



جامعة 8 ماي 1945

كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص قانون عام (منازعات إدارية)

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها

إشراف الدكتور:

أحمد فنيديس

إعداد الطالبين:

1/ مهدي زولو

2/ إبراهيم فنيديس

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
1	د. إلهام فاضل	جامعة قالم	أستاذ محاضر	رئيسا
2	د. أحمد فنيديس	جامعة قالم	أستاذ محاضر	مشرفا
3	د. منى مقلاتي	جامعة قالم	أستاذ محاضر	عضوا مناقشا

السنة الجامعية : 2016/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر و تقدير

الحمد و الثناء لله و حمره

أما الشكر و التقدير فهو للأستاذ المشرف الدكتور أحمد فنيروس

على كل ما بذله من جهد و عناية

و ما أسراه من نصع و توجيه

فهو الذي رعى هذا العمل منذ أن كان فكرة في الأوهان

إلى أن أصبحت عملاً مجسداً

كما نتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء

اللجنة المناقشة

التي قبلت تحمل عبء مراجعة هذا العمل و تصويب أفكاره و أخطائه بما

تراه مناسب، و ملائم في هذه المذكرة

كما نتقدم بالشكر الجزيل أيضاً إلى كافة الأساتذة المحترمين كلية الحقوق بجامعة

قائمة، على نصائحهم العلمية القيمة

وون أن ننسى موظفي و موظفات الكلية من أعلى مسؤول إلى أبسط

موظف.

"مهدي و إبراهيم"

إهداء

إلى أمي و أبي

إلى أخي العزيز "علي"

إلى أساتذتي

إلى زملائي و زميلاتي

إلى الشموع التي تحترق لتضيء الآخرين

إلى كل من علمني حرفا

اهدي هذا البحث المتواضع راجيا من المولى

عز و جل القبول

إبراهيم

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

"لَوْ قَضَىٰ رَبُّكَ أَلَّا تَعْبُدُوا إِلَّا إِيَّاهُ وَبِالْوَالِدَيْنِ إِحْسَانًا إِمَّا يَبُلُغَنَّ عِنْدَكَ الْكِبَرَ أَحَدُهُمَا أَوْ كِلَاهُمَا فَلَا تَقُلْ لَهُمَا أُفٌ وَلَا

تَنْهَرُهُمَا وَقُلْ لَهُمَا قَوْلًا كَرِيمًا { الإسراء: 23 }

أهري شجرة جهدي إلى من حبها رعنتني... و من فيض عطفها سقتني... و على الفضائل ربنتني...
و سبل السعاوة علمتني... و إلى من كان وعاؤها سر نجاحي... و حنانها بلسم لجراحي... فكانت الشمعة التي
أضاءت لي وربي... و أسكنت الفرحة في قلبي.. رحمها الله و يجعل مثولها الجنة...
إليك يا أحب الناس على قلبي أبي:

إلى من أعطاني كل شيء و لم ينتظر مني أي شيء... إلى من علمني روح الكفاح و أنار لي طريق النجاح... إلى
من أحمل اسمه بكل افتخار... أرجو من الله أن يمر في عمرك و ستبقى كلماتك نبوءا أهتري بها اليوم و
الغد و إلى الأبد

إليك يا أبي العزيز

إلى أغلى الناس على قلبي: إسمان، نور الهري، منيرة، أمال، عمار، خالد، رضا
إلى هبة الله لنا من السماء... عصفير بيتنا: الألو، محمد سيف الدين، وعاء اليقين

إلى الصديق و الأخر العزيز على قلبي: ياسين

إلى من شاركني في إنجاز هذا العمل: إبراهيم

إلى أصدقائي: رمزي، رامي، نور الدين، سعيد، أسامة...

و إلى زميلاتي في الدراسة: سارة، منال، نورة، سارة، جلاء، مريم...

إلى كل وفتة 2015 – 2016 تخصص منازعات إدارية

إلى كل من سرنا سوبا و نحن نشق طريق النجاح

سلاف، جمال الدين، زينب، سميرة

إلى كل من في قلبي و نساهم قلبي

إلى كل من عرفني و أحبني أقول:

سأظل رغم الداء و الأعذار، كالنسر فوق القمم الشامخ

إلى كل من في قلبي و نساهم قلبي في هذا المقام... إليكم مني السلام.

" مهدي "

مقدمة

مقدمة

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة نظرا لمدى تطورها ومستوى الحضارة فيها، حيث تسهر الدولة على وضع قواعد وأسس تستجيب لها البناءات بغية إظهار الوجه الحسن لها، إذ يُعد العمران إحدى المُقومات الحضارية التي عرفت لها البشرية عبر مختلف العصور التي أدت إلى اهتمام مختلف المجتمعات بضرورة اعتماد سياسة عمرانية هادفة إلى تهيئة المدن في مختلف جوانبها، أخذا بعين الاعتبار مظاهرها السياسية والاقتصادية والاجتماعية والإدارية.

فالمبدأ العام في أغلب التشريعات يكمن في مبدأ حرية الملكية العقارية وما يترتب عنها من حقوق، غير أن هذه الحرية مُقيدة بشروط من أجل حماية وضمان احترام قواعدها من جهة، وعدم إلحاق أضرار بالغير من جهة ثانية، وذلك عن طريق ما تفرضه الإدارة العامة من سلطات الضبط الإداري وما يتطلبه هذا الأخير لنشاط الأفراد من ضرورة الحصول على ترخيص إداري مُسبق قبل ممارسة النشاط من المصلحة المختصة من أجل اتخاذ احتياطات ضرورية لوقاية المجتمع من الأخطار التي قد تنجم عن ممارسة النشاط العمراني بصورة غير آمنة وغير منتظمة.

ورغم أن رخصة البناء رخصة إدارية صادرة عن جهة إدارية مختصة، فإنها تخول لصاحبها الحق في البناء، إلا أنها لا تجبره ببداية الأشغال، لأن هذه الرخصة تلقي على صاحبها جملة من الالتزامات كإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ فتح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال وغيرها من البيانات...، كما أن لرخصة البناء دور وقائي ورقابي يفرض من خلالها مقاييس التخطيط العمراني المعد حسب قواعد الأمن والصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، إذ أنها ليست إجراء بيروقراطي أو روتيني، بل له جملة من المقاصد العامة التي لا يمكن إنكارها هذا من جهة، ومن جهة أخرى تساهم رخصة البناء في المحافظة على البيئة والنسيج العمراني بشكل عام باعتبارها الضمان الأساسي لاحترام القواعد الواردة في قانون التعمير.

ومن أجل ذلك لابد على السلطة المختصة التدخل مسبقا في ممارسة الرقابة على أعمال البناء وما تستند عليه هذه الأخيرة من تراخيص إدارية، مُحترمة في نفس الوقت قواعد العمران، بحيث إذا خالفت الإدارة الشروط القانونية والتقنية المحددة تكون قد انتهكت مبدأ المشروعية،

مما يحق للأفراد المنازعة والطعن فيها أمام القضاء من أجل إعادة التوازن بين المصلحة العامة العمرانية والمصالح الخاصة للأفراد.

وتنشأ بخصوص رخصة البناء منازعات متعددة، منها ما يؤول الاختصاص بالبت فيها إلى القضاء المدني، مما يدفع بكل ذي مصلحة اللجوء إليه على أساس الفعل الضار المستحق للتعويض، ومنها ما ينعقد الاختصاص بالنظر فيها للقاضي الجزائي إذا كانت أعمال البناء مخالفة لأحكام القوانين المنظمة لمجال التهيئة والتعمير، مما يُخضع للمستفيد من الرخصة إلى المتابعة الجزائية باعتباره مرتكب جنحة البناء من دون ترخيص مثلاً.

أما بالنسبة للمنازعات التي يختص بها القضاء الإداري والتي هي موضوع هذه الدراسة، سواء بالإلغاء أو التعويض، على اعتبار أن رخصة البناء من قبيل القرارات الإدارية وما ينشأ عنها من آثار سلبية في حق طالب الرخصة، مما يستلزم عليه اللجوء إلى القضاء لتسوية وضعيته في حالة ما إذا حافظت الإدارة على موقفها التعسفي في حقه طالبا إلغاء قرارها إذا كان مخالفا للقانون، أو بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن تنفيذها لقرارها، كما يمكنه اللجوء إلى قاضي الاستعجال في حالة ما إذا أصدرت الإدارة لقرار يصعب تدارك آثار الناجمة جراء تنفيذه، كقرار الهدم المرفق بقرار سحب رخصة البناء.

إن الخوض في غمار هذا الموضوع كان نتيجة وجود العديد من الأسباب أدت بنا إلى اختياره كونه موضوع جديد ومتجدد تماشياً وتطورات المجتمع، وبالتالي تتكيف معه القوانين المنظمة للجانب العمراني، كما أن رخصة البناء هي من أهم الرخص العمرانية، إذ تعتبر بمثابة ترخيص لأعمال البناء من جهة، وأداة تمارس من خلالها السلطات رقابتها القبليّة بما لرخصة البناء من أخطار قد تمس بحقوق الغير من جهة أخرى.

من بين الدراسات التي تعرضت لهذا الموضوع رسالة دكتوراه بعنوان الرخص الإدارية في التشريع الجزائري من طرف الدكتور عبد الرحمان عزاوي، ومذكرة ماجستير بعنوان رخصة البناء ومنازعاتها من طرف فيصل بوعقال.

وتتجلى أهمية هذا الموضوع في محاولة تبسيط ما جاء به المشرع العمراني من أحكام تنظم هذا الجانب من أجل إعدام الصورة الفوضوية للبناءات حفاظاً على الجانب الجمالي والفني للمدينة الحديثة مما يسهل عملية التنمية المحلية على كافة الأصعدة، ولتمكين طالب الرخصة من معرفة حقوقه حتى يؤدي الالتزامات التي تقع على عاتقه بصورة كاملة، تجنبا

لوقوع نزاعات أكثر من أجل تخفيف العبء على كاهل القضاء، وبالتالي فهذا الموضوع مهم ويستحق البحث والدراسة أكثر.

حيث تهدف هذه الدراسة إلى تبيان ما إذا كانت الشروط والإجراءات وسبل التسوية التي جاء بها المشرع العمراني كفيلة بتمكين طالب رخصة البناء من الحصول عليها، وعليه، فلاشكالية المطروحة هي: ما مدى توفيق المشرع الجزائري في وضع ضمانات كافية لطالب رخصة البناء اتجاه سلطة الإدارة المانحة للرخصة المحتمل استعمالها بطريقة تحكيمية؟.

للإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم موضوع البحث إلى فصلين، الأول بعنوان أحكام رخصة البناء وتم فيه التطرق إلى ماهية رخصة البناء ومجال تطبيقها، بالإضافة إلى شروط وإجراءات الحصول عليها، والفصل الثاني بعنوان منازعات رخصة البناء والذي تم فيه استعراض دعوى إلغاء قرار رفض منح أو سحب رخصة البناء، مروراً بالقضاء الاستعجالي في حالة صدور قرار الهدم في حق الطاعن، انتقالاً إلى دعوى التعويض عن الأضرار الناجمة عن الأعمال غير المشروعة التي قد تقع فيها الإدارة، وذلك بإتباع المنهج الوصفي التحليلي من خلال آليات التحليل والنقد والتقويم للوصول إلى الغاية المتوخاة من الدراسة.

الفصل

الأول

الفصل الأول

أحكام رخصة البناء

يُعتبر الحق في البناء من أهم الحقوق المترتبة عن ممارسة حق الملكية العقارية، إذ يُعد هذا الأخير من بين الحقوق الأساسية المكفولة دستورياً¹، و معرفة مدى ارتباط حق البناء بحق الملكية العقارية و العلاقة القانونية التي تربط بعضهم ببعض، حيث يتجسد حق الملكية العقارية من خلال تنظيمه و ضبط نطاقه و كيفية استعماله و حمايته من التعدي².

لحفاظ على جمال و تنسيق المباني، يجب تسيير حركة البناء و تشييد المدن وفق أصول وقواعد محددة ومرسومة في القوانين المنظمة للتهيئة و التعمير، حيث يعد هذا الأخير من بين الوسائل القانونية التي بموجبها يمكن مراقبة و تنظيم حركة البناء³.

و من أجل الرقابة على المباني و تجسيدها لنظام عمراني متوازن و متكامل يحقق السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية⁴ لا بد من وجود آلية تكفل احترام مطابقة المباني و السياسة المسطرة حفاظا على حياة الأفراد و سلامتهم⁵.

و تتمثل هذه الآلية في رخصة البناء كونها وسيلة استحدثها المشرع لسيط رقابة الإدارة على المجال العمراني، و ذلك بإلزام كل من يريد القيام بأعمال البناء مهما كان نوعها أن يتحصل مسبقا من الإدارة المختصة على رخصة تبيح له ذلك⁶، حيث أن الغرض من هذه

¹ - المادة 64 من القانون رقم 01-16 المؤرخ في 06/03/2016، المتضمن التعديل الدستوري، جريدة رسمية العدد 14 الصادرة بتاريخ 07 ماس 2016.

² - خير الدين بن مشرنين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تميمير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 21.

³ - ولد رباح صافية إقلولي، قانون التعمير الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2014، ص 26.

⁴ - أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013، ص 8.

⁵ - وردية نصرور، فاطمة عمراري، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001، ص 23.

⁶ - إسماعيل لقدوعي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة نهاية تكوين، المدرسة العليا للقضاء، 2008، ص 9.

الرخصة هو مراقبة مدى مطابقة أعمال البناء وفقاً لما ينص عليه قانون التعمير¹ أو ما يتطلبه السير الحسن لإنجاز المباني في إطار التهيئة العمرانية الشاملة².

و نظراً للدور الفعال و البارز لرخصة البناء في المجال العمراني فقد أكد المشرع الجزائري في ذلك على المساواة بين الأشخاص الطبيعية و الأشخاص المعنوية، و كل مصالح الدولة العامة و الخاصة³، و لم يشترط إجراءات خاصة لكل منهما للحصول على رخصة البناء، بل أخضع الجميع للأحكام المنصوص عليها قانوناً⁴.

إن الخوض في غمار موضوع رخصة البناء يتطلب التعرف على هذا النوع من القرارات الإدارية خاصة بعد حدوث جملة من التغييرات، منها ما يتعلق بمدة وإجراءات إعدادها ناهيك عن كيفية إنهاؤها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والمتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁵.

و عليه تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول بعنوان ماهية رخصة البناء والثاني بعنوان إجراءات منح رخصة البناء.

¹ - قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون التهيئة و التعمير، جريدة رسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004، جريدة رسمية العدد 51 لسنة 2004.

² - منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 148.

³ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014، ص 2.

⁴ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة، العدد التاسع، جويلية 2005، ص 145.

⁵ - المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جريدة رسمية العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

المبحث الأول

ماهية رخصة البناء

تعتبر رخصة البناء وسيلة قانونية وُجدت من أجل احترام التنظيم و المحافظة على الطابع الحضري للمدن و تفادي البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية و الجمالية للمناطق السكنية و الصناعية و التجارية، آخذا بعين الاعتبار حماية البيئة و المحيط و الطبيعة¹، إذ تعد من أكثر الآليات فعاليةً ميدانياً تعتمد عليها كل من الإدارة و السلطات القضائية لِبسط رقابتها².

و نظراً لأهمية رخصة البناء و الزاميتها، فمن الضروري التعرف على القواعد الخاصة و المنظمة لرخصة البناء في الجزائر³، حيث سيتم التطرق في هذا المبحث إلى مفهوم رخصة البناء في المطلب الأول و في المطلب الثاني نطاق تطبيق رخصة البناء.

المطلب الأول

مفهوم رخصة البناء

رخصة البناء هي عبارة عن إجراء ضروري مسبق و شرطاً أساسياً قبل الشروع في أعمال البناء، إذ يهدف هذا الإجراء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني المزمع إقامتها و متطلبات المصلحة العامة المنظمة في قانون التهيئة و التعمير⁴.

وعليه، سيتم التطرق إلى تعريف رخصة البناء في الفرع الأول، ثم إلى أهم خصائص رخصة البناء في الفرع الثاني، و أخيراً تبيان أهمية رخصة البناء في الفرع الثالث.

¹ - عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2 جوان 2007، ص 591.

² - ولد رابع صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 133.

³ - مرجع نفسه، ص 134.

⁴ - عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 569.

الفرع الأول

تعريف رخصة البناء

إن أغلب تشريعات العالم و من بينها التشريع الجزائري لم يقدم تعريفات لرخصة البناء في قانون التعمير، بل فسح المجال للفقه و القضاء الإداريين نظرا للتطورات و التعديلات تماشيا و متطلبات المجتمع¹.

أولا: التعريفات القضائية

من بين التعريفات القضائية التي تعرضت لرخصة البناء ما يلي:

1 - القضاء الفرنسي :

لقد عرفت محكمة جنايات " تولوز " رخصة البناء في حكمها الصادر بتاريخ 1974/02/07 بأنها " ترخيص إداري و إجراء من إجراءات الضبط الإداري، وتعني الترخيص بعمل، أي السماح بالقيام بعمل، و ليست لها علاقة بحق الملكية، أي أنها لا تمنح حقا بالملكية، و ليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض، كما أنها ليست من الأشياء القابلة للبيع"².

حيث أن الدور الأساسي لرخصة البناء يتمثل في السماح لطالب الرخصة و تمكينه من إقامة المباني التي يرغب في تشييدها، و التعديلات و أعمال التوسيع و التدعيم الأساسية التي يريد إدخالها على العقار، مما يترتب على القرار المتضمن للرخصة حقوقا من المتعذر على الإدارة المساس بها دون تبعات قانونية و قضائية، و إن حدث فإنه يجب أن يتم خلال الآجال القانونية لذلك، أي في خلال مدة الطعن القضائي و ضد قرار الترخيص غير المشروع³.

1 - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 26.

2 - فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عام، شعبة قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 13.

3 - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 592.

2 - القضاء المصري:

عرفت محكمة القضاء الإداري في حكمها الصادر في القضية رقم 1909 بتاريخ 1980/01/08 ترخيص البناء: " صورة من نشاط الضبط الإداري و هو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق و تتسع حسب ما تتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من قيود و اشتراطات"¹.

ثانيا: التعريفات الفقهية

عرف الفقه رخصة البناء على أنها:

" هي التصرف السابق للبناء الذي تقرر بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستم تحترم الضرورات القانونية و التنظيمية في مجال العمران"².

" عبارة عن القرار الإداري الذي يمنح الإدارة بمقتضاه الحق للشخص بالبناء بعد التأكد من توافر الشروط التي يتطلبها قانون التنظيم في المكان المراد البناء فيه"³.

" الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء"⁴.

" رخصة و إجراء سابق للبناء يؤدي منحها إلى احترام قواعد التعمير و الصحة و الأمن العموميين..."⁵.

" عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مختصة يُخولها القانون سلطة إصدار رخصة البناء، ترخص بموجبه للشخص سواء كان طبيعيا أو اعتباريا بإنشاء مباني جديدة، تمديد البناية أو تغييرها قبل البدء في أعمال البناء، مع مراعاة أحكام قانون العمران"⁶.

¹ - عبد الرحمان عزاوي، مرجع سابق، ص 595.

² - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 134.

³ - عمر حمدي باشا، رخصة البناء، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الثامن، 2003، ص 31.

⁴ - Henri jacquot, François Priet, Droit du l'urbanismes, Dalloz, 3eme éd, 1998, p547.

⁵ - Gérard Patrick, Pratique du droit de l'urbanisme, 5eme éd, EYROLLES, Paris, 2007, p 97.

⁶ - وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، شعبة قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012، ص 11.

من خلال التعريفات السابقة يمكن إعطاء تعريفا شاملا لرخصة البناء على أنها "الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة أي بناء جديد مهما كانت أهميته، حتى ولو كان عبارة عن جدار للتدعيم أو التسييج المطل على ساحة أو طريق عمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم، تسلمها السلطات المختصة بعد موافقة المصالح التقنية بمديرية البناء و التعمير بعد تحققها من مدى احترام قواعد التعمير بالمنطقة المعنية"¹.

الفرع الثاني

خصائص رخصة البناء

بما أن رخصة البناء وسيلة ناجعة لتنظيم التطوير العمراني² و أداة تقنية للمراقبة الأولية المسبقة، فإنها ضرورية للقيام بأشغال البناء³.

و تتمتع رخصة البناء - بصفتها قرار إداري - بخصائص تميزها عن غيرها من الرخص الإدارية الأخرى و التي نوجزها في ما يأتي:

أولا: صدور قرار إداري قبلي من جهة إدارية مختصة

تعتبر رخصة البناء من قبيل القرارات الإدارية الفردية القبلية الصادرة من سلطة مختصة قانونا⁴ متبعة في الوقت نفسه الإجراءات الشكلية المرفقة لإصدار القرار الإداري حتى لا يكون معيبا⁵.

¹ - ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص7.

² - عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق محمد خيضر، بسكرة، 2015، ص 9.

³ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 10.

⁴ - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 104.

⁵ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 10.

حيث اشترطها القانون قبل الشروع في البناء، و إلا عُدَّ هذا الأخير غير مشروع و من ثم يحق للإدارة سلطة إجبار صاحبها لإزالته¹، وذلك لتجنب البناء العشوائي و الحفاظ على جمال الطبيعة و تنسيق المباني².

ثانيا: صادرة بالإرادة المنفردة

تصدر رخصة البناء بالإرادة المنفردة للإدارة المختصة طبقا لصلاحياتها القانونية³ حتى و لو كانت بطلب من المعني و سعيا منه، إذ ليس لهذا الأخير أي دور في موافقة الإدارة على منح الترخيص⁴.

و بما أن رخصة البناء قرار إداري فإنها تتخذ من مظاهر ضبط النشاط الفردي و الحريات الفردية حماية للنظام العام و حفاظا على المصلحة العامة من أي اعتداء⁵.

ثالثا: اشتغال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم

بما أن ترخيص البناء هو أحد التقنيات التي تبنتها أغلب التشريعات باعتباره وسيلة لاحترام قواعد التنظيم و المحافظة على الطابع الحضري للمدن⁶، فإنه لا يقتصر على إنشاء البنايات الجديدة فقط، بل يشمل أيضا عمليات التغيير و التحسين في المباني القائمة⁷، و بهذا لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة⁸.

¹ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 136.

² - ولد رايح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 138.

³ - فيصل بوعقال، مرجع سابق، ص 24.

⁴ - عبد الحكيم قواوة، مرجع سابق، ص 6.

⁵ - منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2008، ص 136.

⁶ - منى مقلاتي، مرجع سابق، ص 147.

⁷ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص 13.

⁸ - آمنة درابلة، نعيمة طريوش، مرجع سابق، ص 12.

رابعاً: احترام قرار رخصة البناء أدوات و رخص العمران العليا

المقصود بذلك أن يتماشى القرار المتضمن رخصة البناء مع أحكام مخططات التهيئة و التعمير¹ و المتمثلة في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير، إلى جانب رخصة التجزئة و شهادة التعمير²، بالإضافة إلى الأحكام التشريعية و التنظيمية المنظمة للعمران و التي تُعد مرجعا تؤسس عليه رخصة البناء و شروطها، و هذا الترابط بين آليات الرقابة القبلية في رخصة البناء يضمن إشباع المصلحة الخاصة و المحافظة على المصلحة العامة العمرانية³.

الفرع الثالث

أهمية رخصة البناء

تكمن أهمية رخصة البناء في كونها من أهم الرخص العمرانية، إذ تُعد آلية للوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، و تتجلى في:

- تحقيق غرض مشروع متمثل في تمكين طالب الرخصة من البناء مع ضمان احترام قواعد التهيئة و التعمير و البناء المنبثقة من السياسة الوطنية للتهيئة و التعمير، و ذلك بإقامة نسيج عمراني متناسق و متلائم للحياة، و خالٍ من مظاهر و شوائب البناء الفوضوي، إذ أن هذا الأخير يربك مشاريع التنمية و التعمير بالمدينة التي تفتقر إلى حلول سريعة⁴.

- ضمان التوازن بين المصلحة العامة و الخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء، حيث أن ضمان المصلحة العامة يتم عن طريق احترام

¹ - Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Paris, 2006, p 197.

² - محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، 2007، ص 37.

³ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012 ص 13.

⁴ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 77.

قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته، أما المصلحة الخاصة فهي تلبية احتياجات الأفراد و المؤسسات في مجالات السكن و التجارة و الصناعة و غيرها¹.

- تكمن أهمية الحصول على رخصة البناء في أن صاحب مشروع البناء سواء كان فردًا أو مؤسسة أنه قد تعهد مسبقا على أنه سيقوم بمباشرة البناء طبقا لأحكام قانون التعمير و مراسيمه التطبيقية و المخططات المصادق عليها من قبل المصالح المعنية و المرفقة مع قرار الرخصة².

- تتجلى منافع رخصة البناء كونها وسيلة رقابة قبلية وقائية مسبقة يُفرض من خلالها احترام القواعد القانونية و الإجرائية و المواصفات لإنشاء بناء أو القيام بأشغال عليه³، و التحقق من مدى تناسق و تماشي المشروع المراد انجازه و السماح بالمراقبة أثناء الانجاز و بعده، و متابعة البناء خطوة بخطوة بغرض تجنب الوقوع في فخ مخالفة قواعد رخصة البناء، و الخروج عن دائرة البناء النظامي و دخوله في دائرة البناء الفوضوي⁴.

و عليه، فإن رخصة البناء تعتبر ذات أهمية بالغة قبل البدء في عملية البناء، لأنها تحدد ممارسة حق البناء وفق مقتضيات قانون التعمير، حيث تراعي السلطة الإدارية المختصة القواعد اللازمة لإصدار رخصة البناء بعناصرها الكاملة، إذ تعد أداة لفرض و ضبط سياسة متناسقة للبناء و التعمير⁵.

المطلب الثاني

نطاق تطبيق رخصة البناء

نظرا لأهمية و خطورة حق البناء نتيجة الآثار التي تترتب عليه، فقد تم وضع قيودا من قبل المشرع الجزائري وفق نظام قانوني صارم متمثل في تحديد مجال تطبيق هذه الرخصة⁶،

1 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 14.

2 - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 78.

3 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 13.

4 - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 78.

5 - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 141.

6 - خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 29.

سواءً من حيث الأعمال و الأشغال التي تدخل في عملية البناء، أو من حيث المناطق التي يستوجب فيها الحصول على رخصة البناء¹.

و على هذا الأساس يمكن دراسة مجال تطبيق رخصة البناء على مستويين، مستوى أول متعلق بالمناطق الموضوعي، و مستوى ثان متعلق بالمناطق المكاني.

الفرع الأول

النطاق الموضوعي لرخصة البناء

إن المقصود بالنطاق الموضوعي لرخصة البناء؛ البنايات و المشاريع المعنية بهذه الرخصة².

و عليه، فقد حرص المشرع الجزائري في تحديد النطاق الموضوعي للرخصة على أعمال البناء التي تستلزم في إنجازها الحصول عليها³ و المتمثلة في تشييد بناء جديد، تحويل البناء، امتداد البناء⁴.

و عليه، يمكن تفصيل هذه الأعمال كما يلي:

أولاً: تشييد بناء جديد

يقصد بالتشييد الإنشاء و الاستحداث⁵، فتشييد البناء هو البدء باستحداثه و إيجاد من العدم⁶ و إقامته لأول مرة على قطعة أرض محددة⁷، مهما كان الغرض منه، سواء كان البناء المشيد مُعدّ للسكن أو لغير ذلك⁸.

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 141.

² - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 16.

³ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 139.

⁴ - المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

⁵ - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 31.

⁶ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 16.

⁷ - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 586.

⁸ - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 32.

و بالتالي فلفظ التشييد لا يطلق فقط على إنشاء مبنى ككل، فمجرد وضع الأساس له يستلزم ضرورة استصدار ترخيص بشأنه¹، وإلا عدَّ ذلك بمثابة مخالفة مُعاقب عليها قانوناً².

و عليه، فإن تشييد البناء يكون من خلال القيام بعملية استحداث و تجديد لبنائية، حيث يتم هذا التشييد على مواد مخصصة للبناء مثل: الاسمنت و الجبس و غيرها، و تدخل الإنسان في انجازه و إنشائه عن طريق اليد العاملة، و بالتالي يكون له دور فعال في تشييده حتى و لو استعان بوسائل و أدوات تكنولوجية حديثة³، مع ضرورة اتصال البناء بالأرض اتصالاً ثابتاً و مستقراً⁴ لا يمكن نقله أو تحريكه أو عزله إلا بهدمه أو إلحاق أضرار به⁵.

و منه يمنع القيام بتشديد أي بنائية مهما كانت طبيعتها دون الحصول على رخصة بناء مسلمة من قبل السلطات المختصة، و في الأجال المحددة قانوناً⁶، مع توسيع نطاق إنشاء البناء ليشمل إنجاز بنائية أو عدة بنايات على شكل حصص⁷.

ثانياً: تحويل البناء

المقصود به، تعديل معالم البناء⁸ و ليس التوسيع، حيث يقترب منه و لكنه لا يختلط به، ذلك لأن التعديل في المبنى من حيث شكله و وظيفته⁹، لا تترتب عليه بالضرورة توسعته¹⁰، بالإضافة إلى تقوية المباني و إزالة ما بها من خلل أو عيب¹¹.

1 - أمانة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 17.

2 - عايذة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون، العدد 39، 2014، ص 151.

3 - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 81.

4 - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 142.

5 - أمانة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 17.

6 - المادة 06 من القانون 08 - 15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، جريدة رسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2008.

7 - المادة 11 من قانون 08 - 15.

8 - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 35.

9 - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 587.

10 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 18.

11 - إيمان شخاب، أحمد صابر حوجو، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 33.

و منه، فالتحويل في البناء هو تعليية المبنى أو التعديل في الواجهة الخارجية له، مما يشمل الحيطان الضخمة و الواجهات المفضية على الساحات العمومية¹ مثل فتح نافذة أو باب أو تغطية واجهة المبنى.

وعليه، فكل هذه الأعمال التي تُجرى على العقار و الذي يُغير و يُعدّل من شكله الأول، و لا يمكن أن تتم بعمل شخصي انفرادي من المالك للعقار، بل يتوجب عليه لإنجازها الرجوع إلى المصالح الإدارية المختصة لاستصدار الرخصة²، نظرا لما تحتاجه هذه العملية من رقابة و تقنيات خاصة³، و ذلك حفاظا على سلامة العقار من الاستيلاء غير الشرعي⁴، بالإضافة إلى الجانب الجمالي و الفني للمبنى⁵.

ثالثا: امتداد البناء

إن المقصود بالامتداد، التوسع الذي يُجرى على المباني القائمة، و ذلك بإضافة مساحات إلى الأجزاء الموجودة من قبل، بهدف الزيادة و التنويع في الاستفادة من طرق و حجم استعمال المبنى⁶.

حيث لم يوضح المشرع الجزائري نطاق تمديد البناءات، بل عبّر عنها دون تفصيل، فهل يقصد بالتمديد هنا التمديد الأفقي المتمثل في التوسيع⁷، أو التمديد الرأسي المتمثل في التعليية⁸، أو كلاهما معا⁹؟.

و عليه، فإن مصطلح التمديد يشمل التعليية و التوسيع معا، حيث أنه في العديد من الأحيان لا يتم استخراج الرخصة، خاصة إذا تعلق الأمر بالتوسع الداخلي مثل ضم غرفتين

¹ - كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري ومالية عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 52.

² - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 589.

³ - كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص 52.

⁴ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 20.

⁵ - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 12.

⁶ - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 587.

⁷ - يقصد به الزيادة في مساحة أو حجم المبنى.

⁸ - يقصد بها ارتفاع البناء في إقامة مبنى أو أدوار جديدة فوق المبنى أو الأدوار القديمة.

⁹ - الزين عزوي، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 17.

صغيرتين و جعلها غرفة واحدة كبيرة، مما قد يؤثر على أسس البناء و التصميمات الأولية التي تمت بناءً على دراسات سابقة¹، مما يستوجب الحصول على رخصة البناء لهذا التوسيع، و هذا طبقا لما أقرته الغرفة الثالثة لمجلس الدولة في قرارها² الصادرة بتاريخ 2000/06/17 "حيث أنه و في قضية الحال، فإن المستأنف قام بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها قانونا، مما يتعين القيام بإجراءات الهدم".

و حفاظا على سلامة المباني من الانهيار، فقد وضع المشرع الجزائري حدا معيننا للتعلية يتلاءم و القواعد الهندسية لتحمل البناء، سواءً كان ذلك طوابق أو غرف إضافية، مما يستوجب الحصول على رخصة البناء للتعلية³.

الفرع الثاني

النطاق المكاني لرخصة البناء

يقصد بالنطاق المكاني المناطق التي تشترط فيها رخصة البناء قبل البدء في أشغال البناء⁴، حيث أنه في ظل القانون 82-02 نجد أن رخصة البناء تشترط في المناطق التالية⁵:

- المساحات الحضرية و مناطق التوسيع: مراكز البلديات، المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، و في المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة و القابلة للتوسيع.
- المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيأة.
- المناطق المطلوب حمايتها و المصنفة من قبل الإدارات المعنية.

¹ - عابدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، قانة للنشر و التوزيع، باتنة، 2001، ص 66.

² - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 179545، الصادر بتاريخ 2000/06/17، ساجية حماني، مرجع سابق، ص 11.

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 143.

⁴ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 20.

⁵ - المادة 03 من القانون 82-02 المؤرخ في 1982/02/06، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي للبناء، جريدة رسمية العدد السادس الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1982.

غير أنه هنالك مناطق أخرى مُستثناة من إلزامية الحصول على رخصة البناء قبل البدء في الأشغال، و المحددة بنص المادة 04 من قانون 82 - 02¹.

و على الرغم من هذه الاستثناءات التي لم يخضعها المشرع سوى للتصريحات بالأشغال²، فإنه يعود مرة أخرى ليجعل من كل رخص البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها³ و المحددة في نص المادة 05 من ذات القانون.

و بصور القانون 90-29 الساري المفعول و المتعلق بالتهيئة و التعمير نجده لم يتناول في مضمونه النطاق الإقليمي للرخصة، ما عدا الاستثناء المتمثل في البنايات التي تحتمي سرية الدفاع الوطني⁴، حيث يتوجب على هذه الأخير السهر على توافرها و الأحكام التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمران.

و بمفهوم المُخالفة، فإن كل المناطق تشتت في رخصة البناء إلاّ الاستثناء المذكور أعلاه، و ما يلاحظ على التعديل الذي جاء به المشرع العمراني على النطاق المحلي لرخصة البناء هو تعديل إيجابي، و ذلك نظرا لتقليصه من الاستثناءات⁵، حيث أصبحت رخصة البناء وجوبية في جميع المناطق ما عدا الاستثناء الوحيد المذكور آنفا كلما توفرت في عملية البناء الشروط السالفة الذكر⁶.

¹ - تنص المادة 04 من القانون 82 - 02 على: "المراكز الحضرية و المجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة و التي ليست مراكز لبلديات ما عدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من الشرط الأول من المادة 03 سالفة الذكر.

- بالنسبة لأشغال الترميم و إصلاح و تمليط القصور الوطنية و الآثار التاريخية و البنايات المدنية المصنفة.

- بالنسبة لأشغال الباطنية للصيانة و الإصلاح الخاصة بمختلف شبكات و منشآت.

- في ما يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الاستراتيجية.

- المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية و التي لم تكن محل تحديد و لا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز".

² - المادة 06 من القانون 82 - 02.

³ - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 86.

⁴ - المادة 53 من القانون 90 - 29.

⁵ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 144.

⁶ - آمنة درابلة، نعيمة طريوش، مرجع سابق، ص 22.

و الجدير بالذكر أن إلزامية رخصة البناء في هذه الأعمال جاءت وفقا لأهميتها و مدى تأثيرها في حقوق الأشخاص نظرا لخطورتها عليهم و على المصلحة العامة العمرانية¹.

المبحث الثاني

إجراءات منح رخصة البناء

يترتب على منح رخصة البناء العديد من المسؤوليات و الآثار، فلا تُمنح إلا لذي صفة بناءً على طلب منه²، وفقا للإجراءات القانونية المحددة لذلك³، حيث تُعد هذه الأخيرة الخطوة الأساسية التي يجب مراعاتها حتى تكون الرخصة مشروعة، ذلك لأن إتباعها يتضمن رقابة فعالة لحركة البناء⁴، أهمها طلب الحصول على الرخصة و مضمونه، ثم التحقيق و التدقيق فيه ليتقرر في النهاية منحها من عدمه⁵.

و على الرغم من أن هذه الإجراءات على طولها و تشابكها تحقق مزايا كثيرة تتمحور في الحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، إلا أن هناك من ينادي بضرورة تبسيطها و تيسير طرق الحصول عليها، مع إلغاء هذه الإجراءات و استبدالها بإجراءات أبسط و أسهل⁶.

و عليه، سيتم التطرق في إجراءات منح رخصة البناء إلى طلب الحصول على الرخصة في مطلب أول، ثم كيفية إصدار القرار المتضمن لرخصة البناء في المطلب الثاني.

¹ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 22.

² - مرجع نفسه، ص 22.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.

⁴ - ولد رباح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 138.

⁵ - خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 55.

⁶ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 23.

المطلب الأول

طلب الحصول على رخصة البناء

فرض المشرع للحصول على رخصة البناء لصاحب المشروع بتقديم طلب حيث حدد بصفة واضحة الأشخاص الذين يمكنهم تقديم الطلب إلى الجهة المختصة¹، حيث يعتبر هذا الإجراء أولي و ضروري لا بد منه²، إذ يتعذر الحصول على الرخصة دون تقديم الطلب³.

كما أن طلب رخصة البناء ليس طلبا عاديا كباقي الطلبات الأخرى، وإنما يرتبط كقاعدة أساسية بممارسة أحد مظاهر حق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى كحق الاستعمال⁴.

و لهذا فمن الضروري تبيان من له الصفة في الطلب، ثم مضمون هذا الطلب.

الفرع الأول

صفة طالب رخصة البناء

المقصود بالصفة العلاقة التي تربط طالب الرخصة و العقار، إذ لا يقبل إيداع طلب الرخصة شكلا إلا إذا كان مودعا و موقعا من ذوي الصفة و المصلحة، و إرفاقه بما يثبت طبيعة العلاقة القانونية بالعقار⁵.

و بما أن البناء مرتبط بملكية الأرض فإن طلب الحصول على الرخصة لم يجعلها المشرع مقتصرة على المالك فقط⁶، و إنما هناك أشخاص آخريين يمكنهم طلبها، حيث يمكن أن

¹ - عبد السلام حسيني، رخصة البناء و حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013، ص 23.

² - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 22.

³ - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، دون سنة نشر، ص 13.

⁴ - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 57.

⁵ - عبد الرحمان عزوي، مرجع سابق، ص 578.

⁶ - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 13.

يطلبها المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية¹.

كما أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحياة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتحصل على رخصة البناء طبقا لأحكام المنصوص عليها قانونا²، كما أضاف قانون المالية شخص آخر له الحق في طلب رخصة البناء و هو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة³.

و عليه الأشخاص المعنية بطلب رخصة البناء هم:

أولا: المالك أو وكيله

يمكن للمالك أو وكيله طلب رخصة البناء، فالنسبة للمالك هو ذلك الشخص الذي في حوزته عقد ملكية أو سند يثبت ملكيته للعقار المراد البناء عليه⁴، و بما أن حق البناء مقترن بملكية الأرض، فإنه يجب أن يكون صاحب الحق في البناء مالكا للعقار⁵، كما أن حق الملكية مكفول قانونا⁶.

و عليه، يرفق الملك طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر و المشهر بشكل رسمي⁷.

1 - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

2 - المادة 39 و المادة 40 من القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، جريدة رسمية العدد 49.

3 - القانون رقم 97 - 02 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية العدد 89.

4 - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 25.

5 - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 151.

6 - المادة 674 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-85 المؤرخ في 13/05/2007 المدعم بالاجتهاد القضائي.

7 - عابدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 71.

أما بالنسبة للوكيل، يمكن لمالك العقار توكيله لطلب رخصة البناء، و ذلك بشرط تقديمه لنسخة عن الوكالة الرسمية المحررة لدى موثق معتمد طبقا لما ينص عليه القانون¹، حيث لم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة، فطالما أن النص عاما يمكن أن تكون الوكالة عامة أو خاصة، كما يمكن أن تكون تبرعية و استثناء تكون بمقابل².

ثانيا: المستأجر المرخص له قانونا

يمكن لمستأجر عقار سواء كان أرض أو بناية أن يطلب رخصة بناء³، بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من المالك⁴.

و الجدير بالملاحظة، أن الترخيص يختلف عن الوكالة، حيث أن هذه الأخيرة تكون فيها الأشغال موضوع الرخصة لحساب الموكل و باسمه، لكن الترخيص تكون فيه الأشغال موضوع الرخصة باسم المستأجر و لحسابه⁵.

ثالثا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية

يمكن للهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية أن تطلب رخصة البناء، كالجهاز التي يمكنها الاستفادة من نزع الملكية بغرض المصلحة العامة⁶، بالإضافة إلى أصحاب الامتيازات لدى المصالح الإدارية⁷، و كذلك الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية، و بالتالي يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية⁸.

¹ - المادة 571 من القانون المدني تعرف الوكالة بأنها: "عقد بمقتضاه يفوض الشخص شخصا آخر للقيام بعمل لحساب الموكل و باسمه".

² - رمضان أبو عبد الله، أحكام الوكالة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 10.

³ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 25.

⁴ - أمينة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 25.

⁵ - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 26.

⁶ - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 99.

⁷ - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 156.

⁸ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

رابعاً: صاحب شهادة الحيازة و حق الامتياز

لم يتطرق المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 و لا المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 صراحة لإمكانية طلب حائز عقار لرخصة البناء، و بالمقابل اشترط إرفاق طلب الرخصة بنسخة من شهادة الحيازة¹.

إن الحائز لشهادة الحيازة يتصرف تصرف المالك الحقيقي في العقار محل الحيازة²، وبالتالي يمكنه طلب الحصول على رخصة البناء ما دامت هذه الشهادة ترتب لصاحبها نفس آثار المالك³، إذ يستطيع من خلالها أن يمارس حقوقا على هذا العقار⁴.

أما صاحب حق الامتياز، نص عليه قانون المالية 97 - 02، إذ يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة أو الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني و ذلك لهيئات عمومية أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي تتسم بالطابع السياسي و المؤسسات ذات الطابع الاقتصادي و الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين الخاضعين للقانون الخاص. و يعطي هذا المنح بالامتياز المذكور في الفقرتين سالفتين الذكر للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول⁵.

الفرع الثاني

مضمون طلب رخصة البناء

ما يمكن قوله بشأن محتوى طلب رخصة البناء أن القواعد الشكلية في إصدار القرارات الإدارية تعد على درجة كبيرة من الأهمية⁶، إذ أنها تقوم كحاجز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية و ذلك بغرض حماية المصلحة العامة و الخاصة⁷.

1 - المادة 42 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.

2 - المادة 43 من القانون 90 - 25.

3 - إيمان شخاب، أحمد صابر حوجو، مرجع سابق، ص 35.

4 - محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 71.

5 - المادة 51 من القانون 97-02.

6 - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 59.

7 - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 13.

و عليه، يجب على صاحب الطلب أن يرفق ملفه بوثائق إدارية تثب صفته، بالإضافة إلى مستندات خاصة بالبناء¹، وهذا ما سنبينه في النقاط الآتية:

أولاً: الوثائق التي تثبت الصفة

إن ملف رخصة البناء يحتوي على وثائق متعددة يغلب عليها الطابع التقني²، حيث أن طالب الرخصة ينبغي أن يدعم طلبه بالوثائق الآتية³:

- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك، أو شهادة الحيازة بالنسبة للحائز.
- توكيل من المالك.

- نسخة من العقد الإداري المخصص لقطعة أرض أو البناية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا المالك أو وكيله شخصاً معنوياً.

ثانياً: الوثائق الخاصة بالبناء

إلى جانب الوثائق التي تثبت الصفة السالفة الذكر، هناك وثائق أخرى خاصة بالبناء و التي تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران⁴، و مع قواعد حماية البيئة⁵.
و تتجلى هذه الوثائق في ما يلي:

- 1- تصميم الموقع يُعد على سلم 1 / 2000 أو 1 / 5000 يشتمل على الوجهة و شبكات الخدمة مع بيان طبيعتها و تسليمها و نقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.
- 2- مخطط كتلة البناءات و التهيئة المُعد على سلم 1 / 2000 أو 1 / 5000 و يبين:
 - حدود القطعة الأرضية و مساحتها و توجيهها و رسم الأسيجة عند الاقتضاء.
 - منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح و المقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
 - نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها.

¹ - ولد رايح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 140.

² - محمد جبيري، مرجع سابق، ص 71.

³ - المادة 42 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

⁴ - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 61.

⁵ - ولد رايح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 142.

- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرمجة أو عدد طوابقها و تخصيص المساحات المبنية و غير المبنية.

- المساحة الإجمالية للأرضية و المساحة المبنية على الأرض.

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، و نقاط وصل و رسم شبكة الطرق و القنوات المبرمجة على المساحة الأرضية .

3- تصاميم مُعدة على سلم 1 / 50 للتوزيعات بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² و على سلم 1 / 1000 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م²، و على سلم 1/200 بالنسبة لباقي البناءات.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على تصاميم، و يجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها و الأجزاء التي تم هدمها و الأجزاء المبرمجة، و ذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4- أما إذا كان البناء مبرمج على قطعة أرض تدخل ضمن أرض مجزأة فلا بد من إرفاق الملف برخصة التجزئة¹.

5- أما إذا كان البناء لغرض صناعي أو استقبال الجمهور فلا بد من إرفاق الملف بالوثائق الآتية:

- وسائل العمل و طاقة استقبال كل محل، طريقة بناء الهياكل و الأسقف و نوع المواد المستعملة.

- شرح مختصرة لأجهزة التموين بالكهرباء و الغاز و التدفئة و توصيل المياه الصالحة للشرب و التطهير و التهوية.

- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية و المنتجات المصنعة و تحويلها و تخزينها².

- الوسائل الخاصة بالدفاع و النجدة من الحرائق.

1 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 85.

2 - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 14.

- نوع المواد السائلة و الصلبة و الغازية و كمياتها المضررة بالصحة العمومية و بالزراعة و المحيط الموجودة في المياه المستعملة المصرفة و انبعاث الغازات و تراتيب المعالجة و التصفية.

- مستوى الضجيج المنبعث.

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

7- دراسة تبين مدى التأثير على البيئة¹.

8- دراسة الهندسة المدنية.

9- دراسة أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي².

و تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري أوجب توافر هذه البيانات بصفة دقيقة في طلب رخصة البناء سواء كان الطلب من أجل بناية جديدة أو تعديل أو تعليية أو تدعيم أو تسييج³، إلا أنه أغفل ضرورة حمل الوثائق لنفس التاريخ و توقيع طلب رخصة البناء من طرف صاحبها و ذلك لتفادي لما قد ينجر عن صدورها بتاريخ سابق و تعديل القوانين ما قد يؤدي لمخالفة الوثائق لأحكامها⁴.

والملاحظ أن هذه الوثائق التقنية لا بد أن تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد حتى تكون ذات مصداقية⁵.

ثالثا: تأشيرة المهندس المعماري

كما ذكرنا آنفا أن الوثائق التقنية تتطلب الدقة، لذا أوجب المشرع الجزائري إعدادها من طرف مهندس معماري معتمد⁶ و الذي يتوجب عليه أن يراعي في المشروع التصاميم و المستندات المكتوبة التي تعرف بموقع البنايات و تكوينها و تنظيمها و جمعها و مظهر

¹ - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 101.

² - أمينة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 30.

³ - ولد رايح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 145.

⁴ - عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 69.

⁵ - محمد جبيري، مرجع سابق، ص 72.

⁶ - المادة 55 من قانون رقم 90 - 29.

واجبتها، بالإضافة إلى اختيار المواد و الألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية و الحضرية للمجتمع¹.

حيث تستثنى من تأشيرة المهندس المعماري المباني المراد تشييدها أو تحويلها والموجودة في المناطق التالية:

- في إقليم البلديات المحددة و المصنفة طبقا للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليها.

- لا يتعدى غرض استعمال زراعي مساحة أرضية 500 م² خارج المبنى.

- لا يتعدى غرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضية 160 م² خارج المبنى.

كما اشترط المشرع في تعديله الأخير في قانون التهيئة و التعمير أن يتم الإعداد و التأشير بأشتراك مهندس معماري مع مهندس في الهندسة المدنية و ذلك في جميع الحالات، و هذا من أجل تشديد الرقابة و التقليل من فرصة الوقوع في الخطأ².

حيث أنه و بعد استكمال طالب رخصة البناء ملفه و إدراج كافة البيانات و الوثائق المذكورة آنفا يقدم الملف و الوثائق المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود القطعة الأرضية³.

الفرع الثالث

إجراءات إيداع الطلب المتعلق برخصة البناء

يرسل طلب رخصة البناء و الوثائق المرفقة به إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها⁴، و ذلك في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع البناءات

1 - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 151.

2 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 86.

3 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 31.

4 - العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص 6.

الخاصة بالسكنات الفردية، أما بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية يكون في ثمان نسخ¹.

و يتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب بوصول يقوم بتسليمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي يشترط أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه²، حيث يكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مدى مطابقة الوثائق المقدمة لما تقتضيه القوانين و التنظيمات، إلى جانب أنه إجراء يثبت تاريخ و ميعاد انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب³.

المطلب الثاني

كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد إيداع طلب الحصول على رخصة البناء من قبل المعني تقوم الإدارة بفحص محتوى الملف و مدى مطابقته للتنظيم المعمول به، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرساله إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير وفق إجراءات قانونية محددة من أجل دراسته و التحقيق فيه، لتأتي في الأخير مرحلة إصدار القرار المتعلق بالرخصة من قبل المصالح المختصة⁴.

و للوصول إلى القرار النهائي المتعلق بالرخصة ينبغي أولاً تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة ثم كيفية التحقيق في الطلب المتعلق بها، وأخيراً إصدار القرار.

الفرع الأول

الجهات المختصة بمنح رخصة البناء

إن تحديد الجهات الإدارية المخولة بمنح رخصة البناء محددة بنصوص قانونية⁵، و بالتالي تمنح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف

¹ - المادة 45 فقرة 1 من المرسوم رقم 15 - 19.

² - المادة 45 فقرة 2 من المرسوم رقم 15 - 19.

³ - عبد السلام حسيني، مرجع سابق، ص 29.

⁴ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 32.

⁵ - المادة 65 و 66 و 67 من قانون 90 - 29، بالإضافة إلى المواد 48 و 49 من المرسوم التنفيذي

بالتعمير، بحيث لا يمكن لغير هؤلاء منح الرخصة¹، و هذا ما أكدته القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت عنوان رخصة البناء الصادرة عن ديوان الترقية و التسيير العقاري، حيث أن قرار رخصة البناء الصادر عن هذا الأخير مشوب بعيب عدم الاختصاص الموضوعي، لأن ديوان الترقية و التسيير العقاري غير مؤهل لإصدار القرارات المتعلقة بالبناء².

و عليه، كمبدأ عام تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه في حالات يختص بتسليمها الوالي و الوزير المكلف بالتعمير³.

أولاً: رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي

يبت رئيس المجلس الشعبي البلدي في الطلبات المتعلقة برخصة البناء إما بصفته ممثلاً للبلدية و إما بصفته ممثلاً للدولة⁴.

1- بصفته ممثلاً للبلدية:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتعلق بالرخصة بصفته ممثلاً للبلدية في جميع الاقتطاعات أو البناءات الواقعة في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي⁵ مع ضرورة إلزامية و اطلاع الوالي على نسخة من هذا القرار⁶.

2- بصفته ممثلاً للدولة:

تسلم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي، معنى ذلك أن الاقتطاعات و البناءات غير واقعة ضمن قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي⁷، و هذا عكس الحالة السابقة، حيث يكون اطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار إلزامياً و الذي يجب أن يكون

1 - عبد السلام حسيني، مرجع سابق، ص 31.

2 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 005594، الصادر بتاريخ 2003/01/07، قرار غير منشور.

3 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 30.

4 - المادة 65 من القانون 90 - 29.

5 - عبد السلام حسيني، مرجع سابق، ص 31.

6 - المادة 65 فقرة 2 من القانون 90 - 29.

7 - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

موافقا لرأيه¹، لأن رئيس المجلس الشعبي البلدي عند ممارسته لوظيفة من وظائف الدولة لا يرتبط بقاعدة التمثيل الشعبي و الانتخابي، بل يخضع للسلطة السلمية للوالي².

ثانيا: رخصة البناء من اختصاص والي الولاية

يختص الوالي بمنح رخصة البناء عندما يتعلق الأمر بالبنائيات ذات الأولوية و الدرجة العالية من الأهمية³.

و عليه، يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية⁴:

- 1- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية.
- 2- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكاناتها عن 200 وحدة سكنية و يقل عن 600 وحدة سكنية.
- 3- اقتطاعات الأرض و البنائيات الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي الجيد و التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي⁵.

ثالثا: رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير

يقوم الوزير المكلف بالتعمير بممارسة الرقابة و منح رخصة البناء إذا تعلق الأمر بمشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية، بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين.

و عليه، يكون من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية⁶:

- 1- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة عمومية.

¹ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 153.

² - المادة 65 فقرة 3 من القانون 90-29.

³ - عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء و الهدم - ، مجلة الفقه و القانون، العدد الثالث، جانفي 2013، ص 3.

⁴ - المادة 49 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي 15-19.

⁵ - عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص 70.

⁶ - المادة 49 فقرة 6 من المرسوم التنفيذي 15-19.

2- مشاريع السكنات الجماعية التي يساوي أو يتعدى عدد السكنات فيها عن 600 وحدة سكنية.

3- الأشغال و البنائات و المنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية و مؤسساتها العمومية و أصحاب الامتياز .

4- المنشآت المنتجة و الناقلة و الموزعة و المخزنة للطاقة.

و على الرغم من أن القانون رقم 90 - 29 حاول توزيع الاختصاص بين الأطراف و الجهات، إلا أن معايير و مقاييس ذلك التوزيع غير دقيقة و غير محددة لاعتمادها على مصطلحات مرنة مثل الاستراتيجية و المصلحة الوطنية...¹، حيث يجب أن تزود الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة من أجل تجنب وقوع تنازع في الاختصاص، و ما قد ينجر عنه الإضرار بالمصلحة العامة و الخاصة².

الفرع الثاني

التحقيق في طلب رخصة البناء

يقصد بالتحقيق التدقيق في الطلب و التأكد من مدى توافر الشروط التي يتطلبها القانون فيه و انسجام المشروع المراد انجازه مع القواعد المطبقة، و ذلك لتمكين الإدارة من الوصول إلى القرار الواجب اتخاذه³.

حيث أنه و بمجرد تقديم طلب رخصة البناء إلى الجهات المعنية يستوجب القيام بعملية التحقيق في الملف، إذ تُعد هذه العملية بالغة الأهمية نظرا للنسب الكبيرة التي تجسد إلزامية فرض رخصة البناء⁴.

و تكون عملية التحقيق في طلب الرخصة حول مدى مطابقة البناء المنجز مع أحكام مخطط شغل الأراضي في حالة وجوده على ضوء الوثائق المكونة لملف الطلب مع ضرورة

1 - محمد الصغير بعلي، مرجع سابق، ص 29.

2 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 88.

3 - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 35.

4 - أمال عبد العزيز، مرجع سابق، ص 40.

الأخذ بخصوصيات البناية من موقع و حجم و مظهر و غير ذلك¹، كذلك مع مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير² في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي، أما في حالة غياب المخططين المتعلقين بالتعمير تتم الدراسة أو التحقيق بالرجوع إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير المبينة الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم البناء و التي تخص مجالاً معيناً قد يكون حسب طبيعة كل أرض سواء كانت أراضي فلاحية أو مناطق صناعية³.

مع مراعاة الأحكام التشريعية و التنظيمية المنظمة للمصلحة العامة العمرانية المتضمنة الأمن و النظافة و الفن الجمالي، و كذلك في مجال حماية البيئة و المحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁴.

و على هذا الأساس سنتطرق إلى مضمون التحقيق و ميعاده:

أولاً: مضمون التحقيق

إن لجوء المشرع العمراني إلى التوزيع في الجهات المختصة بالتحقيق جعلها مختلفة عن الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق بالرخصة⁵ ضماناً لفاعلية و موضوعية أكثر⁶. و لكي تتمكن جهات التحقيق من جمع المعلومات اللازمة عليها أن تستشير الأشخاص العامة أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء⁷، و على هذه الأخير إبداء رأيها بالموافقة مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي⁸.

و الأشخاص العموميين الذين تتم استشارتهم بصفة خاصة و هم⁹:

1- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية.

- 1 - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 83.
- 2 - عيسى حمادة، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة و التعمير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 62.
- 3 - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 84.
- 4 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 33.
- 5 - أمال عبد العزيز، مرجع سابق، ص 40.
- 6 - خير الدين بن مشرن، مرجع سابق، ص 85.
- 7 - المادة 4 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.
- 8 - ولد رايح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 149.
- 9 - المادة 47 فقرة 3 من الرسوم التنفيذية رقم 15 - 19.

- 2- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.
- 3- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية و السياحية.
- 4- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية.
- 5- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

ثانيا: ميعاد التحقيق

حال إيداع المعني طلب رخصة البناء المرفق بالملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الموجود بها القطعة الأرضية، فإنه يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصل كما تم تبينه سابقا، حيث يبدأ ميعاد التحقيق من تاريخ الإيداع¹، حيث ميّز المشرع ميعاد التحقيق في طلب الحصول على رخصة البناء حسب الجهة المختصة التي أصدرته².

و عليه، إذا كان الاختصاص من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة آنفا في أجل 8 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب³، حيث تتكفل المصلحة المختصة الموجودة على مستوى البلدية وتفصل باسم السلطة المختصة بتحضير الطلب المتعلق بالرخصة⁴.

أما عندما يكون إصدار رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة يرسل الطلب المتعلق بالرخصة إلى المصالح العمومية لإبداء رأيها في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الطلب⁵، إذ نص قانون البلدية⁶ في مادته 95 على: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي... حسب الشروط و الطرق المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما".

¹ - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 157.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 34.

³ - المادة 48 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

⁴ - المادة 47 فقرة 1 من نفس المرسوم.

⁵ - المادة 48 فقرة 2 من نفس المرسوم.

⁶ - القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22/07/2011 المتعلق بالبلدية، جريدة رسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

و عند اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره النهائي بشأن الملف يبلغه للمعني خلال مدة 20 يوما من تاريخ إيداع الطلب¹.

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء من صلاحيات الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في 7 نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير قصد إبداء رأي مطابق في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب².

و في حالة وجود نقص في الملف تبلغ المصلحة المعني بالأمر حيث يتوقف ميعاد سريان الآجال إلى حين استكمال الملف، حينها يبدأ سريان الميعاد من جديد³.

و عليه يمنع على طالب الرخصة البدء في أعمال البناء إلا بعد الحصول على ترخيص مسبق من المصالح المختصة، بحيث أنه إذا قام بعملية البناء و لم يتحصل على الرخصة فإنه يتعرض للمتابعة الجزائية⁴، و هذا عكس اجتهاد القضاء الفرنسي الذي سمح بمباشرة أعمال البناء أثناء إجراءات الحصول على الرخصة و حتى بعد تقديم الطلب الخاص بها، حيث أنشأ لهذا الغرض ما يسمى برخصة تسوية الوضعية ما دام البناء مطابق للمعايير التقنية، و في حالة مخالفة الإجراءات يتعرض المعني بالأمر إلى عقوبات و مخالفات⁵.

الفرع الثالث

إصدار القرار المتعلق برخصة البناء

بعد الانتهاء من دراسة الطلب و التحقيق فيه من قبل الجهات المختصة، يتعين على الإدارة أن تصدر قرارها بشأنه⁶، و الذي يعد بمثابة رقابة قبلية تمارسها المصالح المختصة على أعمال البناء⁷.

1 - المادة 51 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

2 - المادة 49 فقرة 1 من نفس المرسوم .

3 - المادة 51 فقرة 2 من نفس المرسوم.

4 - المادة 76 مكرر فقرة 4 من القانون 90-29.

5 - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 42.

6 - ولد رايح صافية إقلولي، مرجع سابق، ص 149.

7 - كاهنة مزوزي، مرجع سابق، ص 59.

فالقرار الصادر بشأن رخصة البناء لا يخرج عن الحالات الأربعة، إما أن يكون قرارا بالموافقة إذا استوفى الطلب كافة الشروط و الوثائق المحددة قانونا، و إما أن يكون قرارا بالرفض و هذا راجع إلى انعدام الشروط القانونية، و إما أن يكون القرار بتأجيل البت في الطلب بسبب عدم الحسم في إصدار القرار، أو بسحب قرار الرخصة¹.

و هذا ما سنحاول التطرق إليه في النقاط التالية:

أولا: قرار الموافقة بمنح الرخصة

إذا استوفى الطلب الشروط القانونية، فإن على المصلحة الإدارية المختصة إصدار قرارها بالموافقة²، ثم تبلغ هذا القرار إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشير على التصاميم المعمارية من طرف³:

1- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي.

3- المديرية العامة للتعمير و الهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من قبل الوزير المكلف بالتعمير.

و نسخة أخرى توضع تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي من أجل إطلاع أي شخص على الوثائق البيانية لملف الطلب في مهلة سنة و شهر⁴، و نسخة ثالثة مؤشر عليها مرفقة بالقرار تحفظ لدى المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، كما تحفظ السلطة التي منحت رخصة البناء نسخة من القرار⁵.

و ما يُلاحظ أن هذه المدة المُقدرة للاطلاع تحقق من جهة ضمانه كافية لحق كل من له مصلحة في ذلك، و من جهة أخرى فإن مصلحة المستفيد تظل مهددة خلال هذه المدة

1 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 40.

2 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 36.

3 - المادة 55 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

4 - المادة 56 من نفس المرسوم.

5 - المادة 55 الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم.

و التي تعتبر هذه الأخيرة طويلة في حقه، بالإضافة إلى أن المشرع لم يشير إلى إمكانية إثارة الطعون الإدارية ضد القرار المتعلق بالرخصة و الأجال الممنوحة للطع بالنسبة للغير، إلا أنها جعلت تحسن من تاريخ تعليق القرار في لوح الإعلانات بالبلدية¹.

كما قد تمنح رخصة البناء إما بتحفظ أو التزام، فالنسبة لمنح الرخصة بتحفظ يكون هذا الأخير بمثابة قبول مبدئي للإنجاز مشاريع البناء²، و من أجل مراعاة مقتضيات خاصة لا بد على الإدارة أن تبين أوجه هذا التحفظ³، و المتمثلة في:

1- إذا كان البناء بفعل أهميته و موقعه يمكن أن يتعارض مع الأحكام الواردة في مخططات التهيئة و التعمير، حيث يكون تسليم رخصة البناء مقيّد باحترام الأحكام التي تجعل مشروع البناء غير معارض للقوانين سارية المفعول.

2- إذا كان البناء بطبيعته أو نتيجة موقعه يخل بالمحافظة على المكان أو إصلاحه، أو يخل بالمحافظة على الآثار التاريخية، فإن رخصة البناء تكون مقيّدة باحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما⁴.

أما إذا كان منح رخصة البناء بالالتزام، تسلم الإدارة رخصة البناء بشرط قيام صاحبها بأعمال التهيئة⁵ المشترطة بعد توضيح الالتزامات التي تقع على عاتقه⁶.

و تجدر الإشارة إلى أنه ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت معتمدة في برامجها على مخطط شغل الأراضي⁷.

1 - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد - السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة نشر، ص 34.

2 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 93.

3 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 43.

4 - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 115.

5 - خير الدين بن مشرنن، مرجع سابق، ص 96.

6 - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 93.

7 - إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 218.

ثانيا: قرار رفض منح رخصة البناء

إن القرار المتضمن رفض منح الرخصة يشكل تقييدا خطيرا لحق البناء، باعتباره أحد أوجه استغلال الملكية¹، حيث أن القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير لم يشير إلى أسباب رفض تسليم الرخصة بل أحالها على النصوص التنظيمية، حيث أنه من المقرر قانونا أنه يمكن للإدارة أن ترفض إعطاء رخصة البناء في حالة ما إذا كانت طبيعة البناءات من شأنها أن تمس من حيث موقعها وأبعادها بالصحة و الأمن العام²، فإنه يتعين على الإدارة معاينة و فحص كل حالة على انفراد للتوصل و على ضوء خطورة المساس الذي يلحقه البناء بالصحة العامة أو بالأمن العام إذا ما كان من الملائم رفض إعطاء رخصة البناء أو الاكتفاء بالنص على وجوب إتباع الشرط الخاص³.

و يكون الرفض المتعلق بقرار المنح إما وجوبيا و إما أن يكون جوازيا:

1- حالات الرفض الوجوبية:

من بين الحالات التي على أساسها يُرفض طلب منح رخصة البناء:

- الأرضية المعدة للبناء معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات، الزلازل، الانجرافات....
- موقع البناء معرض للضجيج.
- موقع البناء و مآله و كذا حجمه من طبيعتهم أن يكون عواقب ضارة بالبيئة.
- طبيعة البناء من جزاء موقعه يُخل بالمحافظة على المكان و إصلاحه و كذا الآثار التاريخية⁴.
- عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء و الطريق العمومي.

1 - خير الدين بن مشرّن، مرجع سابق، ص 21.

2 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008، ص 176.

3 - المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، المؤرخ في 11 / 07 / 1981، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 176.

4 - إسماعيل شامة، مرجع سابق، ص 219.

- لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقته لوثيقة تحل محل ذلك¹.

- يمنع الترخيص بالبناء في الأراضي المجزأة إلا إذا كان البناء مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة و الأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، أما في حالة تواجد هذه الأخيرة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي هي التي تؤخذ بعين الاعتبار².

2- حالات الرفض الجوازية:

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض و ذلك في حالة ما إذا كان مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، و كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة و التعمير و/أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة و التعمير³، و متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات أصدرت قرار رفض الرخصة، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد⁴.

حيث يجب أن يكون قرار رفض منح الرخصة معللا و مسيبا، لأن التسبب ضمانا تخدم كل الأطراف سواء المعني بالأمر أو الجهة المصدرة للرخصة⁵، و يبلغ إلى صاحبه في مدة مع إمكانية الطعن فيه⁶، و في هذا الصدد صدر قرار⁷ من مجلس الدولة، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن المستأنف يتمسك أن رفضه بتسليم رخصة البناء للسيد (ش - ع) و (ب - ع) كان مسبب بفعل أن مقرر المنح لم تصادق عليه السلطة الوصية، و أن القطعة الأرضية المذكورة لم تكن محددة المعالم، بالإضافة إلى أن هناك نزاع بينهما و بين السيد

¹ - الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، 20.

² - المادة 52 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 .

³ - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 114.

⁴ - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 35.

⁵ - عمار بوضياف، مرجع السابق، ص 4.

⁶ - الصادق بن عزة، مرجع السابق، ص 96.

⁷ - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003850، الصادر بتاريخ 2002/02/11، قرار غير منشور.

(ب- أ)، مما تعين على مجلس الدولة رفض طلب رخصة البناء للسيدتين و الحكم عليهما بالمصاريف القضائية.

ثالثاً: قراري تأجيل البت في طلب رخصة البناء و سحبها

يمكن للإدارة المختصة بمنح الرخصة تأجيل البت في الطلب المودع أمامها، كما يمكنها أن تتراجع و تسحب قرار الرخصة الذي سبق و أن أصدرته¹، و هذا ما سنوضحه كما يلي:

1- قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء

تملك الإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ إيداع الطلب لديها² و هو ما أكدته المادة 64 من القانون 90 - 29 سالف الذكر³.

و عليه، فلا يمكن تأجيل البت في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين وهما:

- أن تكون أداة التهيئة و التعمير قصد الانجاز.
- أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة، حيث يعتبر تأجيل البت في طلب رخصة البناء إجراء وقائي⁴.

أما في فرنسا فإن تأجيل البت في رخصة البناء يكون في عدة حالات منها:

- الحالة الأولى: عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد أو عند تعديل المخطط القائم، فإن السلطة الإدارية تستطيع وقف منح الرخصة⁵، إذا كان من شأن الأعمال و البنائيات المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي⁶.

1 - أمانة درابله، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 46.

2 - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 171.

3 - تنص المادة 64 من القانون 90 - 29: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد".

4 - أمانة درابله، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 46.

5 - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص 8.

6 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 39.

- الحالة الثانية: عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العمومية يجب أن يصدر قرار التأجيل مسبقا و لا يجوز أن يتجاوز سنة¹.

و عليه، تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار التأجيل عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة و التعمير الجارية و المنصوص عليها بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما².

و في هذا الصدد صدر قرار³ عن مجلس الدولة، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن القانون يُحول لرئيس البلدية تأجيل الفصل في شأن منح رخصة البناء على أن لا تتجاوز المهلة القانونية ألا و هي سنة واحدة.

و عليه فإنّ المُستأنف بإصداره المُقرر المطعون فيه يكون قد تصرف في حدود ما خوله القانون و تطبيقا لذلك فإن قضاة أول درجة حادوا عن الصواب لَمّا استجابوا لطلبه مما استوجب إلغاء قرارهم المُستأنف و التصدي من جديد برفض طلب المدعي لعدم تأسيسه".

2- قرار سحب رخصة البناء

إن الاجتهاد القضائي في الجزائر يجيز منذ زمن للإدارة أن تتراجع و تسحب قرار رخصة البناء الذي سبق أن أصدرته لفائدة طالبه إذا ما تبين لها أنها وقعت في خطأ⁴، بشرط أن يقع هذا التراجع خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليه قانونا وهو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار⁵.

1 - عبد الله لعويجي، مرجع سابق، ص 115.

2 - المادة 53 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 .

3 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، القرار رقم 003916، الصادر بتاريخ 08/04/2002، عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014، ص 418.

4 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 47.

5 - المادة 829 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أفريل 2008.

حيث لا يجوز للإدارة التراجع عن قرارها إذا انقضت الآجال المذكور أعلاه، و يتبقى أمامها حق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تؤسس دعواها على أسباب جدية¹.

و في هذا الصدد، قضت الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى للقضاء بتاريخ 1982/07/11 بأنه: "لا يمكن للإدارة المدعى عليها أن تؤسس صحة قرارها بإلغاء الإجراء الذي يمنح رخصة البناء المعنية في الشأن بوجود إجراء نزع الملكية، في حين أن الوالي يقرر ذاتيا أن إجراء منح الرخصة لا يوقف تدابير نزع الملكية"².

كما قضت الغرفة الثانية لمجلس الدولة في قرارها³ القاضي بإلغاء قرار صدر عن إحدى الغرف الإدارية و الفصل فيها من جديد بإبطال القرار البلدي الذي سحب رخصة البناء بعد مُضي مهلة سنة واحدة من تسليمها حتى و لو توفرت أسباب موضوعية يجب أن يقع خلال آجال الطعن القضائي".

بالإضافة إلى وجود حالة أخرى، إذا سلمت رخصة البناء و انقضت مدة سنة من تاريخ تسليمها أو من تاريخ انتهاء أجل شهرين دون أن يشرع في أشغال البناء، تسقط الرخصة المتعلقة بالبناء، كما أنها تلغى و يوقف العمل بها في حالة ما إذا توقفت الأشغال لمدة طويلة تفوق الآجال المقررة في الطلب⁴، وهنا على صاحب المشروع أن يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة البناء إلزاميا لكل مشروع أو استئناف أشغال⁵.

و عليه، فإن سحب رخصة البناء يكون بشروط منها⁶:

¹ - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 78.

² - المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 29432، الصادر بتاريخ 1982/07/11، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 140.

³ - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003798 الصادر بتاريخ 2006/10/31، عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 78.

⁴ - زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010، ص 77.

⁵ - المادة 57 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

⁶ - ساجية حماني، مرجع سابق، ص 53 و 54 و 55.

- أن يكون السحب مبررا و يمس بالمشروعية: معنى ذلك أنه عندما تُسحب رخصة البناء من طرف السلطة المختصة، يجب أن يكون سحبها لسبب مشروع يهدف من ورائها تصحيح ما شاب هذه الرخصة من عيوب.

و ما تجدر الإشارة إليه، أن المصلحة المختصة لا يمكنها أن تسحب رخصة البناء بسبب تعديلها أو تغييرها لقواعد التعمير، و إنما يكون السحب لمجرد عدم الملائمة.

- أن يكون السحب في الأجال القانونية المحددة: و ذلك من أجل الحفاظ على استقرار الأوضاع المترتبة عن رخصة البناء و عدم اضطرابها لأن هذا يؤدي إلى المساس بمصالح الأفراد.

- أن سحب الرخصة تقوم به سلطة مختصة: المبدأ العام أن الجهة التي تقوم بمنح الرخصة هي نفسها التي تقوم بسحبها، ما عدا في حالة واحدة عندما يكون منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة، فهنا يكون سحب الرخصة من طرف الوالي، و ذلك لخضوع رئيس المجلس الشعبي البلدي لسلطته السلمية.

مما سبق نستنتج أن رخصة البناء عبارة عن قرار إداري تصدر و تُرخص بموجبه السلطة الإدارية بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء، و باعتبار أن رخصة البناء كوثيقة إدارية لا تُعاد لها أية رخصة، فقد فرض المشرع العمراني على السلطة الإدارية المختصة بمنح رخصة البناء احترام مجموعة من الشروط و إتباع مجموعة من الإجراءات.

و بالرغم من توافر الشروط و إتباع الإجراءات في طالب رخصة البناء، إلا أن الإدارة قد تتعسف في إصدار قرارها و ترفض تسليم الرخصة، مما يحق لطالبيها اللجوء إلى الطريق القضائي باعتباره الوسيلة الناجعة لضمان حقوقه.

الفصل

الثاني

الفصل الثاني

منازعات رخصة البناء

تتخذ منازعات التعمير في القانون الجزائري صوراً وأشكالاً أهمها منازعات رخصة البناء، وذلك لما لها من انتشار واسع على مستوى الجهات القضائية¹، كون أن قانون التهيئة و التعمير قد خوّل لهذه الأخيرة إجراء الرقابة على كيفية تنفيذ قواعد التهيئة و شغل الأراضي².

و نظراً لكثرة و تنوع النزاعات حول رخصة البناء كونها إجراء جوهرى ينبغى التقيد به من أجل ممارسة حق البناء، فإن الاختصاص بشأنها يعود إما إلى القضاء العادي، وهنا نكون أمام جهتين قضائيتين، القضاء المدني من جهة و هذا في حال ما إذا كان موضوع النزاع ناشئ بين الأفراد أثناء قيام المرخص له بالأشغال و ما قد ينجر عنها من أضرار قد تمس بالغير³، و من جهة ثانية القضاء الجزائي في حالة ما إذا كانت الرخصة محل لمخالفات معاقب عليها قانوناً كونها جرائم تمس بالنظام العام، وإما إلى القضاء الإداري عندما يكون النزاع بين طالب الرخصة والإدارة.

و كون موضوع دراستنا ينصب على المنازعات التي يؤول الاختصاص فيها إلى القضاء الإداري في حالة النزاع بين طالب الرخصة و الإدارة، و ذلك إما عن طريق دعوى الإلغاء عندما يرفض طلبه مثلاً أو منحته الرخصة ثم قامت بسحبها، و إما باللجوء إلى القضاء المستعجل إذا رافق قرار السحب قرار الهدم، و إما عن طريق دعوى التعويض في حالة وجود أضرار ناتجة عن سحب الرخصة أو الاعتداء.

و عليه، ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، نتناول في المبحث الأول دعاوى إلغاء في مادة رخصة البناء، و في المبحث الثاني دعوى التعويض.

1 - عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 1.

2 - أمانة درابلة، نعيمة طريوش، مرجع سابق، ص 50.

3 - إيمان شخاب، أحمد صابر حوجو، مرجع سابق، ص 100.

المبحث الأول

دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء

عند توافر الشروط المطلوبة في طالب رخصة البناء ولا يوجد ما يمنع هذا الأخير من حصوله عليها، و أن السلطة الإدارية قد تعسفت في بثّها في طلبه و لم تمنحه الرخصة أو منحتة إياها ثم قامت بسحبها، هنا يُمكن لطالب الرخصة اللجوء إلى التظلم إذا لم يقتنع بقرار الإدارة كما يمكنه اللجوء إلى القضاء، و ذلك إمّا بدعوى إلغاء قرار رفض أو سحب الرخصة، أو بدعوى استعجالية إذا أُرفق قرار السحب بقرار الهدم.

و عليه، سيتم التطرق في هذا المبحث دعوى إلغاء قرار رفض المنح أو سحب الرخصة في المطلب الأول، و في المطلب الثاني الدعوى الاستعجالية لوقف تنفيذ قرار الهدم الصادر بشأنه.

المطلب الأول

دعوى إلغاء قرار رفض المنح أو سحب رخصة البناء

تعتبر دعوى الإلغاء في الجزائر من أهم الدعاوى الإدارية انتشارًا و استعمالًا و الأداة الأساسية لحماية مبدأ المشروعية، و هذا ما يفسر اهتمام المشرع الجزائري بها¹، وعلى الرغم من أهميتها إلا أن هذا الأخير لم يتطرق إلى تعريفها تاريخًا المجال للفقهاء و القضاء.

و تُعرَّفُ دعوى الإلغاء على أنها تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، حيث يختص القاضي الإداري فيها بالبحث عن مدى مشروعية القرار و مدى انفاقه مع قواعد القانون، و إلغاء ذلك القرار إذا كان ذلك مخالفًا للقانون².

وعليه، سنتطرق في هذا المطلب إلى دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء في الفرع الأول، و في الفرع الثاني دعوى إلغاء قرار سحب رخصة البناء.

¹ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 7.

² - ليلي أبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012، ص 281.

الفرع الأول

دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء

يمكن لصاحب طلب رخصة البناء أن يرفع دعوى إلغاء ضد القرار الصادر عن السلطة الإدارية المختصة و المتعلق برفض منح رخصة البناء و ذلك وفق شروط و أسس تقوم عليها الدعوى.

أولاً: شروط الطعن في قرار رفض المنح المتعلقة برخصة البناء

من المعلوم أنه لكي تُقبل أي دعوى و بالأخص الدعوى الإدارية، لابد من توافر شروط عامة يتوجب على القضاء الإداري التثبت من مدى توافرها، بالإضافة إلى شروط خاصة.

1- الشروط العامة:

تتمثل في الشروط المتعلقة بالطاعن، الشروط الشكلية للعريضة و شرط الاختصاص القضائي.

أ- شروط متعلقة بالطاعن

يستوجب في رافع الدعوى أمام القضاء الإداري صفة¹ و مصلحة²، بالإضافة إلى شرط الأهلية الذي يُعد شرط لسير في الدعوى و ليس شرط لقبولها.

- بالنسبة للصفة:

فلا تقبل إلا من صاحب الحق أو من ينوب عنه³، حيث جعلها المشرع كشرط لصحة قبول الدعوى و جعلها من النظام العام يمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الخصومة⁴.

1 - يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى.

2 - يقصد بها ذلك الباعث و الفاعل في إقامة الدعوى، حيث أن الهدف من ورائها هو الحاجة لحماية قانونية.

3 - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، ص 85.

4 - أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقاً لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 6.

فالنسبة للأشخاص الطبيعية نجد أن شرط الصفة مندمج في شرط المصلحة، إذ لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص التي تثبت صفتهم حسب نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15-19، إضافة إلى أنه يمكن توكيل هؤلاء بممثلهم القانونيين كالولي و القيم.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية سواء كانت عامة أو خاصة يمكنها إثارة الطعن في قرار رفض منح رخصة البناء على شكل دعوى قضائية سواء من قبل الوزير المعني أو مفوضه أو من قبل الوالي أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

- بالنسبة للمصلحة:

تطبيقا لمبدأ لا دعوى بدون مصلحة²، فيحق لكل ذي مصلحة في قرار رفض منح رخصة البناء الطعن أمام الجهة القضائية المختصة لتمكينه من الحصول عليها مستقبلا³، كما يحق للغير أيضا الطعن في قرار منح الرخصة إذا كان هذا الإجراء يعد مخالفا للقانون، كالجار صاحب المصلحة الذي له حق الطعن في قرار منح رخصة البناء و هذا ما صدر قرار بشأنه من مجلس الدولة الجزائري بتاريخ 01 / 10 / 2008 المؤيد للقرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي بإلغاء الرخصة نتيجة الأضرار التي لحقت بالجيران أو البناء على ممر⁴، كذلك الجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط بموجب قانونها الأساسي⁵.

ب- شروط متعلقة بالعريضة:

يشترط في أي عريضة توفر مجموعة من الشروط، تتمثل في:

- 1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 85.
- 2 - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري- دعوى الإلغاء-، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص 124.
- 3 - إيمان شخاب، أحمد صابر حوجو، مرجع سابق، ص 101.
- 4 - عمار بوضياف، منازل التهيئة و التعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 8.
- 5 - المادة 74 من القانون 90 - 29.

- أن تكون العريضة مكتوبة:

يجب أن ترفع الدعوى بموجب عريضة مكتوبة¹ باللغة العربية أو مصحوبة بترجمة رسمية إلى هذه اللغة، تحت طائلة عدم القبول².

- أن تكون العريضة موقعة و مؤرخة:

كقاعدة عامة، فإنه يُلزم أن تكون العريضة موقعة من قبل محام و إلا كانت تحت طائلة عدم القبول³، حيث تُستثنى الدولة و الولاية و البلدية و الأشخاص المعنوية العامة ذات الطابع الإداري من إلزامية التمثيل بمحام⁴.

- أن تتضمن العريضة البيانات المحددة قانونا:

يجب أن تتضمن العريضة البيانات التالية⁵:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،
- اسم و لقب و موطن المدعي،
- اسم و لقب و موطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له،
- الإشارة إلى تسمية و طبيعة الشخص المعنوي و مقره الاجتماعي و صفة ممثله القانوني أو الاتفاقي،
- عرض موجز للوقائع و الطلبات و الوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،
- الإشارة إلى المستندات و الوثائق المدعمة للدعوى عند الاقتضاء.

1 - المادة 14 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2 - المادة 8 من نفس القانون.

3 - المادة 826 من نفس القانون.

4 - المادة 827 فقرة 1 من نفس القانون.

5 - المادة 15 من نفس القانون.

ج- شرط الاختصاص القضائي:

يعتبر شرط الاختصاص القضائي مسألة جوهرية، إذ يجب على القاضي الإداري التأكد منها عند رفع الدعوى، لأن هذا الشرط من النظام العام يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه و في أي مرحلة كانت عليها الدعوى¹.

و بالنسبة لدعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء، فإن الاختصاص بالنظر فيها يعود إما للمحاكم الإدارية أو مجلس الدولة و ذلك حسب الحالة.

- المحاكم الإدارية:

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في النزاعات التي تكون الإدارة اللامركزية أو الهيئات غير الممركزة التابعة للدولة طرفا فيها²، بحكم ابتدائي قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

و بما أن موضوع الدراسة منصب على قرار رفض رخصة البناء، فإن قرار الرفض سواء صدر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، يؤول الاختصاص بالنظر فيه إلى المحاكم الإدارية³ هذا بالنسبة للاختصاص النوعي، أما الاختصاص الإقليمي يكون في دائرة اختصاص مصدر قرار الرفض سواء كان القرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.

¹ - المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

² - المادة 800 من نفس القانون.

³ - تنص المادة 801 من نفس القانون على: " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية و الدعاوى التفسيرية و دعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

الولاية و المصالح الغير ممركرة للدولة على مستوى الولاية،

البلدية و المصالح الإدارية الأخرى للبلدية،

المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية،

- دعاوى القضاء الكامل،

- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة".

- مجلس الدولة:

يعتبر مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية¹، وهو هيئة قضائية تفصل في الطعون في القرارات الإدارية، إما بصفتها قاض أول وآخر درجة أو قاضي استئناف أو قاضي نقض.

حيث أنه إذا صدر قرار رفض منح الرخصة من الوزير المكلف بالتعمير، فإن النظر في الطعن في القرار الصادر عن هذا الأخير يعود إلى مجلس الدولة، لأنه صادر عن سلطة إدارية مركزية².

2- الشروط الخاصة:

تتمثل في شرط الميعاد، شرط التظلم المسبق، شرط القرار محل الطعن.

أ- شرط الميعاد:

إن ميعاد الطعن بالإلغاء ضد قرار رفض منح رخصة البناء أمام الجهات القضائية الإدارية هو أربعة أشهر يسري من تاريخ تبليغه³، سواء أمام المحاكم الإدارية بخصوص القرار الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي، أو أمام مجلس الدولة إذا كان القرار صادر عن الوزير المكلف بالتعمير.

إن الآجال الممنوحة لرفع دعوى الإلغاء الغرض منها حماية الصالح العام الذي يستلزم استقرار الأوضاع و المراكز القانونية لكي لا يعرقل النشاط الإداري، حيث يعد هذا الشرط من النظام العام لا يجوز مخالفته، إذ يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه و في أي مرحلة كانت عليها الدعوى⁴.

ب- شرط التظلم الإداري المسبق:

يعتبر التظلم الإداري المسبق إجراء أولي جوازي يسبق الطعن القضائي، و ذلك عن طريق تقديم طعن إداري إلى الإدارة فيما يخص القرار الذي أصدرته لتتولى دراسته، حيث أن

¹ - المادة 171 فقرة 2 من القانون 01-16.

² - المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

³ - المادة 829 من نفس القانون.

⁴ - وداد عطوي، مرجع سابق، ص 118.

التظلم الإداري المسبق هو شكوى أو طلب يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من أجل مراجعة القرار الإداري المتظلم فيه، و ذلك إما بسحبه أو إلغائه أو تعديله.

و عليه، يمكن لطالب رخصة البناء قبل لجوئه إلى القضاء تسوية الوضعية وديا و ذلك إما:

- الطعن أمام الولاية:

إذا لم يقتنع طالب رخصة البناء بالرد الذي تم تبليغه به سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، يمكنه إيداع الطعن مُقابل وصل إيداع لدى الولاية، حيث أنه في هذه الحالة تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر في خمسة عشر يوما¹.

- الطعن أمام الوزارة المكلفة بالتعمير:

إذا لم يتلقى الطاعن ردا من الولاية خلال أجل خمسة عشر يوما الموالية لإيداعه الطعن، يمكنه تقديم طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران².
فهنا تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر يوما ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن³.

ج- محل الطعن بالإلغاء:

لابد من إرفاق العريضة الرامية إلى إلغاء قرار رفض منح الرخصة المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر، و حيث أنه إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، فحينها يأمر القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، حيث يستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع⁴.

يجب أن تتوفر في القرار محل الطعن جملة من الشروط:

1 - المادة 62 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

2 - المادة 62 فقرة 2 من نفس المرسوم.

3 - المادة 62 فقرة 3 من نفس المرسوم.

4 - المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- أن يكون قرار إداري صادر عن سلطة إدارية مختصة.

- أن يكون صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.

- أن يكون قرار نهائي محدث لأثر قانوني معين.

و الجدير بالملاحظة أن هذه الشروط استتبقت من مختلف التعاريف الفقهية والقضائية المتعلقة بالقرار الإداري، حيث عرف ماجد راغب الحلو القرار الإداري على أنه: "إفصاح عن إرادة منفردة صادرة من سلطة إدارية و مرتب آثار قانونية"¹، و في هذا الصدد استقر القضاء على عدم اعتبار قرار رفض المنح المطعون فيه قضائيا شرطا من شروط رفع دعوى الإلغاء، وذلك لاعتبارات عملية أي بمعنى أنه لا يتمكن المدعي من الحصول عليه نظرا لتعسف الإدارة.

ثانيا: أسس دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء

عند قبول الطعن شكلا من طرف القاضي الإداري بتوافر الشروط الواجبة لقبولها، يتعين البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية، حيث لا يتم ذلك إلا بالتطرق إلى أوجه الإلغاء، مما يتعين على القاضي البحث عن مدى توافر أركان القرار ليفحص مدى مشروعيته².

و عليه فإن أوجه الإلغاء تنصب على العيوب التي تشوب قرار رفض منح الرخصة من عدم المشروعية الداخلية³ و عدم مشروعية خارجية⁴.

1- عدم المشروعية الداخلية

و تتعلق بعيب السبب و عيب المحل و عيب الغاية أو الهدف.

¹ - ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995، ص 273.

² - آمنة درابله، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 62.

³ - هي تلك العيوب التي تمس القرار الإداري في موضوعه.

⁴ - هي تلك العيوب التي تمس القرار الإداري في شكله.

أ- عيب السبب:

يقصد بعيب السبب انعدام الوقائع المادية و القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها و تكييفها و تفسيرها خلال إصدار الجهة المختصة لقرار رفض منح رخصة البناء، حيث تُلزم الإدارة قانونا بمراعاة شكلية التسبب في إصدار قرارها.

حيث يعد التسبب ركنا أساسيا، و بالتالي عند صدور القرارات المتعلقة برخصة البناء من غير تسبب كان هذا كافيا لإلغائها على أساس عيب الشكل، أما عند صدور القرار مسببا فهنا تكون رقابة القضاء الإداري منصبة على مدى هذا التسبب¹.

و لهذا، ألزم القانون الإدارة بتسبب قراراتها سواء كانت بالموافقة أو بالرفض أو بالتحفظ، و هذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره² الصادر بتاريخ 08 / 08 / 2001، حيث جاء في إحدى حيثياته: " أن بلدية الرويبة أصدرت قرار متعلق بإلغاء رخصة البناء مسببا الذي يبدو صحيحا من الناحية الشكلية، إلا أن مجلس الدولة بحث عن مدى ملائمة سبب إصداره مع قواعد العمران، فوجد تقديره سلمي و طعن المستأنف دون جدوى، لأن الإدارة قامت بإلغاء قرارها الأول، حيث تبين لها أنه يضر بجار المستأنف بسبب علو البناء.

و ما يثير الانتباه في هذه القضية أن تسبب الإدارة لقرار إلغاء رخصة البناء التي منحته كان ملائما و سليما و متماشيا مع القواعد العمرانية و التقنية للبناء، و عليه فإن هذا القرار لم يشوبه عيب السبب و لم يستدعي الإلغاء من قبل مجلس الدولة".

ب- عيب المحل

يعد عيب المحل أول عيوب المشروعية الداخلية ظهورا، فهو عيب متعلق بمحل قرار رفض منح الرخصة و جوهره، حيث نكون أمام هذا العيب عندما تخرج السلطة المانحة للقرار عن أحكام القانون³.

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 107.

² - مجلس الدولة، قرار رقم 12، الصادر بتاريخ 2001/01/08، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1665.

³ - دحمان بوجعران، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 09.

فمخالفة القانون من قبل الجهة المختصة بإصدار قرار رخصة البناء تشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني، و هذا ما أكده قانون التعمير حيث لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا لأسباب واردة و مستتبطة في أحكامه¹، و من هنا تتصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدى مطابقة قرار الإدارة المتضمن رفض رخصة البناء لأحكام قانون التعمير، وهذا ما دعمه القضاء الجزائري في قرار² صادر عن المحكمة العليا - الغرفة الإدارية - بتاريخ 10 / 02 / 1990، حيث جاء فيه: " أن للإدارة الحق في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، و أن القرار غير المشروع يعد مشوبا بعيب الخطأ في القانون"، و بالإضافة إلى القرار³ الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 30 / 04 / 2008 الذي جاء فيه: " حيث أن طالب الرخصة استأنف القرار الصادر عن أول درجة القاضي بإلغاء هذه الرخصة مع حيازته لسند ملكية الأرض، و ذلك لأنه حصل على هذه الرخصة مقابل تنازله عن دين في ذمة البلدية، حيث أن مجلس الدولة أيد القرار المستأنف لأن إجراء تسليم الرخصة يحكمه قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات التحقيق و منح وثائق التعمير، و منه فتسليم رخصة البناء مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية هو تصرف باطل".

حيث يأخذ عيب مخالفة القانون ثلاثة صور: مخالفة القانون المباشرة، مخالفة القانون، غير المباشرة و تأويل خاطئ لمضمون قاعدة قانونية⁴.

¹ - المادة 62 من القانون 90 - 29.

² - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 62040، الصادر بتاريخ 10/02/1990، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 371 و 372 و 373.

³ - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 038284، الصادر بتاريخ 30/04/2008، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، مرجع سابق، ص 1563 و 1564.

⁴ - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 299.

ج- عيب الهدف

يُقصد بعيب الهدف إساءة استعمال الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق هدف غير مشروع سواء كان هدف بعيد عن المصلحة العامة أو ابتغاء هدف مستقل للهدف الذي حدده لها القانون¹.

إذ يعد هذا العيب من أكثر العيوب دقة حيث يصعب الكشف عنه و إثباته، و ذلك لتعلقه بعناصر شخصية و نفسية متعلقة بمصدر القرار الرفض و مقاصده².

إن عيب الانحراف في استعمال السلطة في مجال العمران يأخذ صور منها:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.

- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران.

- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران³.

بما أن عيب الانحراف في استعمال السلطة يتعلق بالهدف من القرار، فإنه يصعب على القاضي اكتشاف هذا العيب الداخلي، إذ لا تقتصر رقابته على المظهر الخارجي، بل تمتد رقابته إلى البواعث الخفية.

و منه يمكن للقاضي الإداري أن يكتشف و يُبين عيب الانحراف في استعمال السلطة من شكل و مضمون قرار الرفض محل الرقابة القضائية، و من خلال فحص و تحليل أوراق الملف الصادر بشأنه القرار محل الإلغاء، بالإضافة إلى ملاحظاته و تحليله للظروف و الملابسات و المناقشات المثارة حول محل قرار الرفض كالسرعة و الفجائية في اتخاذه و تنفيذه⁴، و في هذا السياق صدر قرار⁵ عن المجلس الأعلى بتاريخ 1981/07/11 و الذي

¹ - ياسمينة بوزار، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 09.

² - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 74.

³ - عبد الحكيم قواوة، مرجع سابق، ص 54.

⁴ - عطا الله بوحميده، الوجيز في القضاء الإداري - تنظيم و عمل و اختصاص -، دار هوم، الجزائر، 2011، ص 284.

⁵ - المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، الصادر بتاريخ 1981/07/11، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 79 و 80 و 81.

قضى بالتصريح بالبطلان لقرار رئيس دائرة بئر مراد رايس لعيب تجاوز السلطة، حيث أن مضمون هذه القضية أن رئيس الدائرة أصدر قراراً ضد (أ. ر.) يأمره فيه بالتوقف عن أشغال البناء لمساسه بالنظام العام، و على الرغم من أن الطاعن (أ. ر.) قد تحصل مسبقاً على جميع الرخص الإدارية بما فيها رخصة البناء بتوافر ملفه لكل شرط خاص، و حيث أنه و بعد بدأ الطاعن بالأشغال، تبين للإدارة أن هذا البناء يمس النظام العام، و التي كانت لا بد من الفحص هذه النقطة أثناء إجراء التحقيق في الطلب، لذلك اعتبر قرار رئيس الدائرة مشوب بخطأ واضح فيه تعسف في استعمال السلطة (تجاوز السلطة)، مما استوجب إبطاله و إلغائه من قبل المجلس الأعلى.

2- عدم المشروعية الخارجية

تضم: عيب الاختصاص و عيب الشكل و الإجراءات.

أ- عيب الاختصاص

يعرف عيب الاختصاص بأنه عدم القدرة على مباشرة عمل قانوني معين جعله المشرع من صلاحية هيئة أو فرد آخر¹.

حيث يمكن أن يكون عدم الاختصاص إيجابياً²، كما قد يكون عدم اختصاص سلبي³، و لعدم الاختصاص أربعة عيوب تكمن في:

- عيب الاختصاص الشخصي:

الأصل في الاختصاص أن يكون شخصي، بمعنى أنه يُلزم صاحبه بأن يُمارسه بنفسه شخصياً، و ليس له الحق يسوغ له أن يُعهد به إلى سواه، و بالتالي يجب أن يصدر قرار رخصة البناء من شخص مُعين بالذات و مُحدد اعُتُرف له القانون أو التنظيم بالقدرة على القيام بعمل مُعين، و لا يجوز إسناد مهمته إلى غيره⁴.

¹ - حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 05.

² - قيام أحد الموظفين بإصدار قرار يدخل في اختصاص موظف آخر، أي اتخاذ قرار ليس من صلاحياته.

³ - امتناع موظف عن إصدار قرار يختص به ظناً منه خارج عن مجال اختصاصه.

⁴ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 42.

غير أنه إذا تعدد أوجه النشاط الإداري بالنسبة لبعض الأشخاص الإداريين أو بعض الجهات الإدارية دفعت المشرع بالاعتراف لبعض القائمين بأعباء السلطة الإدارية نقل جزء من صلاحياتهم للغير.

حيث أن هناك استثناءات ترد على الاختصاص الشخصي المتمثلة في التفويض الإداري و الحلول، فبالنسبة للتفويض أن المبدأ العام لا يجوز التفويض¹ في مسائل الاختصاص إلا إذا أجاز القانون ذلك صراحةً، أما بالنسبة للحلول أن صاحب الاختصاص عاجز لسبب من الأسباب عن ممارسة اختصاصه فيحُل محله شخص آخر يُمارس جميع اختصاصاته، حيث أن الحلول غير جائز إلا بنص القانون و هذا ما قضت به محكمة العدل العليا²، و في هذا الصدد صدر قرار³ من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن رخصة بناء السياج المسلمة للمستأنف مشوبة بعيب شكلي، لأن مسلم الرخصة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي للدائرة الحضرية لدالي إبراهيم، بينما تم توقيعها من طرف نائب آخر للمجلس مع العلم أن هذا الأخير غير مفوض له للقيام بمثل هذا الإجراء، حيث أن التوقيع يجب أن يتم من مصدر الرخصة و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو بتفويض منه شريطة أن يشار إلى ذلك في الرخصة".

- عدم الاختصاص الموضوعي:

يكون هذا العيب عند صدور قرار رخصة البناء من جهة إدارية في موضوع خارج عن مجال اختصاصها و يدخل في اختصاص جهة أخرى⁴.

حيث أن صلاحية إصدار قرار رخصة البناء منحها المشرع لثلاث أشخاص يتمثلون في:

¹ - المقصود بالتفويض أن يُعهد صاحب الاختصاص المحدد في القانون إلى شخص آخر بممارسة جزء من اختصاصه.

² - ميسون جريس الأعرج، عيب السبب في القرار الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر و التوزيع، الأردن، 2015، ص 26.

³ - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003594، الصادر بتاريخ 2002/10/01، قرار غير منشور.

⁴ - ماجد راغب الحلو، دعاوى القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010، ص 121.

• رئيس المجلس الشعبي البلدي¹:

سواء كان بصفته ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي، أو بصفته ممثلاً البلدية في الاقتطاعات و البناءات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي.

• الوالي²:

في حالة البناءات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة و الولاية و هياكلها العمومية، و في حالة منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة، و كذلك المواد الاستراتيجية، و في حالة اقتطاعات الأرض الواقعة في السواحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي.

• الوزير المكلف بالتعمير³:

بخصوص مشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

إن قرارات رخصة البناء الصادرة من غير الجهات المختصة و المتعلقة بالمواضيع المذكورة أعلاه تشكل عيب عدم الاختصاص الموضوعي، و بالتالي تكون أساساً محل لإلغاء قرار الرخصة⁴، و هذا ما أكده مجلس الدولة في قراره⁵ الصادر بتاريخ 2003/11/07 محتواه أن الطاعن استأنف قرار قضى بإبطال رخصة البناء صادرة عن ديوان الترقية و التسيير العقاري لعدم الاختصاص، حيث صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيساً على أن الديوان غير مختص بمنح و إصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء⁶، و كذلك القرار⁷ الصادر عن الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06، حيث جاء في حيثيات القضية: " أن بلدية قسنطينة أصدرت قرار هدم مباني لعدم حصول المعني على رخصة بناء، و حيث أن المعني بالأمر دفع أنه مُرخص له بالبناء بموجب قرار صادر عن والي ولاية قسنطينة المؤرخ في

1 - المادة 65 من القانون 90 - 29.

2 - المادة 66 من نفس القانون.

3 - المادة 67 من القانون 90 - 29.

4 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 65.

5 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 11، الصادر بتاريخ 2003/11/07، قرار غير منشور.

6 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 67.

7 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003408، الصادر بتاريخ 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة،

العدد الأول، 2002، عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 180.

1990/04/18، و أنه أودع ملف رخصة البناء على مستوى البلدية غير أن هذه الأخيرة لم تَقْم بالرد عليه، مما تعين له المُطالبة بالتعويضات الناجمة عن تطبيق قرار الهدم.

و حيث أنه تبين لمجلس الدولة بعد دراسته لمجموع الوثائق الواردة في الملف أنّ مديرية المنشآت و التجهيز لولاية قسنطينة قد رخصت للمعني بأن يدمج بنايته مع الطريق الوطني رقم:05، و أن هذا القرار لا يُعد بمثابة رخصة البناء، مما اعترف مجلس الدولة في نفس القضية أن إصدار رخصة البناء من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي.

و بناءً عليه طبق مجلس الدولة في القضية المذكورة أعلاه ركن الاختصاص الموضوعي في القرار الإداري".

- عيب الاختصاص المحلي:

المقصود به تحديد الحدود الإدارية التي يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن تمارس في مجالها فقط سلطة إصدار قرار رخصة البناء مثل الحدود الإدارية للبلدية¹، حيث أن أنه في حالة صدور قرار الرخصة خارج عن حدود إقليمها نكون بصدد عيب عدم الاختصاص المكاني.

و عليه فإن تجاوز النطاق المحلي في قرار منح رخصة البناء يعتبر اعتداء من جانب مصدر القرار على اختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي صدر بشأنه².

و ما يمكن ملاحظته على هذا العيب أنه نادر الوقوع، و ذلك نظرًا لكون أن الحدود الإقليمية محددة و واضحة.

- عيب الاختصاص الزمني:

على صاحب الاختصاص ممارسة اختصاصه وفق المهلة الزمنية المحددة و المثبت فيها هذا الاختصاص طبقًا للقانون، حيث أنه لا يمكن لعضو السلطة الإدارية إصدار قرار المتضمن رخصة البناء قبل تعيينه في وظيفته، أو بعد توليها بسبب نقله أو عزله³.

¹ - حدة دراف، مرجع سابق، ص 12.

² - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 98.

³ - ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 37.

و بالتالي إذا تم إصدار القرار من الجهة المختصة خارج الفترة المحددة لاختصاصها، سواء من حيث بدايتها أو نهايتها، يؤدي ذلك إلى عدم مشروعية القرار المخالف أو المغاير للضوابط المحددة للاختصاص الزمني¹، و في هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرار² المؤرخ في 1981/07/11: "حيث أنه من المقرر قانوناً أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في أربعة أشهر على الأكثر، و ذلك ابتداءً من تاريخ استلام الإدارة المعنية الملف، مع منح صاحب الطلب وصل استلام يقدم من قبل الإدارة، حيث تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال الأجل المحدد للرد، و من ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد فوات المهلة القانونية يُعد تجاوز السلطة، و متى كان الأمر كذلك استوجب إبطال مقرر الرفض".

و بالتالي، فإن تجاوز الآجال المحددة لرد الإدارة يعتبر عيب يستوجب إبطال القرار المتعلق بالرخصة، و بهذا نقول أن عدم الاختصاص يُعد من العيوب الأساسية اللاحقة بقرارات رخصة البناء.

حيث يتميز عيب عدم الاختصاص بميزتين، الأولى أنه يعتبر الوجه الوحيد من أوجه الإلغاء المتعلق بالنظام العام، و أن القاضي يمكنه التصدي للقرار من تلقاء نفسه حتى و لو لم يثيره رافع الدعوى³، أما الميزة الثانية تكمن في أن الطاعن يمكنه إبداء الدفع بعدم الاختصاص في أي مرحلة كانت عليها الدعوى⁴، بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن للإدارة أن تتفق مع الأفراد على تعديل الاختصاص أو تنازل الجهة الإدارية عن اختصاصها لإدارة أخرى، ما عدا في حالة واحدة عندما يكون هناك تفويض سليم من الناحية القانونية.

¹ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 67.

² - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، الصادر بتاريخ 1981/07/11، حورية طراد، عيب عدم الاختصاص كوجه من أوجه إلغاء القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص 28.

³ - ماجد راغب الحلو، دعاوى القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 112.

⁴ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 98.

ب- عيب الشكل و الإجراءات:

أوجب القانون على الجهات المختصة أن تصدر قراراتها المتعلقة برخصة البناء في شكل معين و إجراءات محددة¹، إذ عادة ما يجمع الفقه بين الشكل و الإجراءات، حيث يعرف عيب الشكل على أنه: "مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية واجبة الإلتباع في إصدار القرارات الإدارية²، كما يعرف أيضا على أنه: "عدم احترام القواعد الإجرائية و الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين اللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كليا أو مخالفتها جزئيا"³.

إن لقواعد الشكل و الإجراءات في تراخيص البناء أهمية كبيرة لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها مخاطر تمس بصفة مباشرة على الأرواح و الممتلكات، ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية و الاجتماعية و البيئية.

- عيب الشكل:

المبدأ أنّ الإدارة عند قيامها بإصدار القرارات الإدارية لا تلزم بشكل أو إجراء معين ما لم ينص القانون بخلاف ذلك⁴، غير أنه في مجال العمران ألزم المشرع على السلطة المختصة عند إصدار قراراتها بالموافقة أو بالرفض أو التأجيل أن تكون معللة قانونا⁵.

و عليه إذا صدر قرار بالرفض أو التحفظ أو التأجيل المتعلق برخصة البناء وجب أن يكون معللا و إلا كان معيبا بعيب الشكل، إذ يعد الشكل عنصر أساسي و جوهري، يتحقق بمجرد ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري بغض النظر عن صحة الأسباب أو عدم صحتها⁶.

و بهذا يعد ذكر السبب إجراء شكلي يسمح للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث التسبب⁷.

1 - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 99.

2 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 68.

3 - ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، مرجع سابق، ص 378.

4 - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، ص 187.

5 - المادة 62 من قانون 90-29.

6 - الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص 31.

7 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 69.

و من تطبيقات خرق الشكليات المحددة قانونا: قضى مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 2001/01/14، بتأييد القرار المستأنف فيه الذي قضى بإلغاء رخصة البناء التي سلمت للمستأنف نظرا إلى كون رخصة البناء موقعة من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي و ليست موقعة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قانونا¹.

- عيب مخافة الإجراء:

يضع المشرع بعض القرارات الإدارية بقواعد إجرائية من أجل حماية المصلحة العامة و الخاصة للأفراد على حد سواء، حيث أنه بإتباع هذه القواعد يجعل منها عدم اتخاذ قرارات مشروعة²، إذ ينتج عن عدم احترام و إتباع هذه القواعد بطلان القرار و يكون سبب من أسباب دعوى الإلغاء لعيب الإجراء، بحيث إذا امتنعت الإدارة عن إتباع الإجراءات المقررة قانونا سواء كانت كلها أو بعضها أو إتباعها على خلاف ما تقتضيه النصوص القانونية³ مثل عدم إتباع المصالح المختصة بإصدار رخصة البناء لإجراءات الاستشارة على الوجه الصحيح قانونا تبطل القرار و تعرضه للإلغاء لعيب في الإجراءات⁴، حيث تعد هذه الإجراءات الإدارية أكثر خضوعا لرقابة القاضي الإداري، و في هذا السياق صدر قرار⁵ عن الغرفة الثالثة بمجلس الدولة بتاريخ 2001/07/16، أكد فيه تأييده للقرار المطعون فيه الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء الجزائر، القاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة للمستأنف، لأن رخصة البناء سُلمت خلافا لقواعد التهيئة و التعمير و لا تحتوي على رأي إحدى الهيئات الاستشارية، لذلك فقرار رخصة البناء يُعد باطلا.

و بالتالي نقول أن القرار لم يتم فيه استشارة المصالح التقنية المختصة يُعد إغفال لإجراء جوهري يترتب عليه إلغاء قرار رخصة البناء بسبب عيب الإجراءات.

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003594، الصادر بتاريخ 2001/01/14، عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 07.

² - نصيرة مداني، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 32.

³ - الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مرجع سابق، ص 30.

⁴ - الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 101.

⁵ - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003780، الصادر بتاريخ 2001/07/16، عمار بوضياف، منازعات التعمير التعمير في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 07.

الفرع الثاني

دعوى إلغاء قرار سحب رخصة البناء

المقصود بسلطة السحب حق الإدارة في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها له¹، حيث أنه كقاعدة عامة لا يجوز للإدارة العامة أن تسحب قرارها في الأعمال المشروعة، لكن إذا كانت الأعمال غير مشروعة فحينئذ يمكنها أن تسحب قرارها بناءً على هذه الأخيرة.

و بما أن موضوع الدراسة ينصب على قرار سحب رخصة البناء، فإن المصالح المختصة يمكنها سحب قرارها في حالة عدم تقييد المستفيد من الرخصة بالتحفظات أو عدم التنفيذ بالالتزامات التي على أساسها مُنحت له الرخصة، كما يمكن للإدارة أن تسحب قرارها في حالة ما إذا أخطأت في قرار منحها للرخصة ثم تداركت الخطأ الناتج منها، أو في حالة تعسفها في سحب رخصة البناء من غير وجود عيب يجعلها تسحب الرخصة بما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، و في هذا الصدد صدر قرار² من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة والذي جاء في إحدى حيثياته: "أن المستأنف تحصل على رخصة البناء تحت رقم 339/00 المؤرخة في 2000/11/08 فوق القطعة المملوكة له، و حيث قام المستأنف بتسديد حقوق الرسم على رخصة البناء، و حيث أن البلدية قامت بإلغاء رخصة البناء بتاريخ 2001/07/22 بموجب قرار رقم 2001/07، و حيث أنه يستخلص من كل العناصر بأن المستأنفة باتخاذها إلغاء قرار رخصة البناء قد تعسفت اتجاه المستأنف عليه التي قام باحترام جُل الإجراءات المتعلقة بمنحه لرخصة البناء"، بالإضافة إلى القرار³ الصادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى بتاريخ 1982/11/27 و الذي جاء في إحدى حيثياته أنه: "من المقرر قانونا و على ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة و يكون منشأ لحقوق، و من ثم فإن القرار البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرار مشوبا بتجاوز السلطة.

¹ - عمار بوضياف، القرار الإداري - دراسة تشريعية قضائية فقهية -، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 231.

² - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 012013، الصادر بتاريخ 2004/03/09، قرار غير منشور.

³ - المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 29432 الصادر بتاريخ 27 / 01 / 1982، صورية زردوم، دور رقابة القاضي الإداري في منازعات التعمير و البناء، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 394.

و لما كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية و يرتب حقوقا للمستفيد منها دون أن يكون مشوبا بأي مخالفة، فإن الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة".

الفرع الثالث

أثار دعوى الإلغاء

إن إلغاء قرار رخصة البناء يترتب عليه آثارا، قد ترجع على المستفيد من الرخصة، أو تكون على الإدارة مُصدرة القرار، و إما أن يكون أثر هذه الدعوى على الغير.

أولا: أثار البطلان على المستفيد و الغير

إذا تم إلغاء قرار الرخصة أو تم سحبه من قبل الجهة المانحة، يجد المستفيد نفسه في الحالة السابقة لصدورها، حيث لا يمكنه التقدم في أشغال البناء ذلك أنه لا يحوز الرخصة و متى واصل عملية البناء عُدَّ تصرفه مخالف للقانون مما يستوجب متابعته جزائيا على أساس جنحة البناء دون رخصة¹.

كما أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي حق التدخل بإصدار قرار هدم البناء المبني بدون رخصة من غير المرور على القضاء سواء كان الإداري أو الجزائي، و إرجاع الحال إلى ما كان عليه و ذلك على حساب الباني² بناء على محضر معاينة المقدم من قبل المصلحة التقنية، و في هذا السياق صدر قرار³ عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/04/25، جاء فيه أن المستأنف عليه شيدَّ البناء بدون رخصة، مما استوجب على مفتش التعمير و البناء بعد معاينته للبناء إصدار أمر بوقف الأشغال، إلا أن المستأنف واصل عملية البناء مما تعين إصدار قرار

¹ - تنص المادة 77 من قانون 90 - 29 على: "يُعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها...".

² - تنص المادة 76 مكرر 4 من قانون 90-29 على: "...يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم و يحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية".

³ - مجلس الدولة، قرار رقم 029665، الصادر بتاريخ 25 / 04 / 2007، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، مرجع سابق، ص 1664.

هدم البناء المنجز بدون رخصة و إعادة الحالة إلى ما كانت عليه في السابق، و في قرار¹ آخر صادر من الغرفة الثالثة بمجلس الدولة بتاريخ 2009/02/25، و الذي جاء في إحدى حيثياته: "أن المستأنف عليه قام بإنجاز أربعة إسطبلات بدون رخصة و لا يمكن أن يتحول إلى بناء قانوني، كما أنّ الطعن بالإلغاء في قرار الهدم لا يكون صحيحا إلا إذا جاء وفق المواعيد القانونية، و حيث أنه بعد الاطلاع على مختلف أوراق و مستندات ملف القضية يتضح أنّ ما بناه المستأنف بدون رخصة و فوق أرض لا يملكها عرضه للهدم، و أنه و أمام هذا الوضع لا يحق للمستأنف عليه طلب إبطال قرار الهدم.

و عليه، قرر مجلس الدولة إلغاء قرار المستأنف و الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس مع تحميله المصاريف القضائية".

كما أنه يمكن للغير المتضرر من رخصة البناء الحق في الطعن بالإلغاء في قرار الرخصة، و ذلك نتيجة الأضرار التي تسببت له، مما يتعين عليه اللجوء إلى القضاء للحكم له بالتعويض، و في هذا السياق صدر قرار² عن مجلس الدولة بتاريخ 2002 / 10 / 01، حيث يستخلص منه أن تسليم رخصة البناء لا يشترط فقط على الملكية، لأن منح الرخصة يتطلب شروط أخرى لم تتوفر في قضية الحال ألا و هي عدم الإضرار بالجار.

ثانيا: آثار البطلان على الإدارة

ينعكس أثر إلغاء القرار الإداري الصادر من القاضي على الإدارة خاصة في حالة صدور قرار قضائي بإبطال قرار رفض طلب الرخصة، و أن الإدارة تجد نفسها في الوضعية التي سبقت القرار الملغى³، بمعنى أنه عليها إعادة النظر في طلب الرخصة المعروضة عليها لأنها تعد مخطرة تلقائيا لاستجابة للطلب تماشيا مع الاتجاه الذي قضى به⁴.

لقد ألزم القضاء الإداري الجزائري الإدارة بتسليم رخصة البناء إلى المدعي بناءً على طلب منه سواء كان ذلك بالتبعية إلى طلبه بإلغاء قرار الرفض، أو في دعوى مستقلة برفعها

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 42284، الصادر بتاريخ 2009/02/25، قرار غير منشور.

² - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003639، الصادر بتاريخ 2002 / 10 / 01، عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 418.

³ - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 48.

⁴ - آمنة درابلة، نعيمة طريوش، مرجع سابق، ص 79.

لاحقا إلى القضاء الكامل، و في هذا الصدد مكن المشرع الجزائري القاضي من توقيع الغرامة التهديدية و ذلك في حالة إكراه الإدارة على التنفيذ، حيث صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/04/08 مؤداه أن: "الغرامة التهديدية إلزام ينطبق به القاضي كعقوبة، حيث يطبق عليه مبدأ قانونية الجرائم، وبالتالي يجب سنها بقانون حيث لا يجوز للقاضي في المسائل الإدارية النطق بالغرامة التهديدية ما دام لا يوجد نص يرخص بها صراحة"¹.

و مع صدور قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، يمكن توقيع الغرامة التهديدية على الإدارة وذلك عندما تمتنع هذه الأخيرة عن تنفيذ الأحكام ضدها طبقا للقانون².

أما إذا كان قرار سحب رخصة البناء مصحوب بقرار الهدم فحينها يلجأ المستفيد من الرخصة إلى رفع دعوى أمام القسم الاستعجالي من أجل وقف تنفيذ القرار الصادر من الإدارة، و هذا ما سنبينه في المطلب الثاني.

المطلب الثاني

الدعوى الاستعجالية

تعتبر الدعوى الاستعجالية دعوى مؤقتة لحين الفصل في الموضوع، حيث تخص هذه الدعوى طلب وقف تنفيذ قرار الهدم الصادر من السلطات المختصة بمنح الرخصة و الذي يكون قرارها بسحب رخصة البناء مرفق بقرار الهدم، و ما يُرتبه هذا الأخير من أضرار يصعب تداركها فيما بعد.

الأصل العام في القرارات الإدارية أن الطعن فيها لا يوقف تنفيذها، و هو ما يسمى بمبدأ الأثر غير الموقوف للطعن³، إلا أنه و استثناءً يجوز وقف تنفيذ القرارات الإدارية أو وقف

¹ - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 86.

² - تنص المادة 981 من قانون 08 - 09 على: "في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، و لم تحدد تدابير التنفيذ، تقوم الجهة القضائية المطلوب منه ذلك، بتحديدتها، و يجوز لها تحديد أجل التنفيذ و الأمر بالغرامة التهديدية".

³ - عبد القادر غيتاوي، القرار الإداري بين نفاذه و جواز وقف تنفيذه، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد التاسع، قسم الحقوق، جامعة أدرار، الجزائر، جوان 2013، ص 192.

آثار معينة منها، و لكن بشروط معينة و بناءً على طلب المدعي¹، و بعدم توافر هذه الشروط يُرفض الطلب.

و سوف سيتم التعرض إلى وقف تنفيذ القرارات الصادرة في مادة رخصة البناء (قرار الهدم) على النحو التالي:

الفرع الأول

شروط دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم

يتعين لقبول دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم توافر جملة من الشروط الشكلية و أخرى موضوعية، سنوضحها كما يلي:

أولاً: الشروط الشكلية

يمكن لكل متضرر من قرار الهدم المطعون فيه أمام القضاء أن يطلب من المحكمة أن تأمر بوقف تنفيذه²، غير أنه يتعين لقبول هذا الطلب توافر الشروط التالية:

1- أن يكون طلب وقف تنفيذ قرار الهدم متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع:

بما أن دعوى وقف التنفيذ مرتبطة بالدعوى الأصلية و هي دعوى الإلغاء، و يجب على الطاعن قبل اللجوء إلى القضاء المستعجل رفع دعوى في الموضوع، مع إرفاق طلبه الرامي إلى وقف التنفيذ بنسخة من عريضة دعوى الموضوع، و إلا عُدَّ هذا الطلب غير مقبول، أو في حالة توجيه المعني لتنظيم إداري للإدارة مصدرة القرار، يتوجب على المدعي إرفاقه بعريضة الدعوى³ كذلك، و هذا ما أكدته الغرف مجتمعة لمجلس الدولة في قرارها الصادر بتاريخ

¹ - سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014، ص 199.

² - عبد القادر بن عدو، ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة، دار هوم، الجزائر، 2010، ص 80.

³ - بوعلام أوقارت، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عام، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 53.

2004/06/16 عندما اشترطت أن طلب توقيف القرار يجب أن يرتبط حتما بدعوى إلغاء سابقة أو متزامنة معه و إلا اعتبر الطعن غير مقبول شكلا¹.

2- أن يقدم الطلب الرامي إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة:

لقد حسم المشرع الجزائري في بشأن هذا الشرط، حيث أوجب تقديم الطلبات الرامية على وقف تنفيذ قرار الهدم بدعوى مستقلة².

كي ينعقد الاختصاص لقاضي الاستعجال الإداري لا بد على الطاعن رفع دعوى بناءً على طلب الطرف المعني³، و ذلك طبقاً للقانون، و هذا أقره التطبيق القضائي بقوله: "بناءً على طلب صريح من المدعي".

ثانياً: الشروط الموضوعية

تتمثل في: شرط الاستعجال و شرط الجدية.

1- شرط الاستعجال:

الاستعجال هو الضرورة التي لا تحتمل التأخير، و التي تدعو إلى اتخاذ الإجراء المؤقت المطلوب، أي أن يترتب نتائج لا يمكن تداركها جراً تنفيذ القرار الإداري⁴.

فالاستعجال يمكن أنه تتناوله النصوص القانونية صراحة، فلا مجال للبحث عن توافق عناصره أو تقديره، و إما أن يكون واجب الثبات حتى ينعقد الاختصاص و هو الأصل، و عندما لا يتوفر يرفض القاضي الطلب بأمر معلل⁵.

فالقاضي هو المختص بتقدير عنصر الاستعجال بناءً على ملابسات الدعوى و ليس على طلبات المدعي، فقد يصر المدعي على أن طلبه ذو طابع استعجالي إلا أن القاضي يرى خلاف ذلك و يرفض الطلب⁶.

1 - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 99.

2 - المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

3 - المادة 833 من نفس القانون.

4 - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 234.

5 - فايضة جروني، طبيعة قضاء وقف تنفيذ القرارات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011، ص 204 و 205.

6 - فايضة جروني، مرجع أعلاه، ص 206.

و في هذا الصدد صدر قرار¹ من الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1994/11/09 و الذي جاء فيه: " أن طلب وقف الأشغال من اختصاص قاضي الاستعجال، و أن شروط الاستعجال هي توفر حالة الاستعجال".

2- شرط الجدية أو المشروعية:

و المقصود بها هنا تلك الأسباب التي من شأنها أن ترجح مسألة إلغاء قرار الهدم من قبل القاضي²، و ليست تلك التي يُراد من ورائها المماطلة و كسب الوقت³، و لقد سمى القضاء الفرنسي هذا الشرط بشرط الوسائل المقمحة، حيث وضعه منذ سنة 1938 في قرار لمجلس الدولة الصادر بتاريخ 12 / 11 / 1938⁴.

حيث أنه و متى ظهر لقاضي الاستعجال من أنّ التحقيق لديه وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار⁵، إذ تكمن الغاية من اشتراط المشرع لهذا الشرط هي تحقيق التوازن بين مصلحة الإدارة من جهة و مصلحة المخاطبين بقراراتها من جهة أخرى.

ج- عدم المساس بأصل الحق:

المقصود بأصل الحق الذي يتمتع قاضي الأمور المستعجلة عن المساس به هو السبب القانوني الذي يحدد حقوق و التزامات كل من الطرفين قبل الآخر، بحيث لا يجوز أن يتناول هذه الحقوق و الالتزامات بالتفسير أو التأويل الذي من شأنه المساس بموضوع النزاع القانوني، و أنه طالما كانت دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم دعوى يراد من خلالها استصدار حكم مؤقت، و يجب حينئذ أن لا يمس موضوعها بأصل الحق و هذا كل شأن دعوى استعجالية⁶، حيث يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة و لا ينظر في أصل الحق⁷.

¹ - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 115984، الصادر بتاريخ 1994/11/09، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 317.

² - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 234.

³ - عبد القادر عدو، مرجع سابق، ص 88.

⁴ - فايضة براهيمية، الأثر المالي لعدم تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2012، ص 58.

⁵ - المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

⁶ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 238.

⁷ - المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

و في هذا السياق صدر قرار¹ من الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1989/10/21، و الذي جاء فيه: "أنه من المقرر قانونا يمكن الأمر بصفة مستعجلة باتخاذ كافة الإجراءات اللازمة من دون المساس بأصل الحق، و حيث أنه و في قضية الحال أن قضاة المجلس قد أخطئوا الفصل بالحكم بعدم الاختصاص النوعي إذ كان عليهم الأمر بوقف الأشغال لتجنب مواقف يصعب إصلاحها فيما بعد"، و في قرار² آخر صادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا بتاريخ 1997/06/11، و الذي جاء فيه: "أن وقف الأشغال من طرف الجهة الاستعجالية لا يمس بأصل الحق، إذ يعتبر مجرد تدبير مؤقت لحماية الحق من الخطر الناجم عن مواصلة البناء".

و من بين التطبيقات القضائية التي بينت اختصاص قاضي الاستعجال في دعاوى التعمير ما يلي:

قرار³ صادر عن الغرفة الخامسة لمجلس الدولة بتاريخ 2004/05/11، من حيثياته: "أن النزاع واقع بين الطرفين السالفين الذكر نتيجة شروعه في البناء بدون رخصة في المكان المسمى بدوار بوعقاب بولاية البليدة، حيث أن البلدية وجهت له أمرا بوقف الأشغال قبل الشروع في دعوى قضائية، إلا أنه واصل عملية البناء، لذلك وجد قاضي الاستعجال المختص بالفصل طبقا للنصوص المحددة قانونا أن المستأنف خرق القانون عمدا و استند على أسباب غير جدية في رفع دعواه، مما تعين على قاضي الاستعجال رفض الدعوى، لذلك أيد مجلس الدولة قرار المستأنف و قضى بأن الاستئناف غير مؤسس و غير سديد".

و عليه، يمكن تطبيق الشروط الشكلية و الموضوعية على طلب وقف تنفيذ قرار الهدم في ميدان التعمير.

¹ - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية قرار رقم 73644، الصادر بتاريخ 1989/10/21، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 317.

² - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 151591، الصادر بتاريخ 1997/06/11، مرجع نفسه، ص 318.

³ - مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 016148، الصادر بتاريخ 2004/05/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004، ص 234 و 235 و 236.

الفرع الثاني

الجهة القضائية المختصة

إن الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ قرار الهدم، يؤول الفصل فيها إما للمحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الحالة.

أولاً: المحاكم الإدارية

لما كانت المحكمة الإدارية تفصل في قضاء الإلغاء، وجب بالمقابل أن تفصل في قضاء وقف تنفيذ القرارات الإدارية، و بالتالي لا يعقل أن يسند إليها المشرع القضاء الأخطر وهو قضاء الإلغاء بما ينجم عنه من نتائج على المستوى القانوني، و يخرج من اختصاصها قضاء وقف التنفيذ باعتبار أن هذا الأخير هو قضاء مؤقت¹.

حيث تفصل المحكمة الإدارية في وقف تنفيذ قرارات الهدم الصادر في حق المستفيد من الرخصة سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي، حيث أن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية لا توقف تنفيذ قرار الهدم المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، غير أنه على المحكمة الإدارية أن تأمر بوقف تنفيذه بناءً على طلب الطرف المعني².

تفصل تشكيلة المحكمة في دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم بأمر مسبب، حيث ينتهي أثر وقف التنفيذ بالفصل في دعوى الموضوع³.

ثانياً: مجلس الدولة

يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات التي تصدر ابتدائياً عن المحاكم الإدارية في أجل خمسة عشر يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي⁴، ما لم ينص القانون بخلاف ذلك⁵، كما له أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه، أمام المحكمة الإدارية، لتجاوز السلطة، بناءً

¹ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 244.

² - المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

³ - المادة 836 من نفس القانون.

⁴ - المادة 937 فقرة 1 من نفس القانون.

⁵ - المادة 10 من القانون العضوي 98 - 01 المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة بتاريخ 02 / 06 / 1998.

على طلب من المستأنف، متى تبين من عملية التحقيق جدية الأوجه المثارة في العريضة و من شأنها إحداث نتائج و أضرار يتعذر تداركها و إصلاحها فيما بعد¹، و ذلك خلال مهلة 48 ساعة في الحالة العادية²، و في مهلة شهر واحد إذا رفض طلب الوقف لعدم الاختصاص النوعي للجهة القضائية المرفوع أمامها³، و في هذا الصدد صدر قرار⁴ عن مجلس الدولة بتاريخ 2004/5/25 حيث جاء في إحدى حيثياته: " أن بلدية بسكرة تلتمس وقف تنفيذ قرار صادر مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2003/01/26 القاضي بأن تدفع البلدية للمدعى عليهم مبلغ 6.670.500 دج على سبيل التعويض عن القطعة الأرضية التابعة لهم التي تم شغلها من قبل البلدية، و قد صدر حكم بعد إجراء الخبرة، و أنه بعد دراسة الأوجه المثارة من قبل قضاة مجلس الدولة تبين لهم أنها جدية، لأن الخبرة السابقة التي تم استبعادها من قبل قضاة الدرجة الأولى خلصت إلى أن العقود المقدمة من طرف المدعى عليهم لا تطابق القطعة المتنازع عليها.

و لهذا قضى مجلس الدولة بتوقيف تنفيذ القرار المستأنف إلى حين الفصل في الموضوع، لأن المستأنف قد يتعرض إلى خسارة نهائية للمبلغ الذي يمكن أن لا يقع كلية على عاتقها في حالة الاستجابة لعريضة الاستئناف".

المبحث الثاني

دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم الدعاوى التي ترفع ضد الإدارة في مجال التعمير، لاعتبار أن الإدارة كثيرا ما تلجأ إلى التنفيذ المباشر لقراراتها⁵، حيث تعرف على أنها دعوى قضائية ذاتية يحركها و يرفعها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية المختصة

¹ - المادة 912 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

² - المادة 937 فقرة 2 من نفس القانون.

³ - المادة 938 من نفس القانون.

⁴ - مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 017749، الصادر بتاريخ 2004/05/25، مجلة مجلس الدولة، العدد

الخامس، 2004، ص 229 و 230 و 231.

⁵ - محمد جبري، مرجع سابق، ص 143.

طبقاً للشكليات و الإجراءات المقررة قانوناً، و ذلك من اجل المطالبة بالتعويض الكامل و العادل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري و الضار¹.

و بما أن الإدارة العامة مخولة بحماية المصلحة العامة العمرانية، فإنها تعتمد على امتيازات السلطة العامة سواء كانت المادية أو القانونية²، حيث أنه بإمكان طالب الرخصة وفي حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرفض أن يلجا إلى جهات القضاء الإداري و مطالبته بالتعويض³.

و لكي تكون الدعوى كاملة لا بد من توافر شروط تقوم عليها المسؤولية الإدارية في مجال البناء و التعمير أهمها الخطأ باعتباره العنصر الأساسي لقيام هذه المسؤولية، بالإضافة إلى عنصر الضرر طبقاً لمبدأ لا مسؤولية بدون ضرر، دون أن ننسى العلاقة السببية بينهما⁴.

و عليه، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى الواقعة المحركة للمسؤولية و الضرر المستوجب للتعويض في المطلب الأول، ثم التعرض في المطلب الثاني إلى صور التعويض و الآثار المترتبة عن دعوى التعويض.

المطلب الأول

الواقعة و الضرر المحرك للمسؤولية

إن مسؤولية الهيئات العمومية في مجال التعمير خاضعة في مجملها إلى القواعد العامة للمسؤولية الإدارية، غير أن هناك ميزتين تتميز بها هذه المسؤولية و هما الخطأ المحرك للمسؤولية و طبيعة الضرر المستوجب للتعويض.

¹ - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994، ص 255.

² - أمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 81.

³ - سعاد مقلبد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر - بسكرة-، 2014، ص 47.

⁴ - الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة المفكر، العدد الأول، مارس 2006، ص 71.

الفرع الأول

الخطأ المُحرك للمسؤولية

تقوم المسؤولية الإدارية للمصالح العمومية في مادة التعمير على أساس الخطأ، فلا يُمكن تحميل الإدارة المسؤولية و إلزامها بدفع التعويض للمتضرر دون ثبوت ارتكابها للخطأ، غير أنه في حالات معينة تقوم على نظرية المسؤولية من غير خطأ أي المسؤولية على أساس المخاطر، حيث أن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ قد تكون في شكل مسؤولية عقدية، كما قد تكون في شكل مسؤولية تقصيرية¹.

إذ تقوم المسؤولية التقصيرية على معظم الأخطاء المرتكبة من قبل السلطات العمومية حيث يمكن حصر هذه الأخطاء في ما يلي :

أولاً: الأعمال غير المشروعة

المبدأ العام أن مسؤولية الإدارة عن الأضرار اللاحقة بالأفراد تقتصر على القرارات غير المشروعة²، و بهذا فإن الأعمال الغير مشروعة تكمن في العيوب التي تصيب قرارات الإدارة و من أمثلة ذلك قرار رفض منح الرخصة من قبل الجهة الإدارية المختصة ، أو تأجيل منحها لأسباب غير مشروعة ، كما يمكن للإدارة أن تصدر قرار بقبول تسليم رخصة البناء ثم اللجوء إما بسحب القرار بعد انتهاء المهلة القانونية، أو بتوقيف الأشغال من غير سبب شرعي أو قانوني³، و في هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها⁴ الصادر بتاريخ 18/4/1987 و المعتبرة أن الإدارة قد خالفت القانون من حيث أنها منحت رخصة تركيب باب حديدية بتاريخ 22 / 12 / 1983 و لم تقم بسحبها خلال أجل السحب القانونية، و من ثم فإن رخصة البناء تعتبر قابلة للتنفيذ.

¹ - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 88.

² - الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 71.

³ - آمنة دراية، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 82.

⁴ - الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مرجع سابق، ص 72.

ثانياً: أفعال التعدي

إن القاضي الإداري في ميدان التعمير يأخذ بالخطأ البسيط الناتج عن مسؤولية الإدارة العامة، إلا أنه إذا التبس الأمر على القاضي بسبب افتقاره للمعرفة التقنية فهنا يمكنه الاستعانة بأهل الخبرة، وذلك من أجل تحديد مدى وجود انحراف بالسلطة أو وجود تعدي¹، بحيث أن كل عمل مرتكب من قبل الشخص و لحق ضرر بالغير يجبر من تسبب في حدوثه بالتعويض²، وفي هذا الصدد قامت البلدية بالتعدي على الجدار و تحطيمه من غير أن تحصل على حكم مرخص لها بذلك، بحجة أن الحائط بُني بطريقة فوضوية، على الرغم من أن المستأنف قد استظهر برخصة البناء و محضر ثابت الحالة على أنه لم يخلق مجرى مياه الوادي كما تدّعيه البلدية، ومنه فالبلدية هي التي تتحمل مسؤولية خطئها، و بالتالي يتعين إلغاء قرار المُستأنف الرافض تعويض المُستأنف³.

أما المسؤولية القائمة من غير خطأ، يراعى فيها مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة، حيث يظهر تطبيق ذلك بوجه خاص في الأعمال المتعلقة بالتهيئة العمرانية المقامة من طرف الإدارة في ميدان نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁴.

الفرع الثاني

الضرر المُستوجب التعويض

المقصود بالضرر اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو بالأحرى هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه⁵.

1 - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 88.

2 - المادة 124 من القانون المدني الجزائري.

3 - الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثاني، محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002، ص 84.

4 - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 88.

5 - الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص 84.

حيث يعتبر الضرر ركن أساسي أيضا لقيام المسؤولية، إذ له صورتين، ضرر مادي¹ و آخر معنوي².

و بهذا فإن الضرر في المسؤولية المعمارية للإدارة العامة على أساس الخطأ لديها شروط لا بد من توافرها للتعويض، و تتمثل هذه الشروط في:

أولاً: أن يكون الضرر محققاً

يجب أن يكون الضرر محققاً، سواءً وقع في الحال أو سيكون وقوعه في المستقبل مؤكداً³، بحيث أن اقتصار التعويض على الضرر المحقق الوقوع في الحال أو المستقبل، يُستبعد الأضرار المحتملة في نطاق دعوى التعويض الإدارية⁴.

و على الرغم من أن الضرر احتمالي، إلا أن القاضي الإداري يفحص مسألة تحقق الضرر حالة بحالة من غير إصدار الإثراء بلا سبب⁵، و في هذا الصدد ما قرره مجلس الدولة الدولية بتاريخ 2007/11/28 بأحقية المتضررين في " تعويض عادل عما لحقهم من ضرر نتيجة تعطيلهم عن مواصلة البناء وفقاً للرخصة الممنوحة لهم في هذا الصدد... كما أن التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التهيئة و التعمير بشأن تحقيق المطابقة، حيث لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يمتد إلى الضرر الاجتماعي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء سكنهم و تفويت الفرصة عليهم⁶.

و ما تجدر الملاحظة إليه، أنه في القضاء الجزائري لم نجد أحكاماً أُقر فيها هذا الشرط للضرر، ربما لأن منازعات العمران عموماً و المسؤولية الإدارية بشكل خاص لم تجد

1 - المقصود به أن يصيب المضرور في جسمه و ماله.

2 - هو ذلك الضرر الذي يصيب المضرور في شعوره و كرامته و شرفه.

3 - أنور طلبية، دعوى التعويض، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014، ص 297.

4 - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 89.

5 - آمنة درابلة، نعيمة طريوش، مرجع سابق، ص 84.

6 - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 89.

الاجتهاد القضائي الكافي الذي يصل إلى هذه الدرجة من التطور في مفهوم الضرر الحقيقي عند تقرير المسؤولية عن خطأ الإدارة¹.

ثانياً: أن يكون الضرر مادياً

المقصود بالضرر المادي أن يصيب الشخص في جسمه و ماله²، و من تطبيقات الأضرار المادية المستوجبة التعويض في ميدان العمران ما يلي:

1- الأضرار المرتبطة بالبناء:

تتسبب الإدارة بعمل أو تصرف يؤدي إلى انخفاض القيمة التجارية أو القيمة الإيجارية للبناء المملوك من قبل أحد الخواص أو نقص في المطلات بالبناء.

2- الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة:

وجود عمارة مثلاً لا تحترم قاعدة البعد عن محور الطريق، حيث أنه لا يمكن إقامة بناية على بعد يقل عن ستة أمتار من محور الطريق، نظراً لما يسببه ذلك من أضرار خطيرة³.

ثالثاً: أن يكون الضرر ثابتاً و مباشراً

يكون الضرر مباشراً متى كان نتيجة لنشاط المرفق العام، بحيث يجب قيام علاقة سببية بين الفعل المرتكب من الإدارة و الضرر اللاحق بالمضروب، فلولا الفعل لما كان هناك ضرر⁴، بالإضافة إلى ذلك لابد من وجود ضرر ثابتاً و مؤكداً، واقعاً و حالاً فعلاً حتى و إن لم يكن بصورة كاملة و فورية⁵.

و الجدير بالملاحظة أن المسؤولية الإدارية لا تُبنى إلا إذا بيّن المدعي ركن الضرر فيها، و ذلك من خلال تقديم وثائق و مستندات كافية لإقناع القاضي أنّ عمل الإدارة غير

¹ - الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 86.

² - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 207.

³ - الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 87.

⁴ - أنور طلبية، مرجع سابق، ص 287.

⁵ - محمد سفيان بعزيز، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010، ص 51.

المشروع قد ألحق به ضرر الذي سيكون حجية على الحكم بالتعويض، كما عليه إثبات أيضاً الشروط الواجب توافرها في الضرر.

المطلب الثاني

أثار دعوى التعويض

يمكن للقاضي الإداري أن يُعاین في دعوى المسؤولية الإدارية مدى وجود مسؤولية الإدارة مُرتكبة الخطأ، و المتمثل في عملها القانوني غير المشروع أو في تصرفها المادي المُتمثل في التعدي، ففي هذه الحالة يصدر القاضي قراره بناءً على المسؤولية الكاملة عن الضرر اللاحق بالغير¹، و في هذا الصدد صدر قرار² من الغرفة الثانية لمجلس الدولة بتاريخ 2004/05/11، حيث جاء في إحدى حيثياته: "أن المدعي تحصل على عدد من رخص البناء، حيث بدأ بأشغال البناء بناءً على تسليمه للرخصة، و أثناء وصول نسبة أشغال البناء 60 % قامت البلدية بهدمه بدون أي حق، و بالتالي فمسئوليتها كاملة في ذلك، و حيث أنه إلى جانب عملية الهدم أصيب المدعي بضرر مادي مما تعين منح التعويضات له"، و في قرار³ آخر صادر من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2001/03/19، حيث جاء إحدى حيثياته: "أن البلدية تتحمل المسؤولية جراء انهيار عقار، و ذلك بتقديم تعويض لجبر الضرر الحاصل بسبب جدار الملعب البلدي القريب من مسكن المستأنف عليهم، حيث أن الجدار لم يتم بناؤه طبقاً لمواصفات التقنية، و هو ما يفسر مسؤولية البلدية عن ذلك"، و في قرار⁴ آخر صادر من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10، و الذي خاء في إحدى حيثياته: "أن البلدية سلمت رخصة البناء للضحية من أجل بناء مسكن، و حيث أنه و أثناء إنجاز هذا السكن أصابت الضحية بصدمة كهربائية و هي تقوم بعملية تغطية السقف فوق الشبكة الكهربائية، و حيث أن البلدية بتسليمها للضحية رخصة بناء سكن في مثل هذا الشكل رغم وجود الشبكة الكهربائية تصبح مسؤولة لوحدها عن ما نجم عن الصدمة الكهربائية.

1 - أمانة درابله، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 88.

2 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 016558، الصادر بتاريخ 2004/05/11، قرار غير منشور.

3 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 002181، الصادر بتاريخ 2001/03/19، قرار غير منشور.

4 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 011456، الصادر بتاريخ 2004/02/10، عمار بوضياف، المرجع في

المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 152.

و بالتالي ففضاء مجلس الشلف لما قرروا بجعل مسؤولية هذا الحادث على عاتق البلدية فقد أصابوا في تقدير الوقائع و في تطبيق القانون".

كما يجوز للقاضي الإداري أيضا معاينة مسؤولية المدعي، و ذلك من خلال الخطأ الصادر من صاحب المشروع أو المَقاول بُغية التقليل من مسؤولية الإدارة بمعنى إعفاؤها أحيانا من المسؤولية مثل حالة تسليم الإدارة رخصة البناء بناءً على طلبها تأسيسا على مُستندات و وثائق غير صحيحة أدرجها المعني في ملف طلبه مما أدى ذلك إلى وقوع الإدارة في خطأ، ففي هذه الحالة يُمكن تقليل من مسؤولية الإدارة و تقاسم المسؤولية بينها و بين طالب رخصة البناء، لأنه قدم وثائق خاطئة في ملفه هذا من جهة، و من جهة أخرى إذا كان لطالب الرخصة سوء نية ببيئها و بين طالب رخصة البناء، لأنه قدم وثائق خاطئة في ملفه هذا من جهة، و من جهة أخرى إذا كان لطالب الرخصة سوء نية بإدراج الوثائق في ملفه بهدف التحايل على الإدارة و وقوعها في خطأ مثل تقديم مستندات مُزورة أو تقديم تصريحات كاذبة، ففي هذه الحالة تُعفى الإدارة من هذه المسؤولية¹.

حيث أن القاضي الإداري عند تقديره للتعويض يجب أن يُراعى مدى حجم الضرر الذي يمس بالمضروور، مع الأخذ في الحُساب التعويضات التي تلقاها هذا الأخير من شركة التأمينات²، وفي هذا الصدد صدر قرار³ عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/3/11 القاضي بإلغاء القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر، حيث أمر فيه رئيس البلدية أن يُسلم رخصة البناء للمُستأنف عليها حاليا، و حيث جاء في حيثيات القرار: " أن دعوى المُستأنف عليها المرفوعة على رئيس البلدية لتسليمها رخصة البناء تعتبر دعوى القضاء الكامل، بحيث لا يستطيع قاضي القضاء الكامل تقدير الوقائع مادام القرار الإداري الناطق بتجميد الرخصة لم يكن محل الطعن بالبطلان، و من أجل ذلك قضى مجلس الدولة بإلغاء قرار المُستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء معسكر".

1 - عبد العزيز نويري، مرجع سابق، ص 91.

2 - آمنة درابلة، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 88.

3 - مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 007763، الصادر بتاريخ 2003/03/11، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري (قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 1045 - 1047.

إن التعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة العمران قد يكون في صورة التعويض العيني، كما قد يكون في صورة التعويض النقدي:

الفرع الأول

التعويض العيني

المقصود به أن يُحقَّق للمضرور ترضية من جنس ما أصابه من ضرر مع إعادة الحال إلى ما كان عليه، حيث يتجسد ذلك من خلال عملية الهدم أو الحفر أو البناء و غيرها من الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة¹.

غير أنه في بعض الأحيان يُصعَّبُ على الإدارة إعادة الحال إلى ما كان عليه مثل هدم بناء، حيث أنه في هذه الحالة يلجأ القاضي الإداري على الإدارة إعادة الحال إلى ما كان عليه مثل هدم بناء، حيث أنه في هذه الحالة يلجأ القاضي الإداري إلى التعويض النقدي².

الفرع الثاني

التعويض النقدي أو بمقابل

المبدأ العام أن يكون التعويض المقضي به في الدعاوى الإدارية الناتج عن خطأ الإدارة نقدياً³، حيث يمكن أن يُعطى هذا التعويض دفعة واحدة كما يمكن دفعه على أقساط، وذلك حسب تقدير القاضي مدى حجم الضرر⁴.

من خلال ما سبق نستنتج بأن الطريق القضائي الإداري الذي يلجأ إليه طالب رخصة البناء عند عدم تسليمه للرخصة أين كانت طبيعة الدعوى سواء أمام قاضي الإلغاء أو قاضي الاستعجال أو قاضي التعويض يعد الطريق الفيصل و الناجع لحماية حقوقه من التعسف الصادر من الإدارة المانحة لرخصة البناء.

1 - محمد سفيان بعزیز، مرجع سابق، ص 52.

2 - آمنة درابله، نعيمة طربوش، مرجع سابق، ص 87.

3 - عبد المنعم خليفة عبد العزيز، دعوى التعويض الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009، ص 137.

4 - محمد سفيان بعزیز، مرجع سابق، ص 54.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراسة أحكام رخصة البناء والمنازعات التي تثيرها هذه الرخصة في الحياة الواقعية يتضح لنا مدى الاهتمام الذي أولاه المشرع لها، من خلال وضعه لترسانة القوانين والمراسيم المتعاقبة التي درست هذه الرخصة بالتفصيل، بداية من تحديد الأشخاص المُطالبين بها، انتقالاً إلى السلطات أو الهيئات المؤهلة بإصدارها، وصولاً إلى المنازعات المتعلقة بها.

وبعد تناول أهم الجوانب المتعلقة برخصة البناء نخلص إلى القول بأن المشرع الجزائري لم يطلق حرية البناء وإنما قيدها بفرض شروط من أجل ضمان احترام قواعد من جهة، وعدم الإضرار بحقوق الغير من جهة أخرى، فمن خلال تنظيمه لأحكام رخصة البناء حاول تقادي النقص أو الغموض الذي كان في التشريعات السابقة، إذ خصها بقواعد وأسس أكثر يقيناً لإحداث التوازن بين المصلحة العامة العمرانية ومصالح الأفراد من أجل المحافظة على النظام والأمن العام في المجتمع، كما شدد في إجراءات منح رخصة البناء بحيث لا تسلم إلا بعد تقديم ملف كامل مؤشر عليه من طرف مهندس معماري، مع دراسة الملف دراسة قانونية وتقنية بحيث يجب على السلطة المختصة التأكد من مدى تطابق البناء مع أدوات التعمير.

وباعتبار أن رخصة البناء تهدف في مجملها إلى خلق نظام عمراني متكامل ومتوازن، فإنها من الطبيعي أن تُمنح بتوافر مجموعة من الشروط وإتباع مجموعة من الإجراءات، غير أنه في حالة عدم منح الرخصة لطالبا من قبل السلطة المختصة بتوافر جميع الشروط والإجراءات القانونية، فهنا تكون السلطة المانحة متعسفة في حق طالبا نظراً لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، وبالتالي فإن الضمانات التي كفلها المشرع غير كافية، مما يتعين على طالبا اللجوء إلى القضاء باعتباره الطريق الفيصل والأنجح لحماية حقوقه من احتمال تعسف الإدارة بما يكفل هذا الأخير التوازن المفقود بين طرفي المنازعة القائمة.

ونختم هذا البحث بما تم التوصل إليه من نتائج وتوصيات:

النتائج:

- وضع المشرع العمراني لترسانة قانونية في مجال العمران، مع تبسيطه للإجراءات التي تنظمه تماشياً وتطوير المدن والفكر العمراني السليم، من أجل تجنب البناءات الفوضوية، إلا أن هذه الأخيرة في تزايد وهذا راجع إلى ثقافة المواطن ومدى وعيه في هذا المجال.

- على الرغم من أن سلطة الإدارة المانحة لرخصة البناء مقيدة ، إلا أنه يمكنها التعسف في حق طالبها وعدم منحه الرخصة رغم توافر الشروط.

- عدم تحديد المشرع العمراني لحالات سحب رخصة البناء في قوانين التهيئة والتعمير خاصة وأن نظرية السحب كآلية تمس بفكرة الحقوق المكتسبة لا سيما في مجال رخصة البناء.
التوصيات:

- إضافة نص قانوني في قانون التعمير يعالج حالات سحب رخصة البناء، نظراً للأهمية التي تكتسبها نظرية السحب.

- عدم وضوح معنى بعض المواد مما جعلها صعبة التطبيق نذكر منها نص المادة 52 من القانون 90 - 29، حيث جاءت بمصطلح التمديد من دون تحديد معناه أو المقصود منه، فهل يُقصد به الزيادة في مساحة البناء أم الزيادة في عدد الطوابق؟.

- ضرورة إدراج كل من الحائز وصاحب حق الامتياز ضمن الأشخاص الذين يتقدمون بطلب رخصة البناء المنصوص عليهم في المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15 - 19.

- عدم وجود تناسق بين القانون 90 - 29 و المرسوم التنفيذي 15 - 19، حيث نص القانون على أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض، بينما التنظيم فوض لبعض الأشخاص طلب رخصة البناء.

الملاحق

الملحق رقم 01

الملحق رقم 02

الملحق رقم 03

الملحق رقم 04

الملحق رقم 05

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: المصادر

1- الدستور:

1- دستور 2016 الصادر بموجب القانون 16-01 المؤرخ في 06/03/2016،
جريدة رسمية العدد 14 المؤرخة في 07/03/2016.

2- النصوص القانونية:

1- القانون العضوي 98 - 01 المؤرخ في 30/05/1998، المتعلق باختصاصات مجلس
الدولة و تنظيمه و عمله، جريدة رسمية العدد 37 الصادرة بتاريخ 02/06/1998.

2- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقانون التهيئة و التعمير،
الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990، المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ
في 14/08/2004، الجريدة الرسمية العدد 51 لسنة 2004.

3- القانون 08 - 15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام
إنجازها، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة بتاريخ 30 أوت 2008.

4- القانون 82-02 المؤرخ في 06/02/1982، المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة
الأراضي للبناء، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادرة بتاريخ 09 فيفري 1982.

5- القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990، المتضمن قانون التوجيه العقاري،
1990، الجريدة الرسمية العدد 49.

6- القانون رقم 97 - 02 المؤرخ في 31/12/1997، المتضمن قانون المالية لسنة
1998، الجريدة الرسمية العدد 89.

7- القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 22/07/2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية
العدد 37 الصادرة بتاريخ 03 جويلية 2011.

8- القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية
و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.

9- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة
الرسمية العدد 78، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-85 المؤرخ في 13/05/2007

المدعم بالاجتهاد القضائي.

3- النصوص التنظيمية

1- المرسوم التنفيذي 15 - 19 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، جريدة رسمية العدد 7، المؤرخة في 12 فيفري 2015.

ثانيا: المراجع

1- المؤلفات:

أ- باللغة العربية:

1- أ.اسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004.

2- أ.أنور طلبة، دعوى التعويض، الطبعة الأولى، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2014.

3- أ. جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري (قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة)، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

4- أ. جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري (قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة)، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

5- أ. جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري (قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

6- أ. خير الدين بن مشرنن، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي تدمير و حفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2014.

7- أ. رمضان أبو عبد الله، أحكام الوكالة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

8- د. الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005.

9- أ. سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014.

- 10- أ. عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، قانة للنشر و التوزيع، باتنة، 2001.
- 11- أ. عبد القادر بن عدو، ضمانات تنفيذ الأحكام الإدارية ضد الإدارة العامة، دار هومه، الجزائر، 2010.
- 12- د. عبد المنعم خليفة عبد العزيز، دعوى التعويض الإداري في الفقه وقضاء مجلس الدولة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2009.
- 13- أ. عطا الله بوحמידة، الوجيز في القضاء الإداري - تنظيم و عمل و اختصاص - ، دار هومه، الجزائر، 2011.
- 14- أ. د. عمار بوضياف، القرار الإداري - دراسة تشريعية قضائية فقهية -، الطبعة الأولى، دار الجسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.
- 15- أ. د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2014.
- 16- أ. د. عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، طبعة أولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.
- 17- أ. د. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية - دراسة تأصيلية تحليلية مقارنة - ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1994.
- 18- أ. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث التعديلات، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2008.
- 19- د. ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1995.
- 20- د. ماجد راغب الحلو، دعاوى القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2010.
- 21- أ. د. محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء -، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.

- 22- د. ميسون جريس الأعرج، عيب السبب في القرار الإداري، عيب السبب في القرار الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر و التوزيع ، الأردن، 2015.
- 23- د. ولد رابح صافية إقنولي، قانون التعمير الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر، الجزائر، 2014.

ب- باللغة الأجنبية:

- 1-Djillali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Paris, 2006.
- 2-Gérard Patrick, Pratique du droit de l'urbanisme, 5eme éd, EYROLLES, Paris, 2007.
- 3-Henri jacquot, François Priet, Droit du l'urbanismes, Dalloz, 3eme éd, 1998.

2- المقالات:

- 1- د. الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، دون سنة نشر.
- 2- د. الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثاني، محمد خيضر، بسكرة، جوان 2002.
- 3- د. الزين عزري، المسؤولية عن خطأ عدم مشروعية قرارات العمران الفردية، مجلة المفكر، العدد الأول، مارس 2006.
- 4- د. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني الصادرة عن مجلس الأمة، العدد التاسع، جويلية 2005.
- 5- د. الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، جامعة محمد خيضر، بسكرة، دون سنة نشر.
- 6- د. الزين عزري، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
- 7- أ. عايدة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد و الإدارة و القانون، العدد 39، 2014.

- 8- د. عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخص البناء، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.
- 9- د. عبد القادر غيتاوي، القرار الإداري بين نفاذه و جواز وقف تنفيذه، مجلة دفاتر السياسة و القانون، العدد التاسع، قسم الحقوق، جامعة أدرار، الجزائر، جوان 2013.
- 10- د. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء و الهدم - ، مجلة الفقه و القانون، العدد الثالث، جانفي 2013.
- 11- أ. عمر حمدي باشا، رخصة البناء، مجلة الموثق، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الثامن، 2003.
- 12- أ. د. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد الأول، 2007.

3- أطروحات دكتوراه:

- 1- عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 2 جوان 2007.
- 2- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
- 3- فايزة جروني، طبيعة قضاء وقف تنفيذ القرارات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011.
- 4- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
- 5- منصور مجاجي، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، قسم قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2008.
- 6- منى مقلاتي، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة في التشريعات المقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة لحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.

4-المذكرات:

أ- مذكرات الماجستير

- 1- أمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013.
- 2- بوعلام أوقارت، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012.
- 3- زهرة أبرياش، دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2010.
- 4- ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008.
- 5- الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 6- عبد السلام حسيني، رخصة البناء و حماية البيئة في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013.
- 7- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري و إدارة عامة، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 8- عيسى حمادة، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة ماجستير في التهيئة و التعمير، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
- 9- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، قسم قانون عام، تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.
- 10- فايزة براهيم، الأثر المالي لعدم تنفيذ الأحكام القضائية الإدارية، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2012.
- 11- فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، شعبة قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.

12- كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون إداري ومالية عامة، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

13- محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.

14- وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه، شعبة قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012.

15- وردية نصرور، فاطمة عمراري، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير، تخصص قانون جنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2001.

ب- مذكرات ماستر

1- آمنة درابلة، نعيمة طربوش، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة ماستر، تخصص قانون عام، منازعات إدارية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2014.

2- إيمان شخاب، أحمد صابر حوحو، الرقابة الإدارية على أدوات التهيئة و التعمير، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

3- سعاد مقلد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر - بسكرة-، 2014.

5- عبد الحكيم قواوة، رخصة البناء و منازعاتها، مذكرة ماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق محمد خيضر، بسكرة، 2015.

ج- مذكرات إجازة المدرسة العليا للقضاء

1- أحمد حامد، إجراءات الدعوى وفقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.

2- إسماعيل لقودعي، البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة نهاية تكوين، المدرسة العليا للقضاء، 2008.

3- حدة دراف، عيوب القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.

- 4- حورية طراد، عيب عدم الاختصاص كوجه من أوجه إلغاء القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.
- 4- دحمان بوجعران، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة في ظل قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
- 5- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005-2006.
- 6- محمد سفيان بعزيز، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
- 7- نصيرة مداني، أوجه إلغاء القرارات الإدارية، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.
- 8- ياسمين بوزار، عيب الانحراف في استعمال السلطة، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2010.

خامسا: القرارات القضائية:

1- قرارات المجلس الأعلى

- 1- المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، المؤرخ في 11 / 07 / 1981، مجلة الاجتهاد القضائي، عدد خاص، ص 196، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري.
- 2- المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، الصادر بتاريخ 11/07/1981، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول.
- 3- المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 29432 الصادر بتاريخ 27 / 01 / 1982، صورية زردوم، دور رقابة القاضي الإداري في منازعات التعمير و البناء، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.
- 4- المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 29432، الصادر بتاريخ 11/07/1982، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري.

2-قرارات المحكمة العليا

- 1- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 151591، الصادر بتاريخ 1997/06/11، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري.
- 2- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 73644، الصادر بتاريخ 1989/10/21، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري.
- 3- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 115984، الصادر بتاريخ 1994/11/09، عمر حمدي باشا، القضاء العقاري.
- 4- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 22236، الصادر بتاريخ 1981/07/11، حورية طراد، عيب عدم الاختصاص كوجه من أوجه إلغاء القرار الإداري، مذكرة لنيل إجازة القضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.
- 5- المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 62040، الصادر بتاريخ 1990/02/10، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

3- قرارات مجلس الدولة

- 1- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003916، الصادر بتاريخ 2002/04/08، عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية.
- 2- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003639، الصادر بتاريخ 2002/10/01، عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية.
- 3- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 11، الصادر بتاريخ 2003/11/07، قرار غير منشور.
- 4- مجلس الدولة، قرار رقم 12، الصادر بتاريخ 2001/01/08، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 5- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 029665، الصادر بتاريخ 2007/04/25، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث.
- 6- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 005594، الصادر بتاريخ 2003/01/07، قرار غير منشور.

- 7- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003594، الصادر بتاريخ 2001/01/14،
عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري.
- 8- مجلس الدولة الغرفة الثالثة، قرار رقم 011456، الصادر بتاريخ 2004/02/10،
عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية.
- 9- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003850، الصادر بتاريخ 2002/02/11،
قرار غير منشور.
- 10- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 012013، الصادر بتاريخ
2004/03/09، قرار غير منشور.
- 11- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 007763، الصادر بتاريخ
2003/03/11، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري (قرارات المحكمة العليا
و مجلس الدولة)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- 12- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 002181، الصادر بتاريخ
2001/03/19، قرار غير منشور.
- 13- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 038284، الصادر بتاريخ
2008/04/30، جمال سياس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثالث.
- 14- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 016148، الصادر بتاريخ
2004/05/11، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004.
- 15- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 016558، الصادر بتاريخ
2004/05/11، قرار غير منشور.
- 16- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 017749، الصادر بتاريخ
2004/05/25، مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004.
- 17- مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 179545، الصادر بتاريخ
2000/06/17، ساجية حماني، المراقبة التقنية للبناء.
- 18- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003780، الصادر بتاريخ
2001/07/16، عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري.

19- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003594، الصادر بتاريخ 2002/10/01، قرار غير منشور.

20- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003798، الصادر بتاريخ 2006/10/31، عبد العزيز نويري.

21- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003798، الصادر بتاريخ 2006/10/31، عبد العزيز نويري.

22- مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، قرار رقم 003408، الصادر بتاريخ 2001/11/06، مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002، عمار بوضياف، دعوى الإلغاء.

الفهرس

الفهرس

- 1.....مقدمة
- 4.....الفصل الأول: أحكام رخصة البناء
- 6.....المبحث الأول: ماهية رخصة البناء
- 6.....المطلب الأول: مفهوم لرخصة البناء
- 7.....الفرع الأول: تعريف رخصة البناء
- 7.....أولاً: التعريفات القضائية
- 7.....1- القضاء الفرنسي
- 8.....2- القضاء المصري
- 8.....ثانياً: التعريفات الفقهية
- 9.....الفرع الثاني: خصائص رخصة البناء
- 9.....أولاً: صدور قرار إداري قبلي من جهة إدارية مختصة
- 10.....ثانياً: صادرة بالإرادة المنفردة
- 10.....ثالثاً: اشتغال الترخيص على إقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم
- 11.....رابعاً: احترام قرار رخصة البناء أدوات و رخص العمران العليا
- 11.....الفرع الثالث: أهمية رخصة البناء
- 12.....المطلب الثاني: مجال تطبيق رخصة البناء
- 13.....الفرع الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
- 13.....أولاً: تشييد بناء جديد

- 14.....ثانيا: تحويل البناء
- 15.....ثالثا: امتداد البناء
- 16.....الفرع الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
- 18.....المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة البناء
- 19.....المطلب الأول: طلب الحصول على رخصة البناء
- 19.....الفرع الأول: صفة طالب رخصة البناء
- 20.....أولا: المالك أو وكيله
- 21.....ثانيا: المستأجر المرخص له قانونا
- 21.....ثالثا: الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية
- 22.....رابعا: صاحب شهادة الحيازة و حق الامتياز
- 22.....الفرع الثاني: مضمون طلب رخصة البناء
- 23.....أولا: الوثائق التي تثبت الصفة
- 23.....ثانيا: الوثائق الخاصة بالبناء
- 25.....ثالثا: تأشيرة المهندس المعماري
- 26.....الفرع الثالث: إجراءات إيداع الطلب المتعلق برخصة البناء
- 27.....المطلب الثاني: كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة البناء
- 27.....الفرع الأول: الجهات المختصة بمنح رخصة البناء
- 28.....أولا: رئيس المجلس الشعبي البلدي
- 28.....1- بصفته ممثلا للبلدية

- 28.....2- بصفته ممثلاً للدولة.....
- 29.....ثانياً: رخصة البناء من اختصاص والي الولاية.....
- 29.....ثالثاً: رخصة البناء من اختصاص الوزير المكلف بالتعمير.....
- 30.....الفرع الثاني: التحقيق في طلب رخصة البناء.....
- 31.....أولاً: مضمون التحقيق.....
- 32.....ثانياً: ميعاد التحقيق.....
- 33.....الفرع الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة البناء.....
- 34.....أولاً: قرار الموافقة بمنح الرخصة.....
- 36.....ثانياً: قرار رفض منح رخصة البناء.....
- 36.....1- حالات الرفض الوجوبية.....
- 37.....2- حالات الرفض الجوازية.....
- 38ثالثاً: قراري تأجيل البت في طلب رخصة البناء و سحبها.....
- 381- قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء.....
- 39.....2- قرار سحب رخصة البناء.....
- 42.....الفصل الثاني: منازعات رخصة البناء.....**
- 43المبحث الأول: دعوى الإلغاء في مادة رخصة البناء.....
- 43.....المطلب الأول: دعوى إلغاء قرار رفض المنح أو سحب الرخصة.....
- 44.....الفرع الأول: دعوى إلغاء قرار رفض منح رخصة البناء.....
- 44.....أولاً: شروط الطعن في قرار رفض المنح المتعلق بالبناء.....

- 44.....1- الشروط العامة.
- 44..... أ- شروط متعلقة بالطاعن.
- 45..... ب- شروط متعلقة بالعريضة.
- 47..... ج- شرط الاختصاص القضائي.
- 48.....2- الشروط الخاصة.
- 48..... أ- شرط الميعاد.
- 48..... ب- شرط التظلم الإداري المسبق.
- 49..... ج- محل الطعن بالإلغاء.
- 50..... ثانيا: أسس دعوى الإلغاء.
- 50.....1- عدم المشروعية الداخلية.
- 51..... أ- عيب السبب.
- 51..... ب- عيب المحل.
- 53..... ج- عيب الهدف.
- 54.....2- عدم المشروعية الخارجية.
- 54..... أ- عيب الاختصاص.
- 59..... ب- عيب الشكل و الإجراءات.
- 61..... الفرع الثاني: دعوى إلغاء قرار سحب رخصة البناء.
- 62..... الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء.
- 62..... أولا: آثار البطلان على المستفيد و الغير.
- 63..... ثانيا: آثار البطلان على الإدارة.
- 64..... المطلب الثاني: الدعوى الاستعجالية.
- 65..... الفرع الأول: شروط دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم.
- 65..... أولا: الشروط الشكلية.
- 1- أن يكون طلب وقف تنفيذ قرار الهدم متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع.
- 65.....

- 66.....2- أن يقدم الطلب الرامي إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة.....66
- 66.....ثانيا: الشروط الموضوعية.....66
- 66.....1- شرط الاستعجال.....66
- 67.....2- شرط الجدية.....67
- 67.....3- شرط عدم المساس بأصل الحق.....67
- 69.....الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة.....69
- 69.....أولا: المحاكم الإدارية.....69
- 69.....ثانيا: مجلس الدولة.....69
- 70.....المبحث الثاني: دعوى التعويض.....70
- 71.....المطلب الأول: الواقعة و الضرر المحرك للمسؤولية.....71
- 72.....الفرع الأول: الخطأ المحرم للمسؤولية.....72
- 72.....أولا: الأعمال غير المشروعة.....72
- 73.....ثانيا: أفعال التعدي.....73
- 73.....الفرع الثاني: الضرر المستوجب التعويض.....73
- 74.....أولا: أن يكون الضرر محققا.....74
- 75.....ثانيا: أن يكون الضرر ماديا.....75
- 75.....1- الأضرار المرتبطة بالبناء.....75
- 75.....2- الأضرار الناتجة عن اضطرابات الجوار المختلفة.....75
- 75.....ثالثا: أن يكون الضرر ثابتا و مؤكدا.....75

76.....المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض

78.....الفرع الأول: التعويض العيني

78.....الفرع الثاني: التعويض بمقابل

79.....الخاتمة

قائمة المراجع