث أن المدعى يلمس إلغاء القرارات الإدارية المؤرخين على التوالي في 2010/08/12 تحت رقم 247 و 2014/05/06 تحت رقم 82 الصادرين عن بلدية ..... المتضمنين الترخيص بالبناء للمدعى عليهم ورثة ..... عبد القادر و اعتبارهما عديمي الأثر

حيث أن البلدية وادي العلايق تلتزم رفض الدعوى لعدم التأسيس حيث أن ورثة ..... عبد القادر يلمسون رفض الدعوى لعدم التأسيس احتياطيا إرجاع الفصل في الدعوى الحال إلى غاية الفصل في دعوى القسمة المطروحة أمام مجلس القضاء ..... بموجب قرار المؤرخ في 2014/11/02.

و حيث أن المدعى يستند في طلبه المذكور أعلاه إلى كون رخصتي البناء المطعون فيهما تخصان العقار المشاع بينه وبين المدعى عليهم وكذا أطراف آخرين ، غير أن المحكمة تجيبه بأن قيام حالة الشيوع لا يمنع من الحصول على لرخصة البناء و لا يمس بمشروعيتها كما أن المحكمة تجيبه بأن قيام حالة الشيوع لا يمنع من الحصول على رخصة البناء و لا يمس بمشروعيتها ، كما أن الثابت من خلال البطاقة العقارية المرفقة بملف المدعى و أن هذا الأخير أصبح مالكا في الشيوع بموجب عقدي هبة مشهرين بتاريخ 2013/07/09 أي بعد حصول المدعى عليهم على رخصة البناء الأولى و الذي تم خلاله سنة 2010 أي قبل أن تكون للمدعى صفة المالك كما أن ما يجعل من رخصة البناء غير قانونية هو مخالفتها لقوانين التهيئة و التعمير و هو ما عجز عن إثباته المدعى كون الرخصتين المطعون فيهما تشيران بوضوح إلى جميع النصوص المنظمة لقوانين التهيئة و التعمير و كذا لموافقة مصالح التعمير و البناء و هو ما يفقد بالتالي الأساس القانوني لدعوى المدعى و عليه فإن المحكمة تصرح برفض الدعوى لعدم التأسيس مع تحميله بالمصاريف القضائية

\*\* لهذه الأسباب \*\*

قررت المحكمة فصلا في القضايا الإدارية علنيا حضوريا ابتداء : في الشكل: قبول الدعوى.

من حيث الموضوع : رفضها لعدم التأسيس .

تحمل المدعى بالمصاريف القضائية المقدرة ب : 1500 د ج .  
تم التصريح بهذا الحكم في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة في التاريخ المذكور أعلاه و أمضي الأصل من طرف الرئيسة المقررة و أمين الضبط.

أمين الضبطالرئيس (ة) المقرر

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

### باسم الشعب الجزائري

### حكم

المحكمة الإدارية: البلدية

الغرفة رقم: 03

إن المحكمة الإدارية بالبلدية  
في السادس عشر من شهر ديسمبر سنة ألفين وخمسة عشر

رئيسا  
مستشارا  
مستشارا  
مستشارا مقرر  
محافظ دولة  
أمين الضبط

برئاسة السيد (ة):  
بعضوية السيد (ة):  
بعضوية السيد (ة):  
بعضوية السيد (ة):  
وبمحضر السيد (ة):  
وبمساعدة السيد (ة):

رقم القضية: 15/03515

رقم الفهرس: 15/04595

جلسة يوم: 15/12/16

مبلغ الرسم: 1500 دج

المدعي:

.....

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 15/03515

بين:

المدعي

(1):

العنوان: 123 مسكن بوهارون.  
المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): بن كبوية عمر

المدعى عليه:

بلدية بوهارون ممثلة من  
رئيس المجلس الشعبي  
البلدي

من جهة

وبين:

المدعى عليه

(1): بلدية بوهارون ممثلة من طرف رئيس المجلس  
الشعبي البلدي،

العنوان: بوهارون

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ (ة): سليمان عبد الحميد

من جهة ثانية

وبحضور:

(1): محافظ الدولة

إن المحكمة الإدارية .....

في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ: 2015/12/16

بمقتضى القانون رقم 98-02 المؤرخ في 04 صفر 1419 الموافق

لـ 1998/05/30 والمتعلق بالمحاكم الإدارية.

بمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق

لـ 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا سيما المواد

876، 884، 885، 888، 889، 890 منه.

بعد الاستماع إلى السيدة (ة) بن زروق سعادة المقرر

في تلاوة تقريره (ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد (ة) يونسى عمور

محافظ الدولة

والاستماع إلى ملاحظاته (ها) الشفوية.

وبعد المداولة القانونية أصدر الحكم الآتي:

الوقائع والإجراءات:

بموجب عريضة افتتاحية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بالبلدية بتاريخ 2015/09/23 والمسجلة تحت رقم 2015/3515 أقام المدعي للخصام بواسطة الأستاذ بن كبوية عمر دعوى ضد المدعي عليها بلدية بوهارون ممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي جاء فيها مايلي:

- أنه مالك قطعة أرض كائنة بتجزئة لافرمات بوهارون ذات مساحة 108 م<sup>2</sup> وهذا بموجب عقد ملكية مؤرخ في 2005/03/12 مثبتة في الدفتر العقاري رقم 1169 والتي أصبحت تحمل مجموعة ملكية رقم 34 قسم 13 وأنه بدون مسكن ورغبة منه في بناء مسكن قدم طلب رخصة بناء أمام المدعي عليها وهذا بتاريخ 2015/05/14 إلا أنه لم يتلق أي رد فقام بتوجيه إعدار للمدعي عليها بتاريخ 2015/07/15 لكن دون جدوى وأنه طبقا لنص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء وأنه لم يصدر قرار التأجيل طبقا للمادة 64 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن رفض المدعي عليها تسلم رخصة بناء دون أسباب واقعية وقانونية يجعل طلبه في إلزام المدعي عليها تسليمه رخصة البناء مؤسس وفقا للقانون يستوجب الحكم به وأن عدم الرد على إعداره يعد قرار بالرفض وأن الطعن فيه أمام القضاء مؤسس طبقا للمادة 63 من القانون 90/29 وعليه يلتزم في الشكل: قبول الدعوى وفي الموضوع: الحكم بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء وبالنتيجة إلزام المدعي عليها بتسليمه رخصة البناء وفقا للقانون.

- بتاريخ 2015/11/18 أجابت المدعي عليها بلدية بوهارون بواسطة الأستاذ سليمان عبد الحميد بمقال للرد جاء فيه: أن طلب المدعي غير مقبول لكونه يرمي إلى مطالبة القاضي إلزام المدعي عليها بتسليم رخصة البناء وهذا ليس من واجباتها ومن صلاحياتها وهذا طبقا للسلطات المخولة لها وبالتالي لا يجوز للقاضي الإداري التدخل في تسيير المرفق العام وأنه ومن الدفع المطالب من طرف المدعي فهو غير مؤسس وعليه تلتزم رفض الدعوى لعدم التأسيس.

- بتاريخ 2015/11/26 أجاب المدعي بمقال للرد جاء فيه: أنه كان ينتظر رد شافي على رفض طلب رخصة البناء الخاصة به وفق أحكام القانون إلا أنه وجد أن البلدية لا تبرر قرار الرفض بل ذهبت أبعد من ذلك بالقول أن الجهات القضائية لا يحق لها مراقبة أعمال الإدارة ومدى مطابقتها للقانون من باب حرية المرفق في تسيير شؤونه وهذا في حد ذاته تجاوز يفيد بصورة واضحة أن البلدية تتعسف في استعمالها حقها اتجاه مواطنيها وذلك بعدم الموافقة على طلبه دون الرد عليه لا بالإيجاب ولا بالسلب وهذا يعد مخالفا للقانون 29/90 لا سيما المواد 50، 52 و 61 منه وعليه يلتزم رد دفوع المدعي عليها لعدم التأسيس مع تمسكه بكل كتاباته السابقة والحالية.

- ولقد عرض الملف على السيد محافظ الدولة الذي إلتزم الحكم كما يجب قانونا وبعد المرافعة أدرجت القضية للمحاكمة لجلسة يوم 2015/12/16.

وعليه فإن المحكمة

في الشكل:

حيث أن المدعي المدعي جاءت مستوفاة للشروط المطلوبة قانونا فهي مقبولة من الموضوع :

حيث أن المدعي عليها بلدية بوهارون بواسطة دفاعها تدفع برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المدعي يتمسك بأحقية في رخصة البناء مؤسسا دعواه على أنه يملك عقار صالح للبناء بموجب الدفتر العقاري رقم 1169 الحامل لمراجع المسح قسم رقم 13 ومجموعة ملكية رقم 34 وأنه تقدم أمام مصالح بلدية بوهارون بملف إداري لطلب رخصة البناء بتاريخ 2015/05/14 دون تلقيه أي رد رغم إعدارها بتسليمها إياه، بينما المدعي عليها تدفع برفض الدعوى لعدم جواز تدخل القاضي الإداري في تسيير المرفق العام وليس من السلطات المخولة له.

و حيث أنه ثابت من خلال المستندات المرفقة بالملف ولا سيما وصل إيداع طلب رخصة البناء أن المدعي تقدم بطلب الحصول على رخصة البناء منذ تاريخ 2015/05/14 دون تلقيه أي رد رغم إعدار البلدية بتاريخ 2015/07/15 عن طريق المحضر القضائي.

حيث أن المدعي عليها لم تبلغ المدعي باتخاذها أي قرار سواء بالإيجاب أو السلب أو بتأجيل الفصل في طلبه مخالفة بذلك أحكام المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر بتاريخ 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي تنص على أنه " تسلم الرخصة في أجل (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب " وكذا المادة 50 منه التي تقتضي أنه في حالة " الرفض المسبب يبلغ القرار إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخ من الملف ويبلغ القرار الإيجابي الذي .."

حيث أن المادة 52 من نفس المرسوم التي تنص على أنه " يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية في جميع الحالات خلال العشرين يوم (20) الموالية لتاريخ إيداع الطلب ".

حيث أنه وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المشار إليه أعلاه يكون من واجب المدعي عليها الفصل في طلب المدعي خلال أجل 15 يوم ويستلزم إبلاغه بمآل الطلب في جميع الحالات سواء بالقبول أو الرفض أو حتى للتأجيل وفقا للمادة 53 من نفس المرسوم خلال 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب، وعليه يعد سكوت المدعي عليها دون الفصل بقرار مسبب في طلب المدعي مخالفة للقانون وتجاوزا للسلطة مما يتعين معه الاستجابة لطلبه الرامي للحصول على رخصة البناء لتأسيسه قانونا.

حيث أن المدعي عليها معفية من الرسم القضائي حسب أحكام المادة 64 من قانون المالية لسنة 1999 المعدلة للمادة 124 من قانون المالية لسنة 1991.

### **\*\* لهذه الأسبـباب \*\***

قررت المحكمة فصلا في القضايا الإدارية علنيا، ابتدائيا وحضوريا.  
في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع : القضاء بإلزام المدعي عليها بتسليم رخصة البناء للمدعي.  
إعفاء المدعي عليها من الرسم القضائي.

تم التصريح بهذا الحكم في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة في التاريخ المذكور أعلاه و أمضي الأصل من طرف الرئيس والمستشارة المقررة و أمينة الضبط.

أمين الضبط

المستشار المقرر

الرئيس (ة) المقرر

|                                                                            |                           |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <u>المصلحة : الولائية للأمن العمومي</u>                                    | <u>استمارة معلومات</u>    |
| <u>رقم: أو/أوج/م وأ ع</u>                                                  | <u>( مخصصة للنياحة )</u>  |
| عن المدعو /.....                                                           |                           |
| ملف رقم .....                                                              |                           |
| .....                                                                      |                           |
| الاسم واللقب:.....                                                         |                           |
| الاسم واللقب بالأحرف اللاتينية:.....                                       |                           |
| تاريخ ومكان الميلاد:.....                                                  |                           |
| اسم الوالد:.....                                                           |                           |
| اسم الوالدة:.....                                                          |                           |
| السكن:.....                                                                |                           |
| المهنة:.....                                                               |                           |
| الجنسية:.....                                                              |                           |
| وسائل العيش:.....                                                          |                           |
| أعزب – متزوج – أرمل:.....                                                  |                           |
| عدد الأولاد:.....                                                          |                           |
| بالغين أو قصر:.....                                                        |                           |
| تابعو لأجداد أو أقرباء؟:.....                                              |                           |
| دخل من أولاده:.....                                                        |                           |
| دخل من عمل الأشخاص المقيمين معه حتى ولو كانوا يكونون عائلة غير منتظم:..... |                           |
| السوابق:.....                                                              |                           |
| الأخلاق:.....                                                              |                           |
| السيرة العادية:.....                                                       |                           |
| السمعة:.....                                                               |                           |
| معلومات عن تعاطيه الخمر:.....                                              |                           |
| ملاحظات.....                                                               |                           |
| حررت هذه الاستمارة من أجل ارتكابه لفعل عدم المطابقة الأشغال:.....          |                           |
| <u>الختم والتوقيع</u>                                                      | حرر: بالجزائر بتاريخ..... |

عدم مطابقة الأشغال

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة الداخلية

المديرية العامة للأمن الوطني

أمن ولاية.....

المصلحة الولائية للأمن العمومي

رقم: /أو/أوم/م وأع.....

## محضر سماع

|              |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| قضية ضده     | أنه في : اليوم السابع والعشرين من شهر مارس/-----               |
|              | -----                                                          |
|              | سنة : ألفين وستة /-----                                        |
|              | الساعة : الثانية ونصف زوالا /-----                             |
| محضر سماع    | نحن : -----                                                    |
|              | بالمصلحة الولائية للأمن بولاية-----/-----                      |
| أقوال : فلان | -----                                                          |
|              | ضابط الشرطة القضائية بولاية-----/-----                         |
|              | -----                                                          |
|              | بمساعدة عناصر المصلحة /-----                                   |
|              | -----أنه بتاريخ 2012/06/27 في حدود الساعة الثانية زوالا أثناء  |
|              | دورية لعناصر مصالح لفرقة شرطة العمران وحماية البيئة-----       |
|              | -----                                                          |
|              | بدون رخصة بناء مخالفا بذلك القوانين المعمول بها في مجال البناء |
|              | والتعمير /-----                                                |
|              | - لما سبق ذكره سمعنا بمكتبنا المدعو /-----                     |
|              | -----/ عن الهوية /-----                                        |

## أولاً: المراجع باللغة العربية

## I - المؤلفات

1. أحسن بوسقيعة، الوجيز في قانون الجنائي العام، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009.
2. أحمد لعور و نبيل صقر، العقوبات في القوانين الخاصة، دار الهدى ، الجزائر، سنة 2008.
3. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2003.
4. أشرف البقالي، شرطة التعمير بين القانون و الممارسة، دراسة عملية و نقدية على ضوء اجتهاد القضاء الإداري، دار القلم، سنة 2012.
5. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه و تنظيم أعمال البناء، دون طبعة، دون دار النشر، 1996.
6. الغوثي بن ملح، القضاء المستعجل تطبيقاته في النظام القضائي الجزائري، طبعة 1، ديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2000.
7. الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير و السكن، الطبعة الأولى ،المطبعة النجاح الجديدة، دار البيضاء،المغرب ، سنة 2000.
8. بسيم خليل سكارنة، فعل المضرور و أثره في المسؤولية التقصيرية، الطبعة الأولى ، دار وائل للنشر و التوزيع،الأردن، سنة 2014.
9. بشير التجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر، سنة 2000.
10. بشير بلعيد، القضاء المستعجل في الأمور الإدارية، مطابع عمار قرصي، سنة 1993.
11. جمال سايس، اجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الطبعة الثانية، جزء الثاني، منشورات عليك، الجزائر، سنة 2013.
12. حامد الشريف، المسؤولية الجنائية في جرائم المباني، دار الكتب القانونية المحلة الكبرى،مصر، سنة 1999.
13. حسن عبد العال محمد ،الرقابة الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري - دراسة تطبيقية مقارنة دار الفكر الجامعي، مصر، 2004.
14. حسين طاهري، قضاء الاستعجال فقها و قضاء، مدعما بالاجتهاد القضائي المقارن، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، سنة 2005.

15. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحداث الأحكام، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
16. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة 9، دار هومة، الجزائر، سنة 2008.
17. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2003.
18. حمدي باشا عمر، "محررات شهر الحيازة"، "عقد الشهرة - شهادة الحيازة"، دار هومة، دون الطبعة.
19. حمدي محمد العجمي، القانون الإداري في المملكة العربية السعودية، التنظيم الإداري، النشاط الإداري فهرسة مكتبة الملك فهد الوطنية أثناء النشر - الرياض، سنة 2010.
20. خالد رمضان عبد العال سلطان و علاء إسماعيل محمد، الوجيز في تشريعات المباني، طبعة 1، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2003/2002.
21. خير الدين بن مشرن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تثمين و حفظ الملك العقاري، الطبعة الثانية، دار هومة لنشر و التوزيع، الجزائر، السنة 2017.
22. زكريا المصري، أسس الإدارة العامة - التنظيم الإداري - النشاط الإداري، دراسة مقارنة، دار الكتب القانونية مصر، سنة 2007.
23. سامي جمال الدين، الدعاوي الإدارية و إجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف بالإسكندرية، 1991.
24. سقوفة السائح، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، دار الهدى، الجزائر، 2011.
25. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996.
26. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري لتوجيه العقاري دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
27. سوزان علي حسن، التشريعات السياحية و الفندقية، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، سنة 2001.
28. شريف البقالي، رقابة القاضي الإداري على مشروعية القرارات الصادرة في مجال التعمير، الطبعة الأولى، دار القلم، سنة 2006.
29. شريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون و الممارسة، الطبعة الأولى، دار القلم، سنة 2012.
30. صافية اقلولي ولد راج، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة و نشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
31. عبد التواب معوض، الوسيط في شرح تشريعات المباني، الطبعة 2، دار الفكر العربي، دون سنة.

32. عبد الرحمان خلفي، محاضرات في قانون الإجراءات الجزائية، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، سنة 2010.
33. عبد الحميد الشواربي ، تشريعات البلدية، الطبعة 05، منشأة المعارف، الإسكندرية، ، سنة 1997.
34. عبد الخالق إبراهيم ، الدفع القانوني في جرائم المباني، الطبعة الأولى ،المكتب الفني للإصدارات قانونية،مصر، سنة 2012.
35. عبد الرحمان بربارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة 2، دار البغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
36. عبد الرزاق دربال، الوجيز في نظرية العامة للالتزام، بدون طبعة، دار العلوم و التوزيع، الجزائر، 2004.
37. عبد الرزاق حمودي ، الموسوعة القضائية في القضايا العقارية، روافد العلم للتسيير و التوزيع، دون طبعة، سنة 2015.
38. عبد الغني بسيوني عبد الله، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء اfdاري، دراسة مقارنة، طبعة 2 ، منشورات حلبي حقوقية، بيروت، سنة 2001.
39. عبد الفتاح حسن، مبادئ الإدارة العامة، مكتبة جلاء الجديدة، المنصورة، سنة 1972.
40. عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، سنة 2015.
41. عبد الله مسعودي، شرح ق إ م إ،، الطبعة الثالثة، دار هومة ، الجزائر، سنة 2011.
42. عبد الوهاب عرفه، المطول في الملكية العقارية و العقود المدنية العقارية، جزء الأول مصر- دار المطبوعات جامعية إسكندرية، سنة 2004 .
43. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة أولى ،دار الفجر للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2005.
44. علي شملال،السلطة التقديرية للنيابة العامة في الدعوى العمومية،دراسة مقارنة،الطبعة الثانية،دار هومة للنشر و التوزيع،الجزائر،2010.
45. عمار بوضياف، الوسيط في القضاء الإلغاء، دار الجسور للنشر و التوزيع الجزائر، 2009.
46. عمار عوابدي، عملية الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العامة في النظام القضائي الجزائري، ج 1 ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1982.
47. عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية علم الإدارة العامة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر 2005.

48. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية، تحليلية و مقارنة، طبعة 1 ،ديوان مطبوعات الجامعية،سنة 1994.
49. عمر محمد الشوبكي، القضاء الإداري، الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2016.
50. فاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، سنة 2006.
51. فؤاد أحمد عامر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء في ضوء أحكام المحكمة الإدارية العليا ومحكمة القضاء الإداري، دار الفكر الجامعي، سنة 2001.
52. فهد عبد الكريم أبو العثم، القضاء الإداري بين النظرية و التطبيق، دار الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، سنة 2005 .
53. ليلي زروقي/عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع - الجزائر، طبعة جديدة 2013.
54. محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع،الجزائر،سنة 2005.
55. محمد العيادي، قضاء إلغاء، دراسة مقارنة، طبعة 1، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان،سنة 1995.
56. محمد بن أحمد بونبات، التجزئة العقارية، سلسلة أفاق القانون الطبعة الرابعة، العدد 12، المطبعة و الوراقة الوطنية - الداوديات - مراكش ، سنة 2005.
57. محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية - رخصة الهدم - البنايات الآيلة للسقوط، الطبعة الأولى مكتب دار السلام للنشر و التوزيع، الرباط، ، سنة 1997.
58. محمد بوجيدة، رخصة السكن و شهادة المطابقة، الطبعة الأولى ، دون ذكر دار النشر، ، سنة 2000.
59. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، دار جامعة الجديدة للنشر، مصر،سنة 2003.
60. محمد حنون جعفر مسؤولية الماقل العقدية عن فعل الغير ،طبعة أولى ،دراسة مقارنة المؤسسة حديثة للكتاب، لبنان،سنة 2011
61. محمد صغير بعلي، القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، دون طبعة، دون سنة.
62. محمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء، طبعة الأولى، دار النهضة العربية، القاهرة، 1997.
63. محمد لبيب شنب شرح أحكام عقد المقاوله في ضوء الفقه و القضاء منشأة المعارف الإسكندرية مصر، سنة 2004.

64. محمد ماهر أبو عينين، تراخيص البناء و الهدم و التعلية، الطبعة الأولى، الكتاب دار أبو المجد للطباعة، مصر، سنة 2006.
65. محمد ماهر أبو عينين، ضوابط مشروعية القرارات الإدارية وفقا للمنهج القضائي، الكتاب دار أبو المجد للطباعة ، مصر، سنة 2007.
66. محمد منجي، جرائم المباني، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2004.
67. محمد نصر الدين جوده ، إدارة الدعوة المدنية ، طبعة 1، دار وائل للنشر، الأردن، سنة 2005.
68. مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في قانون الجزائري، الطبعة الأولى ، طبع الديوان الوطني لأشغال التربوية ، الجزائر، سنة 2003.
69. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية - الهيئات و الإجراءات - ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
70. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 2، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
71. مصطفى جرموني، الرقابة على التجزئات العقارية و الأمنية بالمغرب، الطبعة الأولى، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب، المغرب، السنة 2001.
72. مصطفى مجدي هرجه، الموسوعة القضائية في المرافعات المدنية و التجارية، على ضوء الفقه و القضاء، جزء 2 ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية، سنة 1995.
73. نبيلة بن عائشة ، تنفيذ مقررات قضائية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2013.
74. نورة منصوري ، قواعد التهيئة و التعمير وفقا للتشريع، دار الهدى، الجزائر، سنة 2010.
75. نزيه نعيم شلالا، دعاوي رخص البناء، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، ، لبنان سنة 2006.
76. نصر الدين هنوني، الوسائل القانونية و المؤسساتية لحماية الغابات في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2001.
77. وداد عطوى، الرقابة القضائية على رخصة البناء، الطبعة الأولى ، مكتبة الوفاء القانونية، الأردن، 2016.
78. يوسف دلاندة، قانون الإجراءات الجزائية، دار هومة، الجزائر، سنة 2007 .
79. ياسمين قزاني ، النزاع الجزائي الناتج عن البناء بدون رخصة، دار هومة، الجزائر، سنة 2016.

## II - أطروحات و مذكرات الجامعية

## أ - أطروحات الدكتوراه

1. حسن السيد بسيوني، دور القضاء الجزائري في المنازعة الإدارية، دراسة مقارنة، أطروحة للحصول على دراسة دكتوراه في القانون، جامعة القاهرة، كلية حقوق، دون سنة.
2. خالد سيد محمد محمود حماد، حدود الرقابة القضائية على سلطة الإدارة التقديرية، رسالة لنيل درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، كلية حقوق، سنة 2011.
3. دبرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية و الإدارية 2008/2007.
4. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، جامعة حاج لخضر باتنة، سنة 2016-2015.
5. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، سنة 2015/2014.
6. عبد الرازق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري و مقاول البناء دراسة مقارنة في قانون المدني رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، سنة 1987.
7. عبد الناصر عبد العزيز على السن، المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء رسالة للحصول على درجة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق قسم قانون جنائي، جامعة المنصورة، سنة 2011.
8. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014، 2015.
9. عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في قانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007.
10. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة بالقائد تلمسان، سنة 2016/2015.
11. فيصل زكي عبد الواحد، أضرار البيئة في محيط الجوار المسؤولية المدنية عنها، رسالة دكتوراه، كلية حقوق، جامعة عين شمس، 1988.
12. مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة دكتوراه، جامعة سعد دحلب البلدية، جوان 2008.

13. محمد عبد الحميد مسعود صباح، إشكاليات الرقابة القضائية على مشروعية قرارات الضبط الإداري رسالة لنيل درجة الدكتوراه في الحقوق، جامعة القاهرة، كلية حقوق قسم قانون العام، سنة 2006.
14. مصطفى عايدة، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في قانون، جامعة سعد دحلب البليلة، 2013/2012،
15. يوحفص سيدي محمد، مبدأ حياد الإدارة العامة في القانون الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان 2006 – 2007.

#### ب - مذكرات الماجستير

1. بوطيارة ساعد، وسائل الرقابة الإدارية على أعمال البناء، أطروحة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص، قانون عقاري، جامعة البليلة 2، سنة الجامعية 2014-2015.
2. جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير فرع إدارة و المالية، جامعة الجزائر، سنة 2005.
3. جواد حني سميحة حنان، قيود الملكية العقارية مذكرة ماجستير قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 2007/2008.
4. حماني ساجية، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة لنيل درجة الماجستير، فرع دولة و مؤسسات العمومية، جامعة الجزائر بن عكنون، سنة 2007/2008.
5. دالية رزيقة، تحقيق مطابقة البناءات في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب البليلة، 2010/2011.
6. ديبح زهيرة، أزمة البناءات اللاشرعية و طرق معالجتها مذكرة ماجستير في القانون فرع إدارة كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001.
7. دحيم فهيمة، الضبط الإداري خاص بالتعمير داخل المساحات و المواقع المحمية في التشريع الجزائري، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليلة، سنة 2012.
8. زرارة عواطف، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية حقوق، جامعة حاج لخضر، باتنة 2007/2008.
9. عادل محمد سيف العكبي، مدى التزام الإدارة بسبب القرارات الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، أكاديمية شرطة دبي كلية الدراسات العليا، 2012.

10. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، المالك، المهندس المعماري، المشرف على تنفيذ، المقاول، مذكرة ماجستير، معهد الحقوق جامعة بن عكنون الجزائر 2001/2000.
11. قروف جمال، الرقابة القضائي على أعمال الضبط الإداري، مذكرة ماجستير شعبة القانون الإداري والمؤسسات الدستورية، قسم قانون العام، جامعة باجي مختار عنابة، جانفي 2006.
12. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، تخصص قانون الإداري و الإدارة العامة، جامعة حاج لخضر باتنة، 2012/2011.
13. مجاجي منصور، النظام القانوني للترخيص بالبناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير دراسة تحليلية على ضوء قانون الجزائري جامعة سعد دحلب البليدة، 2006.
14. محمد سبتي، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001 - 2002.
15. نورة سعداني، الأدوات تدخل الدولة و الجماعات المحلية لحماية الأراضي الفلاحية العمرانية، دراسة تحليلية على ضوء قانون الجزائري، جامعة البليدة، جوان 2006.
16. يهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، التخصص قانون العقاري، مذكرة ماجستير جامعة البليدة، مارس 2011.

### III- مقالات

1. أبو ريس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق العدد 10 ماي 2000.
2. أحمد كمال دين موسى، دور القاضي الإداري في التحضير من حيث الموضوع، مجلة العلوم الإدارية، الصادرة من طرف الشعبة المصرية معهد الدولي للعلوم الإدارية السنة حادية و عشرون - العدد الثاني - ديسمبر 1979، ص ص 33-77.
3. امر شريف آسيا، 2- أمر شريف آسيا، فحص المحافظة العقارية لعقود التعمير و البناء، مجلة جامعة حي فارس مدية [www.media.dz](http://www.media.dz) المؤرخ في 1990/12/01، ص ص 1-11.
4. بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران ( القضاء الكامل ) أمام القاضي الجزائري، مخالفات التعمير، مجلة الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، 2013.
5. حسن أمرير، إشكالية توزيع الاختصاص في ميدان التعمير، مجلة مغربية للإدارة المحلية و التنمية، أكتوبر 2000 عدد 34.
6. حمدي باشا، منازعات حول إثبات و نقل الملكية العقارية، مجلة الموثق 2001/07/20، العدد 2.

7. خلف الله بوجمعة، التعمير العفوي بين الرفض و الإدماج، مجلة العلوم و تكنولوجيا، جامعة منتوري قسنطينة، عدد 43، جوان 2000.
8. رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في القانون الجزائري، مجلة الفكر، العدد 4، سنة 2009، ص ص 218-228.
9. صادق بن عزة، دور الإدارة المحلية و القضاء الإداري في الرقابة على منازعات التعمير و البناء، مجلة البدر، جامعة بشار، دون ذكر العدد و السنة على الموقع [www.asjp.cerist.dz](http://www.asjp.cerist.dz).
10. صليح سعد ، سلطات الضبط الإداري لرئيس مجلس شعبي بلدي في مجال العمران، مجلة البحوث و الدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة العدد 6، سنة 2010، ص ص 298-315.
11. طيب عائشة، أحكام رخصة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية العدد7، ديسمبر 2015، ص ص 205-229.
12. عادل عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في ميدان العمران على مسؤوليتها، مجلة مخبر الاجتهاد القضائي، صادرة عن جامعة محمد خيضر، العدد 6، أبريل 2010، ص ص 206-210.
13. عبد العالي بنلياس، مبدأ المشروعية شروطه و الحدود الوازرة عليه، سلسلة الاجتهاد القضائي العدد 3، سنة 2013 ص ص 93-119.
14. عبد العزيز بن سعد دعيثر، الرقابة الإدارية، على موقع [www.pdf.actory.com.p02](http://www.pdf.actory.com.p02).
15. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 3، سنة 2008، ص ص 10-28.
16. عزري الزين، الضرر قابل لتعويض في المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 2، جوان 2002، ص ص 83-92.
17. عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد8، جوان 2005، ص ص 1-32.
18. عزري الزين، دور قاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة عدد خاص المنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص ص 23-59.
19. علي خطار شطناوي، الرقابة القضائية على الظروف الخارجية للإصدار القرار الإداري، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت، العدد الثالث، سبتمبر 2001.
20. عمار بوضياف، منازعات التعمير القانوني الجزائري - رخصة البناء و الهدم، مجلة الفقه و القانون، العدد 3، جانفي 2013.

21. كمال محمد أمين، التدابير و الإجراءات لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير، مجلة المفكر العدد 13 كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة ص ص 514-529.
22. ماجدة شهنواز بودوح و الأستاذة شهرزاد بوسطلة المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء، مجلة منتدى قانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، دون سنة، ص ص 119-134.
23. مجاجي منصور، صور الفصل في طلب الحصول على رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاقتصادية، جامعة عين شمس، العدد الثاني، السنة الثامنة و الأربعون، 2006.
24. مجلة الجزائر سياحة، ترقية الاستثمار و الشراكة ، نشرة إعلامية تصدر عن الديوان الوطني للسياحة، العدد 19، سبتمبر 2002.
25. محمد بوجيدة، رخصة البناء منشورات المجلة المغربية للإدارة المحلية و التنمية سلسلة دلائل التسيير الطبعة الأولى، 1996.
26. محمد بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي، مجلة مغربية للإدارة المحلية و التنمية، العدد 89، نوفمبر 2009، ص ص 59-75.
27. محمد بونبات، منازعات رخصة البناء بين القضاء الإداري و القضاء العادي، مجلة الأملاك العدد 6، سنة 2009.
28. محمد جمال الذنبيات، القرار الإداري المنعقد في القضاء الإداري الأردني و الفقه المقارن، مجلة الحقوق، مجلس النشر العلمي، جامعة الكويت ، العدد 1، مارس 2004.
29. محمد جواد، ضبط مخالفات التعمير بالمغرب، أزمة القانون أم اكراهات الواقع - سلسلة الاجتهاد القضائي، العدد 3 سنة 2013 ص ص 135-168.
30. محمد لمزوعي، محمد لمزوعي، المنازعات المتعلقة بالتعمير في ضوء القانون الحالي و مستجدات مشروع القانون رقم 04-04 بسن أحكام تتعلق بالسكنى و التعمير، المجلة المغربية للمنازعات القانونية، عدد مزدوج 5-6 سنة 2007، ص ص 37-50.
31. مسعودي حسين، صلاحيات البلدية في مجال التهديم على ضوء القانون رقم 04/05 الصادر بتاريخ 2004/08/14 المعدل و المتمم للقانون 90-29 صادر بتاريخ 1990/12/01 المتضمن التهيئة و التعمير، مجلة مجلس الدولة عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، سنة 2008، ص ص 7-21.
32. مصطفى الناصري، الملك العام الجماعي الناتج عن التجزئة العقارية، مجلة الأملاك، العدد الثامن، السنة 2010.
33. مصلح الصرايرة، النظام القانوني لرخص البناء دراسة مقارنة بين قانون فرنسي و الأردني، مجلة الحقوق مجلس النشر العلمي جامعة الكويت ص 297، العدد الرابع، ديسمبر 2001.

34. ميلود بوطريكي، منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء الإداري و القضاء العادي، مجلة الأملاك، العدد السادس، سنة 2009.
35. نسيمة شيخ، التزامات مقاول البناء على ضوء القواعد العامة في قانون الجزائري، مجلة الندوة للدراسات القانونية مركز الجامعي عين تموشنت العدد 1 سنة 2013، ص ص 111-123.
36. نعمان أحمد الخطيب، شرط المصلحة في دعاوي القضاء العيني لدى محكمة العدل العليا، العدد السابع و الثلاثون، مجلة الشريعة و القانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، كلية حقوق، جانفي 2009، ص ص 130-143.
37. نوري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة عدد خاص المنازعات المتعلقة بالتعمير، منشورات الساحل، 2008 ص ص 61-105.

#### IV - المداخلات

1. اقوجيل نبيلة، أعمال مهندسي البناء بين المطرقة التجريم و سندان الجزاء الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر المنعقدة يومي 17/18 فيفري 2013 مجلة الحقوق و الحريات عدد تجربي جامعة محمد خيضر بسكرة ص ص 542-554.
2. بن عيشي حفصية، حق ارتفاق المرور، الملتقى الوطني حول الملكية العقارية الخاصة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة يومي 25 و 26 سبتمبر 2013.
3. بوزيان عليان، النظام العام العمراني في ظل قانون المنظم للترقية العقارية 04/11 مداخلات بالملتقى الوطني للترقية العقارية يومي 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح.
4. حكيمة عمورة، مفهوم حق المطل كقيد على الملكية العقارية الخاضعة و تأثير تقديره على سلطات المالك، الملتقى الوطني حول الملكية الخاضعة و القيود الواردة عليها في التشريع الجزائري، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 قالمة يومي 25 و 26 سبتمبر 2013.
5. حمليل نواره، تقدير تقنية البيع على التصاميم، مداخلات في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية في يومي 07-08 فيفري 2006 في جامعة قاصدي مرباح ورقلة .
6. عبيد الله مسعود التي قدمت في قاعة المحاضرات الجديدة المجاهد اليومية في ندوة ضمت مختصين في العمران يوم 2009/06/30.

7. قاشي علال، الضمانات القانونية و دعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم و تقييم ذلك، الملتقى الدولي حول الترقية العقارية واقع وأفاق جامعة قاصدي مرباح ورقلة يومي 07 و 08 فيفري 2006.
8. مجاجي منصور، الترقية العقارية و التخطيط العمراني، مداخلة في ملتقى دولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة سنة 08/07 فيفري 2006.
9. محمد حجاري، المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية و تداعياتها على التهيئة العمرانية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر جامعة ورقلة 2012.
10. موسى بوصوف، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مداخلة في ملتقى حول المنازعات العقارية ولاية وهران يومي 13 و 14 فيفري 2002.

## V - النصوص القانونية

### أ- نصوص تشريعية

1. قانون العضوي 11-13 المؤرخ في 26 يوليو 2011، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، الجريدة الرسمية العدد 43.
2. قانون العضوي 17-06 المؤرخ في 27 مارس 2017 الجريدة الرسمية العدد 20 يعدل و يتمم قانون العضوي 05-11 المتعلق بالتنظيم القضائي الجزائري.
3. قانون عضوي 18-02 مؤرخ في 04 مارس 2018 الجريدة الرسمية العدد 15 يعدل و يتمم القانون العضوي 98-01 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله.
4. أمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 يوليو 1966 يعدل بقانون رقم 06-22 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية في 20 ديسمبر 2006، الجريدة الرسمية العدد 48 و المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 15-02 المؤرخ في 23 يوليو 2015 ج ر العدد 40، و المعدل كذلك بموجب قانون رقم 17-07 المؤرخ في 27 مارس 2017 يعدل و يتمم الأمر 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج ر العدد 20.
5. قانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1984.
6. قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 1990.

7. قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.
8. قانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 52، سنة 1990.
9. قانون رقم 91-11 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية المؤرخ في 27 أفريل الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 1991.
10. قانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي 15 جوان 1998، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 1998.
11. قانون رقم 99-01 المؤرخ في 06-01-1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02، سنة 1999.
12. قانون رقم 01-10 المؤرخ في 03-07-2001 المتضمن قانون المناجم، الجريدة الرسمية العدد 35، سنة 2001.
13. قانون رقم 02-02 حماية الساحل و التنمية المؤرخ في 05-02-2002 الجريدة الرسمية العدد 16، سنة 2002.
14. قانون رقم 03-01 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11، سنة 2003.
15. قانون رقم 03-02 مؤرخ في 17 فبراير 2003 المحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين للشواطئ، جريدة رسمية العدد 11، سنة 2003.
16. قانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية المؤرخ في 17-02-2003 الجريدة الرسمية العدد 11، سنة 2003.
17. قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة المؤرخ في 19 يوليو 2003 الجريدة الرسمية العدد 43، سنة 2003.
18. قانون رقم 04-05 يعدل و يتمم قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51، سنة 2004.
19. قانون 04-20 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ، ج ر ، العدد 84، سنة 2004.
20. قانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 متعلق بالقانون المدني الجريدة الرسمية العدد 31، سنة 2005.

21. قانون رقم 06-07 المؤرخ في 13 ماي 2007 يتعلق بتسيير المساحات الخضراء و حمايتها و تسييرها الجريدة الرسمية العدد 31، سنة 2007.
22. قانون رقم 09-08 يتضمن قانون الإجراءات مدنية و الإدارية المؤرخ في 25/02/2008 الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 2008.
23. قانون رقم 14-08 المؤرخ 20 جوان 2008 يعدل و يتمم قانون 30-90 المتعلق بالأمولاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 2008.
24. قانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية العدد 44، سنة 2008.
25. قانون رقم 16-08 المؤرخ في 03/08/2008 الذي يتضمن قانون التوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.
26. قانون 04-08 المؤرخ في 01/09/2008 يحدد شروط و كفايات منح الامتياز و على الأراضي التابعة لأمولاك الخاصة للدولة و الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية، الجريدة الرسمية العدد 49، سنة 2008.
27. قانون 02-11 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بالمجالات المحمية في إطار التنمية المستدامة ج ر العدد 10، سنة 2011.
28. قانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية المؤرخ 06 مارس 2011 ج ر العدد 14، سنة 2001.
29. قانون 10-11 المؤرخ في 22/07/2011 المتضمن قانون البلدية ج ر العدد 37، سنة 2001.
30. قانون 07-12 المؤرخ في 21/02/2012 المتضمن قانون الولاية ج ر العدد 12، سنة 2012.

#### جـ المراسيم التنفيذية

1. مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير البناء، الجريدة الرسمية العدد 26، سنة 1991.
2. مرسوم تنفيذي رقم 91-176 معدل بالقانون 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 الجريدة الرسمية العدد 01، سنة 1991 الملغى بموجب المرسوم 15-19.
3. مرسوم تنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الجريدة الرسمية العدد 13، سنة 1994.

4. مرسوم تنفيذي رقم 95-318 المؤرخ في 14/10/1995 يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم، الجريدة الرسمية العدد 30، سنة 1995.
5. مرسوم تنفيذي رقم 97-490 المؤرخ في 20/12/1997 يحدد شروط تجزئة الأراضي الفلاحية، الجريدة الرسمية العدد 84، سنة 1997.
6. مرسوم تنفيذي 01-87 مؤرخ في 05-04-2001 المتضمن شروط و كفاءات الترخيص باستغلال الغابات جريدة رسمية عدد 20، سنة 2001.
7. مرسوم تنفيذي رقم 03-321 المؤرخ في 05/10/2003 يحدد كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية و مناطق المحمية التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد 61، سنة 2003.
8. مرسوم تنفيذي رقم 04-421 المؤرخ في 20/12/2004 يحدد كفاءات الاستشارة المسبقة للإدارات المكلفة بالسياحة و الثقافة في مجال منح رخصة البناء داخل المناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة رسمية العدد 83، سنة 2004.
09. مرسوم تنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10/09/2005 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28/05/1991 الجريدة الرسمية العدد 62، سنة 2005. المعدل و المتمم.
10. مرسوم تنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10/09/2005 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 الجريدة الرسمية العدد 62، سنة 2005. المعدل و المتمم.
11. مرسوم تنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي 91-176 الجريدة الرسمية العدد 01، سنة 2006.
12. مرسوم تنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30/01/2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معابنتها و كذا إجراءات الجريدة الرسمية العدد 06، سنة 2006.
13. مرسوم تنفيذي 06-325 مؤرخ في 15-09-2006 المحدد لقواعد بناء مؤسسات الفندقية و تهيئتها، جريدة رسمية العدد 58.
14. مرسوم 07-206 المؤرخ في 30/06/2007 الذي يحدد شروط و كفاءات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي ج ر العدد 43، سنة 2007.
15. مرسوم تنفيذي 08-388 المؤرخ في 17/11/2008 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء ج ر العدد 69، سنة 2008.
16. مرسوم تنفيذي 08-389 المؤرخ في 17/11/2008 المحدد لمهام المفتشية الجهوية للعمران و البناء ج ر العدد 69، سنة 2008.

17. مرسوم تنفيذي رقم 154-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات الجديدة الرسمية العدد 27، سنة 2009.
18. مرسوم تنفيذي رقم 155-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما الجديدة الرسمية العدد 27، سنة 2009.
19. مرسوم تنفيذي رقم 156-09 المؤرخ في 02 مايو 2009 يحدد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها الجديدة الرسمية العدد 27، سنة 2009.
20. مرسوم تنفيذي رقم 307-09 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 91-176، الجديدة الرسمية العدد 55، سنة 2009.
21. مرسوم تنفيذي رقم 343-09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي 55-06، الجديدة الرسمية العدد 61، سنة 2009.
22. مرسوم تنفيذي 148-12 المؤرخ في 2012/03/28 معدل و المتمم للمرسوم 91-177 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به ج ر العدد 19، سنة 2012.
23. مرسوم تنفيذي 166-12 المؤرخ في 2012/04/05 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به العدد 21، سنة 2012.
24. مرسوم تنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها ج ر العدد 07 سنة 2015.

#### د - القرارات

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1992/09/13 يحدد حقوق البناء فوق الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلديات ج ر العدد 86 معدل و المتمم بقرار وزاري مؤرخ في 2015/11/18 ج ر العدد 15.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/04/22 الذي يحدد عدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن ج ر عدد 54.
3. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1998/09/14 يحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة للوزارة السكن عدد 97.

4. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير ج ر العدد 51.

#### هـ - الاجتهادات القضائية

1. قرار رقم 179545 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثانية بتاريخ 2000/06/17 غير منشور.
2. قرار رقم 011073 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/07/22. غير منشور.
3. قرار رقم 003812 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة صادر بتاريخ 2002/01/14.
4. قرار رقم 010130 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة صادر بتاريخ 2004/12/21.
5. قرار رقم 12454 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة صادر في بتاريخ 2004/05/11.
6. قرار رقم 011456 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة صادر بتاريخ 2004/02/10.
7. قرار رقم 327227 الصادر عن الغرفة العقارية المحكمة العليا بتاريخ 2004/06/30 غير منشور.

8. المجلة القضائية، سنة 1990 العدد 3.
9. المجلة قضائية، سنة 1997 العدد 01.
10. المجلة القضائية، سنة 1998، العدد 01.
11. مجلة قضائية، سنة 2000 العدد 01.
12. مجلة مجلس الدولة، سنة 2002، العدد 02.
13. مجلة مجلس الدولة، العدد 05، سنة 2004.
14. مجلة المحكمة العليا، لسنة 2005، العدد 02.
15. مجلة مجلس الدولة، العدد 8، سنة، 2006.
16. مجلة المحكمة العليا، لسنة 2008، العدد 01.
17. مجلة مجلس الدولة، سنة 2009، العدد 10.
18. مجلة مجلس الدولة، سنة 2012، العدد 10.
19. مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2014.

#### VI - التعليمات

1. التعليمات الوزارية رقم 05-07 المؤرخة في 20/05/2005 الصادرة عن وزير السكن و العمران و المتعلقة بإنجاز إطار مبني كامل، منسجم و ملائم.

2. التعليمات الوزارية رقم 085/ أ و خ / و س ع / 2013 صادرة عن وزير السكن و العمران في 2013/01/17 موجهة إلى سادة الولاية.
3. التعليمات السيد الوزير الأول رقم 445 المؤرخة في 2016/11/06.
4. تعليمات وزارية مشتركة بين وزير السكن و العمران و المدينة و وزارة الداخلية و الجماعات المحلية رقم 02 مؤرخ في 2016/02/21 تحدد كيفية معالجة أشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و- أ أو إتمام وفقا لما جاءت في مضمون تعليمات الوزير الأول رقم 219 - و - أ - المؤرخة في 2014/09/04، المتعلقة بإتمام البنىات.

## VII - الجرائد

1. جريدة الخبر الصادر في 2016/11/12.
2. جريدة المحور الصادرة في 2017/09/17.

## ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

### - Les ouvrages

1. Adja Djilali et Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, édition Gualino EJA paris 2006.
2. Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Gualino éditeur Paris 2003.  
- Droit de l'urbanisme, 6<sup>ème</sup> édition, Guolino éditeur, L'escenso 2011.
3. Bernard Jean Auby et Periwit Mare Hugues, Droit de l'urbanisme et de la construction, 7<sup>ème</sup> éditions Montchrestien, Paris 2004.  
-Droit de l'urbanisme et de la construction, 5<sup>ème</sup> édition Montchrestien, France 1998  
- Droit de l'urbanisme et la construction, 8<sup>ème</sup> édition Montchrestien, Paris 2008
4. Charles Debbasch, Institution et droit administratif l'action et le contrôle de administration, Collection Thémis, Puf, Paris, 1978

5. Danial. Chabanol, Jean-Denis, Combrescelle, Droit pratique de l'urbanisme- In L'économisa, Paris1988.
6. David– André Camous, L'essentiel du droit l'urbanisme, Fiches de cours et exercices corrigés, Université du Sud (Toulon – Var), Fiche de l'urbanisme, 2<sup>ème</sup> édition 2009.
7. François – Charles Bernard, Pratique des contentieux de l'urbanisme, Édition le moniteur, deuxième édition paris 2001.
8. Gueroudj Toufik, Le collectivités locales et l'urbanisme en Algérie, l'administratif territorial au Maghreb C.M.E.R.A.Maroc.1989
9. Henri Jacquot, Certificat d'urbanisme, Dalloz action sous la direction D'Yves Hegouz, 1996
- 10 - Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme Dalloz.4<sup>ème</sup> édition 2001.
- 11- Jérôme Chapuisat, Le droit de l'urbanisme, 3<sup>ème</sup> éditeur Paris, 1991.
- 12-Jean-Paul Gilli Hubert chaleres et jaque de lanvesin les grands arrêts du droit de l'urbanisme, 4<sup>ème</sup> édition Dalloz paris 1996.
- 13 - Jean Rivero, Droit administratif, Dalloz, paris, 2011
14. Jacqueline Morand – Deviller, droit de l'urbanisme, série de droit , public, 2ème , Édition, Dalloz , paris 1994.
- Le permis de construire, Dalloz paris , 1997.
- Droit De l'urbanisme, Dalloz 5<sup>ème</sup> édition.2001.
15. Jean Rivero, Jean Waline, Droit Administratif, Dalloz , 19ème Edition , 2002
16. Maouia Saidouni, Élément d'introduction a l'urbanisme Casbah, édition Alger 2000.
17. Marie - Christine Rouault, Droit administratif, Gualino éditeur Paris, 2005,
18. Patrick Gérard, Pratique de droit de l'urbanisme, Ayrolle édition 2<sup>ème</sup> édition 2001.
19. Pierre Soler Couteaux, Droit de l'urbanisme, Dalloz ,3<sup>ème</sup> édition Paris 2000.

20. Pierre Falck, Tribunaux administratif et cours administratives d'appel, Berger levraut, paris1990.
- 21- Pouly Boury, Comprendre l'urbanisme, édition de moniteur, Paris 1980.
- 22- René Magnan , Gabriela Bertunnè , Joseph comby , Conception et instrument de la planification urbaine, édition centre de recherche D'urbanisme, Paris, 2'eme édition 1975.
23. Renie Christian, droit de l'urbanisme, in économisa, Paris, 1985
24. Roger Saint-Alary et Corinne Sait-Alary, Droit de la construction,6 édition 2001,Dalloz.
- 25- Rymond Leost, Droit pénal de l'urbanisme, édition Le Moniteur Paris, 2001.

### Les articles

1. Chabane Ben Akezouh, De la loi d'orientation foncière au droit de l'urbanisme, Revue de L'école Nationale D'administration ; n°22 ,2001.
2. Jean françois.cousin, les pouvoirs d'injonction du juge administratif français en matière d'urbanisme, Revue du conseil d'état, numéro spécial, le contentieux de l'urbanisme, Édition sahel Alger 2008.
3. Jean François Mary, L évolution de la législation française en matière d'urbanisme, Revue du conseil d'état , numéro spécial , le contentieux de l'urbanisme, Édition sahel Alger 2008.
4. Jorge Cortès, Le droit de l'urbanisme dans la jurisprudence administrative Portugaise, Revue du Conseil D'état.2008.
5. Michel Bouleau, Le Contrôle du juge administratif, Sur les actes en Matière d'urbanisme. Revue. Conseil D'état, Le contentieux de l'urbanisme, 2008.
6. Makhoulf. Nait Saada, L'évolution. de la législation en matière d'urbanisme, Revue. Conseil L'état, Le contentieux de l'urbanisme,2008.
7. Rafael Fernandez Montalvo Le droit de l'urbanisme en Espagne, Revue Conseil D'état Numéro Spécial. Le Contentieux de l'urbanisme.2008.

**site internet :**

- [www.echoroukonline.com](http://www.echoroukonline.com)
- [www.djazaires.com](http://www.djazaires.com)
- [www.Pdf.Actory.Com](http://www.Pdf.Actory.Com).

|    |                                                                                |
|----|--------------------------------------------------------------------------------|
| 02 | .....مقدمة:                                                                    |
| 09 | .....الباب الأول: الرقابة الإدارية كآلية قانونية لرقابة رخص و شهادات التعمير   |
| 10 | .....الفصل الأول: الرقابة الإدارية على رخص التعمير                             |
| 11 | .....المبحث الأول: مفهوم الرقابة الإدارية على عقود التعمير                     |
| 11 | .....المطلب الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للرقابة الإدارية على عقود التعمير |
| 12 | .....الفرع الأول: التعريف اللغوي للرقابة الإدارية على عقود التعمير             |
| 12 | .....أولا: التعريف اللغوي للرقابة                                              |
| 12 | .....ثانيا: التعريف اللغوي للإدارة                                             |
| 13 | .....الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي لرقابة الإدارية على عقود التعمير          |
| 13 | .....أولا: التعريف الاصطلاحي للرقابة                                           |
| 13 | .....ثانيا: التعريف الاصطلاحي للإدارة                                          |
| 14 | .....المطلب الثاني: خصائصها وأنواعها                                           |
| 14 | .....الفرع الأول: خصائص الرقابة الإدارية على عقود التعمير                      |
| 16 | .....الفرع الثاني: أنواع الرقابة الإدارية على عقود التعمير                     |
| 16 | .....أولا: الرقابة السابقة (القبلية)                                           |
| 24 | .....ثانيا: الرقابة اللاحقة (البعدية)                                          |
| 25 | .....المطلب الثالث: الجهات المكلفة بالرقابة على عقود التعمير                   |
| 26 | .....الفرع الأول : الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة على عقود التعمير          |
| 26 | .....أولا: الهيئات الإدارية للعمران على مستوى المركزي                          |
| 27 | .....ثانيا: الهيئات الإدارية للعمران على المستوى اللامركزي                     |
| 29 | .....الفرع الثاني: الأشخاص المؤهلون للرقابة على عقود التعمير                   |
| 29 | .....أولا: الأعوان المحددون طبقا للقوانين و المراسيم المتعلقة بالتعمير         |
| 32 | .....ثانيا: الأعوان المؤهلون للرقابة طبقا لقانون الإجراءات الجزائية            |
| 33 | .....ثالثا: الأعوان المحددون في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة      |
| 37 | .....المبحث الثاني: الرقابة الإدارية على رخصتي التجزئة و البناء                |
| 38 | .....المطلب الأول: الرقابة الإدارية على رخصة التجزئة                           |

|     |                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------|
| 39  | الفرع الأول:تعريف رخصة التجزئة وخصائصها                                  |
| 39  | أولا:تعريف رخصة التجزئة                                                  |
| 40  | ثانيا:خصائصها                                                            |
| 41  | الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة التجزئة وتكيفها القانوني                   |
| 41  | أولا: نطاق تطبيق رخصة التجزئة                                            |
| 42  | ثانيا:التكيف القانوني لرخصة التجزئة                                      |
| 43  | الفرع الثالث: شروط وإجراءات الواجبة لمنح رخصة التجزئة والبت فيها         |
| 43  | أولا: شروط المتعلقة بالطلب                                               |
| 46  | ثانيا: إجراءات إيداع الطلب                                               |
| 56  | الفرع الرابع: رخصة التجزئة في مناطق ذات مميزات خاصة                      |
| 56  | أولا:العقار الريفي                                                       |
| 59  | ثانيا: العقار الحضري                                                     |
| 61  | ثالثا: العقار السياحي                                                    |
| 64  | الفرع الخامس: رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالتجزئة                    |
| 64  | أولا: حقوق والتزامات المترتبة على صاحب رخصة التجزئة                      |
| 67  | ثانيا: الرقابة الميدانية على أشغال التجزئة                               |
| 76  | المطلب الثاني: الرقابة الإدارية على رخصة البناء                          |
| 76  | الفرع الأول: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها                             |
| 76  | أولا: مفهوم رخصة البناء                                                  |
| 80  | ثانيا: نطاق تطبيقها                                                      |
| 86  | الفرع الثاني: شروط وإجراءات الإدارية الواجبة لمنح رخصة البناء والبت فيها |
| 86  | أولا: شروط تقديم الطلب                                                   |
| 90  | ثانيا: تحضير ودراسة الطلب                                                |
| 93  | ثالثا: إصدار القرار                                                      |
| 100 | الفرع الثالث: رخصة البناء في وعاءات العقارية ذات مميزات خاصة             |
| 100 | أولا: العقار السياحي                                                     |
| 103 | ثانيا: العقار الريفي                                                     |

|     |                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|
| 105 | ..... الفرع الرابع: رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالبناء            |
| 106 | ..... أولا: حقوق والتزامات صاحب رخصة البناء                           |
| 111 | ..... ثانيا: رقابة الإدارة قبل التصريح بانتهاء أشغال البناء           |
| 113 | ..... ثالثا: الرقابة الإدارية بعد التصريح بانتهاء أشغال البناء        |
| 116 | ..... المبحث الثالث: الرقابة الإدارية على رخصة الهدم                  |
| 116 | ..... المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم                                  |
| 117 | ..... الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم وخصائصها                          |
| 117 | ..... أولا: تعريف رخصة الهدم                                          |
| 119 | ..... ثانيا: خصائص رخصة الهدم                                         |
| 120 | ..... الفرع الثاني: نطاق تطبيقها وتكييفها القانوني                    |
| 120 | ..... أولا: نطاق تطبيقها                                              |
| 121 | ..... ثانيا: تكييفها القانوني                                         |
| 121 | ..... المطلب الثاني: شروط وإجراءات الواجبة لمنح رخصة الهدم والبت فيها |
| 122 | ..... الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالطلب                             |
| 122 | ..... أولا: الأشخاص الملزمون برخصة الهدم                              |
| 123 | ..... ثانيا: مضمون الملف                                              |
| 123 | ..... الفرع الثاني: تحضير ودراسة الطلب                                |
| 124 | ..... الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم                  |
| 127 | ..... الفرع الرابع: الأحكام الخاصة بالبنيات الآيلة للانتهاء           |
| 129 | ..... الفرع الخامس: رخصة الهدم في المناطق ذات مميزات خاصة             |
| 130 | ..... المطلب الثالث: رقابة الإدارة للأشغال المتعلقة بالهدم            |
| 131 | ..... الفرع الأول: حقوق والتزامات صاحب رخصة الهدم                     |
| 131 | ..... أولا: حقوق صاحب رخصة الهدم                                      |
| 132 | ..... ثانيا: التزامات صاحب رخصة الهدم                                 |
| 133 | ..... الفرع الثاني: رقابة الإدارة قبل التصريح بانتهاء أشغال الهدم     |
| 134 | ..... الفرع الثالث: رقابة الإدارة بعد تصريح بانتهاء أشغال الهدم       |
| 135 | ..... الفصل الثاني: الرقابة الإدارية على شهادات التعمير               |

|     |                                                                                  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------|
| 136 | .....المبحث الأول: الرقابة الإدارية على شهادة التعمير                            |
| 137 | .....المطلب الأول: مفهوم شهادة التعمير                                           |
| 137 | .....الفرع الأول: تعريف شهادة التعمير و خصائصها                                  |
| 137 | .....أولاً: تعريف شهادة التعمير                                                  |
| 138 | .....ثانياً: خصائصها                                                             |
| 139 | .....الفرع الثاني: أهمية شهادة التعمير                                           |
| 139 | .....أولاً: بالنسبة الخواص                                                       |
| 140 | .....ثانياً: بالنسبة للإدارة                                                     |
| 141 | .....الفرع الثالث: التكيف القانوني لشهادة التعمير                                |
| 141 | .....المطلب الثاني: شروط وإجراءات تسليم شهادة التعمير                            |
| 142 | .....الفرع الأول: شروط تقديم الطلب                                               |
| 142 | .....أولاً: الأشخاص المكلفون بطلبها                                              |
| 142 | .....ثانياً: تقديم وإيداع الطلب                                                  |
| 143 | .....الفرع الثاني: تحضير ودراسة الطلب                                            |
| 144 | .....الفرع الثالث: صدور القرار                                                   |
| 145 | .....المطلب الثالث: الدور الرقابي للإدارة في إصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير |
| 145 | .....الفرع الأول: رقابة الإدارة في القرار المتعلق بمنح شهادة التعمير             |
| 148 | .....الفرع الثاني: رقابة الإدارة في القرار المتعلق برفض منح شهادة التعمير        |
| 149 | .....المبحث الثاني: الرقابة الإدارية على شهادة التقسيم                           |
| 150 | .....المطلب الأول: مفهوم شهادة التقسيم و تكيفها القانوني                         |
| 150 | .....الفرع الأول: مفهوم شهادة التقسيم                                            |
| 150 | .....أولاً: تعريف شهادة التقسيم                                                  |
| 151 | .....ثانياً: خصائص شهادة التقسيم                                                 |
| 152 | .....ثالثاً: تمييز شهادة التقسيم عن بعض المصطلحات القانونية المشابهة لها         |
| 155 | .....الفرع الثاني: تكيفها القانوني                                               |
| 155 | .....المطلب الثاني: شروط و إجراءات الواجبة لتسليم شهادة التقسيم                  |
| 156 | .....الفرع الأول: الشروط القانونية لطلب شهادة التقسيم                            |

|     |                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 156 | .....أولاً: الشروط المتعلقة بصاحب الطلب                                               |
| 156 | .....ثانياً: الشروط المتعلقة بالعقار                                                  |
| 157 | .....الفرع الثاني: الإجراءات القانونية المتبعة لتسليم شهادة التقسيم                   |
| 157 | .....أولاً: مرحلة تقديم الطلب                                                         |
| 157 | .....ثانياً: الدراسة و تحضير الطلب                                                    |
| 158 | .....الفرع الثالث: صدور القرار                                                        |
| 160 | .....المطلب الثالث: شهادة التقسيم في المناطق ذات مميزات خاصة                          |
| 160 | .....الفرع الأول: شهادة التقسيم في العقار الريفي                                      |
| 160 | .....أولاً: العقار الفلاحي                                                            |
| 161 | .....ثانياً: العقار الغابي                                                            |
| 161 | .....الفرع الثاني: شهادة التقسيم في العقار الحضري و العقار السياحي                    |
| 163 | .....المطلب الرابع: الرقابة الإدارية على الأشغال المتعلقة بأعمال التقسيم              |
| 163 | .....الفرع الأول: حقوق و التزامات صاحب شهادة التقسيم                                  |
| 163 | .....أولاً: حقوق صاحب الشهادة التقسيم                                                 |
| 164 | .....ثانياً: التزامات صاحب شهادة التقسيم                                              |
| 164 | .....الفرع الثاني: رقابة الإدارة قبل التصريح و بعد التصريح بانتهاء أشغال التقسيم      |
| 164 | .....أولاً: رقابة الإدارة قبل التصريح بانتهاء أشغال التقسيم                           |
| 165 | .....ثانياً: رقابة الإدارة بعد التصريح بانتهاء أشغال التقسيم                          |
| 166 | .....المبحث الثالث: الرقابة الإدارية على شهادة المطابقة                               |
| 167 | .....المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها                                 |
| 167 | .....الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة                                                |
| 167 | .....أولاً: تعريف شهادة المطابقة                                                      |
| 169 | .....ثانياً: خصائصها                                                                  |
| 170 | .....ثالثاً: أهمية شهادة المطابقة                                                     |
| 171 | .....رابعاً: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة                                        |
| 172 | .....الفرع الثاني: نطاق تطبيقها                                                       |
| 175 | .....المطلب الثاني: رقابة الإدارية على طالب شهادة المطابقة بعد تصريح بالانتهاء البناء |
| 175 | .....الفرع الأول: التصريح بانتهاء أشغال البناء                                        |

|     |                                                                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 176 | ..... الفرع الثاني: المعاينة الميدانية بعد التصريح بانتهاء أشغال البناء                                                     |
| 179 | ..... المطلب الثالث: رقابة الإدارية على البناءات محل التسوية وفقا لقانون 15-08                                              |
| 180 | ..... الفرع الأول: إيداع التصريح لتحقيق المطابقة                                                                            |
| 182 | ..... الفرع الثاني: معاينة ميدانية بعد تصريح بتحقيق المطابقة                                                                |
| 183 | ..... أولا: قرار اللجنة بالموافقة                                                                                           |
| 183 | ..... ثانيا: قرار اللجنة برفض التسوية                                                                                       |
| 184 | ..... ثالثا: القرار بالموافقة مقيد بشروط                                                                                    |
| 184 | ..... الفرع الثالث: ضبط المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة                                                                  |
| 184 | ..... أولا: التزامات المستفيد                                                                                               |
| 185 | ..... ثانيا: تعيين المخالفة                                                                                                 |
| 189 | ..... الباب الثاني: الرقابة القضائية كآلية قانونية لرقابة رخص و شهادات التعمير                                              |
|     | ..... الفصل الأول: دور القاضي الإداري في رقابة القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير                                      |
| 191 | .....                                                                                                                       |
| 192 | ..... المبحث الأول: مفهوم الرقابة القضائية على عقود التعمير                                                                 |
| 192 | ..... المطلب الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للرقابة القضائية على عقود التعمير                                             |
| 192 | ..... الفرع الأول: التعريف اللغوي للرقابة القضائية على عقود التعمير                                                         |
| 193 | ..... أولا: التعريف اللغوي للرقابة                                                                                          |
| 193 | ..... ثانيا: العريف اللغوي للقضاء                                                                                           |
| 194 | ..... الفرع الثاني: التعريف الاصطلاحي للرقابة القضائية على عقود التعمير                                                     |
| 195 | ..... المطلب الثاني: خصائصها و أهميتها                                                                                      |
| 195 | ..... الفرع الأول: خصائصها                                                                                                  |
| 196 | ..... الفرع الثاني: أهمية الرقابة القضائية على عقود التعمير                                                                 |
| 197 | ..... المطلب الثالث: الهيئات القضائية المكلفة بالرقابة على عقود التعمير                                                     |
| 197 | ..... الفرع الأول: القضاء العادي                                                                                            |
| 200 | ..... الفرع الثاني: القضاء الإداري                                                                                          |
|     | ..... المبحث الثاني: المنازعة الإدارية المتضمنة إلغاء قرارات الإدارة المتعلقة برخص وشهادات التعمير و مسؤولية الإدارة في ذلك |
| 202 | .....                                                                                                                       |

|     |                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 202 | المطلب الأول: دعوى إلغاء القرارات المتعلقة بالرخص و شهادات التعمير.....               |
| 203 | الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.....            |
| 203 | أولاً: تعريف دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير.....                   |
| 205 | ثانياً: أهمية دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير.....                  |
| 206 | ثالثاً: خصائص دعوى إلغاء قرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير.....                    |
|     | الفرع الثاني: شروط وإجراءات رفع دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص وشهادات             |
| 208 | التعمير.....                                                                          |
| 208 | أولاً: شروط رفع دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير.....                |
| 223 | ثانياً: إجراءات رفع دعوى إلغاء قرارات متعلقة برخص وشهادات التعمير.....                |
| 225 | الفرع الثالث: أسباب إلغاء القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير.....                 |
| 226 | أولاً: عيب عدم الاختصاص.....                                                          |
| 232 | ثانياً: عيب الشكل والإجراءات.....                                                     |
| 238 | ثالثاً: مخالفة القاعدة القانونية والخطأ في تطبيقها أو تأويلها.....                    |
| 241 | رابعاً: عيب الانحراف في استعمال السلطة وإساءة استعمالها.....                          |
| 246 | الفرع الرابع: آثار دعوى إلغاء القرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير.....             |
| 247 | أولاً: آثار دعوى إلغاء على المستفيد من الرخصة أو شهادة.....                           |
| 248 | ثانياً: آثار الدعوى إلغاء على الإدارة.....                                            |
| 249 | ثالثاً: دعوى الإلغاء على الغير.....                                                   |
|     | المطلب الثاني: دعوى المسؤولية الإدارية المترتبة على القرارات المتعلقة برخص و شهادات   |
| 249 | التعمير.....                                                                          |
|     | الفرع الأول: مفهوم دعوى المسؤولية الإدارية على قرارات المتعلقة برخص و شهادات          |
| 250 | التعمير.....                                                                          |
| 250 | أولاً: تعريف دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير..... |
|     | ثانياً: خصائص وأهمية دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات      |
| 251 | التعمير.....                                                                          |
|     | الفرع الثاني: شروط وإجراءات رفع دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص    |
| 253 | و شهادات التعمير.....                                                                 |

- 253 .....أولاً: شروط قبول دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص وشهادات التعمير.
- 257 .....ثانياً: إجراءات رفع دعوى المسؤولية الإدارية في مجال رخص وشهادات التعمير.
- الفرع الثالث: أساس قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.
- 258 .....أولاً: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ.
- 258 .....ثانياً: مسؤولية الإدارة على أساس المخاطر.
- 265 .....ثالثاً: المساس بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة.
- 268 .....الفرع الرابع: شرط قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير و الآثار المترتبة عنها.
- 271 .....أولاً: شرط قيام دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير...
- 271 .....ثانياً: الآثار المترتبة عن دعوى المسؤولية الإدارية على القرارات المتعلقة برخص و شهادات التعمير.
- 277 .....المبحث الثالث: دعوى استعجالية لوقف تنفيذ قرارات المتعلقة برخص وشهادات التعمير.
- 278 .....المطلب الأول: شروط وإجراءات رفع دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص وشهادات التعمير.
- 279 .....الفرع الأول: شروط قبول دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص وشهادات التعمير.
- 280 .....أولاً: الشروط الشكلية.
- 280 .....ثانياً: الشروط الموضوعية.
- 283 .....الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى استعجالية لوقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير.
- 288 .....المطلب الثاني: طبيعة وآثار دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق برخص و شهادات التعمير.
- 290 .....الفرع الأول: طبيعة الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة.
- 290 .....الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة.
- 291 .....أولاً: الآثار ووقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة بالنسبة للإدارة.
- 291 .....ثانياً: آثار وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة أو شهادة بالنسبة للمستفيد.
- 294 .....الفصل الثاني: دور القاضي العادي في فض نزاع المتعلق بالرخص و شهادات التعمير.
- 296

- 297 .....المبحث الأول: دور القاضي الجزائري في فض نزاع المتعلق بالرخص و شهادات التعمير.....
- 297 .....المطلب الأول: المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير.....
- الفرع الأول: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير وفقا لقانون التعمير و القوانين ذات صلة به ..... 298
- أولا: المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير في ظل قانون 90-29 المعدل و المتمم والمرسوم التنفيذي 06-55 ..... 298
- ثانيا: المخالفات المتعلقة بالرخص و الشهادات التعمير في ظل قانون 08-15 و قانون 04-11 ..... 312
- الفرع الثاني: المخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق ذات مميزات خاصة.. 315
- أولا: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق الساحلية و المواقع السياحية..... 315
- ثانيا: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المساحات و المواقع المحمية..... 317
- ثالثا: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق الفلاحية و الغابية..... 317
- رابعا: مخالفات المتعلقة برخص و شهادات التعمير في المناطق عرضة للكوارث الطبيعية..... 318
- المطلب الثاني: المتابعة الجزائية لمخالفات أحكام رخص و شهادات التعمير..... 319
- الفرع الأول: الأشخاص المسؤولون جزائيا عن مخالفات رخص و شهادات التعمير..... 319
- أولا: الأشخاص المسؤولون جزائيا عن مخالفات رخص و شهادات التعمير طبقا لقانون 90-29 المعدل و المتمم..... 321
- ثانيا: الأشخاص المسؤولون جزائيا عن مخالفات رخص و شهادات التعمير طبقا لقانون 08-15 ..... 325
- الفرع الثاني: تحريك الدعوى العمومية ضد مخالفات أحكام رخص و شهادات التعمير..... 326
- أولا: تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة العامة ..... 327
- ثانيا: تحريك الدعوى العمومية من طرف المتضرر..... 329
- الفرع الثالث: مباشرة الدعوى العمومية و انقضائها..... 330
- المطلب الثالث: الحكم الجزائي و العقوبات المقررة لمخالفات رخص و شهادات التعمير..... 332
- الفرع الأول: العقوبات المقررة لمخالفات رخص و شهادات التعمير في قوانين التعمير..... 332
- أولا: العقوبة المقررة لجريمة البناء بدون رخصة..... 332
- ثانيا: العقوبة المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء..... 334

- 334 ..... ثالثا: العقوبة المقررة لجريمة الهدم بدون رخصة.
- 335 ..... رابعا: العقوبة المقررة لجريمة إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنية بدون رخصة تجزئة.
- 335 ..... خامسا: العقوبة المقررة لجريمة غياب شهادة المطابقة بعد إتمام الأشغال.
- 335 ..... سادسا: العقوبة المقررة لجريمة القيام بعملية التقسيم دون شهادة التقسيم.
- 336 ..... الفرع الثاني: العقوبات المقررة لمخالفي رخص وشهادات في المناطق ذات مميزات خاصة....
- 336 ..... أولا: العقوبات المقررة على مخالفي عقود التعمير بالمناطق الساحلية و المواقع السياحية .....
- 337 ..... ثانيا: العقوبات المقررة على مخالفي عقود التعمير في المناطق المعروضة للأخطار الكبرى ...
- 337 ..... ثالثا: العقوبات المقررة على مخالفي عقود التعمير في المناطق الفلاحية و الغابية .....
- 338 ..... رابعا: العقوبات المقررة على مخالفي عقود التعمير في مناطق التوسع السياحي .....
- 338 ..... خامسا: العقوبات المقررة على مخالفي عقود التعمير في مناطق ذات ميزة طبيعية تاريخية و ثقافية .....
- 341 ..... المبحث الثاني: دور القاضي العقاري في فض نزاع المتعلق بالرخص وشهادات التعمير .....
- المطلب الأول: اختصاص القاضي العقاري لفصل في دعاوي المتعلقة بمخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير.....
- 342 ..... الفرع الأول: الاختصاص المحلي والنوعي للقاضي العقاري لفصل في دعاوي المتعلقة بمخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير.....
- 343 ..... الفرع الثاني: الدعوى التي ترفع بسبب انتهاك حق من حقوق الغير من قبل مخالفي رخص و شهادات التعمير.....
- 345 ..... المطلب الثاني: سلطة القاضي العقاري في تقدير الجزاء المدني على مخالفي أحكام رخص و شهادات التعمير.....
- 352 ..... الفرع الأول: تعويض المتضرر من مخالفات أحكام رخص و شهادات التعمير.....
- 352 ..... الفرع الثاني: توقيف أشغال البناء.....
- 357 ..... المبحث الثالث: التطبيقات القضائية.....
- 357 ..... المطلب الأول: مخالفات رخص و شهادات التعمير المطروحة على القضاء الجزائري.....
- 357 ..... الفرع الأول: جريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء.....
- 360 ..... الفرع الثاني: جريمة البناء بدون رخصة.....
- 363 ..... الفرع الثالث: جنحة تغير الطابع الفلاحي للأراضي المصنفة.....

|     |                                                                             |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|
| 364 | المطلب الثاني: مخالفات رخص و شهادات التعمير المطروحة أمام قاضي العقاري..... |
| 364 | الفرع الأول: المساس بحق المطل.....                                          |
| 366 | الفرع الثاني: المساس بحق المرور.....                                        |
| 368 | خاتمة.....                                                                  |
| 374 | الملاحق.....                                                                |
| 406 | المراجع.....                                                                |
| 438 | الملخص.....                                                                 |

تعد رخص و شهادات التعمير من وسائل الرقابة القبلية التي تخضع لرقابة السلطة الإدارية المختصة في تسليم هذه رخص و شهادات المتمثلة في رخصة التجزئة، رخصة البناء، رخصة الهدم، شهادات التعمير، شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و إن كانت هذه الأخيرة من وسائل الرقابة البعدية حيث تتمثل هذه الأخيرة في متابعة و فرض احترام قانون العمران أثناء انجاز بناية جديدة أو ترميم أو هدم بناء أو انجاز جدار التسييج أو تغيير واجهات العمارات الخارجية و هذا من أجل التحكم في التوسع العمراني الحضري و الريفي و القضاء على البناء الفوضوي و العشوائي و يكون ذلك عن طريق آليات قانونية تتمثل في رقابة الإدارية و الرقابة القضائية.

فالرقابة القضائية تتمثل في رقابة القاضي الإداري والقاضي العادي على عقود التعمير، بالنسبة للقاضي الإداري يكمن دوره في الفصل في المنازعات المتعلقة بعقود التعمير من حيث مشروعيتها باعتبارها قرارات إدارية صادرة من سلطات إدارية مختصة و هذا من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة في حالة تعسفها، أما القاضي العادي المتمثل في القاضي الجزائي و القاضي العقاري يكمن دورها في رقابة مخالفات أحكام رخص و شهادات التعمير و ذلك بغرض عقوبات ردعية و كذا من أجل جبر الضرر و تعويض المتضرر.

## Le résumé

Les permis et certificat d'urbanisation sont des outils de surveillance contrôlés par l'autorité administrative chargée de les délivrer notamment les permis de lotir les permis de construire les permis de démolition les certificats d'urbanisation les certificats de morcellement ainsi que le certificat de conformité et même si ce dernier représente un outil de contrôle dimensionnel étant donné qu'il se résume au suivi et à l'application des lois de l'urbanisation en vigueur durant la construction la rénovation la démolition ou la clôture des différents édifices ou lors de la modification des façades des bâtiments et ceci afin de contrôler l'expansion de l'urbanisme urbain et rural et éradiquer les constructions illégales et anarchiques en s'appuyant sur des instruments de contrôle juridiques et administratifs.

Le contrôle juridique se résume au contrôle des actes d'urbanisation par le juge administratif ainsi que le juge normal cependant le rôle du juge administratif est de trancher sur les conflits en rapport avec les actes d'urbanisation de par leurs légitimités on les considère comme décisions émanant d'autorités administratives spécialisées et ceci pour leur annulation ou l'obtention d'indemnisation de la part de l'administration si la décision arbitraire ya t'il alors que le rôle du juge normal notamment le juge pénal et le juge foncier se résume à surveiller la violation des clauses des permis et des certificats d'urbanisation et ceci en appliquant des sanctions répressives afin de réparer le préjudice et dédommager le préjudicié.