

جامعة 08 ماي 45  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قالمة

تخصص: قانون عام (منازعات إدارية)



قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنييل شهادة الماستر في القانون:

## المنازعات العمرانية في التشريع الجزائري

إشراف:

الدكتور محمد حميداني

من إعداد الطلبة:

– عميروش محمد

– بن باخة نصر الدين

### تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	محمد حميداني	08 ماي 1945	دكتور	مشرفا
02	منية شوايدية	08 ماي 1945	دكتور	رئيسا
03	عبد العزيز نويري	08 ماي 1945	دكتور	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2013-2014

## شكر وتقدير

اللهم إن كان قيد النعم شكرها، فلك الحمد

وحدك على أن وفقتنا لاختيار سبل العلم والمعرفة

وأعنتنا على إتمام هذا البحث.

كما لا يسعني وأنا في بداية سطر هذه الكلمات إلا أن أتوجه

بجزيل الشكر والامتنان إلى الأستاذ الفاضل "محمد حميداني"

لقبوله الإشراف على هذا البحث، وكان له عظيم

الأثر في إنجازه بتوجيهاته وإرشاداته القيمة.

كما أتوجه بالشكر والعرفان لجميع الأساتذة الذين

كان لهم الفضل في تكويني الدراسي.

# المقدمة

## مقدمة:

يكتسي موضوع التعمير أهمية بالغة في الوقت الحالي نظرا للتوسع الحضري و النمو الديمغرافي المتزايد الذين تعرفهما المدن و التجمعات العمرانية في الدول، و خاصة منها النامية . هذه المتغيرات أصبحت تستوجب البحث عن سياسة تعمرية في مستوى هذه التحديات لملائمة الأوضاع الاقتصادية و الاجتماعية . فالتعمير اليوم يطرح قضايا و مشاكل أكثر تعقيدا و تشعبا من أي وقت مضى نظرا لتباين عناصره و ارتباطه المباشر بالحاجيات اليومية و الأساسية للسكان قضايا لا يمكن تدبيرها بقرارات مرتجلة لأن ذلك من شأنه أن يساهم في إنتاج مجالات حضرية غير قادرة على أداء وظائفها التنموية.

و التعمير حسب بعض المهتمين هو مجموعة من الإجراءات التقنية و القانونية و الاقتصادية و الاجتماعية التي يجب أن تعمل على تحقيق نمو متناسب و منسجم عقلا و إنسانيا للكتل العمرانية. و يقصد به في نظر البعض فن تهيئة المدن أو بالأحرى علم المدينة أو علم الكتل العمرانية التي تظهر تكاملا و استمرارية و المعدة إما للسكن أو العمل أو التبادل الاجتماعي.

و يستنتج من هذه التعاريف أن التعمير يهدف بشكل عام إلى مسألتين: أولهما تنمية المجتمع و ذلك بتنظيم الحياة الاجتماعية للأفراد المنتمين إليه و ثانيهما تدبير المجال بغية تخطيط التوسع العمراني و في هذا السياق كان طبيعيا أن يهتم المشرع الجزائري بتنظيم المجال و أن تصدر بهذا الخصوص جملة من النصوص القانونية لضبط الجوانب المتعلقة بالظاهرة العمرانية.

فيعتبر الأمر 67/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتعلق برخصة البناء-رخصة التجزئة-

أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال و بعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية، حاول من خلالها المشرع الجزائري التدخل و علاج المسائل المتعلقة بالعمران أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير و التوسع العمراني الضخم و البناء الفوضوي اللامسؤول، فصدر القانون 02/82 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء و رخصة التجزئة الذي ألغى جميع الأحكام القانونية المخالفة له و كذا القانون 03/83 المؤرخ في 05/02/1983 المتعلق بحماية البيئة.





كما حدد المشرع الجزائري انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 ليصدر في نفس التاريخ الأمر 211/85 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي المخصصة للبناء بالإضافة إلي مجموعة من المراسيم. وإذا أردنا مسaire التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال فقد صدر الأمر 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 الذي ينص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة بإستثناء ما يتعارض مع السيادة الوطنية أو يشمل قواعد التمييز العنصري وبذلك تم العمل بالمرسوم الفرنسي الصادر في 31-12-1958 إلى غاية صدور الأمر 67-75 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال وبعدها صدرت مجموعة من القوانين حاول خلالها المشرع تنظيم حركة البناء داخل القطر الجزائري.

وفي بداية التسعينات و في ظل الإصلاحات العامة التي شرع فيها تطبيق لدستور 1989 عرفت قواعد التهيئة و التعمير تحولا كبيرا و عميقا تجسد بصدور قانون الولاية و البلدية 08/90 و 09/90 على التوالي المؤرخين في 07/04/1990 المعدلين و المتممين بالقانون العضوي رقم 11-10 المؤرخ في 22 يوليو 2011 و الامر 07/12 المؤرخ في 21 فيفري 2012; اللذان حددا صلاحيات و مجال تدخلهما في هذا المجال كهيئات إدارية لضمان الرقابة و صدور قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الذي صنف الأراضي من حيث طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري ثم يليه قانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير والمراسيم التنفيذية المطبقة له والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية و حاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني لوضع قواعد و آليات للرقابة و لا سيما تلك المتعلقة بالرقابة و تفتيش أدوات التهيئة و التعمير.

غير أن الأزمة الأمنية الحادة و الأوضاع التي عاشتها البلاد أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة مما جعل بعض القوانين الهامة لاسيما المتعلقة بالرقابة البعدية و كذا ضبط قواعد البناء في المناطق المحمية تتأخر عن الصدور طيلة هذه السنوات الأمر الذي أدى إلى فراغ تشريعي كبير و ذلك إلى غاية عام 1998 و هي كما يلي:

من سنة 1992 إلى 1997 لم يكن في الجزائر برلمان.<sup>1</sup>

إن هذه الترسانة و الحجم الكبير من القوانين دلالة على أهمية مجال التهيئة و التعمير و احتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين و الأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال. ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن قواعد التهيئة مرتبطة بللنظام العام و تفرض عقوبات على مخالفتها باعتبارها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية اجتماعية اقتصادية و ثقافية تعلق على المصالح الذاتية للأشخاص.

إلا أن وجود القوانين لا يعني نهاية الخروقات في هذا الميدان بل وربما التطور الاقتصادي والاجتماعي والحاجة الملحة للسكن والمباني سيزيد في عددها وحدثها. لهذا يكون من الضروري إحداث سلطات رادعة لهذه المخالفات. ومن هنا أقر المشرع الجزائري دور للقضاء بمختلف أشكاله في مجال التعمير كمرحلة أخيرة في مواجهة الخروقات التعميرية التي يعرفها هذا الميدان. وعليه يأتي هذا العمل كاستجابة لاهتمام ذي بعدين يتمثل في بلورة إطار تدخل القوانين في مواجهة الخروقات و الاختلالات التي يعرفها ميدان العمران. و ضمان تطبيقه تطبيقا سليما في ارض الواقع.

1 - نظرا لغياب البرلمان في الجزائر من سنة 1992 - 1997 كانت كل القوانين تصدر بأوامر، و أدى غياب البرلمان إلى تعطل حركة التشريع في الجزائر.

- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 05/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي.
- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06/12/1999 المحدد لقواعد الفندقية المواد من 46-56 المتعلقة بقواعد بناء المؤسسات الفندقية.
- القانون رقم 20/01 المؤرخ في 24/04/2000 المتعلق بتهيئة الإقليم و تنميته المستدامة.
- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنميته.
- القانون رقم 01/03 المتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة.
- القانون رقم 02/03 يحدد القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحيين.
- القانون رقم 03/03 يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية و المؤرخة في 17/02/2003.
- المرسوم التنفيذي 206/07 المؤرخ في 30/06/2007 يحدد شروط و كفيات البناء و شغل الأراضي على الشريط الساحلي و شغل الأجزاء الطبيعية المتاحة للشواطئ و توسيع المنطقة.
- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008 يحدد قواعد بناء البنايات و إنجازاتها.
- مرسوم تنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح لمطابقة البنايات.
- مرسوم تنفيذي رقم 344/09 المؤرخ في 22/10/2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

كما تبدو أهمية الموضوع من خلال تناوله في إطار القضاء الإداري. في حين أن موضوعنا انصب على المنازعات التي يختص بها كل من القضاء الإداري و العادي بشقيه المدني والجزائي في ضبط مخالفات التعمير.

الأمر الذي يفرض مجموعة من التساؤلات حول الحماية التي توفرها قوانين التعمير للمتضررين من المخالفات؟ وما هو الدور الذي يلعبه القضاء في حماية وضبط هذه المخالفات؟

وإلى أي حد استطاع القضاء خلق نوع من التوازنات بين المصلحتين العامة والخاصة من خلال فحصه لشرعية القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير؟

وهل يمكن الاعتماد فقط على قوانين التعمير و الإجهادات القضائية للحد من هذه الاختلالات؟

أم لابد من إعادة النظر في مجموعة من الآليات التي لها تأثير مباشر على قطاع العمران.

من خلال هذه الأسئلة تظهر لنا جليا عناصر الإشكالية التي عن طريقها يمكن معالجة هذا

الموضوع، وفي عرضنا لي هذا البحث نعتمد على فصلين خصص الفصل الأول لدراسة الرقابة

الإدارية على أعمال التهيئة والتعمير في حين تناولنا في الفصل الثاني ال منازعات المتعلقة بلتهيئة

والتعمير. و يتضمن كل واحد منهما ثلاث مباحث. كما اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي.

الفصل الأول:

الرقابة الإدارية على أعمال

التهيئة والتعمير

## مقدمة الفصل

منذ صدور القانون 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و قبله القانون 25-90 المتعلق

بالتوجيه العقاري تبنى المشرع الجزائري توجه جديد ونمط و إستراتيجية للرقابة من شأنها ضمان احترام القواعد في مجال النشاط العمراني و هذا بوضع حد للظاهرة البناءات الفوضوية وتحقيق الاستعمال اللاعقلاني للأراضي، كما حاول تفادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة تفاديا لبروز الوضعيات الالاقانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها و هذا بوضع تنظيم أكثر حزما يحدد قواعد شغل العقار الحضري و التوسع العمراني من حيث القواعد الموضوعية و الإجراءات و كذا الجهات الإدارية المؤهلة لممارسة عمليات الرقابة و كذلك بفرض عقوبات جزائية فيما يخص المخالفات.

و هذا بوضع التقنيات و الميكانيزمات التي تفرض إحترامها و إلزاميتها في إطار الرقابة القبلية أو رقابة المتابعة " الرقابة البعدية " على الأنشطة العمرانية.

إلى جانب ذلك فإن المشرع فرض آليات من أجل حماية المساحات و المواقع المحمية البارزة و هذا بتحديدتها والعمل على تصنيفها و كذا فرض قواعد متميزة تختص بها بموجب أحكام تشريعية خاصة نظرا للإعتبارات التاريخية، الثقافية ، الحضارية ، البيئية ،الاقتصادية التي تقوم عليها.

**المبحث الأول: آليات الرقابة القبلية:**

نتعرض من خلال هذا المبحث إلى القواعد القانونية العامة للتهيئة و التعمير و إلى الرقابة الإدارية القبلية بواسطة أدوات التعمير و كذا عن طريق الشهادات و الرخص.

**المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير:**

إن هذه القواعد هي عبارة عن قواعد موضوعية تتعلق بالأرض القابلة للتعمير و مقاييس البناء كحد أدنى من القيود و الالتزامات الواجب احترامها في أي عملية للتشييد أو البناء أو في حالة غياب أدوات التعمير أي قبل اعتمادها و المصادقة عليها قانونا.

**الفرع الأول: في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري:**

تضمن هذا القانون مبادئ و قواعد قانونية جديدة تتماشى مع التوجيه الجديد للدولة الجزائرية نحو نمط اقتصاد السوق بموجب دستور 1989، حيث قام بتكريس حق الملكية العقارية الخاصة و تحرير المعاملات المتعلقة بالعقارات و كذا تحديد الأصناف القانونية العامة لها و كذلك التصنيف التقني للأراضي و تعريفها.<sup>1</sup>

و عليه فقد تعرض إلى تعريف الأراضي العامرة و الأراضي القابلة للتعمير في إطار تحديد عناصرها التقنية<sup>2</sup>، ودون أن يغفل التعرض إلى المساحات و المواقع المحمية و الاعتبارات التي تقوم عليها ووسائل حمايتها و هذا بموجب أحكام تشريعية خاصة. و أخيرا و في إطار التهيئة و التعمير فقد تنطرف القانون 90-25 للأحكام المتعلقة بالأراضي العامرة و القابلة للتعمير من حيث ما يلي<sup>3</sup>:

- التعريف بأدوات التعمير و الأسس التقنية التي تقوم عليها.
- إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و القوة الإلزامية لها.

<sup>1</sup> - فقد عمد إلى معالجة موضوع تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إرجاع الأراضي إلى ملاكها الأصليين (الأمر المتعلق بالعقار الفلاحي) ملغيا بذلك قانون الثورة الزراعية و أحكام الأمر 74-26 المتعلق بتكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات و كذا تحديد سندات إثبات الملكية العقارية و حيازتها .  
أنظر المواد 39 إلى 47 - و 75-89 و إلغاء القيود و الرخص المسبقة المفروضة من أجل التعامل في العقارات كالمرسوم رقم 64-15.

أنظر المادة 03 وما يليها في تعريف أنواع الأراضي - و المواد 23 و ما يليها في تحديد أنواع الأملاك : أملاك وطنية - أملاك خاصة - أملاك و قفية.

<sup>2</sup> - المواد 20 - 21 - 22 من قانون 25/90 المؤرخ 18/11/1990 يتضمن بالتوجيه العقاري، ج ر، عدد 36.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 66 إلى 74 من قانون 25/90.

- إنشاء هيئات التيسير و التنظيم للمحافظة العقارية التابعة للجماعات المحلية.
- إنشاء حق الشفعة للدولة و مؤسساتها.
- القيود الخاصة في استعمال الأراضي و كيفية التحويل إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير.

#### الفرع الثاني: في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير:

- يتضمن هذا القانون وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير و تكوين و تحويل المبنى في إطار التيسير الاقتصادي للأراضي و الموازنة بين وظائف السكن و الفلاحة و الصناعة و أيضا و قاية المحيط والأوساط الطبيعية و المساحات و المواقع المحمية على أساس احترام مبادئ أهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة و التعمير.<sup>1</sup>
- فقد حدّد الأحكام القانونية و التنظيمية كحد أدنى الخاصة بالنشاط العمراني و في غياب أدوات التعمير كتعريف القطع الأرضية القابلة للبناء و المواصفات و مقاييس البناء عليها.
  - التعريف بأدوات التعمير من حيث تشكيلها و الوظائف المسندة لها و إجراءات إعدادها و المصادقة عليها و الجهات الإدارية المختصة بالاستشارة و كذلك الأهداف التي ترمز تحقيقها.
  - تحديد المناطق المحمية و التعريف بها و قواعد و إجراءات حمايتها كالساحل و الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والغابات.
  - تحديد الجهات الإدارية المكلفة بالرقابة و وضع المخالفات و العقوبات المقررة لها و اختصاصات الجهات الفضائية في ذلك.

- النص على مختلف الشهادات و الرخص الإدارية و طرق تسليمها و كذا الطعن فيها.

#### الفرع الثالث: في المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء:

- يضع هذا المرسوم القواعد الفنية العامة للأراضي العمرانية و المقاييس الواجب اعتمادها في البناءات كحد أدنى من الضوابط أو في حالة غياب أدوات التعمير و التي على أساسها تمنح رخصة البناء أو يرفض منحها أو تمنح ضمن أحكام و شروط خاصة يضاف إليها ما جاء به القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13-09-1992 يتعلق بحقوق البناء المطبقة على الأراضي الواقعة خارج المناطق العمرانية للبلدية و المرسوم التنفيذي 90/2000 يتضمن التنظيم الحراري في البناءات الجديدة. و يمكن حصرها كما جاء في هذا المرسوم إلى ما يلي:

<sup>1</sup> - المادة 01 من قانون 29/90 المؤرخ 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر، رقم 52، لسنة 1990.

- ✓ من حيث موقع البناءات و الطرق المؤدية إليها.
- ✓ من حيث موقع البناءات و حجمها.
- ✓ من حيث كثافة البناءات في الأرض عن طريق تحديد معاملات استغلال الأراضي العمرانية.<sup>1</sup>
- ✓ من حيث المظهر العام للبناءات و الشكل الخارجي.
- ✓ من حيث الإجراءات التي تطبق على العمارات ذات الاستعمال السكني.

### المطلب الثاني: الرقابة باستعمال أدوات التعمير:

إنه من أهم الضمانات التي جاء بها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير و جعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها وهذا عندما نصّ في المادة 14 منه بقولها "و تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما"، و نصت المادة 10 منه كذلك على أنه: "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يناقض مع التنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".

و في حالة غياب هذه الأدوات حدّد كذلك القواعد العامة للتعمير التي تشكل حد أدنى يجب احترامه في إنجاز أية بناء أو مشروع عمراني و عليه فإنّ أدوات التهيئة و التعمير هي تلك الآليات التي تحدّد التوجهات الأساسية لتهيئة الأراضي كما تضبط توقعات التعمير و قواعده و تحدّد على وجه الخصوص الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات ووقاية النشاطات الفلاحية و حماية المساحات الحساسة و المواقع و المناظر و تعيين الأراضي العمرانية و تحقيق التوازنات بين مختلف النشاطات الاجتماعية و الاقتصادية ذات المنفعة العامة المتعلقة بالعمران [صناعة، فلاحية، سكن] و البناءات المرصودة للاحتياجات الآتية و المستقبلية في مجال التجهيزات الجماعية المتعلقة بالخدمة و النشاطات و المساكن و تحدّد أيضا شروط التهيئة و البناء للمواجهة الأخطار الطبيعية<sup>2</sup> وهي نوعان :

<sup>1</sup> - المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 يحدد القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء، قانون التعمير، طبعة 2014، منشورات برتي، ص 52.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 11 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.



الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية P.D .A .U<sup>1</sup>:

و قد نصت عليها المواد 16 إلى 30 من القانون 29-90 و المرسوم التنفيذي 91-177 المؤرخ في 28-05-1991 يحدّد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادقة عليه.

أولاً. التعريف:

هو أداة للتخطيط و التسيير المجالي و الحضري ، تحدّد فيه التوجيهات الأساسية للسياسة العمرانية و ضبط التوقعات المستقبلية للتعمير آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.<sup>2</sup>

ثانياً. مشتملاته : يشمل هذا المخطط على ما يلي :

✓ **تقرير توجيهي** : تحدّد فيه التوجهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي و آفاق التنمية العمرانية و المناطق التي سوق يطبّق فيها، و يمكن أن يضم بلدية أو مجموعة من البلديات تجمع بينهما مصالح اقتصادية و اجتماعية باقتراح من رؤساء المجالس الشعبية للبلديات المعنية و بقرار من الوالي المختص إقليمياً.

✓ **نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة و حسب الأولويات و عليه:**

- يحدّد التخصيص العام للأراضي على تراب البلدية أو مجموعة من البلديات حسب القطاع.
- يحدّد توسّع المباني السكنية و تركز المصالح و النشاطات و موقع التجهيزات الكبرى و الأساسية.

- يحدّد مناطق التدخل في الأنسجة الحضرية و المناطق الواجب حمايتها .

كما يقسم المنطقة التي يتعلّق بها إلى قطاعات محدّدة كما يلي:

- القطاعات المعمّرة الحالية.
- القطاعات المبرمجة للتعمير على الأمدين القصير و المتوسط في آفاق 10 سنوات.
- قطاعات التعمير المستقبلية على المدى البعيد في آفاق 20 سنة.
- القطاعات الغير قابلة للتعمير.

<sup>1</sup> - Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 16 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلّق بالتهيئة والتعمير .

كما تحدّد فيه أيضا الإتفاقات والبناءات الممنوعة ، كثافة التعمير ، المساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي، مناطق إنجاز المنشآت الكبرى والمرافق العامة و شروط البناء في المناطق المحمية.

✓ المستندات البنائية أو المخططات وهو تجسيد تقني لما جاء في المخطط.

ثالثا. إجراءات الإعداد و المصادقة:

- 1- المبدأ أنه يجب تغطية كل بلدية بمخطط توجيهي للتهيئة و التعمير يتمّ إعداده بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تتمّ الموافقة على مشروع المخطط بعد مداولة المجلس الشعبي للبلدية أو البلديات المعنية.
- 2 -إجراء تحقيق عمومي من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني خلال مدة 45يوم.<sup>1</sup>
- 3- عرض المشروع للإطلاع على كلا من رؤساء غرف الفلاحة ، رؤساء المنظمات المهنية، رؤساء الجمعيات المحلية و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبنية في المرسوم أعلاه.
- 4 - المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي.
- 5- يصادق على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و حسب الحالة و تبعا لأهمية البلديات:
- بقرار من الوالي : بعد أخذ رأي المجلس الشعبي الولائي للبلديات المعنية التي يقلّ عدد سكانها عن 200.00 ساكن.
- بقرار مشترك من الوزير المكلف بالتعمير مع وزير أو وزراء آخرون[الدّاخلية] بعد استشارة الوالي المعني للبلديات التي يكون عدد سكانها 2 00 000 و يقلّ عن 500 000 ساكن.
- بموجب مرسوم تنفيذي يتّخذ بناء على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلدية أو البلديات المعنية التي يفوق عدد سكانها 5 00 000 ساكن.
- 6 - يبلغ المخطط المصادق عليه للوزير المكلف بالجماعات المحلية ، الوزير المكلف بالتعمير و مختلف الأقسام الوزارية و رؤساء المجالس الشعبية الولائية و البلدية.
- 7- يوضع تحت تصرف الجمهور و ينشر باستمرار في الأمكنة المخصّصة عادة للمنشورات الخاصة بالمواطنين بالبلديات<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر، بلقنة، السنة الجامعية 2011/2012، ص14.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 08 و 09 من المرسوم 177/91.

## الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي: P.O.S<sup>1</sup>

نصت عليها المواد 31 إلى 38 من القانون 90-29 و المرسوم التنفيذي 91-178 المؤرخ في 28-05-1991 يحدّد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادفة عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به.

### أولا. تعريف مخطط شغل الأراضي:

هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ و الأدوات المحلية للتخطيط الحضري مهمته تثبيت القواعد العامة و الصلاحيات لإستعمال الأراضي، يتميز بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي.<sup>2</sup> و هو أداة من أدوات التعمير ، يغطى في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة ، تحدد فيه و بصفة مفصّلة قواعد و حقوق استخدام الأراضي و البناء من حيث الشّكل الحضري للبنىات الكمية الدنيا و القصى من البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المتر المكعب من الأحجام ، المظهر الخارجي للبنىات، المساحات العمومية و الخضراء، الارتفاعات الشوارع، النصب التذكارية، مواقع الأراضي الفلاحية الواجب حمايتها... و في إطار احترام القواعد التي تضمنها المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير.<sup>3</sup>

### ثانيا. المشتملات :

طبقا لمرسوم التنفيذي المذكور أعلاه فإنّ مخطط شغل الأراضي يشمل على الوثائق التالية:

- مذكرة إيضاحية و تقديم، تبرز فيها مطابقة ما يتضمّنه مخطط شغل الأراضي مع الضوابط التي حدّدها المخطط التوجيهي و برنامج التنمية للبلدية أو البلديات المطبق فيها في شكل لائحة تنظيم.
- نظام يحدّد بالتفصيل حقوق البناء و كيفية استخدام الأرض بالنسبة لكلّ منطقة و يضبط فيه الشكل الحضري أو العمراني و تحدّد الشوارع و الإتفاقات و الأحياء و الحد الأدنى والأقصى للبناء المسموح به في المتر الربع و المتر المكعب الحجمي و القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي إلى غير ذلك .

<sup>1</sup> - Le Plan de d'Occupation des Sols.

<sup>2</sup> - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 20.

<sup>3</sup> - المادة 31 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

○ **المستندات البيانية و المخططات الطبوغرافية و الخرائط** تبين المنافذ، الطرق، وصول الشبكات إليها، موقع المباني، إرتفاعها، مواقف السيارات و هي تجسيد تقني لما تضمنه النظام من قواعد و أحكام بمختلف المقاييس.<sup>1</sup>

**ثالثا. إجراءات الإعداد و المصادقة :**

القاعدة أنه يجب أن تغطي كل بلدية أو جزء منها بمخطط شغل الأراضي و يحضر مشروعه بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحت مسؤوليته حتى يكون بعد إعداده و ال مصادقة عليه من صلاحية البلدية كجهة إدارية لا مركزية لتسليم رخص البناء<sup>2</sup>، و باعتبار من رئيس المجلس الشعبي البلدي ممثلا للبلدية و عليه فإنه:

1. يقرّر إعداده بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي المعني<sup>3</sup> و بقرار من الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وزير التجمعات المحلية حسب الحالات.

2. يطرح مشروع مخطط شغل الأراضي لتحقيق عمومي خلال مدة 60 يوم.

3. عرض المشروع للإطلاع على كلا من رؤساء غرف التجارة و رؤساء غرف الفلاحة ورؤساء المنظمة المهنية ورؤساء الجهات المحلية و المجتمع المدني و كذا طلب الاستشارة و جوبا من الهيئات الإدارية التي تشكل المصالح الخارجية للوزارات و المبنية في المرسوم 178/91 و كذا خضوعه للاستقصاء العمومي 60 يوما.<sup>4</sup>

4. المصادقة عليه بموجب مداولة من المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الوالي على أساس نتائج الاستقصاء العمومي.

5. يبلغ مخطط شغل الأراضي المصادق عليها إلى الوالي المختص و كذا مديرية التعمير، الغرفة التجارية و الفلاحية.

6. يوضع تحت تصرف الجمهور مع قائمة الوثائق و البيانات التي يتكون منها.

1 - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28 مايو 1991، يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى وثائق المتعلقة بها.

2- كريمة عبادي، مذكرة التكوين المتخصص، رخصة البناء في التشريع الجزائري 2001.

3- المادة 02 المرسوم التنفيذي 91-178 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادقة عليه و محتوى وثائق المتعلقة بها.

4 - المادة 08-10 المرسوم التنفيذي 91-178.

الفرع الثالث: مدى الطبيعة الإلزامية لأدوات التعمير:

إنه من أهم الضمانات التي كرّسها القانون 90-29 هو أنه قنن أدوات التعمير و منح القواعد التي جاءت بها حكم القواعد الجوهرية الأمرة المتصلة بالنظام العام [و التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها].

فقد حدّد القانون إجراءات إعداد أدوات التعمير و المصادقة عليها و أخضعها لاستشارة واسعة محاولاً إشراك الجميع وإعلامه في إعدادها من خلال اشتراك الهيئات و المؤسسات و المجتمع المدني و كذا الجمهور لتمكينهم من التعبير عن انشغالاتهم و إدراج اقتراحاتهم قبل المصادقة عليها قانوناً و هو ما يدلّ على الأهمية الكبيرة التي أولها المشرع لهذه الأدوات و الوظيفة السياسية و الاقتصادية و الاجتماعية و التنفيذية التي تؤدّيها ، لأنّه وبعد المصادقة عليها تصبح أدوات التعمير و ما جاءت به من قواعد و أحكام ملزمة للجميع بما فيها الهيئات الإدارية التي أعدتها و صادقت عليها.<sup>1</sup>

و عليه فإنّه لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء أو أية نشاط عمراني على نحو يتناقض معها تحت طائلة العقوبات المقررة قانوناً لذلك<sup>2</sup>. و لا يمكن مراجعتها أو تعديل ما فيها إلاّ بإتباع نفس كفاءات و إجراءات المصادقة عليها و بشروط موضوعية محدّدة على سبيل التّدقيق و الحصر.<sup>3</sup>

و بما أنّ أدوات التعمير هي التي تحدّد كيفية استعمال الأرض و شروط و حقوق البناء فإنّ المالك و المستعملين ملزمين كذلك باحترام الوجهة القانونية و التنظيمية التي حدّتها للأرض و تنفيذ كلّ الأشغال و الأنشطة العمرانية وفقاً لما جاء في هذه الأدوات، فإذا نصت على أن عقار ما سوف يخصّص لإنجاز مشروع ذي منفعة عمومية فمعناه أنّه إذا كان ملكاً خاصاً فإنّ إجراء نزع الملكية سوف يشملها و على الإدارة اتخاذ الإجراءات المناسبة كرفض منح رخصة البناء أو تأجيلها أو فرض بعض الارتفاقات حتّى لا تلجأ إلى دفع تعويضات أكبر.

و إذا تقرّر أن العقار سوف يخصص لإنجاز سكنات جماعية فلا يمكن للمالك كذلك أن يستعمله لغرض آخر و إذا صنف عقار على أنّه غير قابل للبناء فإنّ مالكه أيضاً لا يمكنه الحصول على رخصة من أجل البناء فيه إلى غير ذلك من القيود.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 14 ق 90-29 و المحاضرات غير المنشورة، الأستاذة زروقي ليلي، أقيمت على طلبه القضاء، الدفعة 12، سنة 2002.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 10 قانون 90-29، و المادة 44 مرسوم 91-176، و المادة 38 منه.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 37 قانون 90-29

و لضمان احترام أدوات التعمير وضع المشرع ميكانيزمات أخرى تضمن فعليا تجسيد هذه الأدوات و تحقيقها على أرض الواقع وهي الرقابة الإدارية عن طريق الرخص و الشهادات.

### المطلب الثالث: الرقابة عن طريق الشهادات و الرخص:

**القانون 90 - 29** نصّ أيضا على شهادات ورخص مسبقة تمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية و كذا الإشراف و التوجيه و الإعلام بالوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية<sup>1</sup> كما أنه لا بد من الحصول عليها قبل الشروع في أيّ بناء أو إحداث تغيير في أو هدمه، و ضبطت إجراءاتها و كفيات الحصول عليها بالمواد **50 - 72** منه و كذا المرسوم التنفيذي **91-176** المؤرخ في **08-05-1991** الذي يحدّد كفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

و هي عبارة عن وثائق و مستندات إدارية تمنحها الجهات الإدارية المختصة و تجسد الرقابة القبلية و حتّى البعدية فيما يخصّ شهادة المطابقة أو تعطي معلومات حول حقوق البناء أو ارتفاعاته في عقار ما.

### الفرع الأول: شهادة التعمير. Certificate D'urbanisme.

نصت عليها المواد **2-6** من المرسوم التنفيذي **176/91** :

**أولاً: التعريف :** هي تلك الوثيقة الإدارية التي تبين حقوق البناء والارتفاعات التي تخضع لها الأرض المعنية حيث تبين :

- أنظمة التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية.
  - الارتفاعات المدخلة على القطعة الأرضية كتوقعات نزع الملكية.
  - الارتفاعات الإدارية الأخرى لاسيما منع البناء أو تحديده.
  - خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المتوقعة.
- ثانياً:** تسلّم بناء على طلب من كلّ شخص معني والذي يشتمل الطلب على: " موضوع الطلب، اسم مالك الأرض، العنوان، التصميم، المراجع المساحية".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - كما تعتبر في نفس الوقت قرارات إدارية منفردة تصدر بناء على رأي مزدوج و مؤسس الجانب الأول منه يصدر عن مصالح التعمير بالولاية و الجانب الثاني إداري موضوعي يصدر عن الجهات الإدارية المختصة حسب الحالات.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم **91-176**.

**ثالثا:** يودع طلب شهادة التعمير و الوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي ويدرس هذا الطلب وتسلم الشهادة حسب أشكال منح رخصة البناء.

**رابعاً:** تبلغ خلال الشهرين المواليين لإيداع الطلب.<sup>1</sup>

**خامساً:** تحدّد مدة صلاحيتها بسنة واحدة من تاريخ التبليغ.

**سادساً:** و يمكن لصاحب التعمير عند عدم اقتناعه بالرد الذي يبلغ له أو في حالة سكوت السلطة المختصة خلال الآجال المطلوبة، التقدّم بطعن أو رفع دعوى أمام الجهات القضائية.

**سابعاً: أهميتها:**

• إحاطة الجمهور والغير و إعلامه بالوضعية القانونية و الإدارية للقطعة الأرضية المعنية.

• لا يمكن طرح أنظمة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب

رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية الشهادة.

### الفرع الثاني: شهادة التقسيم **Certificat De Morcellement**

نصت عليها المواد 26-32 من المرسوم التنفيذي 91-176:

**أولاً: التعريف :** هي الوثيقة الإدارية التي تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام و دون تغيير في حقوق البناء أو الارتفاقات المفروضة عليها<sup>2</sup>. و لا تصلح كشهادة للتعمير<sup>3</sup>.

**ثانياً:** الطلب يكون من المالك وحده أو موكله و عليه إرفاق الطلب نسخة من عقد الملكية أو التوكيل.

**ثالثاً:** إرفاق الطلب بملف كامل يشتمل تصميم الموقع، التصاميم الترشيدية التي تشمل مخططات كتلة البناءات، المساحة المبنية ، المساحة الإجمالية ن تخصيص القطعة الأرضية المقررة في إطار إقتراح التقسيم.

**رابعاً:** يحضر الطلب في 05 نسخ و يودع بأمانة رئيس المجلس الشعبي البلدي و تسلّم طبقاً للأشكال

المقررة بخصوص رخصة التجزئة و خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

**خامساً:** و تحدّد مدة صلاحية شهادة التقسيم بسنة واحدة ابتداءً من تاريخ تبليغها.

<sup>1</sup> - تنص المادة 04 من نفس المرسوم، يجب أن تسلم شهادة تعميم خلال الشهرين المواليين لتاريخ إيداع الطلب.

<sup>2</sup> - محاضرات غير المنشورة، الأستاذ زروقي ليلي، مرجع سابق.

<sup>3</sup> - " لأنّ العقار موضوع شهادة التقسيم يكون -أصلاً- معد للبناء - أي أنه عقار قد سبق تعميمه بناءً على وثائق رسمية كشهادة تعميم رخصة البناء" علاقة التوثيق بالنشاط العمراني بورويس زيدان، مجلة الموثق، عدد 10، ماي 2000 ص 13.

**الفرع الثالث: رخصة البناء Permis De Construire:**

أولاً. تعريف رخصة البناء: لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقد عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: القرار الإداري الصادر من السلطة المختصة تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناه الواسع طبقاً لقانون العمران.<sup>1</sup>

وعرفها الدكتور الزين عزري بأنها: القرار الصادر من سلطة مختصة يمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعياً أو معنوياً بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في عملية البناء التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران.<sup>2</sup>

كما عرفت على أنها « عبارة عن إذن أو ترخيص إداري لانجاز أي بناء جديد مهما كان نوعه بما فيه الجدران الإحاطة أداء أو أي تعديل في البناية يتعلق بالمظهر الخارجي ».<sup>2</sup> كما أعطى لها التعريف: « الوثيقة الرسمية التي تثبت حق أي شخص طبيعي أو معنوي في إقامة بناء جديد مهما كانت أهميته حتى ولو كان عبارة عن جدار ساند أو جدار حاجز على الساحة أو الطريق العمومي أو تعلية أو توسيع بناء قائم ».<sup>3</sup>

و مهما تعددت التعريفات الفقهية ، فإنه يمكن تعريف رخصة البناء بأنها تصرف إداري صادر عن جهات إدارية مختصة غايته الأصلية أن تثبت الإدارة و تتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء و التشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة بالتهيئة و التعمير و باستعمال الأرض و ما تقتضيه من صرامة و حزم في ذلك ، طبقاً لنص المادة 50 من قانون 90-29 و المراسيم المطبقة له.

**ثانياً: خصائص رخصة البناء و طبيعتها القانونية :**

أ- يمكن تحديد طبيعة رخصة البناء على أنها قرار إداري و هذا بالنظر إلى الجهات الإدارية التي تصدرها و المحددة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - د. محمد صغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية و الاجتماعية، المركز الجامعي، تبسة، 2007، ص 16.

<sup>2</sup> - د. عمار بوضياف، منازل التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء و الهدم، مجلة الفقه و القانون، المغرب، 2013، ص 02.

<sup>3</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، تشريعات تنظيم المباني، مطبعة السعادة، مصر، 1977، ص 08.

<sup>4</sup> - أنظر المواد 40-41-42، المرسوم التنفيذي 91-176



ب- كما تعتبر رخصة البناء من رخص الضبط<sup>1</sup> حيث تهدف الإدارة من خلال منحها أو رفض منحها الرقابة المسبقة و القبلية على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء طبقا للقواعد المرسومة لها، و العمل على خضوعها للمقاييس الفنية و التقنية و لمقتضيات الأمن و القواعد الصحية و عدم تركها لأهواء الأفراد.

ج- إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع تقريري<sup>2</sup> إذ تهدف في حالة تأييد الإدارة طلب رخصة البناء إلى الإبقاء و التأكيد على الأوضاع القانونية و المركز القانوني للشخص المعني بها و تكريس حقه في البناء أما فيما يتعلق بالرفض ففي هذه الحالة لا يغير هذا الرفض أي شيء في الأوضاع و المراكز القانونية القائمة ، لأن طالب الرخصة قبل رفض الإدارة لم يكن في استطاعته كذلك ممارسة الأشغال موضوع الطلب و أنه بعد الرفض المذكور لا يمكنه أيضا القيام بتلك الأشغال.

د- كما أن رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب بل هو اختصاص مقيد في الجهة الإدارية ليست لها إمكانية منح أو رفض منح رخصة بناء بصفة تحكيمية و هذا من حيث أن لا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام و القوانين و التنظيمات المعمول بها و أن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللا تعليلا قانونيا و كافيا .

و أخيرا فإن رخصة البناء تلعب دورا وقائيا<sup>3</sup> في إطار الرقابة القبلية و ذلك من خلال وضع الضوابط و المقاييس و إحكام الرقابة على إنشاء و تنفيذ عمليات البناء حتى تقوم في الأخير طبقا لأسس و القواعد المعمارية المطلوبة و السليمة تفاديا لوقوع كوارث و أضرار أكبر يمكن تجنبها لو احترمت هذه القواعد بقدر أكبر من الصرامة و الحزم .

و يبدووا كذلك الجانب الوقائي في وضع النظم و القواعد و الإجراءات التي يتم على أساسها إصدار تراخيص للبناء و الذي ينطبق عليها الشروط السابقة و التي وردت في قانون التهيئة و التعمير و مراسيمه التطبيقية و كذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية .

<sup>1</sup>-B. Bovay . « le permis de construire en droit vaudois ».these lausanne .1986.p23

<sup>2</sup>- الأستاذ أحمد بن زادي ، رخصة البناء نشرة القضاة، 1989، عدد 1، ص 47.

<sup>3</sup>- محمد سبتي، رخصة بناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ، فرع إدارة و مالي، كلية الحقوق بن عكنون، 2003، ص 15.

**ثالثاً: الجهات المؤهلة لمنح رخصة البناء:**

إن سلطة الفصل في طلب رخصة البناء قد منحها القانون 90-29 لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، والوالي و الوزير المكلف بالتعمير كل حسب ما ينص عليه القانون.

**أ- منح الرخصة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:**

إن منح رخصة البناء من قبل رئيس م.ش.ب يكون أحيانا بصفته ممثلاً للدولة و أحيانا أخرى بصفته ممثلاً للبلدية.

**1- بصفة ممثلاً للبلدية:**

يصدر رئيس م .ش. ب القرار المتعلق برخصة البناء بهذه الصفة إذا كانت البلدية التي توجد بها الأعمال المعنية بالترخيص مغطاة و مشمولة بمخطط شغل الأراضي طبقاً للنص المادة 34 من قانون 90-29 و هذا بعد التأكد من مدى مطابقة الأشغال له - المخطط - من عدمها وكذا تعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو الأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير في حالة غيابهما.<sup>1</sup>

كما أن ارتباط رخصة البناء بعدة مجالات جعل تحضيرها يخضع في غالب الأحيان إلى استشارة عدة مصالح من أجل إبداء الرأي طبقاً لأحكام المادة 39 من المرسوم فإنه يجب استشارة الشخصيات العمومية والمصالح التالية:

- مصالح الحماية المدنية في حالة تشيد البنايات التي تستعمل للاستقبال الجمهور و البنايات السكنية [لا سيما فيما يتعلق بمكافحة الحرائق] و البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري.
- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة.
- مديرية الفلاحة على مستوى الولاية بالنسبة للبنايات و المنشآت اللازمة للاستغلال الفلاحي أو لتعديل البنايات الموجودة.
- و عند الاقتضاء يمكن إضافة آراء الجمعيات المعنية بالمشروع كالمباني الثقافية أو الدينية أو الرياضية.

<sup>1</sup>-أنظر المادة 44/38 مرسوم تنفيذي . 176 - 91 و المواد 10 و ما يليها من قانون 90-29.

ففي حالة اعتباره ممثلاً للبلدية عليه أن يرسل نسخة من الملف الخاص بطلب الرخصة إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف وفي 04 نسخ و تكلف هذه الأخيرة بتحضير الملف و إعطاء رأيها حول المطابقة وبعد ذلك تأتي مرحلة صدور القرار المتعلق برخصة البناء الذي يبلغ إلى صاحبه في غضون الأشهر الثلاث الموالية لتاريخ إيداع الطلب [ المادة 1/43 من مرسوم 91-176].

## 2-بصفته ممثلاً للدولة :

و يكون كذلك في طلبات رخصة البناء المتعلقة بمشاريع البناء عندما تكون البلدية المعنية غير مغطاة بمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>. طبقاً للنص المادة 65 من قانون التهيئة و التعمير. إن هذا الاختصاص لا يرتبط بقاعدة التمثيل الشعبي أو الانتخاب بقدر تعلقه بممارسته لوظيفة من وظائف الدولة باعتباره ممثلاً لها و يخضع حينئذ للسلطة السلمية للوالي. يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصالح التعمير والبناء بالولاية للإبداء رأيها و ذلك في أجل 08 أيام تسري من تاريخ إيداع ملف الطلب.[المادة 41 من المرسوم]<sup>2</sup>. و تمنح مهلة شهرين لهذه المصالح لإعادة ثلاثة نسخ من الملف مرفقا برأيها و هذا بعد أن يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رأيه حول المشروع خلال شهر من إيداع الطلب. يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي و يبلغ المقرر المتضمن رخصة بناء في هذه الحالة إلى صاحب الطلب المعني في غضون الأربعة أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

## ب- صدور الرخصة من قبل الوالي:

استثناء على مبدأ اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في مادة تسليم رخص البناء منحت المادة 66 من قانون 29-29 الاختصاص إلى الوالي فيما يخص بعض المشاريع والبنائيات التي رأى فيها المشرع الأولوية ودرجة من الأهمية لا تدخل في اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي ولو بصفته ممثل للدولة وهي:

1 -البنائيات و المنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو لمصالحها العمومية.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 91-176.

<sup>2</sup> - عزري الزين، منازعات القرارات الفردية وطرق الطعن فيها، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص49.

- 2 - منشآت الإنتاج والنقل و توزيع و تخزين الطاقة و كذلك الموارد الإستراتيجية.  
 3 - البنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 44- 45 - 46-47-49-98 من ق  
 90-29 وهي جميع المناطق المحمية و بعد موافقة الهيئات المعنية.

و يتم تحضير الملف حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالمادة 42 من مرسوم 91-176 .  
**ج- صدور رخصة البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير:** إن الوزير المكلف بالتعمير و البناء يخضع بتسليم رخصة البناء طبقا للنص المادة 67 من القانون أعلاه بالنسبة للمشاريع للهيكل ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية و ذلك بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين<sup>1</sup>.  
**رابعاً: مظاهر البث في طلبات رخصة البناء:**

أنه بعد فحص و دراسة و التحقيق في الملف الخاص برخصة البناء من قبل المصالح المعنية و التأكد من مدى المطابقة تصدر الجهات الإدارية المختصة المذكورة أنفا قرار إداري لا يكاد يخرج عن المظاهر الثلاث الآتية:

إما قبول طلب رخصة البناء أو الرفض أو تأجيل البت فيه.

#### أ- القبول الصريح لطلب رخصة البناء:

يمكن القول بصفة أولية أن القانون 90-29 قد ألغى مسألة القبول الضمني أو الرخصة الضمنية والتي كان يعتبر بموجبها سكوت الإدارة بعد انقضاء أجل الميعاد القانوني الممنوح لها للرد على الطلب الرامي إلى الحصول على رخصة البناء و عدم صدور أية قرار منها إما بالرفض أو القبول يعد بمثابة قبول ضمني ينتج نفس الآثار التي تنتجها الرخصة الصريحة<sup>2</sup>. الأمر الذي أدى إلى تقاعس عن الجهات الإدارية عن الرد واتخاذها لمواقف سلبية نتج عنه عدم مراعاة مشروع البناء للقوانين و الأنظمة المعمول بها من قبل المعنيين وعليه يكون للمعني جميع أوجه الطعن المتاحة قانوناً.

و هكذا متى كان طلب رخصة البناء مستوفياً لكافة المستندات و البيانات اللازمة و كانت الأعمال المراد استصدار رخصة بشأنها مطابقة للقواعد المعمول بها في مجال البناء و التعمير و للتوجيهات أدوات التعمير. قامت الجهة الإدارية المختصة بالموافقة على الطلب و قبوله و بذلك تمنح رخصة البناء لكي يقوم بمقتضاها المستفيد بمباشرة الأشغال.

<sup>1</sup> - عزري الزين ، المرجع السابق، ص53.

<sup>2</sup> - القرار رقم 52/573، مؤرخ في 08-01-1989، المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، عدد 04، صفحة 206.

كما أن السلطة الإدارية المختصة في حالة قبولها تسليم رخصة البناء يمكنها أن تجعلها مصحوبة إما بتحفظات أو اقترانها بفرض التزامات معينة.<sup>1</sup> كما يلي بيانه:

### 1- منح رخصة البناء بتحفظ :

إن منح رخصة البناء مع التحفظ هو قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء و لكن مع تعديل جزئي له من أجل مراعاة مقتضيات خاصة مثل ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم التنفيذي 91-175 على أنه: « يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مقيدة بأحكام خاصة أو إذا كانت البنايات و المنشآت المزمع بناؤها تمس بموقعها أو حجمها أو مظهرها الخارجي بالطابع أو بأهمية الأماكن المجاورة و المعالم و المناظر الطبيعية أو الحضرية و كذا بالمحافظة على آفاق المعالم الأثرية.» و من الضروري أن تبين الإدارة في حالة التحفظ أوجه هذا التحفظ كما عليها التقييد بحالات التحفظ المحددة حصرا في المرسوم 91-175 المذكورة أعلاه.

2-منح الرخصة بإلزام: إن منح رخصة البناء مع إلزام يكون في حالة كون مشروع البناء نظرا لطبيعة أو لموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة إذ يمكن الإدارة أن تمنح الرخصة مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة هذه وتبين بوضوح الالتزامات التي تقع على عاتق المرخص له كما تفرضه المادة 09 من المرسوم 91-175 و المادة 09 من المرسوم 91-176 عندما نصت على أنه « يجب أن تشمل رخصة البناء على الالتزامات و الخدمات التي ينص على الباني أن يحترمها عندما تقتضي البناء تهيئة و خدمات خاصة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة»، كإنجاز صاحب العمارة للطرق و شبكات توزيع المياه و التطهير و مواقف السيارات ... الخ . و تجدر الإشارة أن ليس للإدارة أن تحمل طالب رخصة البناء إنجاز هذه التجهيزات إذا كانت متوقعة في برنامجها بموجب مخطط شغل الأراضي.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - « لقد نصت المادة 51 من قانون رقم 119 لسنة 2008 بإصدار قانون البناء المصري ، على أنه يجب تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات و البيانات و المستندات التي منح الترخيص على أساسها.و أن تكون مواد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة. و لا يجوز إدخال أي تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات إلا بعد الحصول على ترخيص جديد في ذلك من الجهة المختصة.

<sup>2</sup> - محمد السبتي، المرجع السابق، ص 48.

ب- : رفض منح رخصة البناء :

إن قرار رفض منح رخصة البناء يشكل تحديدا و تقييدا خطيرا للحق البناء باعتباره أحد أوجه إستغلال الملكية إلا أن القانون 90-29 قد أحال مسألة تحديد حالات رفض منح رخصة البناء إلى التنظيم وعليه فإنه لا بد أن نميز في هذا الصدد حالتين<sup>1</sup>:

أولهما: حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

ثانيهما: حالات الرفض الإلزامي و الرفض الاختياري من قبل الإدارة.

1- حالة وجود أو عدم وجود مخطط شغل الأراضي:

تنص المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176: «أنه لا يمكن بأن يرخص بالبناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك» ويقصد بهذه الأخيرة الأدوات العمرانية السابقة المعمول بها قبل صدور القانون 90-29 كما نصت المادة 79 منه «يستمر تطبيق أدوات التهيئة و التعمير المصادق عليها في إطار الإجراءات السابقة إلى تاريخ صدور هذا القانون عندما تكون أحكامها غير مخالفة لأحكام هذا القانون على أن يعمل في جميع الحالات على توفيقها معها بالتدرج...».

وعليه وفقا للمادة 2/44 أعلاه فإنه في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي فيمكن رفض منح رخصة البناء إذا كان مش روع البناء غير مطابق للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كحد أدنى من القواعد والشروط الواجب احترامها و توافرها في أية بناية.

2- حالات الرفض الإلزامي أو الرفض الاختياري من قبل الإدارة:

الأصل أنه لا يمكن منح رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة من أحكام هذا القانون و يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته الإدارة و الذي لا بد أن يكون معللا قانونا و يكون للطالب الرخصة الحق في تقديم تظلم سلمي أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للمواد 62-63 قانون 90-29.

و القانون يميز بين حالات يكون فيها الرفض إلزاميا من قبل الإدارة و حالات أخرى يكون خاضعا للسلطة التقديرية لها فمن أمثلة حالات الرفض الإلزامي لمنح الرخصة أنه لا يمكن منح رخصة بناء من أجل إنجاز بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها لا يقل عن 50 متر من كلا جانبي

<sup>1</sup> - المادة 2 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 91/175.

الطريق السريع أو 30 متر في الطرق الأخرى - م 10 مرسوم 91-175- أو أن البناء لا يتوافق مع أحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو توجيهات رخصة التجزئة في حالة البناء الذي يشيد على أرض مجزأة - المادة 44 مرسوم 91-176- و يضاف إليها حالات أخرى موضوعية<sup>1</sup> محددة صراحة في المرسوم أعلاه و التي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سببا موضوعيا في رفض تسليم الرخصة.

و تجدر الإشارة أنه مادام القانون قد ألزم الإدارة بتعليل قرار الرفض أو لا التحفظ تعليلا كافيا طبقا للمادة 63 المذكورة أعلاه فإن معنى ذلك إلزام الإدارة بوضع الدوافع و الأسباب التي دفعت بها إلى إصدار قرار الرفض مع إخضاع كل ذلك إلى رقابة القضاء المختص بالمراقبة و النظر في مدى مشروعية تصرف الإدارة مع القانون.

### ج- : تأجيل البث في طلب رخصة البناء:

لقد نصت المادة 64 من قانون 90-29 على أنه: «يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة و التعمير في حالة الإعداد». و هو المضمون الذي نصت عليه كذلك المادة 45 من المرسوم 91-176 و عليه فلا يمكن تأجيل البث في طلب رخصة البناء إلا باحترام شرطين أساسيين: أولهما: أن تكون أداة التهيئة و التعمير قيد الإنجاز. ثانيهما: أن لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

و بذلك يعتبر تأجيل البث في طلب رخصة البناء إجراء وقائيا و تطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بما يلي: « من المقرر قانونا أن للإدارة الحق في تأجيل البث في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة و من ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في التطبيق القانون». <sup>2</sup>

<sup>1</sup>-أنظر إسماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، بوزريعة ، الجزائر، 2004، ص 217-218-219.

<sup>2</sup>- قرار رقم 62040 مؤرخ في 10-02-1990 المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا ، 1991 عدد 03 ص 181.

### الفرع الرابع: رخصة التجزئة Permis De Lotir

نصت عليها المواد 57-58-59 ق 90-29، المواد 7 إلى 25:

**أولاً. التعريف :** هي تلك الوثيقة الإدارية التي تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها و التي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة، و تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.<sup>1</sup>

و عليه فإنه تبدو أوجه الاختلاف بين رخصة التجزئة و شهادة التقسيم من حيث أمرين<sup>2</sup>:

**أولهما:** أن شهادة التقسيم تخص إمكانية تقسيم ملكية العقارات المبنية بينما رخصة التجزئة فتشترط لكل عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية غير مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات.<sup>3</sup>

**ثانيهما:** أن شهادة التقسيم لا تغيّر في حقوق البناء أو الارتفاقات المتعلقة بالعقار و لا تصلح كشهادة للتعيمير بينما رخصة التجزئة تهدف إلى تجزئة الملكية إلى جزئين أو أكثر قصداً إنجاز بنايات جديدة و تنشئ بالنسبة لكل قطعة حقوق بناء جديدة.<sup>4</sup>

### ثانياً. أحكام رخصة التجزئة:

#### 1- الطالب:

الأصل أن طلب التجزئة يقدم من المالك أو وكيله مرفوقاً بنسخة من العقد أو التوكيل كما يجوز للحائز بمفهوم قانون التوجيه العقاري طلبها باعتباره يجوز على سند حيازي مشهور و له أن يتصرف المالك الحقيقي ما لم يقرر القضاء خلاف ذلك.

<sup>1</sup>- زروقي ليلي نفس المرجع

<sup>2</sup>- هذه الرخصة ملزمة لكل مالك عند تصرفه في أي جزء مفرز من ملكيته الغير مبنية بعقد رسمي أمام الموثق. لأن هذا التقسيم سيكون موضوع عقد أمام الموثق يسمى إبداع وثائق التقسيم لإحصاء المالك عقد ملكية جديدة بنيت ملكيته للعقارات الناتجة عن التجزئة بمواصفاتها و مشتملاتها و حدودها الجديدة. و بالتالي حقه في الإنتفاح بهيكل الطرق القانونية و منها عملية البناء لنفسه على القطع المعدة للبناء و من ثمة حق التصرف في كل جزء بعزل عن الآخر .

" تقوم الجهات المختصة بالمعاينة للتأكد من مدى احترام المالك الذي يريد التجزئة المقننات البناء و التعيمير من حيث الإرتفاقات و احترام حقوق الجوار مالك توصيل الكهرباء و الغاز و المياه و صرفها و عليه فهي تحتاج إلى دفتر شروط. و شهادة مطابقة أشغال التهيئة فهي رخصة بناء مسبقة". الأستاذ بورويس زيدان المرجع السابق ص 12.

<sup>3</sup>- الأستاذ بورويس زيدان، المرجع السابق، ص 11.

<sup>4</sup>- الأستاذ زروقي ليلي، المرجع السابق.



## 2- الشكل و الإجراءات:

يودّع الطلب في 05 نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي و يرفق بتصميم للموقع و هياكله القاعدية و التصاميم و مذكرات تبين طرق حماية البيئة و برنامج الأشغال و دفتر للشروط يقرّر نموذج الوزير المكلف بالتعمير مع خضوع ذلك لاستشارة المصالح المختصة.<sup>1</sup>

## 3- قبول طلب التجزئة:

يبث فيه في غضون 3 أشهر أو الأربعة الموالية لتاريخ إيداعه و يكون إصدارها من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية أو باعتباره ممثلاً للدولة و كذا الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالات و يحدّد هذا القرار التوجيهات التي يتكفل بإنجازها صاحب الطلب و أشغال التهيئة المقرّرة و آجالها كما يضبط الإجراءات و إرتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأرض المجزأة طبقاً للنص المادة 23 من المرسوم 176/91

- يوضع قرار التجزئة تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.
- شهر القرار من قبل الجهة الإدارية المختصة و على نفقة صاحب الطلب بمكتب المحافظة العقارية خلال أجل شهر من تاريخ الإعلان عنه و طبقاً للقاعد العامة للشهر العقاري طبقاً للنص المادة 6/23 من المرسوم التنفيذي أعلاه.
- وتحدّد مدة صلاحيتها ب 3 سنوات تحت طائلة الإلغاء و يمكن تقسيم الأشغال إلى مراحل طبقاً للنص المادة 24 من المرسوم.

## 4- رفض طلب التجزئة:

لا يسلمّ الترخيص بالتجزئة إلا إذا كانت الأراضي المراد تجزئتها موافقة لمخطط الشغل الأراضي المصادق عليه أو مطابقة لشهادة التعمير و عليه فإنه في غيابهما يمكن رفض منح هذه الرخصة إلى طالبها و كذا في حالة غير موافقة الأرض المجزئة للقواعد العامة للتهيئة و التعمير كما يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محلّ تأجيل لمدة سنة كاملة عندما تكون أدوات التعمير في حالة الإعداد طبقاً لمواد 18 و 19 من المرسوم و في جميع الأموال فإنه لا يمكن رفض تسليم رخصة

<sup>1</sup> - اسماعين شامة: المرجع السابق، ص216.

التجزئة إلا للأسباب المبينة في قانون التهيئة و التعمير مع تعليل قرارات الرفض من أجل الطعن فيها إما سلميا أو أمام القضاء.<sup>1</sup>

#### 5- إمتداد آليات الرقابة إلى عمليات البيع أو الإيجار بالنسبة للأرض المجزأة:

طبقا للمادة 25 من المرسوم التنفيذي 91-176. فإنّ كلّ عملية للبيع أو الإيجار لقطعة أرضية موجودة ضمن الأراضي المجزأة مرهون بتسليم الجهة الإدارية المانحة للرخصة شهادة مرجعية تبين مدى تنفيذ الأشغال و مطابقتها مع التوجيهات التي تضمنها قرار تسليم رخصة التجزئة. كما أن تسليم الشهادة لا يعفي المستفيد من الرخصة من قيام مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية لاسيما يتعلّق بالتنفيذ الأمثل للأشغال.

هذا و تجدر الإشارة إلى ضرورة التمييز بين التجزئة و التقسيم من جهة و بين عقد القسمة للعقارات المملوكة على الشيوع من جهة ثانية لأن قسمة العقارات المملوكة على الشيوع لا تحتاج إلى الموافقة المسبّقة للجهات الإدارية المختصة بالتنظيم العمراني لأنها مجردّ عملية للخروج من حالة الشياح و هو حق مخول للمالكين على الشيوع و لم يقيدّه المشرع بأيّ إجراءات أو شكلية إدارية معينة.<sup>2</sup>

#### الفرع الخامس: رخصة الهدم: Permis De Démolir

نصت عليها المادة 60 ق 90-29 والمواد 61-74 من المرسوم التنفيذي 91/176:

**أولا. التعريف:** هي الوثيقة الإدارية التي تشترط في كلّ عملية هدم لضمان تنفيذها في الظروف الأمنية و التقنية المطلوبة و سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً و ذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام للقواعد القانونية المعمول بها و كذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا لبنايات المجاورة.

#### ثانيا . أحكام رخصة الهدم :

**1-الطالب:** ينبغي أن يقدّم الطلب من مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة مرفقا بتصميم الموقع و الكتلة و أسباب إجراء العملية و حجم أشغال البناء، التخصيص المحتمل للبناء بعد شغوره و الخبرة التقنية.

<sup>1</sup> - أ. عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق و

الحيات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2013، ص 271.

<sup>2</sup> - الأستاذ بورويس زيدان ، المرجع السابق ص 13.

## 2- البث في الطلب:

- يرسل الملف في 05 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص.
- تحضر المصالح المختصة بالتعمير في البلدية طلب رخصة الهدم باسم الرئيس.
- يحدّد أجل التحضير بـ 03 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف.
- إلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل هذه الفترة.
- يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعّمين بوثائق شرعية.<sup>1</sup>

## 3- حالة القبول:

طبقا للمادة 66 المرسوم 91-176 لا يمكن رفض منح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع لإنهيار البناية و تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة مصالح الدولة المكفّفة بالتعمير على مستوى الولاية و المصالح الأخرى و لا يمكن للمعني البدء في أشغال الهدم إلاّ بعد فوات 20 يوم من تاريخ الحصول عليها و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة و تصبح رخصة الهدم لاغية و منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت خلال 3 سنوات الموالية.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار قضائي.

## 4- حالة الرفض أو السكوت:

إنّه لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم كذلك إلاّ للأسباب القانونية و أنّ يكون القرار الإداري معللا تعليلا كافيا و للمعني كذلك الحق في تقديم طعنا سلميا أو رفع الأمر إلى الجهات القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له و تجدر لإشارة أنّه لا يرخص بأيّ هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلاّ بعد إستشارة و موافقة المصالح المختصة طبقا للمادة 69 ق 29/90.

و فيما يخصّ البناءات الآلية للسقوط فإنّ المرسوم 176/91 نصّ في المادة 75 و ما يليها على إجراءات خاصة والتي تقوم بها البلدية بإعتبارها مسؤولة على ضمان أمن و سلامة المواطنين.

<sup>1</sup> - اسمعين شامة، مرجع سابق، ص 223 - 224.

إنَّ كلَّ هذه الشهادات و الرخص تختص بمنحها الجهات الإدارية كما تخضع لإجراءات و شكليات معينة في منحها كالأستشارة أو البت في الاعتراضات و تجسد فعلا آلية الرقابة القبلية للإدارة على النشاطات العمرانية من أجل الحفاظ على النظام العام الإداري و العمراني <sup>1</sup>.

و من خلال هذا المبحث نستنتج ما يلي:

- 1- أنَّ المشرع الجزائري عرف الأراضي العامرة و القابلة للتعمير [الأراضي العمرانية] ووضع القواعد القانونية والإدارة التي تخضع لها إما في قانون 90 - 25 أو قانون 90-29 و مراسيمه.
- 2- أنه قنن أدوات التعمير و جعلها الإطار العام والمرجع الملزم لأية عمليات عمرانية و قام بربطها بوثائق إدارية هي الشهادات و الرخص كتعبير عما جاءت به و طبقا لشكليات معينة.
- 3- وضع القواعد العامة للتهيئة و التعمير كحد أدنى لا بدّ من احترامه كما في حالة غياب أدوات التهيئة و التعمير.
- 4- ربط الحق في البناء بحق ملكية الأرض أو من في حكمه.
- 5- لكن أهم ما جاء به هذا القانون هو أنه اشترط أن تكون هذه الترخيصات المسلمة صريحة و ليست ضمنية بعد إنقضاء الآجال الممنوحة للإدارة من أجل البت في الطلبات و أصبح السكوت يفسر على أنه رفض صريح من قبل الجهات يخول للمعنى حق التظلم سلميا أو رفع دعوى أمام القضاء المختص طبقا للنص المادة 63 منه عندما نصت على أنه: "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الغير مقتنع بغير طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرجع قضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له."

6- المشرع سحب من القاضي حق الحلول محل الإدارة في منح هذه الرخص لطالبيها في حالة رفض الإدارة تسليمها لهم كما كان معمول به في ظلّ التشريع السابق <sup>2</sup> و بالمقابل ألزمها القانون بتبليغ قراراتها و تعليقها على أساس الأسباب المستخلصة من القانون.

إنَّ هذه التوجه الجديد جاء ليضع حدًا للفوضى العمرانية التي أفرزتها التشريعات السابقة، وكذا في ظلّ لامبالاة هذه الأخيرة أو تواطؤها أحيانا، و في غياب ملف تقني جدي يحترم قواعد التعمير و من

<sup>1</sup>- أ. عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، المرجع السابق، ص 275.

<sup>2</sup>- أنظر المادة 06 من الأمر 85-01 يحدد انتقاليا قواعد نقل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها " و يمكن للجهة القضائية المختصة أن تأمر بتسليم رخصة البناء "

ناحية ثانية عدم تحكم القضاء في مراقبة مدى مطابقة النشاطات العمرانية المزمع القيام بها مع قواعد التهيئة و التعمير<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: وسائل الرقابة القبلية للمناطق المحمية:

إلى جانب قواعد التعمير التي أوردها قانون 90-29 فإنّ المشرع و في إطار حماية البيئة في حد ذاتها وفي إطار ضمان تنمية الفضاء الوطني تنمية منسجمة و مستدامة أصدر عدّة قوانين و تنظيمات متعلق بحماية المناطق المحمية نظرا للإعتبرات العديدة التي تقوم عليها ، يجعلنا نتساءل حول تعريف هذه المناطق المحمية وآليات حمايتها.

### المطلب الأول: تعريف المناطق المحمية و تحديدها:

لقد تعرض لها قانون التوجيه العقاري بموجب نص المادة 22 منه بقولها "نظرا إلى اعتبارات تاريخية أو ثقافية أو علمية أو أثرية أو معمارية أو سياحية و بغرض المحافظة على الحيوانات و النباتات و حمايتها ، يمكن أن توجد أو تكون مساحات أو مواقع ضمن الأصناف السالفة الذكر و ذلك بموجب أحكام تشريعية خاصة"

و لم يغفل قانون 90-29 كذلك التعرض إلى هذه المناطق في القسم الرابع المتعلق بالأحكام الخاصة التي تطبق على بعض الأجزاء من التواب الوطني و عليه يمكن تعريف المناطق المحمية أنّها " تلك المناطق أو الأقاليم التي تتوفر على مميّزات و مقومات و إعتبرات خاصة إما طبيعية أو ثقافية أو تاريخية أو حضارية بارزة و كذلك الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيدّ أو الغابية ممّا يجعلها تستدعي حماية و آلية خاصة للرقابة سواء من حيث الهياكل أو الإجراءات أو العقوبات بالنظر لما تمثّله من قيمة سياسية ، اقتصادية ، إجتماعية، ثقافية و أخلاقية كبيرة و يمكن ردها إلى البيئة في حد ذاتها، الساحل و المناطق السياحية، الأقاليم ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة و الأراضي الفلاحية ذات المردود العالي أو الجيدّ<sup>2</sup>.

و عليه نص القانون على ضوابط جديدة [على الرغم من التأخر الكبير في صدورها و ما نتج عنه من أضرار و خسائر فادحة على حسابها في ظلّ غياب ضمير جمعي و أخلاقي لحمايتها] تتكيف

<sup>1</sup> - الأستاذة زروقي ليلي ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011/2012، ص128.

مع الأهداف الإستراتيجية للنمو الحضري و العمراني و إعادة التوازن للبيئة الحضرية على المستوى الوطني و الجهوي و الولائي.

### المطلب الثاني: آليات حماية المناطق المحمية:

لقد وضعت القوانين المتعلقة بحماية المناطق المحمية و التي صدرت مؤخرا عدة آليات و تقنيات جديدة من أجل ضبط عمليات النشاط العمراني في هذه المناطق الخاصة سواء من الناحية التقنية أو الإدارية و كذا القضائية من حيث ما يلي:

#### الفرع الأول: تحديد القانون للمناطق المحمية و العمل على تصنيفها:

لقد عملت هذه القوانين على وضع تعاريف قانونية و تقنية لهذه المناطق قصدا حمايتها.

أولا . تعريف المناطق ذات الميزة الطبيعية و الثقافية البارزة:

نص عليها القانون رقم 04-98 الصادر بتاريخ 17 جوان 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي و المادتين 46-47 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.<sup>1</sup>

يهدف هذا القانون إلى التعريف بالتراث الثقافي للأمة و قواعد حمايته و المحافظة عليه و تنميته.

و قد عرفت المادة 08 هذه المناطق بقولها "تشمّل الممتلكات العقارية الثقافية ما يأتي: المعالم

التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية أو الريفية"

و عرفت المادة 17 منه "المعالم التاريخية بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع

يقوم شاهدا على حضارة معينة أو حادثة تاريخية"

و عرفت المادة 28 منه المواقع الأثرية بأنها "مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشيطة

و تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأرض المتصلة بها و لها قيمة

من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الاتنولوجية أو الانتروبولوجية و

المقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية و الحضائر الثقافية".

كما عرفت المادة 41 منه القطاعات المحفوظة على أنها "المجموعات العقارية الحضرية أو

الريفية مثل القصبات و المدن و القصور و القرى و المجمعات السكنية التقليدية المميزة بغلبة

المنطقة السكنية فيها و التي تكتسي بتجانسها و وحدتها المعمارية و الجمالية أهمية تاريخية أو

معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها حمايتها و إصلاحها و إعادة تأهيلها و تنميتها"

<sup>1</sup> - تنص المادة 46 من قانون 90-29 تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية... التي تطبق عليها.

كما حثّ هذا القانون على تصنيفها في المادة 16 منه إذ نصت على أنه : "يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية" وهذا بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب إستشارة اللّجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و يمتدّ هذا القرار إلى العقارات المبنية أو غير المبنية الواقعة في هذه المنطقة.

ثانيا. تعريف الساحل و مناطق التوسع السياحي :

نص القانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه و المادتين 44-45 من قانون 90-29 .

عرفت المادة 07 منه الساحل على أنه " جمع الجزر و الجزيرات و الجرف القاري و كذا شريط ترابيا بعرض أقله 800 متر على طول البحر ..... إلخ " .

و نصت المادة 04 منه على أنه يجب على الدولة و الجماعات الإقليمية في إطار إعداد أدوات التهيئة و التعمير أن تسهر على توجيه توسع المراكز الحضرية القائمة نحو مناطق بعيدة عن الساحل و الشاطئ البحري و يجب أن تحظى وضعية الساحل الطبيعية بالحماية و يجب أن يتمّ أي تّمين للساحل ضمن إحترام و جهات المناطق المحمية و يمنع المساس بوضعيته الطبيعية و قد صدر تطبيقا لهذا القانون قوانين أخرى في نفس السياق تتعلق بالتهيئة و التعمير في المناطق السياحية و هي :

• القانون رقم 03-01 يتعلّق بالتنمية المستدامة للسياحة .

• القانون رقم 03-02 القواعد العامة للاستعمال و الاستغلال السياحي للشواطئ.

حيث نصّ في المادة 10 منه على أنه « تصنف مناطق التوسع و المواقع السياحية كمناطق سياحية محمية و تخضع إلى إجراءات الحماية الخاصة.»

ثالثا. تعريف الأراضي الفلاحية، أدوات الوجهة الفلاحية :

نصت عليها المواد 48-49 من قانون 90-29 و القانون 90-25 المتعلّق بالتوجيه العقاري.

في مفهوم المادة 04 من ق 90-25 فإن الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية هي كلّ

أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في

الصناعة إستهلاكا مباشرا أو بعد تحويله و نصت المادة 48 من قانون 90-29 على أنه تنحصر

حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيّد في البناءات الضرورية الحيوية للأشغال

الفلاحي و البناءات ذات المنفعة العمومية.

و عليه فقد حرصت هذه التشريعات على وضع تعاريف و مفاهيم للمناطق المحمية قصدا

حمايتها و إعادة تسميتها و تميّزها عن المناطق الأخرى.

### الفرع الثاني: وضع المخططات و أدوات تهيئة من أجل حمايتها:

القانون نص على عدة مخططات و أدوات للتهيئة أهمها المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، المخطط التوجيهي لتهيئة السواحل و المخطط التوجيهي لحماية الأراضي و مكافحة التصحر و المخططات التوجيهية الجهوية لتهيئة الإقليم و مخططات تهيئة الإقليم الولائي و المخططات التوجيهية لتهيئة فضاءات الحواضر الكبرى إلى جانب المخططات القطاعية و التي تضبط قواعد البناء في المجالات معينة كالمنشآت الكبرى مثل : المخططات الخاصة بالمطارات و السكك الحديدية و التهيئة السياحية و المخطط التوجيهي للتنمية السياحية و غيرها.

الهدف من هذه المخططات كلها هو الإستغلال العقلاني للفضاء الوطني و توزيع السكان و الأنشطة الاقتصادية على كافة الإقليم الوطني و كذا التحكم في نمو التجمعات السكنية و الأنشطة الجماعية و السياحية و المنشآت الكبرى كما أحال القانون على التنظيم في كثير من المواد ، كما أنه من البديهي أنه عندما يبدأ في تطبيق القوانين الجديدة بصفة فعلية و مؤكدة سوف يكون لها تأثير مباشر على أدوات التهيئة و التعمير التي نص عليها القانون 90-29 سواء تعلق بالمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير أو المخطط شغل الأراضي لأنه يجب عند إعدادها الأخذ بعين الاعتبار ما ورد في هذه المخططات و ما جاء بها من التوجيهات.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: وضع الهياكل و الأجهزة المختصة بالحماية:

إنه بالإضافة إلى الدور الذي تلعبه الجهات الإدارية المختصة في مجال الرقابة كالولاية و البلدية و الموظفون المختصون وكذا الهيئات المركزية المعنية أنشأت التشريعات عدة أجهزة و هيئات عمومية تعمل على الرقابة و كذا من أجل حماية هذه المناطق و تسميتها.

#### أولاً. الوكالة الوطنية للتنمية السياحية:

- 1- تسند لها مهمة تنفيذ و متابعة عمليات التنمية السياحية حيث تتولى في هذا الإطار مهمة إقتناء و تهيئة وترقية وإعادة بيع أو تأجير الأراضي الواقعة في المناطق التوسع و المواقع السياحية للمستثمرين من أجل إنجاز المشاريع و المنشآت السياحية.
- 2- تمارس حق الشفعة للدولة في هذه المناطق و على جميع عمليات البيع أو التأجير كما ألزم القانون المتعاقدين إشعار الوكالة بهذه العمليات تحت طائلة البطلان المطلق للعقد.

<sup>1</sup> - الأستاذة زروقي ليلي ، نفس المرجع .



3- و في هذه حالة التنازل أو التأجير يلزم المستأجر أو المستفيد بإحترام مواصفات دفتر الشروط التي تضعه الوكالة.<sup>1</sup>

ثانيا . الأجهزة الأخرى :

أنشأ القانون عدّة أجهزة مختصة بالمناطق المحمية منها :

- المحافظة الوطنية للساحل.
- مجلس تنسيق الشاطئ و صندوق تمويل التدابير المتخذة لحماية الساحل و المناطق الشاطئية<sup>2</sup>.
- اللّجنة الوطنية لدراسة مخططات مشاريع بناء المؤسسات الفندقية<sup>3</sup> و الديوان الوطني للسياحة<sup>4</sup>.
- ✓ اللّجنة الوطنية للممتلكات الثقافية و لجنة إقتنائها و لجنة نزع الملكية.
- ✓ الصندوق الوطني للتحويل التراث الثقافي من أجل تحويل جميع عمليات الصيانة و حماية المناطق الثقافية<sup>5</sup>.

ثالثا: الجمعيات: يمكنها المساهمة في الترقية السياحية وغيرها و يمكنها الإستفادة من الإجراءات التشجيعية التي تمنحها الدولة ولها صفة النقاضي و التأسس كطرف مدني أمام القضاء.

الفرع الرابع: منح رخصة البناء و غيرها من الشهادات متوقف على الموافقة المسبقة للوزارات المعنية

نصت المادة 69 من قانون 90-29 على أنه " لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمسّ بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي أو يشكل خطراً إلاّ بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة في هذا المجال " و عليه فإنّه لا بدّ من استشارة و موافقة الوزارات المعنية كوزارة السياحة عندما يتعلق الأمر بواقع التوسع السياحي أو المواقع السياحية<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 20 من القانون 03-01 و المادة 20 القانون 03-02.

<sup>2</sup> - المواد 24-34-35 من القانون 02-02 المؤرخ في 05/02/2002 المتعلق بحماية الساحل وتنمينه، الجريدة الرسمية عدد 10.

<sup>3</sup> - المادة 47 من القانون 99-01 المؤرخ في 06/12/1999 المحدد لقواعد بناء المؤسسات الفندقية وتهيئتها.

<sup>4</sup> - المادة 26 من القانون 03-02 يحدد القواعد العامة للاستعمال والاستغلال السياحيين.

<sup>5</sup> - المواد 79 و 87 من قانون 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، ج ر، عدد 44.

<sup>6</sup> - أنظر المادتان 23-24 من قانون رقم 03-03 المؤرخ في 17/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

ووزارة الفلاحة فيما يخص الأراضي الفلاحية<sup>1</sup> و كذا وزارة الثقافة عندما يتعلق الأمر بمناطق التراث الثقافي<sup>2</sup> و هذا قبل تسليم رخصة البناء أو الهدم من قبل المصالح المختصة.

#### الفرع الخامس : فرض القيود و الارتفاقات على حق الملكية :

لقد وضعت القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية عدّة أنظمة تتعلّق بحقوق البناء و الارتفاقات المفروضة عليها و تمنع على المالك البناء على جزء من ملكيته أو كلّها ، مثل ما نصت عليه المادة 48 من قانون 29-90 على أنّه ينحصر حقوق البناء بالأراضي ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيّد في البناءات الضرورية للإستغلالات الفلاحية و البناءات ذات المنفعة العمومية. و تفرض الجهات الإدارية القيود و الارتفاقات على العقارات على أساس نص تشريعي و بموجب مخططات التهيئة و التعمير الخاصة بهذه المناطق و هذا بوضع نظام يتعلّق بحقوق البناء و الارتفاقات.<sup>3</sup>

#### المبحث الثالث : ميكانيزمات الرقابة البعدية :

الرقابة البعدية هي تلك الرقابة التي تمارس من قبل الجهات الإدارية المختصة أثناء و عند الإنتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة القطعة الأرضية أو تجزئتها من أجل البناء فيها و ذلك من خلال المعاينات الميدانية التي تتجسد في محاضر المعاينة و فرض عدة إلتزامات و واجبات تقع على عاتق المرخص له بالبناء أو صاحب رخصة التجزئة أو الهدم. المشرع نص في ظلّ القانون 29-90 على وسائل و آليات الرقابة البعدية سواء من حيث الهيئات الإدارية المختصة أو من حيث إجراءاتها. لكن و نظرا لعدم نجاعتها و بروز بعض الثغرات إضطر المشرع إلى التدخل بموجب المرسوم التشريعي 07-94 المؤرخ في 18-05-1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري للنص على إجراءات جديدة و عليه يثور التساؤل حول تحديد الجهات الإدارية المؤهلة للممارسة الرقابة من ناحية و كذا إجراءات و وسائل هذه الأخيرة.

<sup>1</sup> - أنظر المادتان 36 و 37 من قانون التوجيه العقاري و المادتان 48 و 49 من القانون رقم 29-90. يأخذ المشرع طبيعة التربة و مردودية الأرض كمعيار لتحديد البناء و في نطاق الاحتياجات الذاتية. إلاّ أنه قانون التهيئة و التعمير لم يتطرق للاحتياجات الذاتية، و يبقى الأشكال قائما بسبب غياب أدوات تصنيف الأراضي الفلاحية الخصبة جدا و الخصبة.

<sup>2</sup> - أنظر المادتان 21-23 من القانون 04-98 المذكور أعلاه.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 48 قانون 29-90 و 14-15 قانون 02-03 و المادة 12 قانون 02-02. و المادة 18 قانون 04-98.

**المطلب الأول : هيئات الرقابة البعدية :**

نصت المادة 73 من قانون 90-29 ضمن القسم الخاص بالمراقبة على أنه " يمكن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة و طلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء " .

وعليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة البعدية في مجال العمران هي نوعان :  
أولهما: الأجهزة الإدارية و هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة.

ثانيهما: شرطة التعمير و المتمثلة في الموظفين المحلفين و المؤهلين للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية.

**الفرع الأول : أجهزة الرقابة البعدية :**

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتته و حق مراقبة إستغلال و إستعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك و إنسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال<sup>1</sup>، و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك.

**أولا . الولاية: الوالي و المجلس الشعبي الولائي. قانون الولاية 12-07:**

الولاية هي الجماعة العمومية الإقليمية و تمثل قاعدة اللامركزية في التسيير و أن الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية كما أن المجلس الشعبي الولائي هو المجلس المنتخب و هيئة التداول فيها و عليه فإنهما يلعبان دورا أساسيا في مجال التهيئة والتعمير عن طريق المصالح التقنية و كذا مديرية التهيئة و التعمير أو عن طريق اللجان المشكّلة لهذا الغرض.

و هكذا فإن المجلس الشعبي الولائي يشكل من بين أعضائه لجان دائمة و منها لجنة التهيئة العمرانية تتمثل إختصاصاتها في متابعة جميع الأنشطة العمرانية الممارسة على تراب الولاية ووضع التقارير من أجل التداول على أعمال التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية و تهيئة إقليم الولاية و كذا آليات حماية و توسيع الأراضي الفلاحية و التهيئة و التجهيز القروي و ترقية الأراضي الفلاحية.

<sup>1</sup> - أنظر اسماعين شامة، المرجع السابق، ص 216.

أما الوالي و هو الهيئة التنفيذية فإنه ينشط و يراقب عمل مصالح الدولة المكلفة بمختلف القطاعات في الولاية و منها التهيئة و التعمير و المصالح التقنية و كذا تنفيذ القوانين و التنظيمات في إطار المحافظة على النظام العام و الأمن و السلامة السكنية العامة<sup>1</sup> و اتخاذ ما يراه مناسبا من قرارات إدارية.

### ثانيا .البلدية: المجلس الشعبي البلدي - رئيسه / قانون البلدية 10-11

البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية و مكان مشاركة المواطنين في تسيير الشؤون العمومية فإن المجلس الشعبي البلدي يشكل كذلك من بين أعضاؤه لجانا دائمة أو مؤقتة منها لجنة التهيئة العمرانية و التعمير بموجب مداولة و يرأس اللجنة منتخب بلدي و له أن يستعين بأي شخص يستطيع بحكم اختصاصه تقديم معلومات مفيدة لأشغال اللجنة و كذا إعداد التقدير المناسبة و عرضها للتداول<sup>2</sup>. أما رئيس المجلس الشعبي البلدي و هو الهيئة التنفيذية<sup>3</sup> فإنه يكلف بتنفيذ مداولات المجلس الشعبي البلدي و عليه فإن يضطلع بالمهام الآتية :

- يتولى رئيس البلدية في إطار المحافظة على النظام العام العمراني، السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال التعمير و تسليم رخص البناء أو تجزئة العقارات و قسمتها أو هدمها عندما يكون مختصا بذلك بموجب القوانين.<sup>4</sup>
- السهر على نظافة العمارات و سهولة السير في الشوارع و المساحات و الطرق العمومية.
- على البلدية أن تتزود بكل وسائل التعمير المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها.
- على البلدية أن تتحقق من إحترام تخصيصات الأراضي و قواعد إستعمالها كما تسهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء للشروط المحددة في القوانين و التنظيمات.
- تتحمل البلدية في إطار حماية التراث العمراني مسؤولية حماية الطابع الجمالي و المعماري و كذا المحافظة على المواقع الطبيعية و الآثار نظرا لقيمتها التاريخية و الجمالية.

<sup>1</sup>- أنظر المواد 33-73-77-114 من قانون الولاية.

<sup>2</sup>- أنظر المواد 31-32-33 من قانون 10/11 المؤرخ في 02 يوليو 2011، ج ر عدد 37 المتعلق بالبلدية.

<sup>3</sup>- أنظر المواد 88 و ما يليها من قانون البلدية.

<sup>4</sup>- أنظر المواد 116-117 من قانون البلدية.

- تعمل على مراقبة و متابعة كل أصحاب المبادرات العمرانية ومدى مطابقتها أعمالهم مع التعليمات والقواعد العمرانية وكل المعطيات الخاصة بالعملية المزمع القيام بها.
- و تشترط الموافقة القبلية للمجلس الشعبي من أجل إنشاء أية مشروع على التراب البلدية يتضمن مخاطر من شأنها الأضرار على البيئة<sup>1</sup>. كما تنص المادة 89 من قانون البلدية "يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار.....كما يأمر في نفس الأشكال بهدم الجدران و العمارات و البنايات الآيلة للسقوط مع إحترام التشريع و التنظيم المعمول بهما لا سيما المتعلقة بحماية التراث الثقافي".
- ثالثا .لجنة الهندسة المعمارية و التعمير و المحيط المبنى :
- تنشأ على كل مستوى ولاية هيئة تدعى اللجنة الهندسية المعمارية و التعمير و المحيط المبنى، تتكوّن من ممثلي الدولة و ممثلي الجماعات المحلية و كذا ممثلي الجمعيات المهينة أو أشخاص مؤهلين في ميدان التهيئة و التعمير الكّل في حدود 1/3<sup>2</sup>. تتولّى تعريف التراث المعماري حسب العناصر و المواقع و جرده و على هذا الأساس فإنها تقوم بمايلي:
- القيام بالتعاون مع المصالح الخارجية للوزارات بإعداد دفاتر التعليمات الخاصة لحماية التراث المعماري و الحفاظ عليه وكذا مساعدة الهيئات المكلفة بذلك.
- ترقية الخصائص المعمارية المحلية.
- مساعدة الهيئات في تكوين ملف الإقتراحات و المتعلقة بتصنيف المواقع وكذا الإدارات و الجماعات المتدخلة في ميدان البناء وإعلامها.
- إبداء الإستشارة في كل مسألة تتعلق بالبناء و التعمير و تسليم رخص البناء و في إطار إعداد أدوات التعمير و المشاركة في وضعها.
- إرشاد السلطات المحلية عن مواقع النشاطات المضرة و العمل على إزالتها وإعادة هيكلة مناطق النشاطات وإبداء الرأي في برامج تهيئة العقارات الحضرية وإحداث المساحات الخضراء وأماكن الراحة و الترفيه و المناطق المشجرة و كذا تعبئة جميع عمليات تهيئة الإطار المبنى و الإدماج العمراني و تطيرها.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المادة 99 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية.

<sup>2</sup> - أنظر المواد 35-36-37 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 38 و مايليها من المرسوم التشريعي 94-07.

الفرع الثاني: الموظفون شرطة التعمير:

خول القانون بعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي و البحث عن الجرائم من قبل شرطة عمرانية ثم إستحداثها في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها بمختلف القوانين، نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان الهندسة و التعمير و كذا ضرورة التدخل الصارم من أجل المناطق المحمية و معاقبة المخالفين، فكان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحري على المخالفات في هذا المجال المعقد وهو ما يسمّى بشرطة التعمير<sup>1</sup> و عليه أعطى المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة قضائية في هذا الميدان و كلا في اختصاصه الوظيفي لكلا من: ضابط شرطة قضائية، مفتش التعمير، المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين، التقنيين السامين و التقنيين الذي هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بوزارة الهندسة المعمارية و التعمير و كذا على مستوى الولايات طبقا للقانون 07-94، يضاف إليهم مفتشي السياحة و مفتشي البيئة طبقا للقانون 03-03 في مجال العمران في مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية.

يضاف إليهم مفتشي الأسعار و التحقيقات الإقتصادية و مراقبة التوعية و قمع الغش و عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة في هذا الميدان و كذا التهيئة السياحية.

يضاف إليهم مفتشي الأسعار و التحقيقات الإقتصادية و مراقبة النوعية و قمع الغش في القانون 02/ 03 و عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة في هذا الميدان و كذا التهيئة السياحية .

يضاف إليهم أسلاك المراقبة في قانون الإجراءات الجزائية طبقا للقانون 02/02 و يضاف إليهم أعوان المراقبة الإقتصادية و أعوان الشرطة القضائية في القانون 01-99 و أخيرا رجال الفن المؤهلون بصفة خاصة و المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي و أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة في القانون 04-98 . عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي و التاريخي و الأثري.

يقوم هؤلاء الموظفون بتأدية اليمين القانونية أمام المحكمة التي يوجد في دائرة إختصاصها مقر إقامتهم الإدارية قبل الشروع في أداء مهامهم، هذا و تثبت المخالفات المذكورة أعلاه في محاضر تحرر وفقا للنماذج المحددة عن طريق المرسوم التنفيذي 318-95 الصادر في 14-10-1995 و المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 36-97 المؤرخ في 14-01-1997 المحدد لشروط تعيين الأعوان

<sup>1</sup> - اسماعين شامة ، نفس المرجع، ص 225.

والموظفين المؤهلين لتقصي المخالفات التشريع والتنظيم في ميدان الهندسة المعمارية والتعمير<sup>1</sup>. وتكتسي المحاضر المحرر قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس.

### المطلب الثاني : وسائل و إجراءات الرقابة البعدية:

**القانون 90-29** المتعلق بالتهيئة و التعمير نص على وسائل الرقابة البعدية و هي شهادة المطابقة كوثيقة إدارية تسلّم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها وإنسجامها مع التصاميم المصادق عليها و كذا بنود رخصة البناء وكذلك فرض إلتزامات و قيود على المرخص له البناء من أجل إعلام الإدارة وإخطارها ببدء الأشغال لتمكن من ممارسة رقابتها البعدية و من أجل حماية الغير و إعلامه و عدم تعرضه للأضرار الناتجة عن القيام بهذه الأشغال.

كما قنن القانون إجراءات هذه الرقابة و شروطها و مدى تدخل القضاء فيها و آثار ذلك.<sup>2</sup>

#### الفرع الأول : وسائل الرقابة البعدية:

##### أولا .الالتزامات و القيود التي تفرضها رخصة البناء:

وضع المشرع الجزائري عدة قيود و إلتزامات تقع على عاتق المرخص له بالبناء لا بد من إحترامها سواء عند البدء في إنجاز أشغال البناء أو أثناءه و عند الانتهاء منها كذلك. الهدف هو منها هو إعلام الإدارة و إخطارها بالقيام بأشغال البناء و التعريف به و حماية للغير وإعلامه خشية وقوع أضرار نتيجة عملية البناء و هي تتمثل فيما يلي:

- على المرخص له بالبناء أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتاريخ فتح الورشة يكون حسب نموذج محدد لهذا الغرض ومقابل إستلام وصل بذلك طبقا للمادة 50 من المرسوم التنفيذي 91-176.

- وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ إفتتاح الورشة و التاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال و كذا اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و المؤسسة المكلفة بالإنجاز و طبقا للنموذج المعد لذلك طبقا للمادة 51 من نفس المرسوم.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 03 المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 يحدد شروط وكيفية تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفة التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> - زروقي ليلي ، نفس المرجع.

• إنجاز حاجز فاصل مادي و هذا في حالة البناء أو الهدم و مرئي ليلا ونهار مابين المساحات و مكان الأشغال في حالة إجراء أشغال البناء على حافة الطرق و ممرات الراجلين و الأرصفة و مساحات توقف السيارات و مساحات اللعب و المساحات العمومية المجهزة وأن يكون مصاننا بإستمرار طبقا للنص المادة 72 من قانون 29-90.

• في حالة عدم إستكمال البناء في الأجل المحدد في رخصة البناء فعلى المرخص له أن يتقدم بطلب جديد لإستئناف الأشغال ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء دون إجراء دراسة جديدة شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة و التعمير على نحو مغاير طبقا للنص المادة 49 من المرسوم 176-91.

#### ثانيا .شهادة المطابقة :Certificat De Conformée:

تنص المادة 56 من قانون 29-90 على أنه " يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر المجلس الشعبي البلدي لتسلم له شهادة المطابقة " . كما تنص المادة 75 منه كذلك على أنه " يتمّ عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال على رخصة البناء بشهادة المطابقة تسلّم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي . " كما تعرض المرسوم التنفيذي 176-91 لشهادة المطابقة بالمواد 54-60.

فهي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود وأحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء.<sup>1</sup>  
أولا: إجراءات تسليم شهادة المطابقة:

• ألزم القانون المستفيدين من رخصة البناء و بعد الإنتهاء من الأشغال وخلال 30 يوم التالية إيداع تصريح يعد في نسختين يتضمن الإخطار بإنتهائها وهذا بمقر المجلس الشعبي البلدي وترسل نسخة منه الى مديرية التهيئة و التعمير على مستوى الولاية .

• تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوبا وبمبادرة من رئيس البلدية أو مديرية التهيئة و التعمير عندما لا يتم إيداع التصريح بإنهاء الأشغال في الآجال المطلوبة و المتوقعة في رخصة البناء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -الأستاذة زروقي ليلي ، نفس المرجع.

<sup>2</sup> -أنظر المادة 59 مرسوم تنفيذي 176-91.



**ثانياً: التحقيق في شهادة المطابقة :**

- تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس البلدية و مديرية التهيئة و التعمير وكذا ممثلين عن المصالح المعنية كمصالح الحماية المدنية عندما يشترط القانون إستشارتها قبل تسليم رخصة البناء .
- تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناء على إستدعاء من رئيس البلدية بعد إستشارة مديرية التهيئة والتعمير لدراسة طلبات المطابقة وذلك في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بإنهاء الأشغال .
- يرسل رئيس البلدية إشعاراً بالمرور يخطر فيه المعني بتاريخ إجراء عملية مراقبة المطابقة قبل 08 أيام على الأقل.
- تجرى عملية مراقبة المطابقة ويحرر محضر الجرد الذي تدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

**ثالثاً: تسليم شهادة المطابقة:**

ترسل مديرية التهيئة والتعمير محضر الجرد مرفقاً بإقتراحها إلى السلطة المختصة، الوالي أو رئيس البلدية، من أجل تسليم شهادة المطابقة وهذا إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة. رابعاً: رفض تسليم شهادة المطابقة: إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفقاً لأحكام رخصة البناء، تعلم الجهة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم الشهادة وعليه بمطابقة أعمال البناء ، كما تذكره بإمكانية المتابعة وتذكيره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها طبقاً لقانون<sup>1</sup>.

و في غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال 03 أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء. يمكن للمعني القيام بطعن سلمي بموجب رسالة موصى عليه إماً إلى وزير التعمير عندما يكون الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة أو إلى الوالي في الحالات الأخرى و لجهة الطعن أجل شهر للرد وإلاّ عدت الشهادة ممنوحة ضمناً طبقاً لنص المادة 65 من المرسوم.

<sup>1</sup> - «الواقع أن السبب في عدم الحصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء و شرعوا في استغلاله على شهادة المطابقة هذه أنهم لم يحترموا مواصفات مخطط البناء مما يجعلهم يحجمون عن طلبها لأنهم يعلمون مسبقاً أن طلبهم سيحضى بالرفض و ربما سيسفر عن متابعات قضائية نتيجة للتجاوزات التي سيكتشفها التقنيون عند المعاينة التي دعاهم إليها المعني بطلبه لهذه الشهادة و بالتالي يكون قد جنى على نفسه». الأستاذ برويس زيدان -المرجع السابق- ص 12.

**خامسا: طبيعة شهادة المطابقة :**

تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص بإستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف إجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة بإستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

**الفرع الثاني : إجراءات الرقابة البعدية:**

**أولا : طبقا الأحكام القانون 90-29 :**

**أ- حالة البناء بدون رخصة:**

يشترط في كلّ عمليات البناء الحصول على رخصة مسبقة و في غيابها فإنّ المشرع لا يعترف بأيّ حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح بل يخوّل للإدارة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري الاستعجالي.

- المعيار العضوي م 32 ق إ ج م - من أجل طلب هدم البناء طبقا لأحكام المادة 78 منه قبل إلغاؤها.

كما لا يمكن التذرع بسكوت الإدارة عن البت في الطلب أو الإنتهاء من البناء أو التقدم فيه و هذا فضلا عن المتابعات الجزائية طبقا لأحكام المادة 77 منه و قد أجازت المادة 78 قبل إلغاؤها للقاضي الجزائي أن يحكم بهدم البناءات في حالة الإدانة كتدبير عيني و يمكن أن تتم المتابعة بناء على شكوى من الإدارة أو كل من له مصلحة بما في ذلك الجمعيات المعتمدة من أجل التأسس كطرف مدني<sup>1</sup>.

**ب - حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة :**

نصت المادة 78 على أنه : تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76-77

أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع الى ما كانت عليه من قبل.

وعليه ففي هذه الحالة وقبل إلغاء المادتين 76 و 77. كان المشرع ينص على أنه في حالة معاينة الإدارة لعدم تطابق البناء المنجز مع الرخصة فإنه يحق للوالي أو لرئيس البلدية أن يرفعا دعوى قضائية إستعجالية أمام القاضي الإداري طبقا للقواعد العامة من أجل الحصول على أمر بتوقيف

<sup>1</sup> - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص173.

الأشغال وفي حالة ثبوت عدم المطابقة يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بهذه التدابير ونفس هذه الصلاحيات أعطيت للقاضي الجزائي في حالة الحكم بالإدانة .

إلا أن هذه التدابير لم تطبق بالكيفية و السرعة المطلوبة من قبل الإدارة و القضاء وكثيرا ما كانت تفرض سياسة الأمر الواقع خاصة إذا رفعت الدعوى متأخرة أمام القضاء وكان البناء قد تم إنجازه. هذا ما جعل المشرع يتدخل بموجب **المرسوم التشريعي 94-07** المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وألغى **أحكام المادتين 76 و78** ونص على قواعد و إجراءات جديدة لغرض احترام قواعد التعمير و متابعة المخالفين.<sup>1</sup>

**ثانيا .الإجراءات التي نص عليها في القانون 04-05:**

المشرع حاول تفادي الثغرات التي تضمنها قانون **90 - 29** . وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء . فبالإضافة الى المتابعة الجزائية في حالة مخالفة قواعد البناء فإن المشرع خول للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء عن طريق التقصي و المعاينة و تحرير المحاضر من طرف الأعوان المؤهلين وكذا في توقيع الغرامات المالية على المخالفين وإلزامهم بتوقيف الأشغال أو القيام بمطابقتها أو هدمها وهذا أثناء إنجاز الأشغال أو بعد إتمامها.<sup>2</sup>

وفي حالة إستمرار المخالف في الأشغال بعد إنذاره بوقف الأشغال من قبل شرطة التعمير فإن **المادة 76 مكرر 4** منه أجازت للإدارة حق الهدم وعلى نفقة المخالف ودون اللجوء إلى القضاء . وما على الإدارة سوى إخطار الجهة القضائية الإستعجالية من أجل تثبيت أمر توقيف الأشغال وتحقيق المطابقة وذلك إضافة إلى المتابعات والعقوبات الجزائية .

إلا أنه الإشكال المطروح عمليا هو أن الإدارة لا تحترم هذه الإجراءات ولا تقوم حتى بتثبيت محاضر المخالفات وتلجأ مباشرة الى الهدم وحجز جميع الآلات والموجودات على الأرض المعنية، الأمر الذي يجعل قراراتها مشوبة بعيب تجاوز السلطة وكذا ترتيب مسؤوليتها وإذا تم الطعن فيها جاز للقاضي الإداري إلغاؤها وتوقيف تنفيذها وإذا نفذ الهدم تلقائيا من قبل الإدارة فإنها تلزم بالتعويض لأنها خرقت قاعدة جوهرية أمره من النظام العام .

<sup>1</sup> - الأستاذة زروقي ليلي، نفس المرجع.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 76 مكرر 2 ومكرر 3 من قانون 90-29.

## ثالثا: الرقابة البعدية في المناطق المحمية :

المشرع عزز كذلك الرقابة البعدية في المناطق المحمية بميكانيزمات جديدة تتمثل فيما يلي :

• إن أحكام القانون 03-03. المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية الذي نص على أن شرطة التعمير و البيئة والسياحة والشرطة القضائية تتابع كل الأشغال التي تنجز بالمناطق السياحية وتعين مدى مطابقتها مع أدوات التعمير وكذلك مع مخططات التهيئة السياحية ودفتر الشروط ، كما منحهم القوانين سلطات وصلاحيات إضافية في إطار ممارسة مهامهم ويؤهلون الدخول الى مناطق التوسع و المواقع السياحية وإلى ورشات إنجاز الهياكل القاعدية وبناء التجهيزات داخل هذه المناطق والتحقق من إجراءات تنفيذ أحكام هذا القانون في مجال الحماية و التهيئة .

مثلا تنص عليه المادة 50 من قانون 01-99 على أنه: « يحق لكل أعوان الإدارة السياحية المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية و التحقق من المخططات المصادق عليها». و تنص المادة 93 من القانون 04-98: «يعاقب كل من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات». وفي حالة خرق هذه القواعد خول القانون لإدارة السياحة اللجوء الى القضاء المستعجل مباشرة لطلب الأمر بهدم البناءات الغير مطابقة المادة 39-40 من قانون 03-03 ويمكن للوزير السياحة في الحالات الإستعجالية القصوى الأمر بوقف الأشغال الفوري و إخطار قاضي الاستعجال خلال 48 ساعة. المادة 57 من قانون 99-01.المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة.

كما أجاز القانون للجمعيات التي إعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة والتعمير والتراث التاريخي والسياحي والثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية أو رفع دعاوى أمام القضاء المختص.

• بالنسبة للبناء في المناطق الساحلية فقد أعطى القانون 02-02 للقاضي الجزائي الفاصل في مخالفات البناء صلاحيات واسعة فيما يخص التدابير التي يمكن الحكم بها الى جانب العقوبة الأصلية كالحكم بمصادرة الآلات والأجهزة والمعدات التي استعملت في ارتكاب المخالفة ، كما خولته المادة 44 منه إتخاذ أية إجراء ضروري لمنع أو تدارك أي خطر أو ضرر ناتج عن المخالفات المرتكبة . ونصت المادة 45 منه كذلك على أنه يمكن للمحكمة الجزائية إلزام المحكوم عليه بإعادة الأماكن الى حالتها الأصلية أو بتنفيذ أشغال التهيئة طبقا لما نص عليه القانون .

كما أن هذه القوانين قد قامت بتشديد العقوبات الجزائية لاسيما الغرامات عندما يتعلق الأمر بإرتكاب هذه المخالفات بالمناطق المحمية.<sup>1</sup>

يتبين من كل ما سبق ذكره أنه ورغم أن القوانين والتنظيمات قد وضعت آليات و ميكانيزمات للرقابة القبلية و البعدية وكذلك للمناطق المحمية أخيرا من أجل ضمان الشغل العقلاني للعقار العمراني والحضري وفرض إحترام أدوات التهيئة والتعمير والمخططات العمرانية الوطنية والجهوية والمحلية وكذا توقيع الجزاء على المخالفين من أجل حماية وصيانة النظام العام العمراني إلا أن الواقع يثبت عدم فعالية هذه القواعد والأسباب كثيرة :

فالجهاات الإدارية التي يقع على عاتقها تنفيذ القوانين والتنظيمات غالبا ما تكون هي المسؤولة على خرقها إما لوجود تواطئ مع المخالفين ، وإما لأن الإدارة لا تتوفر على الوسائل المادية و التقنية التي تمكنها من الإطلاع بهذه المهام الرقابية وبالسرعة المطلوبة مما يفرض عليها في الأخير سياسة الأمر الواقع .

كما أن القضاء كذلك يتحمل جزءا من المسؤولية لأنه لا يحسم في النزاعات بالسرعة المطلوبة وهذا راجع أيضا إلى إجراءات التقاضي الموجودة والتي لا تستجيب إلى الظروف المستعجلة ، كما أن القضاة لم يتلقوا تكويننا تقنيا أو فنيا كحد أدنى يسمح لهم بالفصل في النزاعات بدون اللجوء وجوبا إلى الخبراء .

فضلا عن وجود ثقافة عامة وتوجه قديم يبغي التسامح والصلح مع المخالفين للقواعد التهيئة والتعمير وربما الآثار الخطيرة الناتجة عن زلزال 21ماي2003 سوف تؤدي إلى تغيير في الذهنيات والأخلاقيات وقد تؤدي إلى فرض احترام القانون بكل صرامة وحزم ومن قبل الجميع.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - أنظر المواد 42 و ما يليها قانون 03-03 على سبيل المثال.

<sup>2</sup> - الأستاذة زروقي ليلي - نفس المرجع-

## الفصل الثاني:

### منازعات التهيئة والتعمير

## مقدمة الفصل:

إن حق اللجوء إلى القضاء أو حق التقاضي هو حق من الحقوق العامة مكفول للناس كافة، و من ثمة لا يجوز النزول عنه و لا ينقضي بالتقادم أو بأي سبب من أسباب الانقضاء. أما الدعوى فهي حق محدد و خاص مقرر لشخص معين هو من وقع اعتداء معين على حقه يبرر حصوله على حكم يحمي به حقه.<sup>1</sup>

و يثير موضوع منازعات العمران إشكالات عديدة ذلك بسبب التشوه الذي أصبح المميز للمدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران و شروط التقنية للبناءات و إنشار البناءات بدون تراخيص و إستعمال المواد مغشوشة و غير مطابقة، و عدم الإلتزام بالشروط الفنية، و هو ما أدى إلى إنهيار العديد من المباني و إلى جانب إنتشار البناء في الأراضي الفلاحية و بمحاذاة الأودية، هذا إلى جانب إختفاء المساحات الخضراء بسبب التوسع العمراني على حسابها، هذا إلى جانب إقامة منشآت صناعية ذات تأثير خطير على البيئة و المحيط و في الأماكن العمرانية. و كل هذا في ظل تجاهل الأفراد أحيانا و الإدارة أحيانا أخرى دون إحترام القوانين و النصوص التنظيمية و لا سيما القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الذي أخضع الأراضي القابلة للتعمير لمخطط شغل الأراضي. و وفقا للمرسوم 176/91 تسلم رخصة التجزئة، رخصة البناء و رخصة الهدم.

و يلعب القضاء دورا بارزا في مادة التعمير و يظهر ذلك من خلال الفصل في المنازعات التي تطرح عليه سواء من قبل الأفراد أو الإدارة أو النيابة العامة.

و سنحاول تقسيم منازعات العمران في التشريع الجزائري إلى ثلاث مباحث، الأول منازعات العمران التي يختص بها القضاء الإداري، أما المبحث الثاني فخصصناه إلى المنازعات التي تختص بها الجهات القضائية العادية ، أما المبحث الثالث فخصصناه للدعوى الإستعجالية.

<sup>1</sup> - د. خليل بوصنوبرة، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج1 ، منشورات نوميديا، 2010، ص 143.

## المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري:

يتعلق الأمر بالمنازعات المتعلقة برخصة البناء ورخصة الهدم أو شهادة التقسيم أو شهادة التجزئة أو شهادة المطابقة. ففي جميع هذه المنازعات تكون البلدية، الولاية، أو وزير التعمير طرفا في النزاع باعتبارهم أصحاب الاختصاص بمنح هذه الرخصة حسب الحالات طبقا لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في ديسمبر 1990 المعدل والمتمم ونصوصه التطبيقية.

كما يمكن أن تتعلق منازعات العمران بشهادة المطابقة التي كذلك تسلم عند نهاية الأشغال المنجزة مطابقة مع رخصة البناء، وتسلم هذه الشهادة حسب الحالات من قبل رئيس البلدية، أو الوالي ومن ثم فالمنازعات المتعلقة بها تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية لتوفر المعيار الموضوعي الوارد في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. وهنا كجانب آخر من منازعات العمران يتعلق بمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فالأول يتم بمداولة من قبل المجلس الشعبي البلدي ويصبح نافذا بعد مرور 60 يوما من صيرورته علنيا أي من وضعه تحت رقابة الجمهور (المادة 35 و 36 من القانون) والثاني يتم إعداده من قبل البلديات وتتم المصادقة عليه حسب أهمية البلدية، إما بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات التي تقل عدد سكانها عن 200000 نسمة و إما بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلديات التي يفوق عددها 200 ألف نسمة ويقبل عن 500 ألف نسمة وإما بمرسوم تنفيذي يتخذ بناء على تقرير الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يبلغ عدد سكانها 500 ألف نسمة فأكثر (المادة 27 من القانون).<sup>1</sup>

وفي جميع الحالات فالبلدية في مخطط شغل الأراضي أو الدولة في الحالة المخطط التوجيهي، ممثلة في الوالي أو وزير التعمير والوزراء المعنيين طرفا في الدعوى، ومن ثمة فالاختصاص يعود للمحاكم الإدارية تطبيقا للمادة 800 من الإجراءات الإدارية والمدنية.

يمكن أن تأخذ المنازعة الإدارية في مجال العمران صورة دعوى تجاوز السلطة ضد القرار الإداري (دعوة إلغاء) أو صورة دعوى مسؤولية ضد التصرف القانوني أو المادي للإدارة، كما أوجد

<sup>1</sup> - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثاني، د.م.ج. 2009، ص 69.



القانون وضعية خاصة أجاز فيها للشخص المضروب من القرار الإداري أو القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية أن يطلب توقيفه إلى حين الفصل في النزاع.<sup>1</sup>

### المطلب الأول: شروط قبول إجراءات الدعوى:

و يتعلق الأمر هنا بالشروط الواجب توفرها في الدعاوى بوجه عام سواء كانت دعاوى إدارية أو دعاوى مدنية، بعض هذه الشروط تتعلق بالعريضة من حيث البيانات والشكليات المشروطة فيها والبعض يتعلق بالشخص رافع الدعوى أي المدعي.<sup>2</sup>

#### الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعريضة:

لكي تكون عريضة افتتاح الدعوى مقبولة شكلا يتعين أن تشمل على جملة من الشروط والبيانات الشكلية التي تهدف جميعها إلى وضع المدعى عليه في الصورة الكاملة عن الأطراف التي تخاصمها وعن موضوع المخاصمة وغيرها، حيث نصت المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من طرف المحامي ونصت المادة 816 من نفس القانون على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون".

أولاً: أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة: إن من خصائص إجراءات الدعوى الإدارية الكتابة وتتجلى خاصيتها في أول إجراء من إجراءات الدعوى ألا وهو الدعوى التي يجب أن تكون مكتوبة، وبطبيعة الحال فإن شرط الكتابة يوفر مزايا الدقة وثبات طلبات المدعي.<sup>3</sup>

ثانياً: أن تتضمن العريضة جميع بيانات أطراف الخصومة: يمكن إجمال هذه البيانات في هوية الأطراف ويجب التمييز بين هذه البيانات المشروطة في عريضة افتتاح الدعوى وبين تلك المشروطة في التكليف بالحضور.

<sup>1</sup> - الدكتور نويير ع العزيز، محاضرات القيت على طلبة الماستر منازعات إدارية، جامعة 08 ماي 45 قالمة، السنة الجامعية 2013/2012 .

<sup>2</sup> - د. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009، ص 289.

<sup>3</sup> - مسعود شيهوب نفس الرجوع أعلاه، ص 299.

ثالثاً: أن تتضمن العريضة ملخص الموضوع ومستندات الطلب: وقد أشارت إلى ذلك المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت عليها المادة 816 من نفس القانون والتي نصت الأولى على وجوب أن تتضمن العريضة عرضاً موجزاً للوقائع والطلبات.

رابعاً: أن تتضمن العريضة ذكر الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى وعدد من النسخ بعدد الخصوم: ويتعلق الأمر بالجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع وتاريخ وساعة انعقاد الجلسة، وهذه المعلومات ضرورية ليعرف الخصم بدقة مكان وتاريخ افتتاح الخصوم وبالتالي يتمكن من حضورها ومباشرتها.

و لا بد أن تكون العريضة مصحوبة بعدد النسخ يساوي عدد الخصوم فيها، وذلك حتى يتسنى إعلانها للخصوم أي تكليفهم بحضور جلسة افتتاح الخصومة وتمكين كل واحد منهم بنسخة منها يتولى الرد عليها ولتقديم وسائل دفاعي.

خامساً: أن تكون العريضة موقعة من طرف محامي ومؤرخة: القاعدة هي إلزامية توقيع العريضة من قبل محامي في جميع درجات التقاضي في المواد الإدارية والاستثناء هو إعفاء الدولة و الأشخاص المعنوي العامة ذات الصبغة الإدارية من هذا الشرط وجعله جوازي طبقاً للمادة 826 و 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

#### الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بشخص المدعي:

قبل أن يبحث القاضي في موضوع الدعوى عليه أن يبحث في مدى توفر شروطها وإذا تخلف شرط من شروطها حكم بعدم قبولها، ولا ينتقل إلى دراسة موضوعها إلا إذا توفر شروط القبول. أن الحكم بعدم قبول الدعوى ليس حكماً في الموضوع. إذا وهذا يعني انه يمكن للمدعي إعادة رفع الدعوى من جديد إذا ما توفرت شروطها، دون الوقوع فيما يعرف بسبق الفصل في الدعوى فما هي شروط القبول هذه؟<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - د. مسعود شيهوب ، نفس المرجع السابق ، ص.300.

<sup>2</sup> - د. مسعود شيهوب المرجع نفسه، ص.303.

**أولاً: المصلحة:** أهم شرط لقبول الدعوى هو المصلحة فيجب أن تكون للمدعي مصلحة في مباشرة دعواه بل أن من الفقهاء من ذهب إلى أن المصلحة ليست شرطاً لقبول الدعوى إنما هي أساسها.<sup>1</sup>

و يعد هذا الشرط من الشروط التي يدرسها القضاء بعناية كبيرة، حتى انه قيل منذ زمن بعيد. لا دعوى دون مصلحة ويشترط التطبيق القضائي الإداري في أن يتميز شرط المصلحة في دعوى البطلان بخاصيتين اثنتين متى تعلق الأمر برخص العمران وخاصة رخصة البناء. وهو الطابع الحالي للمصلحة والطابع الشخصي لها فلكي تكون المصلحة حالة في دعوى البطلان يجب أن تقدر وقت رفع الدعوى ذاتها بحيث لا يقبل الطعن القضائي بالإلغاء متى كان مؤسساً مثلاً على حقوق كان معترفاً بها في السابق ثم انتهت وقت رفع الدعوى تجاوز السلطة، وبالعكس من ذلك يمكن الأخذ بوجود مصلحة في دعوى إلغاء رخصة البناء المسلمة إلى الجار حتى ولو غادر هذا المدعي سكنه الأول بعد رفع طعنه القضائي.

ولكي تكون المصلحة شخصية، ينبغي أن يعني النزاع الطاعن بصفة ذاتية ويصهر ذلك على وجه الخصوص في دعوى البطلان المتعلقة بالقرار الإداري السلبي المتمثل في طلب رخصة البناء من قبل الإدارة سواء صراحة أو ضمناً من خلال سكوتها، فهنا لا يمكن لغير طالب الرخصة العمران أن يطعن في قرار الرفض مثل الوكيل والمهندس المعماري الذي كلفه صاحب المشروع بالمتابعة التقنية، لان المصلحة هؤلاء الأشخاص ليست شخصية في دعوى الإلغاء. ويتشدد القاضي الإداري في عدم الأخذ سوى بالطابع التعميري في دعوى إلغاء القرار الصادر في مجال العمران وبالتالي فهو لا يراعي المصلحة الاجتماعية والتجارية لرافع الدعوى.<sup>2</sup>

**ثانياً: الصفة:** ويقصد بهذا الشرط أن يكون الطاعن أو المدعي في الدعوة الإدارية في وضعية ملائمة تسمح بمباشرة دعواه، أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له إمكانية التوجه إلى القاضي الإداري كأن يكون مضروراً من منح رخصة البناء إلى غيره، وفي هذا الصدد لا تقبل دعاوى الفئات الغير محددة من المتقاضين مثل شريحة معينة من المواطنين أو الجيران أو سكان الحي أو دافعي

<sup>1</sup> - د. خليل بوصنوبرة، المرجع السابق، ص 148.

<sup>2</sup> - الدكتور نويري عبد العزيز، رقابة القضاء الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة، 2008، ص 80.

الضرائب ما لم يكن هؤلاء مهيكليين في جمعية معتمدة للدفاع عن حقوقهم مثل جمعيات سكان الحي وحماية البيئة والمحافظة على إطار المعيشة ونوعية الحياة في إطارها الحضري.<sup>1</sup>

**ثالثاً: أهلية التقاضي:** الأهلية القانونية شرط لازم لرفع الدعوى و يقرر القاضي من تلقاء نفسه انعدامها، كما أن أهلية الخصم هي صلاحياته لاكتساب المراكز القانونية في الخصومة و مباشرة إجراءاتها.<sup>2</sup> و هنا يجب التفريق بين أهلية التقاضي الخاصة بالشخص الطبيعي والشخص المعنوي، فإذا كانت أهلية التقاضي بالنسبة للأول هي بلوغه سن الرشد دون أن يكون محجوراً عليه قانونياً فإن أهلية التقاضي بالنسبة للشخص الاعتباري تختلف باختلاف أشخاص القانون الخاص وأشخاص القانون العام، فالشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص مثل الجمعيات والشركات والمؤسسات العمومية الاقتصادية يمثلها أمام القضاء الأشخاص المذكورين في قوانينها الأساسية.

أما الأشخاص الاعتبارية التابعة للقانون العام وهي الدولة، الولاية، البلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فتمثيلها محدد بحكم القانون فالولاية يمثلها والي الولاية والبلدية يمثلها رئيس المجلس الشعبي البلدي حسب قانون البلدية والمؤسسات العمومية الإدارية يمثلها مديرها حسب التسمية الواردة في قانونها الأساسي (مدير، مدير عام، ورئيس مدير عام).

### الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى والجهة القضائية المختصة.

#### أ- إجراءات رفع الدعوى:

**1- التظلم:** هو الإجراء الذي يقوم به المتظلم أمام جهة إدارية لمطالبتها بمراجعة قرارها محل تظلم، وقد نصت المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الآجال المنصوص عليها في المادة 829.

ويعد سكوت الجهة الإدارية المتظلم أمامها حلال شهرين بمثابة قرار بالرفض ويبدأ هذا الأجل من تاريخ تبليغ التظلم، وفي حالة سكوت الجهة الإدارية يستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي الذي يسري من تاريخ انتهاء أجل شهرين المشار إليه في الفقرة أعلاه، في حالة رد الجهة الإدارية خلال الأجل الممنوح لها يبدأ سريان أجل شهرين من تاريخ تبليغ الرفض، يثبت إيداع التظلم

<sup>1</sup> - د. نويرة ع العزيز نفس المرجع أعلاه ص، 80.

<sup>2</sup> - د. خليل بوصنوبرة، المرجع السابق، ص 153.

أمام الجهة الإدارية بكل الوسائل المكتوبة ويرفق مع العريضة من خلال المادة 830 أعلاه أراد المشرع تكريس التوجه السائد المسبق عملاً بأحكام إجراءات المدنية الذي لم يعد يأخذ بالتظلم المسبق كشرط لقبول المدعى أمام المحكمة الإدارية<sup>1</sup>، فالشخص المعني بالقرار الإداري له تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدره القرار في الآجال المنصوص عليه في المادة 829 من القانون الجديد، كما له أن يباشر دعواه دون تقديم أي تظلم ما عدا الحالات المحددة بموجب قانون خاص، ولقد كرس القانون الجديد مرحلة الإصلاح حيث تم التخلي عن شرط التظلم بالنسبة للدعاوي التي تختص بنظرها الغرف الإدارية المحلية، والجهورية، و ألغى حتى الشرط المتبقي بالنسبة للدعاوي المرفوعة أمام مجلس الدولة فلم يعد التظلم شرطاً لقبول الدعوى الإدارية كما هو وارد في المادة 275 من قانون الإجراءات المدنية، إنما جوازيه عملاً بالمادة 907 من القانون الجديد التي تقضي بإعمال المواد من 829 إلى 832 من نفس القانون.

إن القاعدة العامة إذا عدم لزوم التظلم في المنازعات الإدارية وذلك لتخفيف العبء على المتقاضين وتبسيط إجراءات الدعوى الإدارية التي يشكل التظلم أحد مظاهرها تعقيدها حيث كان التظلم المسبق شرطاً جوهرياً لقبول الدعوى، إلا أنه بعد صدور قانون 20/90 يكون له الخيار إما القيام به أو رفع الدعوى مباشرة أمام القضاء المختص حيث تنص المادة 63 منه على أنه "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له" وبالتالي فإن التظلم أصبح اختياريًا بموجب المادة 63.<sup>2</sup>

## 2- ميعاد الطعن القضائي:

طبقاً للمادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي و من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي ، ولا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 829 من القانون الجديد إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه ، وقد نصت المادة 907 من ق إج م

<sup>1</sup> - د. مسعود شيهوب، نفس المرجع السابق، ص 340، 341.

<sup>2</sup> - د. مسعود شيهوب، المرجع نفسه، ص 350.

إ"عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة تطبق الأحكام المتعلقة بالأجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832 المنصوص عليها أعلاه".<sup>1</sup>

ب- **الجهة المختصة:**

1 - **المحكمة الإدارية:** إن قانون التهيئة والتعمير لم يتضمن نصوصا خاصة بالاختصاص القضائي للنظر في الطعون بالإلغاء أو غيرها من القرارات المتعلقة برخصة البناء و بذلك فإن للمدعي أن يرفع دعواه حسب قواعد الاختصاص المبنية في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية طبقا لنصوص المواد 800-801 منه وعليه فسواء كان الطاعن هو طالب الرخصة أو من الغير فإن الاختصاص النوعي يؤول إلى الجهات القضائية الآتية:<sup>2</sup>

- إذا كان الطعن موجها ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي فإن الاختصاص يعود للمحكمة الإدارية.

و تنص المادة 800: "إن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص في الفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها "

و تنص المادة 801 "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوي إلغاء القرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن : الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية ، البلدية ، والمصالح الإدارية الأخرى ...

- دعاوى القضاء الكامل

- القضايا المخولة بموجب نصوص خاصة.

2 - **مجلس الدولة:** إذا كان الطعن موجها ضد الوزير المكلف بالتعمير فإن الاختصاص يعود إلى مجلس الدولة وفقا للقانون العضوي 01/98 الذي يحدد اختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه ، ووفقا

<sup>1</sup>- د. مسعود شيهوب ، نفس المرجع السابق ، ص372.

<sup>2</sup>- د. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، المغرب، سنة2013، ص5.

للمادة 901 "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء و التفسير وتقدير المشروعية في القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية". كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة .كما تنص المادة 902 من قانون إج م إ : "يختص مجلس الدولة بالفصل في إستئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية ، كما يختص أيضا كجهة استئناف بالقضايا المخولة بموجب نصوص خاصة".<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: دعوى الإلغاء.

تخول مختلف رخص وشهادات التعمير لصاحبها الحق في البناء ، الهدم وباقي الحقوق التي ترتبها هذه الرخص والشهادات في هذا المجال ، لكن طبعاً دون المساس بحقوق الغير وضمانة لذلك تعلق رخصة البناء مثلاً في مقر البلدية أين يكون للغير التظلم من قرار منح الرخصة طبعاً للإشارة أيضاً إلى حق المعني في التظلم في حالة رفض منح الترخيص أو الشهادة إدارياً أو قضائياً.<sup>2</sup>

والجهة القضائية التي ينعقد لها الاختصاص بالفصل في دعوى الإلغاء و التفسير وفحص المشروعية هي المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً كدرجة أولى في التقاضي ومجلس الدولة كدرجة ثانية وكدرجة أولى وأخيرة في التقاضي بالنسبة للطعون ضد الإدارات المركزية وفقاً لقواعد الاختصاص التي حددها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

وفيما يخص حالات وأوجه عدم مشروعية القرار الإداري عموماً و تحديداً في مجال التعمير، فلم يحددها المشرع على سبيل الحصر بل كرستها مختلف التطبيقات و الاجتهادات القضائية للقضاء الإداري و التي تندرج ضمن التعسف و التجاوز و الانحراف في استعمال السلطة<sup>3</sup>، و التي نذكر في الفرع الأول حالات رفع دعوى إلغاء، أما في الفرع الثاني أسس دعوى الإلغاء، أما الفرع الثالث فخصصناه لأثار دعوة الإلغاء.

<sup>1</sup> - د. عمار بوضياف، نفس الرجوع السابق، ص5

<sup>2</sup> - أ. زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2013، ص393.

<sup>3</sup> - أ. زردوم صورية، المرجع نفسه، ص393.

## الفرع الأول: حالات رفع دعوى الإلغاء

أولاً: رفض منح الرخصة بعدم مراعاة المهلة القانونية:

قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في 1990/07/28 تحت رقم 68240 (غير منشور) و الذي جاء فيه. من المقرر قانوناً أن دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء تتم في 4 أشهر على الأكثر ابتداءً من التاريخ الذي تتسلم فيه الإدارة المعنية الملف المذكور و تعطي هذه الإدارة لصاحب الطلب وصلاً بذلك و تمنح رخصة البناء أو ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه. و من ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي الفترة المحددة قانوناً يعد تجاوزاً للسلطة و متى كان ذلك إستوجب إبطال مقرر الرفض.

ثانياً: سحب قرار منح رخصة البناء الصحيح:

قرار الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى المؤرخ في 1982/01/27 تحت رقم 29432 .

من المقرر قانوناً و على ما جرى به القضاء الثابت إستحالة سحب القرار الإداري الصحيح الذي تتخذه السلطة و يكون منشأً لحقوق، و من ثم فإن القرار البلدي الملغي لرخصة البناء لمجرد إدعاء بوجود نزاع في الملكية قراراً مشوباً بتجاوز السلطة.

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن القرار المتخذ من رئيس الشعبي البلدي الذي منح لمقتضاه للطعن رخصة البناء يكتسي الصيغة التنفيذية و يرتب حقوقاً للمستفيد منه دوم أن يكون مشوباً بأي مخالفة، فإن الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة.<sup>1</sup>

ثالثاً: فوات المدة القانونية لتأجيل منح الرخصة:

قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا المؤرخ في 1990/02/10 الذي ورد فيه من المقرر قانوناً أن للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة، و من ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوباً بعيب الخطأ في تطبيق القانون، و لما كان من الثابت في

<sup>1</sup> - أ. زردوم صورية ، المرجع السابق، ص394.



قضية الحال أن الطاعن قدم طلب رخصة البناء ولم يتلقى جواب القبول أو الرفض وأن الإدارة المتمثلة في شخص الوالي وجهت له رسالة تعلمه من خلالها بأن القطعة الأرضية التي ينوي البناء عليها محل الدراسة دون أن تتخذ موقفا يتعلق بطلب الطاعن برخصة البناء رغم فوات المدة القانونية. و متى كان الأمر استوجب على المصلحة المختصة الاستجابة للطلب و إبطال القرار الضمني، وهذا القرار الأخير يتطابق مع المادة 04/45 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة و رخصة الهدم و التي نصت على : "... يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد لتحضير ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة."<sup>1</sup>

و كما أشرنا فإن الاعتراض على قرار منح الرخصة سواء إداريا أو قضائيا قد أجازته المشرع سواء بالنسبة للمعني أو الغير المتضرر.

#### أ- الطعن المرفوع من طالب الرخصة أو الشهادة:

أجاز المشرع لطالب الرخصة أو الشهادة في حالة صدور قرار برفض منحها، رفع دعوى إلغاء ضد قرارها سواء كان القرار صريحا أو ضمنيا في حالة سكوت الإدارة بعدم الرد والذي يعتبر رفضا ضمنيا بمنح الرخصة أو الشهادة في الآجال القانونية والتي حددتها المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

و كذلك وفقا للمادة 63 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير كما يجوز كذلك و كما سبق ذكره أن يكون قرار التأجيل منح الرخصة أو الشهادة محلا لدعوى الإلغاء.

و يكون مصير و مآل الدعوى بالإلغاء طبعاً في حالة عدم مشروعية القرار الإداري وإلغاء قرار الرفض منح الرخصة لفائدة المعني أو العكس برفض دعوى الإلغاء لفائدة الإدارة إذا كان طلب المعني غير مؤسس قانوناً.

و هذا ما قضى به مجلس الدولة في قراره رقم 069785 المؤرخ في 2012/04/26 بتأييد القرار المستأنف لصالح الإدارة حيث جاء فيه: "... حيث انه ومن جهة أخرى فان رفض البلدية منح

<sup>1</sup> - أ. زردوم صورية، المرجع السابق، ص395،394.

رخصة البناء ليس تعسفياً أو تجاوزاً، وإنما بسبب مبرر قانوني وهو وجود نزاع قضائي على القطعة موضوع طلب رخصة البناء...". والملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة، بل يترتب فقط إمكانية إعادة تجديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية.

### ب- الطعن المرفوع من الغير:

للغير المتضرر من الرخصة أو الشهادة الاعتراض على قرار المنح، و يكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة الإدارية المصدرة له<sup>1</sup>. إلى جانب حقه في رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة و يرفع الطعن خلال الأجل المحدد في المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي نصت " ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء اجل سنة وشهر". و الملاحظ أن المشرع لم يحدد لنا من هو الغير و هو ما يحيلنا إلى موقف القضاء الذي اعتبر الجار صاحب المصلحة و الشريك على الشيوع مثلاً من الغير الذي يحق له الإعتراف على قرار منح الرخصة إدارياً أو قضائياً.

و نذكر في هذا الصدد قرار مجلس الدولة الغرفة الثالثة المؤرخ في 2012/10/01 تحت رقم 003639 الذي جاء فيه حيث أن المجلس بالرجوع إلى وثائق الطرفين و القرار المعاد تضح أن المسألة تتعلق بشرعية رخصة البناء، و أنه لتسليم هذه الرخصة الملكية ضرورية لكنها ليست كافية لأن منح الرخصة يتطلب شروطاً أخرى لم تتوفر في قضية الحال و هي عدم الأضرار بالجيران.

### الفرع الثاني: أسس دعوى الإلغاء:

يمكن تأسيس دعوى الإلغاء على أساس الأوجه و العيوب التقليدية التالية.

**أولاً: عيب عدم الاختصاص:** و يتمثل في حالة اعتداء جهة إدارية على صلاحيات جهة إدارية أخرى إما من حيث الزمان أو المكان أو الموضوع كما في حالة تسليم رخصة البناء من قبل رئيس مجلس الشعبي البلدي في حين أن الاختصاص يعود إلى الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

<sup>1</sup> - أ. زردوم صورية، المرجع السابق، ص 395

قرار مجلس الدولة رقم 55 الصادر عن الغرفة الثالثة بتاريخ 2002/02/11 جاء فيه أنه بناء على استئناف مسجل لدى كتابة ضبط مجلس الدولة من قبل والي ولاية الجزائر ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر و القاضي بإلغاء القرار<sup>1</sup>...حيث عرض أن المستأنف عليها استفادت بحق الامتياز على عقار كائن بالأبيار من أجل بناء مساكن و أن المستأنف عليها تقدمت بملف أمام صالح التهيئة العمرانية من أجل حصول على رخصة البناء، و أنه بعد دراسة تقنية قامت بها هيئات متخصصة في العمران أظهرت أن بناء عمارة فوق القطعة الأرضية يشكل خطرا أكيدا بسبب إنزلاق التربة ومن أجل تفادي أي كارثة إتخذ مدير تهيئة الإقليم و التعمير لمحافظة الجزائر قرارا يقضي بإلغاء رخصة البناء حيث أن القرار المتضمن إلغاء رخصة البناء ليس من صلاحية هذه المديرية الولائية التي ارتكبت بالتالي تجاوزا في ممارستها للسلطة و أن على صواب ما قام به قضاة الدرجة الأولى بإلغائه.

**ثانيا: عيب الشكل و الإجراءات:** لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها الفردية المتعلقة بالعمران في حدود اختصاصاتها بل أوجب القانون أيضا أن تصدر في شكل معين و إجراءات محددة وعادة ما يجمع الفقه بين الشكل و الإجراءات في القرار الإداري لذلك يعرف عيب الشكل : "عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية لإصدار القرارات الإدارية في القوانين و اللوائح سواء كان بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئيا "

**أ- عيب مخالفة الشكل:** الأصل أن القرار الإداري لا يخضع في إصداره إلى شكليات معينة ما لم يستلزم القانون إتباع شكل محدد ، وفي مجال العمران نجد ان المشرع ألزم الجهة المختصة بإصدار جميع قراراته.

بالموافقة أو الرفض أو التأجيل على أن تكون معللة قانونا وذلك طبقا للمادة 62من قانون 29/90 متعلق بالتهيئة و التعمير و أهم ما جاء فيها : " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup>- د. عمار بوضياف، المرجع السابق، ص6.

<sup>2</sup>- د. عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008، ص 30.

إذن فمتى صدر قرار بالرفض أو التحفظ يتعلق برخصة البناء أو الهدم و يجب أن يكون معللا و إلا كان معيبا بعيب الشكل، فالشكل عنصر أساسي في القرار يتحقق لمجرد ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري بغض النظر عن صحة هذه الأسباب أو عدم صحتها، فذكر السبب كأجراء شكلي يمثل ضمان للأفراد تسمح لهم و للقضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث السبب.

**ب- عيب مخالفة الإجراءات:** يستلزم إصدار القرار الإداري في كثير من الأحوال إتباع إجراءات معينة ينص عليها المشرع أو تتطلبها المبادئ العامة للقانون وفقا لما يراه القضاء الإداري باعتبارها ضمانات أساسية لازمة لحماية الأفراد، و ينتج عن عدم إتباع هذه الإجراءات بطلان القرار الإداري، و مخالفة عنصر الإجراءات في القرار الإداري يؤدي غالبا إلى بطلانه، و ذلك إذا امتنعت الإدارة عن إتباع الإجراءات المقررة قانونا كلها أو بعضها أو إتباعها على خلاف ما تقتضيه النصوص القانونية من شروط مثلا سبق و أن أشرنا إلى الإجراءات التي يجب إتباعها لإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء و الهدم ابتداء من إيداع المعني طلبه مرفقا بالملف إلى التحقيق فيه ثم إصدار القرار، فعدم احترام الإدارة لهذه الإجراءات يخول لصاحب المصلحة الحق في الطعن في هذا القرار لعيب الإجراءات.<sup>1</sup>

و أكثر الإجراءات الإدارية خضوعا لرقابة القضاء الإداري نتيجة عدم إلزام الإدارة بإتباعها على الوجه الصحيح قانونا هي الإجراءات الإستشارية، لذلك ألزم المشرع في قوانين التهيئة و التعمير الجهات المختصة أن ترصد المعلومات الكافية قبل إصدار القرار و ينبغي أن تستشير الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات المعنية بالمشروع تطبيقا للأحكام التشريعية و التنظيمية الجاري العمل بها، و على هذه المصالح العمومية أن تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ إستلام طلب و في حالة سكوتها بعد فوات ميعاد الشهر يعد بمثابة قبول مع إلزامها بإعادة الملف المرفق بطلب إيداء الرأي و ذلك نظرا للطابع الفني المعقد الذي أخذ يسود الحياة الإدارية في كافة جوانبها في الدولة الحديثة كأعمال البناء و الهدم و غيرها، و تطبيقا لهذه الأحكام صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/07/16 أكد فيه وجوب احترام الإدارة لإجراءات المتعلقة باستشارة المصالح المنصوص عليها قبل إصدار القرار المتعلقة برخصة البناء و ذلك تحت طائلة البطلان.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>- د. عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء و الهدم ، المرجع السابق، ص31.

<sup>2</sup>- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، 2005، ص 104.

ثالثا: عيب مخالفة القانون: يتعلق عيب مخالفة القانون بمحل القرار (l'objet) والمقصود به مضمونه (le contenu) وبالتالي يكون القرار الإداري مشوبا بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية و بالتحديد القواعد القانونية التي صدر القرار استنادا عليها.

وإذا كان المقصود باصطلاح - مخالفة القانون - هو القانون بمفهومه الواسع و العام بمعنى كل قاعدة عامة ومجردة أيا كان مصدرها سواء الدستور أو التشريع أم اللائحة، فإن مخالفة القانون عن الجهات المختصة بإصدار القرار الإداري في مجال العمران يشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني، فينصرف معنى القانون إلى محل القرار الإداري العمراني الذي يجب أن يرافق أحكام قانون العمران وإلى هذا أشار المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 62 من قانون 29/90 " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة لأحكام هذا القانون".

ولذلك تنصب رقابة القاضي الإداري على بحث مدى احترام الإدارة لأحكام قانون العمران أثناء إصدارها لمختلف القرارات الفردية وأهم هذه الأحكام أدوات التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة و التعمير و مخططات تشغيل الأراضي والى ذلك إشارة المادة 10 من قانون 29/90 "لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء على نحو يتناقض مع تنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون".<sup>1</sup>

قد اعبر مجلس الدولة الفرنسي أن خرق القانون يتحقق كلما أصدرت الجهة المختصة قرارا مؤسسا على سبب خارج التشريع المطبق في مجال العمران، و قد طبق ذلك في كثير من الحالات.

- إصدار رخصة بناء مخالفة لأحكام المادة: 111 - 1 - 2L من قانون العمران الفرنسي.

- إصدار ترخيص عمراني على أساس ملف قدم خلاف لأحكام قانون العمران.

أما مجلس الدولة الجزائري فقد اصدر عدت قرارات نذكر منها القرار التالي:

حيث أنه بموجب مذكرة مودعة لدى كتابة ضبط مجلس الدولة في: 2001/07/09 طعن السيد ق. ع ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف في: 2001/04/23 و الذي قضى برفض الدعوى

<sup>1</sup>- د.عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،المرجع السابق، ص105 .

لعدم تأسيس الدعوى الرامية إلى إلزام بلدية عين أرناط لأن تسلم له رخصة البناء، حول دفع المستأنف عليه الخاص بأن الملف ناقصا فإنه قدم بتاريخ: 2000/03/27 ملف رخصة البناء و أن المستأنف عليه سلم وصل إيداع ممضي وفي حالة نقصان هذا الملف كان على المستأنف عليه إلا يقبل ادعائه<sup>1</sup>.

و قد أجابت المستأنف عليها بلدية عين أرناط بمذكر مودعة في: 2002/04/07 عن هذا الدفع بأن المستأنف قدم ملفا يتعلق برخصة بناء جاء ناقصا و ذلك مخالف للمادة 52 من قانون 90-29 المؤرخ في: 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا القوانين اللاحقة لا سيما المادتين: 34 و 35 من لمرسوم لتنفيذي 91-176 .

و إذا كان قرار مجلس الدولة هنا انصب على رقابة التزام الإدارة بالشرط المنصوص عليها في قانون العمران من خلال الوثائق التي ينبغي أن يتضمنها طلب رخصة البناء و بالتالي إبطال الرفض و التصريح بحق الطاعن في رخصة البناء و هذا يعني أن القرار الإداري المطعون فيه قد شابه عيب مخالفة القانون فأبطل.

**رابعاً: عيب الانحراف للسلطة:** تؤسس الدعوى أيضا على أساس انحراف السلطة إذا ما كانت الجهة الإدارية المختصة تستهدف غرضا يختلف عن الغرض الحقيقي الذي من اجله أصدرت القرار كما في حالة رفض رئيس بلدية ما الترخيص بالبناء كون صاحب الطلب لم يقم بالحملة الانتخابية أو الدعاية له مساندا في ذلك جهات أخرى<sup>2</sup>.

**خامساً: عيب انعدام السبب:** يعرف السبب بوجه عام بأنه الحالة القانونية أو الواقعة القانونية التي تم بعيدا عن رصد الإدارة فتوحي إليه اتخاذه و القاعدة العامة الإدارة ليست ملزمة بتثبيت قراراتها إلا حين يحتم عليها القانون فيصبح السبب عنصرا من عناصر القرار الإداري و هذا ينطبق على القرارات الفردية الصادرة في مجال العمران حيث أوجب القانون بموجب المادة 62 من القانون 90-29 أن تصدر الإدارة قراراتها معللة سواء أكانت قرارات رفض أو موافقة أو تحفظ، و إغفال هذا العنصر المتعلق بالتسبب يعرض القرار للبطلان من ناحية الشكل .

<sup>1</sup> - د. عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ،المرجع السابق، ص31

<sup>2</sup> - د. مسعود شيهوب، محاضرات غير منشورة أقيمت على طلب القضاء، دفعة12، 2002.

فقد سار القضاء الإداري الجزائري من خلال إحكام كثيرة ألغى فيها قرارات مشوبة بعيب السبب و هذا المبدأ يزداد وضوحا بخصوص تسبب القرارات المتعلقة بالعمران التي ألزم المشرع بأن تكون دوافع إصدارها موافقة لأحكام و قواعد العمران و لذلك فإن عملية الرقابة القضائية ستنصب على التزام الإدارة بذلك .

### الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء:

تترتب عن إلغاء القرار الإداري المتضمن رخصة البناء آثار خطيرة يكون لها انعكاس على كل من المستفيد من تلك الرخصة و الإدارة التي أصدرتها.

**أولاً: اثر البطلان على المستفيد من الرخصة:** يعيد القرار القضائي المبطل لقرار رخصة لبناء المستفيد إلى وضعيته السابقة، و بالتالي متى واصل هذا الأخير أو من يعمل لحسابه (المهندس المعماري و المقاول) عملية البناء يمكن أن يتعرض للمتابعة الجزائية على أساس جنحة البناء بدون رخصة المنوه و المعاقب عليها في المادة 77 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، كما يمكن للبلدية تحت رقابة والي الولاية أن تتدخل مباشرة دون المرور بالقضاء الإداري أو الجزائي لهدم البناء المقام بدون رخصة و إعادة الحالة إلى ما كانت عليها على حساب من قام بالبناء عملا بالمادة 77 مكرر 4 من القانون المذكور.<sup>1</sup>

**ثانياً: اثر البطلان على الإدارة:** ينعكس اثر إلغاء القرار الإداري جليا على وجه الخصوص في حالة صدور قرار قضائي يقضي بإبطال قرار الرفض الملغى، و بالتالي يكون من المفروض عليها إعادة النظر في طلب الرخصة المعروض عليها لأنها تعد مخطرة تلقائيا بذلك الطلب الداخل في اختصاصها، و تجيب الطالب على طلبه تماشيا مع الاتجاه الذي تم القضاء فيه .غير أن الإدارة غالبا ما تكتنف و تستخلص العبرة و تتبع ذلك الاتجاه الذي قضى به القرار القضائي الذي أبطل قرارها ، و هنا يمكن أن تثار مسألة مدى إمكانية توجيه القاضي الإداري تعليمات صريحة إلى الإدارة المتعنتة في منح رخصة البناء إلى من سبق أن رفضتها له.

<sup>1</sup> - د. نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة 2008، ص 84.

قد رأينا أن القضاء الإداري الجزائري قد دأب منذ عدة سنوات على إلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء إلى المدعي متى طلب ذلك صراحة سواء بالتبعية إلى طلبه الرامي إلى الطعن بإلغاء قرار الرفض أو في دعوى مستقلة يرفعها لاحقا أمام القضاء الكامل .

وتجدر الإشارة أن إلزام القاضي الإداري للإدارة بمنح رخصة البناء أو أي شهادة من شهادات التعمير لا يكون تلقائيا بعد إلغاء قرار رفض طلبها وإنما فضلا عن طلب ذلك صراحة يراعي القاضي الإداري ضوابط أخرى يستخلصها من دراسة وثائق ملف الدعوى في كل قضية على حدى، فينبغي أن يراجع ما إذا كان وصل دفع ملف الطلب المقدم إلى البلدية قد جردت فيه كل الوثائق القانونية والتقنية التي يتطلبها المرسوم التنفيذي 176/91 (سند الملكية، مخطط البناء وشهادة التجزئة...) كما يأخذ القاضي الإداري رد البلدية المدعى عليها في الحسبان فيدرس مدى جدية دفوعها في الدعوى ، كما أنه عند سكوتها عن الرد على عريضة افتتاح الدعوى رغم تبليغها يستخلص ما يراه مناسباً من هذا الموقف السلبي دون أن يعتبره ألياً بمثابة موافقة على مزاعم المدعي.<sup>1</sup>

وقد يثور تساؤل آخر بشأن التعنت المتواصل للإدارة بشأن عدم تنفيذها للقرار القضائي الذي ألزمها بإصدار رخصة البناء لفائدة طالبها، فما هي السلطة المخولة للقاضي الإداري في إكراه الإدارة المتمردة على حجية الشيء المقضي به، و بالتالي هل يمكنه الحكم بغرامة تهديدية ضدها متى طلب المعري ذلك صراحة؟

الواقع أن الغرامة التهديدية أصبح معمولاً بها في القانون الإداري المقارن و القانون الجزائري من خلال قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، فقد سمح مثلا القانون الفرنسي الصادر في 16-07-1980 لمجلس الدولة بأن يمثل تلك الغرامة ضد الإدارة المتعنتة في تنفيذ القرارات القضائية، ثم سمح في وقت لاحق بموجب القانون الصادر في 08-02-1995 للمحاكم الإدارية والمجالس الاستئنافية الإدارية بأن تعطي للإدارة العامة والهيئات المسيرة للمرافق العامة تعليمات من أجل تنفيذ حجية الشيء المقضي فيه مع إمكانية إرفاق ذلك أيضا بغرامات تهديدية تكرها على التنفيذ .

لكن تطبيق القضاء الإداري لمجلس الدولة في مادة التعمير متجه في الوقت الراهن عموماً نحو إمكانية توقيع غرامات تهديدية على الإدارة مبرراً موقفه بالعديد من المبررات التي يستند عليها القضاء

<sup>1</sup> - د. نويرة عبد العزيز ، نفس المرجع السابق ، ص 84،85 .



الإداري الجزائري عامة، فقد سبق للغرفة الإدارية بالمحكمة العليا أن قضت يوم 13-04-1997 في دعوى رمت إلى طلب توقيع غرامة تهديدية مقابل الامتناع عن دفع مبلغ مالي محكوم به قائلةً حيث أن رفض الامتثال لمقتضيات الغرفة الإدارية للمجلس والمحكمة العليا الحائزة قوة الشيء المقضي فيه والذي يصدر بحق سلطة عمومية<sup>1</sup>، وإنه طبقاً للمادة 340 من قانون الإجراءات المدنية فإن المستأنف يمكنه رفع دعوى بهدف الحصول على التعويض إذا كان يرى أن المستأنف عليها رفضت الالتزام القضائي بالأداء الواقع على عاتقها، ولكن لا يمكنه في ظل التشريع الحالي والاجتهاد القضائي الحصول على غرامة تهديدية على المستأنف عليها.

لكن بصدر قانون الإجراءات المدنية والإدارية أعطى المشرع الجزائري للقاضي الإداري أن يأمر الجهة المتعزقة بغرامة تهديدية مع تحديد تاريخ سريان مفعولها. وهذا ما جاءت به المادة 980 من القانون أعلاه. كما نصت المادة 981 من نفس القانون: في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك، بتحديد لها، ويجوز لها تحديد أجل التنفيذ و الأمر بغرامة تهديدية<sup>2</sup>.

### ثالثاً: أثر البطلان على الغير:

يمكن للغير الذي قبلت دعواه الرامية إلى إلغاء رخصة البناء أن يطلب من القاضي الإداري الحكم له أيضاً بالتعويض من الإدارة عما سببت له الرخصة الملغاة من أضرار محققة ومباشرة، كما يمكن للمعني بعد حل هذه المسألة الأولية أمام القاضي الإداري أن يقيم دعوى مدنية مستقلة ضد المستفيد من الرخصة الملغاة بتعويضه عن مختلف الأضرار اللاحقة به وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها سابقاً.

### المطلب الثالث: دعوى التعويض:

تعد دعوى المسؤولية المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الإداري الجزائري في مجال ممارسة رقابته على أعمال الإدارة و تخضع مسؤولية السلطات العمومية في مادة التعمير في مجملها للقواعد العامة لمسؤولية، وتبنى المسؤولية في مادة التعمير على أساس الخطأ كما تبنى في حالات

<sup>1</sup> - د. نويرة عبد العزيز، نفس المرجع السابق، ص 85، 86.

<sup>2</sup> - أنظر المادتين 980 و 981 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

معينة على أساس المسؤولية بدون خطأ و هنا يراعى مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة ويظهر تطبيق ذلك في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، كما تقوم المسؤولية الإدارية بدون خطأ على أساس فكرة المخاطر.<sup>1</sup>

### الفرع الأول : أساس المسؤولية.

أ-المسؤولية على أساس الخطأ: تقوم المسؤولية على ثلاثة أركان هي: ركن الخطأ- ركن الضرر - ركن العلاقة السببية.

**1-الخطأ:** اتفق الفقه على أن الخطأ الذي يعقد المسؤولية الإدارية و يقرها ليس أي خطأ بل إنه خطأ من نوع خاص يختلف عن الخطأ المعهود الذي بموجبه يقرر المسؤولية المدنية يعبر عنه بالخطأ المرفقي، و نظرا لخصوصية فإنه من الصعوبة بما كان إيجاد تعريف شامل له على الصعيدين الفقهي و القضائي، و لعل سبب ذلك كونه قضائي النشأة شأنه شأن القانون الإداري، و يرى الدكتور سليمان محمد الطماوي أن هذا المصطلح (الخطأ المرفقي) يرجع للفقه الإداري و قد عرف الخطأ المرفقي بأنه "الخطأ الذي يشكل إخلالا بالتزامات و واجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير و الإهمال الذي ينسب إلى المرفق العام ذاته و يعقد المسؤولية الإدارية".<sup>2</sup>

فالخطأ يتمثل إذا في مخالفة قانونية في عمل مادي أو قرار إداري صدر عن جهة إدارية ، فعدم مشروعية قرار رخصة البناء يعتبر دائما خطأ وقد ينتج هذا الأخير إما عن التقدير الخاطئ أو التصرف الغير مشروع للإدارة ،كأن تكون السلطة الإدارية التي وجه لها طلب رخصة البناء قد تأخرت في اتخاذ قرارها وتجاوزت الميعاد القانوني المحدد لها أو إصدارها لقرار معيب بتأجيل البث في الطلب وكذلك يمكن للإدارة أن تعطي وعودا لا تلتزم بها أو معلومات خاطئة ، كما يمكن استبعاد مسؤولية الإدارة كليا أو جزئيا بسبب خطأ طالب رخص البناء أو بسبب قوة قاهرة وقد تكون المسؤولية مخففة مثلا عندما يقوم المستفيد من رخصة البناء بمواصلة الأشغال رغم أن مشروعية رخصة البناء متنازع فيها أمام القاضي والمسؤولية مبنية على الخطأ تأخذ إما صورة المسؤولية العقدية

<sup>1</sup> - د. نويري عبد العزيز، المرجع السابق ص 87.

<sup>2</sup> - د. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء التعويض و طرق الطعن في الأحكام، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي،

مثل صفقات إنجاز الأشغال العمومية المتعلقة بالتهيئة العمرانية من قبل إحدى المقاولات لفائدة الإدارة أو صورة المسؤولية التقصيرية.

فهذه الأخيرة تؤسس على مجمل الأخطاء التي ترتب مسؤولية الجماعات العمومية وهذه الأخطاء يمكن حصرها في إحدى المجموعتين: أعمال عدم المشروعية و أفعال التعدي . وتظهر الأعمال الإدارية الغير مشروعة في العيوب التي تصيب قرارات الإدارة مثل رخصة البناء المؤسسة على معلومات خاطئة أو منحرفة و الخطأ الإداري الذي يأخذ به القاضي في مادة التعمير عامة وفي مجال البناء خاصة هو الخطأ البسيط الذي يرتب مسؤولية الإدارة العامة .غير أنه متى تم الأمر على القاضي فهو كثيرا ما يستعين بأهل الخبرة لتحديد مدى وجود انحراف بالسلطة أو تعدي ناتج عن الأعمال الإدارية الغير مشروعة للإدارة لإضرار لحقوق الغير.<sup>1</sup>

## 2-الضرر:

إن الضرر في صورته العامة هو إعتداء شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوق له.<sup>2</sup> و على هذا الأساس إذا ارتكبت الإدارة خطأ في حق أحد الأفراد سواء الخطأ في عمل مادي أو قرار إداري غير مشروع فإن الخطأ وحده لا يكفي لكي يفتح الحق في التعويض ، بل يجب أيضا أن يصيب هذا الخطأ صاحب الشأن بضرر أو أضرار محددة ، وحتى يترتب على مسؤولية الإدارة تعويضا يجب لأن يكزن الضرر الذي يتمسك به طالب الرخصة ناتج مباشرة من الخطأ الإداري وهذا مالا ينطبق مثلا في حالة تمسك طالب الرخصة بالضرر الناتج عن فشل العملية المزمع القيام بها والتي لا تعود إلى عدم مشروعية الرخصة التي سحبت ولكن يعود فشلها إلى وجود إرتفاق القانون الخاص على قطعة الأرض ، كما أن المقاول الذي يشكو من عدم إمكانية مواصلة الأشغال المتوقعة بسبب قرار توقيف الأشغال المشروعة ، لا يمكن أن يتحل هذا المقاول على التعويض عن الضرر الذي لحقه لأن هذا الأخير غير ناتج مباشرة من عدم مشروعية قرار توقيف الأشغال ، وكما هو الحال بالنسبة للميادين الأخرى التي ترتب

<sup>1</sup> - د. نويري عبد العزيز، المرجع السابق ص 88.

<sup>2</sup> - د. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض، في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد 2، جوان 2002، ص 84.

مسؤولية الإدارة لا تقبل دعوى مسؤولية المجموعات العمومية في مادة التعمير إلا إذا كان هناك ضرر محقق و مباشر.

✓ **الضرر المحقق:** يتم تحقق الضرر بوقوعه و إثباته و بالتالي لا يأخذ قاضي التعمير بالضرر

الإحتمالي مثل الإدعاء بضياع حق الإيجار بسبب عدم منحه لرخصة البناء لصاحب المشروع في وقتها أو الزعم بضياع مصلحة إقتصادية تتمثل في تفويت الفرصة في بيع البناية لو أنجزت في وقتها بسبب تجميد الفصل في طلب رخصة البناء أو سحبها تعسفياً من قبل الإدارة، ذلك أن الضرر لا يأخذ به في هاتين الفرضيتين لأن له طابعا احتماليا ومع ذلك تبقى مسألة ثبوت تحقق الضرر تدرس من قبل القاضي الإداري حالة بحالة دون أن يكون مصدرا للإثراء بلا سبب.<sup>1</sup>

✓ **الضرر المباشر:** أي أن يكون الضرر نتيجة مباشرة للخطأ أو للنشاط الإداري، و السبب المباشر

هو السبب المنتج أي السبب المألوف الذي يحدث الضرر في العادة، أما السبب العارض فلا يكفي لتقرير المسؤولية، و يقصد به السبب غير المألوف الذي لا يحدث عادة هذا الضرر.<sup>2</sup>

تقدر علاقة السببية المباشرة في مادة التعمير بين التصرف الإداري و الضرر اللاحق بالمدعي تقديرا صارما من قبل القاضي الإداري فلا يأخذ هذا الأخير إلا بالضرر اللاحق بصاحب البناء و بالتالي لا يقبل دعوة المهندس المعماري المشرف على الإنجاز أو دعوى المقاول المكلف بالأشغال المؤسسة على رفض طلب رخصة البناء أو سحبها لأن الضرر الحاصل في هذين المثالين متى وجد يضل غير مباشر عن تصرف الإدارة باعتباره ناتج مباشرة عن العلاقة العقدية التي تربط أولئك المهنيين المذكورين بصاحب المشروع المعطل.

**3-العلاقة السببية:** بجانب ركن الخطأ و ركن الضرر و قد سبق الكلام عنهما يشترط أخيرا لتحقيق مسؤولية الإدارة توافر الركن الثالث وهو العلاقة السببية بين الخطأ و الضرر، و على ذلك قد رفض القضاء تعويض كل الضرر الناتج عن طلب معين عن رخصة بناء، تمت إستجابة معيبة له بسبب

<sup>1</sup> - د. نويري عبد العزيز، المرجع السابق ص 88-89.

<sup>2</sup> - د. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض، في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، ص 91.

العيب المرتبط بالطلب و لكن في هذه الحالة تجزأ المسؤولية بين الطرفين، إلا أنه يلاحظ على القضاء الفرنسي أنه يفصل في شروط الضرر حالة بحالة كما يقرر مبالغ صغيرة للتعويض.<sup>1</sup>

**ب-المسؤولية بدون خطأ:** تقوم المسؤولية الإدارية على أساس مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة و هي حالة لا يمكن إسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية، إذ ينتج عن هذا الوضع تحميل شخصا ما عبئا أو ارتفاقا مع استفادة العامة منه كما في حالة تضمن أدوات التعمير أن القطاع المحدد لا يشكل خرقا لمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة ويمكن البناء عليه لأنه سيكون موضوع لإنجاز مشروع ذو منفعة وطنية وعليه فهو قطاع غير قابل للتعمير و هو الأمر الذي يسبب ضررا لطالب الرخصة المستوفي لجميع الشروط القانونية و التقنية المطلوبة من جراء قرار رفض تسليم الرخصة و بالتالي يمكن للمعني رفع دعوى تعويض أمام القضاء لجبر كامل الأضرار اللاحقة به.

#### الفرع الثاني: أثر دعوى المسؤولية:

**أولاً:مسؤولية الإدارة:** في دراسته لدعوى المسؤولية يمكن لقاضي التعمير أن يعاين المسؤولية الكاملة للمؤسسة على خطأ الإدارة المتمثل في تصرفها القانوني المنحرف أو في عملها المادي الحاصل في شكل تعدي، فيصدر القاضي الإداري قراره بتحميلها المسؤولية الكاملة عن الضرر اللاحق بالغير.<sup>2</sup>

كما أن يعاين القاضي مسؤولية المدعي في نفس الدعوى من خلال خطأ صاحب المشروع أو المقاول للتقليل من مسؤولية الإدارة بل يمكنه أحيانا إعفائها من المسؤولية الكاملة ويحدث ذلك مثلا في حالة تسليم الإدارة رخصة البناء لطالبتها تأسيسا على معلومات أو وثائق خاطئة أوردتها المعني بملف طلبه مما أدى إلى إيقاع الإدارة في خطأ . فهنا يمكن تخفيف المسؤولية عن الإدارة وبالتالي توزيع المسؤولية بينها وبين الطالب، فهذا الأخير قد أخطأ في تقديم معطيات غير صحيحة و الإدارة أخطأت عندما لم تتوخى الحذر في التحقق من تلك المعلومات . ويمكن إبعاد المسؤولية الكاملة عن الإدارة في حالة ثبوت سوء نية طالب الرخصة في تمرير المعطيات المقدمة في ملفه محاولا إيقاع الإدارة في المحذور عن طريق تقديم تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة خصوصا بعدما تتم متابعة و إدانته جزئيا.

<sup>1</sup> - د. نوري عبد العزيز، محاضرات غير منشورة ألقيت على طلبة الماستر، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - د. نويري عبد العزيز، نفس المرجع السابق ص89

ويجوز للقاضي الإداري أن يوزع المسؤولية بين السلطات العمومية نفسها ( البلدية و الدولة ) كما هو الحال عند إقدام البلدية على هدم بناية أنجزت بموجب رخصة قانونية مستندة في ذلك على محضر معيب لشرطة التعمير أو عندما تمتنع مصالح التعمير عن تحرير محضر عن البناء بدون رخصة . و يتمتع رئيس البلدية عن إصدار قرار بهدم البناء المضر بالغير و لا يتولى والي الولاية استعمال سلطته في الرقابة و الحلول المخولة له في هذا الصدد بموجب قانون التهيئة و التعمير . إن الضرر الذي يرتب مسؤولية الإدارة هو بطبيعة الحال غالبا ما يكون ضررا ماديا غير أنه يمكن للقاضي في مادة التعمير أن يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الاضطرابات التي يثبت حدوثها له متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة كما يمكنه أن يقضي بالتعويض عن الأضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات التي تدافع عن المحافظة على البيئة الحضرية وعن إطار المعيشة<sup>1</sup>.

**ثانيا- مسؤولية المستفيد من الرخص:** وفي تقديره للتعويض المطلوب يراعي القاضي التعمير دائما مقدار الضرر اللاحق بالمضرور مع الأخذ في الحسبان التعويضات التي تلقاها هذا الأخير من شركة التأمين كما يراعي الفائدة التي كان سيستفيد منها صاحب البناء من جراء الرخصة المشوبة بعيب. وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا يوم 27 أفريل 1998 بأنه " لما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قد قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى المياه كما تدعيه البلدية وعليه فإنها تتحمل مسؤولية خطئها " ومقابل ذلك قضى مجلس الدولة في قرار أصدره يوم 28 أكتوبر 2007 بتأييد القرار المستأنف الذي حكم برفض طلب التعويض الذي قدمه المدعي ضد إزالة بناء وحظيرة تم إنشاؤهما فوق أرض البلدية بدون رخصة.

<sup>1</sup> - أ نويري عبد العزيز، محاضرات غير منشورة أقيمت على طلبة الماستر منازعات إدارية جامعة 8 ماي 45 دفعة 2012-

**المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي**

يمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة و التعمير إضراراً به للمطالبة بإلزام المدعى عليه بهدم البناء أو بغلق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة ، كما يمكنه طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت له من جراء البناء المقام بدون رخصة أو المشيد خلافاً لقواعد الرخصة المسلمة . و الدعاوى التي يمكن رفعها في هذا الصدد كلها تعني حقوقاً لها علاقة بالخلافات غير المألوفة بالجواري ، وهي حقوق منصوص عليها في أحكام متفرقة من القانون المدني ، و التي يمكن أن نذكر منها على سبيل المثال: حق المرور ( م 695 ) ، الخلاف حول الحائط المشترك ( م 705 ) ، حق المطل ( م 709 ) ... إلخ.

**المطلب الأول: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء المدني:**

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء تنفيذ الرخصة - حول مدى احترام أحكام و بنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلاً بشرط أن تلحق هذه الأشغال ضرراً شخصياً ومباشراً للغير طبقاً للقواعد القانون المدني و أن لا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها.

**الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع:**

تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق القواعد العمران و مخالفة البنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء و تلحق ضرراً شخصياً و مباشراً بالغير في مفهوم القانون المدني. و بدون مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو في محتواها.

كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة للملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بقيود الارتفاع المقرر. و هذا طبقاً للمادة 124 و 709 و ما يليها من القانون المدني و كذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة و التعمير المعمول بها، و عليه و في هذا الصدد فإننا نفرق بين حالتين تطرحا على القاضي العادي.

أولاً: حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام و بنود الرخصة:

إن إقامة البناء على خلاف أحكام و مقتضيات رخصة البناء و عندما يسبب أضرار للغير فإن يكون مخالفة للقواعد التهيئة و التعمير من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء تجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير.

إن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها<sup>1</sup>. فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس الحقوق الخاصة أمام القاضي المدني. وعلى أساس المادة 124 من القانون المدني، ليحكم هذا الأخير بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشياً مع أحكام رخصة البناء كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك و في هذا الصدد فإن المحكمة العليا قررت ما يلي: «قيود الملكية - إلحاق ضرر الجار - القضاء بإزالة مصدر الضرر (المادة 691 من القانون المدني). من المقرر قانون أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار... و لما كان من الثابت - من قضية الحال - أن قضاة الاستئناف حصرُوا النزاع في تحديد الضرر و مصدره و قضاوا بالزام الطاعن و بتحويل مدخل البناية بعيداً عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك. مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضراً عنها فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون - مما يتوجب رفض الطعن الحالي»<sup>2</sup> و في قرار آخر: «قيود حق الملكية - فتح مطل على الجار يقل عن مترين - لا يجوز ( المادة 709 من ق.م.) من المقرر قانوناً أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجهها على مسافة تقل عن مترين و من تم فإن النعي على القرار المطعون فيه بخرق القانون غير سديد يستوجب رفضه.

<sup>1</sup>-M.Fell , L , Zeidenberg et O sers : Les 1000 questions a L'avocat , hachet , 1989 p 301

نقلا عن محمد السبتي المرجع السابق ص 68.

<sup>2</sup>- ملف رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 مجلة قضائية صادرة عن المحكمة العليا، 1995 عدد أول.



و لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن الخبير أثبت أن الطاعن فتح مطلات مواجهة لجاره تقل عن مترين فإن قضاة الموضوع الذين منعوا الطاعن من فتح النوافذ المطلة على جاره طبقوا القانون و متى كذلك استوجب رفض الطعن»<sup>1</sup>.

### ثانيا: حالة مخالفة أحكام رخصة البناء للقواعد التهيئة و التعمير:

إنه حينما تكون أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء و كانت هذه الأخيرة مخالفة للقواعد التهيئة و التعمير ، فإنه حسب نص المادة 13-480 L من القانون الفرنسي<sup>2</sup> لا يمكن الحكم ضد صاحب بناية تمت وفق لبنود رخصة البناء بأية إلزام إلا إذا تم إلغاء هذه الرخصة مسبقا أمام جهات القضاء الإداري، و عليه يكون لغير المتضرر منها دعويان دعوى إبطال رخصة البناء أو إلغاؤها لتجاوز السلطة أمام القاضي الإداري ثم اللجوء إلى القاضي المدني لإصلاح الضرر الناتج عن المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء من جراء الأشغال التي أنجزت وفقا لهذه الرخصة الملغاة .

و هو الأمر المعمول به في القضاء الجزائي وذلك تطبيق للنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية و المعيار العضوي، و هذا لاعتبار أن رخصة البناء هي قرار إداري مشروع صادر عن جهة إدارية مختصة و القاضي المدني غير مؤهل لإلغائها ، مما يستدعي الأمر التصريح بعدم الاختصاص النوعي .

### الفرع الثاني: اختصاص قاضي الاستعجال:

إنه يمكن رفع دعوى من قبل المتضرر من تنفيذ رخصة البناء لطلب وفق الأشغال أمام قاضي الاستعجال إلى حين الفصل في الموضوع طبقا لقواعد القضاء الإستعجالي و هذا بتوافر عناصر الاستعجال ، وهي الخطر المحدق و الضرورة الملحة و الأمور التي لا تحتمل مرور الوقت بالنظر لما قد يترتب عنها من أضرار طبقا للمواد 919 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بإجراء وقتي لا يمس بأصل الحق .

<sup>1</sup>- ملف رقم 39909 قرار بتاريخ 1985/05/29 مجلة قضائية صادرة عن المحكمة العليا، 1992 عدد 04.

<sup>2</sup>- محمد السبتي، المرجع السابق، ص 108.

و في حالة البناء بدون رخصة أصلا ، فإنه لا يشترط رفع دعوى في الموضوع القبول الدعوى بل إثبات أن البناء يتم بدون ترخيص إداري - وهو أمر كاف للأمر بوقف الأشغال طبقا لاجتهاد المحكمة العليا التي قررت على أنه :«إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الاستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال»<sup>1</sup>. و هذا ما سنتناوله في المبحث الثالث.

### المطلب الثاني: المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائي:

إن انتهاك قواعد التهيئة و التعمير - في مجال البناء - يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص و هذا لاعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء و لا يجوز الاتفاق على مخالفتها و لأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة سياسية و اجتماعية و اقتصادية و ثقافية تعلوا على المصالح الفردية.<sup>2</sup>

و عليه فإن القاضي الجزائي يلعب دورا مهما و حاسما في مهمة الردع و قمع جرائم رخصة البناء و هذا من اجل احترام أكبر القواعد و التهيئة و التعمير.

و عليه فإن يثور التساؤل حول طبيعة هذه المخالفات و تكييفها القانوني و الجزاءات العقابية المقرر لها و المسؤولين عنها و كذا المتابعات الجزائية أمام جهات القضاء الجزائي .

**الفرع الأول: طبيعة المخالفات:** نصت المادة 77 من قانون 90-29 :«يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها ، و يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود».

إن المادة 77 أعلاه تعد الركن الشرعي لجرائم التهيئة و التعمير منها الجرائم المتعلقة برخصة البناء خاصة، إلا أن هذا النص الجزائي قد جاء عاما و غير واضح و لم يحدد بدقة ما هي هذه الأفعال المجرمة ولتفادي هذا العيب تدخل المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 94-07 المادة 50 منه و التي حددت أنواع هذه المخالفات كما يلي :

<sup>1</sup>- قرار رقم 115 / 984 مؤرخ في 09/11/1994 / نشرة القضاة عدد 51 ص 75.

<sup>2</sup>- رفعت محمد عكاشة، قانون المباني الجديد مكتبة القاهرة 1983 ص 51.

1 - تشييد بناية بدون رخصة بناء [ على أرض تابعة لأملاك وطنية عامة أو خاصة -على أرض خاصة تابعة للغير -على أرض خاصة ].

2 - تشييد بناية لا تطابق رخصة البناء [ بتجاوز معامل شغل الأرضية].

3 - عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار.

إلا انه أول ما يمكن ملاحظته على هذا النص ما يأتي:

1 - أنه اقتصر في تجريمه للبناء بدون رخصة على أعمال التشييد فحسب و لم يمتد ليشمل باقي الأشغال كالتدعيم و التمديد و التسييج بدون رخصة و كذا عدم تجديد الرخصة بعد مضي المدة المحددة لها ، و التي تبقى حسب رأينا تخضع للنص العام أي المادة 77 من قانون 90-29.

2 - أنه لم يفرق بين مشاريع البناء الكبرى و مشاريع السكن الخاصة و هذا بالنسبة لقيمة أعمال البناء ، كمشاريع الترقية العقارية و بناء سكنات ذاتية لتحديد العقوبة .

3 - إن المساحات و الأقاليم و المناطق المحمية لم تحظى بالحماية اللازمة بتشديد العقوبات الأصلية و كذا إجراءات متابعة خاصة .

4 - تقريره لعقوبة الغرامات الإدارية الموقعة من قبل الإدارة طبقا للنص المادة 50 منه خرقا لمبدأ براءة المتهم حتى إدانته من قبل جهة قضائية نظامية و كذا هي غرامات ضئيلة وتافهة بدرجة كبيرة مما تشجع الأفراد على الاستمرار في ارتكاب المخالفات.

إن كل هذه العيوب كان من الواجب على المشرع تداركها و تقنين نصوص جديدة تكفل الحماية الجزائية و القضائية لهذه القواعد و الإجراءات، و لعل صدور القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية مؤخرا سوف يخفف من ذلك.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - و هذا مسيطرة للتطور التشريعي كما الذي عرفه القانون المصري لل عمران و الذي وضع لجريمة البناء بدون ترخيص نظاما قائما بذاته سواء من حيث التجريم أو الإجراءات أو العقاب و يشمل عدة جرائم أخرى مرتبطة برخصة البناء بحد ذاتها مثل : جريمة عدم توقيع المهندس على الرسومات/ جريمة صرف رخصة البناء أو البدء في تنفيذها قبل تقديم وثيقة التأمين / جريمة عدم التجديد الترخيص بعد مضي السنة / جريمة عدم وضع لافتة البيانات عند الشروع في البناء / جريمة الغش في استخدام أموال البناء / جريمة قيام المقاول بتنفيذ مباني بدون ترخيص / جريمة كعدم إسناد الإشراف على التنفيذ إلى مهندس . أنظر المنجي محمد جرائم المباني / الإسكندرية 1987.

و عليه - و ما دام المشرع الجزائري لم يعرف جريمة البناء بدون ترخيص - فإنه يمكن تعريفها كما يلي:

« هي الجريمة التي يقوم فيها الجاني بإنشاء المباني الجديدة أو إقامة أعمال التوسيع أو التعلية أو التدعيم أو التعديل أو إجراء أي تشطيبات خارجية قبل الحصول على ترخيص إداري من الجهة الإدارية المختصة في مجال يستلزم الحصول عليها و فقا لما يبينه قانون التهيئة والتعمير و المراسيم الملحقة به ».

و لبيان طبيعة الجرائم المتعلقة برخصة البناء باعتبارها مجرمة بموجب تشريع خاص فإنه لا بد التطرق عن طبيعتها من حيث ركنها المادي و كذا المعنوي.

**أولا: الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم مادية :**

إن جريمة البناء بدون ترخيص تقع بقيام الشخص لأعمال أو منشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة، و تتشكل هذه الجريمة من ثلاث عناصر أساسية:

✓ العنصر المادي : البناء و هو العنصر الإيجابي و يتخذ أحد الصور التي تفرضها المادة 52 من قانون 90-29 .

✓ عدم وجود رخصة البناء: كحالة عدم طلب الرخصة من الجهات الإدارية أو رفض الإدارة تسليم الرخصة إما صراحة بموجب قرار الرفض، أو ضمنا بسكوتها بعد فوات الأجل القانوني للرد.

✓ أن يتم البناء في مجال تطبيق رخصة البناء : فإنه لا يمكن قيام الجريمة في مواجهة الأعمال التي تحتمى بسرية الدفاع الوطني م 53 قانون 90-29 ، أو الأعمال الخاصة بالهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابع استراتيجيا من الدرجة الأولى ، التابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات - مرسوم تنفيذي 91-176 . و مع ذلك فلا بد أن يسهر صاحب المشروع على توافيقها مع الأحكام القانونية في مجال التعمير والبناء<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - أ. بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران، مجلة الحقوق و الحريات، سبتمبر 2013، ص 408.

**ثانيا: الجرائم المتعلقة بوحدة البناء جرائم مستمرة:**

إن فعل الجريمة المتعلقة برخصة البناء يشكل جريمة مستمرة ذلك أن أعمال البناء قد تستغرق وقت طويلا في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن و عليه يبدأ احتساب مدة تقادم الدعوى العمومية لحظة تمام المخالفة.<sup>1</sup>

**ثالثا: الجرائم المتعلقة برخصة البناء جرائم عمدية:**

إنه سواء أكان نشاط المتهم عمديا أم لا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضياتها فإن الجريمة تتحقق و ليس له الاحتجاج بحسن نيته من أجل عدم مسألته جزائيا و ليس للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع.

**الفرع الثاني: التكيف القانوني و الجزاءات المقررة:**

تقسم الجرائم بصفة عامة بالنظر إلى جسامتها إلى جنيات و جنح و مخالفات و فيما يخص الجرائم المتعلقة برخصة البناء ، فمن خلال النصوص الجزائية الخاصة بالتهيئة و التعمير سواء في أحكام القانون 90-29 و المرسوم التشريعي 94-07 أو بعد صدور النصوص العمرانية الجديدة و المتعلقة بالمناطق المحمية ، فإننا نميز بين حالتين :

**أولهما:** الأصل أن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير كالبناء و بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها فإنها تكفيها على أنها جنح و تتراوح عقوبتها ما بين 30.000 دج و 300.000 دج كما يمكن الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود.<sup>2</sup>

و هذا طبقا لنص المادة 77 من القانون 90-29 و المرسوم التشريعي 94-07 و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع المتعلقة بالأراضي العامرة أو القابلة للتعمير المعرفة بمفهوم المادتان 20-21 من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري و كذا المواد 19 و ما يليها و المواد 39

<sup>1</sup> - أ. بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص 408.

<sup>2</sup> - أ. بن نجاعي نوال ريمة، المرجع أعلاه، ص 409.

و ما يليها من قانون 90-29 و الذي يحدد قوامها طبق لأدوات التهيئة و التعمير ومن الأراضي التي يقتضيها التشريع حسب طبيعتها القانونية<sup>1</sup>.

**ثانيهما:** جنح مشددة و هذا في حالة ارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة و المتعلقة بالمناطق المحمية و المعرفة طبقا للنص المادة 22 من القانون 90-25 و المواد 43-49 من قانون 90-29 و التي صدرت من أجل حمايتها و تهيئتها و ترفيتها و تسييرها القوانين الخاصة بها حيث تنص المادة 44 من القانون 03-03 على أنه : " يعاقب بالحبس من 3 أشهر إلى سنة واحدة ، وبغرامة تتراوح ما بين 100.000 دج إلى 300.000 دج أو لإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون "

و المتعلقة بالقيام بأعمال التهيئة أو استعمال مناطق التوسع و المواقع السياحية خلاف لأحكام مخطط تهيئتها.

كما تنص المادة 47 منه أنه: "يعاقب بالحبس من سنة إلى سنتين و بغرامة تتراوح ما بين 500.000 دج إلى مليون دينار ، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يقوم بتنفيذ الأشغال أو استغلال مناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية خلافا لأحكام هذا القانون "

و تنص المادة 43 من القانون رقم 02-02 على أنه: "يعاقب بالحبس من 6 أشهر إلى سنة و بغرامة من 100.000 إلى 500.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المادة 2/30 من هذا القانون" ، و الخاصة بمنع البناءات و المنشآت في المناطق الشاطئية .

كما تنص المادة 79 من القانون رقم 01-99 : " يعاقب كل من يبني أو يغير أو يهدم مؤسسة فندقية بدون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة ، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون بغرامة مالية ما بين 50.000 دج و 100.000 دج بالحبس من شهر إلى ستة أشهر أو بإحدى هاتين العقوبتين "

هذا و تجدر الملاحظة و فيما يخص التدابير العينية التي يمكن الحكم بها إلى جانب العقوبات الجزائية فإن القاضي الجزائري و عندما ترتكب المخالفات في هذه المناطق الأخيرة فإنه ما زال محتفظا

<sup>1</sup> - أ. بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق، ص409.

بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة و الضرورية من أجل فرض إحترام قواعد التهيئة و التعمير فيها بموجب هذه القوانين كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال الأزمة للتهيئة و على نفقة المحكوم عليه و كذا مصادرة الآلات و الأجهزة و المعدات التي استعملت في ارتكاب هذه المخالفات<sup>1</sup>.

وهذا بعد إلغاء المادتان 76-78 من قانون 90-29 بموجب المرسوم التشريعي 94-07 والتي كانتا تمنحا للقاضي الجزائي هذه الصلاحيات<sup>2</sup> وبذلك تقلص دور القاضي الجزائي لينحصر في الحكم بالعقوبة الجزائية دون التدابير و التي أرجعت إلى صلاحيات الإدارة بموجب هذا المرسوم، و هو ما جاء به القانون 08-15 فقد منح للوالي سلطة أمر المخالف بإعادة الأماكن إلى الحالة الأصلية وهدم البنايات المشيدة في الأجل الذي يحدده، وذلك في حالة البناء دون رخصة فوق الأملاك الوطنية أو الأملاك الخاصة التي لم تخصص للبناء.

أما بخصوص المطابقة فقد منح للسلطة القضائية الأمر بالهدم في حالة عدم الحصول على شهادة بذلك أو عدم التصريح ببنائة غير متممة و تتطلب مطابقة، أو كل من يقوم بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة بناء أو شهادة مطابقة.

### الفرع الثالث: المسؤولون جزائيا عن المخالفات :

إنه يثور التساؤل حول المسؤول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها؟ فهل هو مالك الأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري والذي يجب أن توضع و تؤشر مشاريع البناء و تصاميمها من قبله أم مقاول البناء الذي يعهد له عمل التشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني.

لمبدأ: إن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالك الأرض - صاحب المشروع - أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري.

<sup>1</sup> - أنظر المادة 45 القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فبراير 2002، المتعلق بحماية الساحل و تسمينه. ج ر، العدد 103.

<sup>2</sup> - أ. بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق ص410.

تنص المادة 69 من قانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية " كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 06 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2000.000 دج.

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض وأما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء و التشييد في اطار عقد معين إلا أنه و مع ذلك نلاحظ أن المادة 77 من ق 90-29 تنص على أنه:

« ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال»<sup>1</sup>.

و هكذا فإن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم و من ناحية ثانية دون الربط بين ملكية الأرض و المسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء. يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي ويعاونه على تحقيق الركن المادي للجريمة أي التشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها. وبدونهما قد لا يمكن للمعني القيام بها و هذا لكونهما شركاء طبقا للنص المادة 41 من قانون العقوبات.<sup>2</sup>

و قد أغفل ق 90-29 و المراسيم المطبق له التعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة.

و عليه فإن قد يسأل المدير العام أو المشرف على تسير الشخص المعنوي عن جريمة البناء بدون رخصة باعتباره المسؤول عن تنفيذ الأشغال و المستفيد منها بصفته الشخصية و تطبيقا ذلك فإنه قضي بمسؤولية مدير إحدى الشركات الذي أمر بالبناء بدون ترخيص لصالح الشركة.

و هذا تجدر الملاحظة إلى أنه و بعد تعديل قانون العقوبات بموجب الأمر رقم المؤرخ في 2001 و في إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة امتناعه شخصيا و بصفة عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء للمحكوم لهم وهذا بموجب نص الم136 مكرر من قانون العقوبات.

<sup>1</sup> - محمد السبتي، المرجع السابق ص91.

<sup>2</sup> - أ. بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق ص411.



## الفرع الرابع: المتابعة القضائية:

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو بالإدعاء المدني.

## أولاً: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة:

النيابة العامة هي سلطة الاتهام الأصلية في التشريع الجزائري فهي تحرك الدعوى العمومية ثم تباشرها وتتابع السير فيها أمام المحاكم المختلفة نيابة عن المجتمع حتى ولو حركت من جهة أخرى، وذلك بهدف الكشف عن الحقيقة وإقرار سلطة الدولة في العقاب<sup>1</sup>. للنيابة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة وتعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة.

و تجدر الإشارة إلى أن القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من المحضر للنيابة العامة<sup>2</sup> في حين أن المشرع الجزائري أعطى للإدارة عند معاينتها للمخالفة أن ترسل نسخة من المحاضر الرسمية خلال 7 أيام من تاريخ المعاينة إلى كل من الوالي ورئيس م ش ب ليتولى هذا الأخير إندار المخالف بوقف الأشغال، ويستمد سلطته من اختصاص الحفاظ على النظام العام وبحكم المادة 75 من قانون البلدية التي تنص على: يتولى رئيس م ش ب....السهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال التعمير<sup>3</sup>. كما ترسل نسخة عن المحضر السابق إلى وكيل الجمهورية ليتمكن من مباشرة الدعوى الجزائية خلال 72 ساعة كما حددتها المادتين 65 و66 من قانون التهيئة والتعمير 08-15 وتقرر الجهة القضائية المختصة البت في الدعوى إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كلياً في أجل تحدده، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحدد يقوم رئيس م ش ب أو الوالي المختصين بتقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، الجزء الأول د م ج، 2003 ص 29.

<sup>2</sup> - أ بن نجاعي نوال ريمة، المرجع السابق ص 412-413.

<sup>3</sup> - أنظر المواد 82-83-88 من قانون 15/08 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر:

يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني للمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها

أو بالنسبة للغير للجمعيات و ذلك إستنادا إلى نص المادة74 من قانون 90-29 .

هذا فإنه يرجع التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة البناء إلى مسايرة الاتجاه العام للقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لإحترام قواعدها وجهة أخرى تحقيق الردع العام بفرض عقوبات جزائية صارمة كفيلة بضمان ذلك.

### المبحث الثالث: منازعات القضاء الإستعجالي :

يقتضي حسن سير العدالة أن تدوم الخصومة الوقت الكافي، الذي يسمح للخصوم بتقديم جميع طلباته و أوجه دفاعهم، و يسمح للقضاة بالتحقيق الدقيق في القضية و الفصل فيها و لكن للحفاظ على مصالح الخصوم قد تستدعي اتخاذ إجراءات وقتية سريعة، تجنباً لحدوث أضرار يصعب تداركها لاحقاً، مع عرض النزاع على قضاء الموضوع للفصل فيه وفق الإجراءات المعتادة لرفع الدعاوى و يعد القضاء المستعجل إحدى صور الحماية القضائية، و يخضع القضاء المستعجل لضوابط و شروط أساسية هما عنصر الاستعجال و عدم المساس بأصل الحق، إن تخلفت هذه الضوابط و الشروط أو إحداهما وجب القضاء بعدم الاختصاص.<sup>1</sup>

و سنتناول في هذا المبحث شروط قبول دعوى الاستعجال ثم دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري و ذلك من خلال المطلبين التاليين.

### المطلب الأول: شروط قبول دعوى الاستعجال:

الفرع الأول : الشروط الشكلية لقبول الدعوى الاستعجالية : و يقصد بها المصلحة و الصفة و الأهلية و هي نفس الشروط لرفع الدعوى سواء دعوى إلغاء أو تعويض و هي التي ذكرناها في بداية المبحث الأول من الفصل الثاني من عملنا هذا إضافة إلى شروط شكلية أخرى.

<sup>1</sup> - د. خليل بوصنوبرة، المرجع السابق، ص 163 - 164.

## الفرع الثاني: الشروط الموضوعية لاختصاص القضاء المستعجل:

يلزم لاختصاص القاضي الاستعجالي بالفصل في الدعوى المرفوعة توافر شرطان هما الاستعجال كشرط لاختصاص الخارجي أو شرط ابتداء للاختصاص و شرط وقتية التدبير المطلوب الذي لا يمس بأصل الحق كشرط داخلي و جوهري للاختصاص أو شرط اكتمال و انتهاء الاختصاص.<sup>1</sup>

## أولاً: الاستعجال كشرط لاختصاص القضاء المستعجل:

## 1 - تعريف الاستعجال:

رغم اعتبار الاستعجال كشرط رئيسي و جوهري لاختصاص النوعي للتقاضي الاستعجالي فإن المشرع الجزائري لم يعرف لفظ الاستعجال بل اكتفى بتعيين نوع الدعاوي التي يرتب لها حكماً بوصفه بهذه الصفة .

فيما ذهب الفقه و القضاء إلى أن "الاستعجال يوجد في كل حالة يؤدي فيها التأخير في الإجراء المؤقت إلى فوات المصلحة و ضياع الحق فضلاً عن زوال المعالم".

فالاستعجال هو حالة قانونية تنشأ من الخطر الناتج عن التأخير أو من فوات الوقت قبل الحصول على الحماية القضائية الموضوعية، ويولد الخطر الحاجة الملحة إلى حماية قضائية عاجلة يتم بمقتضاها تفادي وقوع الضرر بالحقوق أو المراكز القانونية المراد المحافظة عليها. ويبرز هذا التعريف ثلاثة عناصر هي: الحالة، الخطر و الضرر.<sup>2</sup>

فمن ناحية الاستعجال كحالة فإنها تستمد كيانها من الظروف المحيطة بالحق وبالدعوى المرفوعة من أجل حمايته، لأمن إرادة الخصوم والوصف الذي يخلعونهم عن منازعاتهم، وبذلك لا يوجد استعجال لمجرد رغبة الخصم رافع الدعوى في الحصول على حكم مستعجل لطلباته، وتتغير حالة الاستعجال من قضية لأخرى وتتأثر بظروف الزمان والمكان وتتلازم مع التطور الاجتماعي في الأوساط والأزمنة ولا يوجد معيار ثابت لتقديرها ويتم توافرها في كل قضية على حدة ويستخلص

<sup>1</sup> - زردوم صورية، دور رقابة القاضي الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، ص399.

<sup>2</sup> - زردوم صورية، المرجع نفسه، ص399.

القاضي حالة الاستعجال من واقع الدعوى وظروفها ولا رقابة عليه من المحكمة العليا عند تقدير ثبوت الوقائع المستعجلة وتقتصر الرقابة على مدى ربط الوقائع بالقانون<sup>1</sup>.

أما من ناحية الخطر كسبب للاستعجال: ويقصد به الخطر في التأخير أو الخشية من فوات الوقت قبل تحقق الحماية الوقتية للحق أو المركز القانوني، ويجب أن يكون الخطر الذي يولد الاستعجال:

**حقيقياً:** فإن لم يكن كذلك زالت حالة الاستعجال ولا أثر الاستعجال في حالة الخطر الوهمي.

**حالا:** فإن زال الخطر الذي كان يوشك أن يوقع ضرراً بليغاً زال شرط الاستعجال.

**محدداً:** أي مؤثر ومنتجا ويكون كذلك إذا كان من شأن استمراره الأضرار بالحق أو المرئى القانوني وكان دفعه أو درؤه لا يحتمل الانتظار.

- من ناحية الضرر: يجب أن يكون الضرر مستقبلاً ووشيك الوقوع ولا يلزم أن يكون قد تحقق وإلا زالت علة الحماية الوقتية المستعجلة لان الوظيفة الوقائية للقضاء المستعجل هي حماية الطال من ضرر محتمل وليست غاية جزائية تستهدف إزالة الضرر حلاً و تحقق .

إن الاستعجال كشرط اختصاص بالدعوى المستعجلة هو شرط مستمر لا يلزم توافره عند رفع الدعوى المستعجلة فحسب وإنما يلزم توافره خلال كافة مراحلها ووقت صدور الأمر مستعجل فيها إذ يتعين بقاء أمرين<sup>2</sup>:

- مبرر للاختصاص ليظل الاختصاص للمحكمة .

- وسبب إصدار الأمر المستعجل .

ويترتب على عدم توافر الاستعجال للدعوى الأمر بعدم الاختصاص القاضي الاستعجالي لعدم توافر أحد شرطي اختصاصه .

<sup>1</sup>- زردوم سورية، المرجع السابق، ص400.

<sup>2</sup>- زردوم سورية، المرجع أعلاه ، ص400.

ب - عدم المساس بأصل الحق: والمقصود به هو كل ما يتعلق بالحق وجودا وعلما فيدخل في ذلك ما يمس صحته أو يؤثر في كيانه أو يغير فيه أو في الآثار القانونية التي رتبها له القانون وبذلك فإذا رفعنا الدعوى بطلبات موضوعية فإنها تكون خارجة عن اختصاص القضاء المستعجل.

ويشترط في المنازعات الموضوعية التي تمنع اختصاص القضاء المستعجل أن تكون جديّة وعلى أساس من القانون أما مجرد المزاعم والأقوال غير الجديّة فلا تحد من سلطته ويقضي بالرغم منها في الدعوى المطروحة أمامه وإن تبين له أن المنازعة فيها مساس بالموضوع قضى بعد اختصاصه.

وقد نظم المشرع أحكام الاستعجال في المواد من 917 إلى 948 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: وقف تنفيذ القرار الإداري والأحكام القضائية

#### الفرع الأول: وقف تنفيذ القرار الإداري:

يعرف طلب وقف تنفيذ قرار إداري بأنه طلب مستعجل يتقدم به الطاعن على القرار الإداري بالإلغاء مبتغيا به توقي آثار تنفيذ هذا القرار التي قد يتعذر تداركها في حالة قبول دعوى إلغائه.<sup>2</sup>

- كما تنص المادة 918 من نفس القانون: يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة. لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال.

وكثيرا ما تصدى القضاء الإداري الإستعجالي بمختلف درجاته للفصل في منازعة التعمير المطروحة أمامه عن طريق إتخاذ بعض التدابير المؤقتة عن طريق دعوى وقف تنفيذ قرار إداري تعسفي وغير المشروع إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع بمناسبة نفس القرار.

ونذكر في هذا الشأن الأمر الإداري الاستعجالي الصادر عن القسم الاستعجالي بالمحكمة الإدارية بباتنة المؤرخ في 2011/09/05 تحت رقم 11/00619 الذي قضى بوقف تنفيذ القرار

<sup>1</sup> - تنص المادة 917 من ق ا ج، م، إد: يفصل في مادة الاستعجال، التشكيلة الجماعية المنوط بها البث في دعوى الموضوع.

<sup>2</sup> عبد العزيز عبد المنعم خليفة، قضاء الأمور الإدارية المستعجلة ندار الفكر والقانون، ط 2009 ص 9

الصادر عن البلدية والذي جاء فيه :حيث أنه من المقرر قانونا أن القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون بعد تحرير محضر معاينة لا قبل تحرير محضر معاينة المخالفة .

و حيث يبدو من محضر معاينة المخالفة رقم 03 أنه محرر بتاريخ 2011/08/24 في حين القرار المتعلق بالهدم صدر بتاريخ 2011/07/07.

وحيث يبدو مما سبق أنه هناك شك جدي حول عدم مشروعية القرار المراد وقف تنفيذه مما يتعين الاستجابة لطلب المدعي كونه مؤسس قانونا ومن ثمة الأمر بوقف تنفيذه القرار الصادر عن المدعي عليه بتاريخ 2011/07/07 تحت رقم 2011/162 وذلك لغاية الفصل في دعوى الموضوع<sup>1</sup>.

حيث نصت المادة 911 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يجوز لمجلس الدولة إذا أخطر بعريضة رفع وقف التنفيذ المأمور به من طرف المحكمة الإدارية أن يقرر رفعه حالا، إذا كان من شأنه الإضرار بمصلحة عامة أو بحقوق المستأنف ، وذلك إلى غاية الفصل في موضوع الاستئناف.

### الفرع الثاني: وقف تنفيذ الأحكام القضائية:

لقد قنن القانون الجديد للإجراءات المدنية والإدارية وقف تنفيذ القرارات القضائية، حيث حاول المشرع سد الفراغ الكبير الذي كان سائدا في القانون القديم وعمل في نفس الوقت على تبني وتنقيح ما وصل إليه الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا<sup>2</sup>، وهكذا نص قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على عدة حالات:

- الحالة الأولى: ونصت عليها المادة 913 من ق إ ج م وإد وتتعلق بجواز وقف تنفيذ الكم الصادر من المحكمة الإدارية وذلك بموجب أمر صادر عن مجلس الدولة متى توفرت شروط معينة ، ويفهم من صياغة المادة واستعمالها مصطلح "أمر" أن الفصل في وقف التنفيذ هنا يتم وفق إجراءات الاستعجال ومن ثم فإنه يقع بناء على عريضة استعجاليه بوقف التنفيذ كما يفهم منها أن الأمر هنا يتعلق بالأحكام ذات المضمون المالي ،فهي قابلة لطلب وقف تنفيذها أمام مجلس الدولة الذي يأمر به إذا توفرت شروط معينة حددتها المادة كما يلي :

<sup>1</sup>- زردوم صورية، المرجع السابق ص401.

<sup>2</sup>- أنظر المادتين 913 و914 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- إذا كان تنفيذ الحكم من شأنه أن يعرض المستأنف لخسارة مالية مؤكدة لا يمكن تداركها.

- إذا قدم الطاعن في عريضة الاستئناف أوجه جدية تجعل احتمالات إلغاء الحكم المستأنف كبيرا.

- أن يكون المعني قد رفع استئنافا ضد الحكم المطلوب وقف تنفيذه.

إن هذه الشروط المطلوبة للأمر بوقف التنفيذ هي ذاتها الشروط المعروفة في فرنسا.

**الحالة الثانية:** وتخص الحالة التي يكون موضوع الحكم المستأنف هو التصريح بإلغاء قرار إداري، في هذه الحالة يجوز كذلك لمجلس الدولة بناء على طلب المستأنف أن يأمر بوقف تنفيذ الحكم متى كانت أوجه الاستئناف تبدو جدية ومن شأنها أن تؤدي فضلا عن إلغاء الحكم المطعون فيه أو تعديله إلى رفض الطلبات الرامية إلى إلغاء من أجل تجاوز السلطة. نصت على هذه الحالة المادة 914 من ق إ ج م 1 وإذا كانت هذه الحالة تشترك مع الحالة الأولى في شروط الأمر بوقف التنفيذ فإن الفرق بينهما يكمن في أن الحالة الأولى تتعلق بطلب وقف حكم ذي مضمون مالي "يعرض المستأنف لخسارة مؤكدة يصعب تداركها" فإن الحالة الثانية تتعلق بطلب وقف حكم يتضمن إلغاء قرار إداري<sup>1</sup>.

**الحالة الثالثة:** وتتعلق بجواز أن يأمر مجلس الدولة برفع الأمر بوقف التنفيذ المأمور به وفقا للمادتين ((912،914 من ق إ ج م 1)) وذلك "بناء على طلب من يهمله الأمر"، أي في حالة ظهور مقتضيات جديدة تتطلب رفع وقف التنفيذ، نصت على هذه الحالة الفقرة الثانية من المادة 914 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

و للتذكير فإن دعاوى وقف التنفيذ تتم وفقا لأحكام القانونية المتعلقة بقضاء الاستعجال ويبت فيها بموجب أمر.

يستخلص مما سبق ذكره أن تطور المنازعة المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير وخاصة رخصة البناء وتنوعها يوضح انشغال القضاة سواء الإداريين والعاديين في إطار بناء دولة القانون بتشجيع مراقبة قضائية موسعة وفعالة في مجال التعمير، فإنه أيضا مصدر تعقيدات لمجرد قراءة بسيطة لهذا القضاء نظرا للاختصاصات القضائية المتعددة (قاضي إلغاء، قاضي القضاء الشامل، القاضي المدني)

<sup>1</sup> - مداخلة أقيمت من طرف الأستاذ بن جبلة محمد علي في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كوسيل بوهران يوم 12 ماي 2009 .

في مجال قضاء العمران وهو ما لا يعتبر في مصلحة المتقاضين الذين عادة ما يبحثون عن الأمن والوضوح القانونيين.



الخاتمة

## الخاتمة:

على ضوء ما تقدم نلخص أن المشرع الجزائري قد أعطى لرئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصات واسعة في إطار معاينة مخالفات التعمير سواء تعلق الأمر بالبناء أو الهدم أو إحداث تجزيئات عقارية، هذه الاختصاصات تتجلى في شكل قرارات إدارية أي تخضع لنفس شروط القرار الإداري، وفي هذا تتحقق عملية الرقابة القبلية للأنظمة العمرانية قبل الشروع فيها لاسيما إذا كان قرار الجهة المختصة بمنح هذه التراخيص يتوقف على رأي الجهة التقنية (مصالح الدولة المكلفة بالتعمير) وهذا ما يعد ضمانا لاحترام قواعد العمران، وإن اختلفت طرق و كفاءات هذه الرقابة إلا أن هدفها واحد، وهو خلق عمران حضري يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير.

تنقسم عمليات الرقابة الإدارية على عمليات البناء والتعمير إلى نوعين أساسيين، رقابة قبلية تكون قبل الشروع في عملية البناء ورقابة بعدية تكون أثناء الشروع في البناء أو بعد الانتهاء منها (المادة 62 من قانون 08-15) الهدف من هذه الرقابة جعل البناء متماشيا مع الأنظمة والقوانين التي تنظم العمران من خلال المخططات العمرانية المتمثلة أساسا في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الأراضي وأيضا من خلال الرخص والشهادات العمرانية التي تتمثل أساسا في رخصة البناء أهم الرخص على الإطلاق، وكذا رخصة التجزئة والهدم وأيضا من خلال الشهادات العمرانية المتمثلة أساسا في شهادات التعمير وكذا شهادة التقسيم وشهادة المطابقة. التي يستصدرها صاحب رخصة البناء بعد الانتهاء من الأشغال البناء الهدف منها التأكد أن أعمال البناء جاءت مطابقة لمضمون رخصة البناء إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية وحتى الاقتصادية .

كما حدد المشرع مواعيد لإصدار هذه الرخص والشهادات من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي (03 أشهر رئيس البلدية، 04 أشهر الوالي) كذلك أعطى المشرع الجزائري صلاحيات لرئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة أو البلدية لمنح الرخص من قبله إلى طالب الرخصة طبقا للمادة 34 من قانون 90-29 كما أن منح رخصة الهدم من قبل رئيس البلدية فقط يعد وعيا تشريعا هاما، بالنظر للطابع الاستعجالي لعمليات الهدم التي لا يمكن أن يوزع الاختصاص بشأن الترخيص بها إلى جهات أخرى كما أن ميعاد منحها غير قابل للتأجيل على خلاف رخصتي البناء والتجزئة (المادة 68 من قانون 90-29) .

كذلك نسجل على المشرع الجزائري من خلال هذا العرض اعتماده على عقوبات سالبة للحرية في مجال التعمير إلى جانب عقوبات مالية وأيضاً إجراء هدم ما تم بناءه خلافاً للتراخيص والقوانين والأنظمة الجارية العمل بها خلافاً لما جاء به المشرع المغربي في سنة فقط إجراء الهدم والغرامات المالية دون العقوبات السالبة للحرية، كما أن المشرع الجزائري يحيلنا إلى قانون العقوبات في بعض الأحيان (الفقرة الثانية من المادة 77 من قانون 90-29) ويعطي الحق للسلطة القضائية للتدخل في زجر مخالفات التعمير، إلا أن أهم إيجابيات هذا المشرع هو الاعتراف لكل جمعية قانونية ينظمها قانونها الأساسي ما يفيد اهتمامها بالمجال العمراني بالحق بالمطالبة بالحقوق المعترف بها لأي طرف مدني فيما يتعلق بمخالفة الأحكام التشريعية السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير وذلك بمقتضى المادة 74 من قانون 90-29 .

كما أعطى المشرع الجزائري الحق للأفراد من مخاصمة القرار الإداري السلبي أو الإيجابي حيث يمكن لكل فرد تضرر من قرار إداري يتعلق بمجال التعمير أن يطلب إلغائه، كما قسم المشرع المنازعات المتعلقة بالعمران بين ثلاثة قضاة هم القاضي المدني، بالنسبة لخلافات الجوار الواقعة بين الأفراد بشأن البناء بدون رخصة أو المخالف للرخصة والقاضي الجزائري بشأن جنحة القيام بأشغال بدون رخصة أو المخالفة لرخصة البناء وأخيراً القاضي الإداري لما له من سلطة رقابية على أعمال الإدارة التي تمارسها في مجال الضبط الإداري وذلك من خلال إجبار هذه الأخيرة على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية والرخص التي سبق وأن سلمتها للغير. عندما يكون القرار الإداري مشوباً بعيب تجاوز السلطة، وهذا من أجل إلغائه أو الحصول على التعويض المناسب كما في حالة رفض الإدارة تسلم رخصة البناء إما صراحة أو ضمناً أو تأجيل منحها أو صدور قرار إداري يرخص بالبناء ثم تلجأ هذه الأخيرة إلى سحبه أو توقيف الأشغال بدون تعليل مبرر.

ومع هذه الإشادة بالتطور الذي وصل إليه المشرع الجزائري في هذا الصدد إلا أنه إيراد الملاحظات التالية:

- تشديد الجزاء الإداري وكذا القضائي المترتب عن المخالفات التي تلحق بقانون العمران.
- تفعيل دور شرطة العمران من أجل القضاء على البناء الفوضوي الذي يشوه صور مدننا ويعيق التنمية المستدامة .

- إعطاء صلاحيات أكثر للبلديات في ميدان التهيئة و التعمير و التقليل من ضغط الوصاية عليها.
- خلق ثقافة عمرانية حضرية من جانب المواطن.
- ضرورة معرفة القاضي للقواعد و الميكانيزمات التي تجعله الخبير الأول للحكم في المنازعات و فهم كل قضية تطرح أمامه في هذا المجال .
- و بتضافر هذه الجهود تخلق مدن و عمران بمفهوم حضري باعتبارها المرآة العاكسة لدرجة تطور الدول.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع

1. القوانين و المراسيم:

✓ القوانين والأوامر:

- قانون التعمير في ضوء الممارسة القضائية، منشورات برتي ، ط6، الجزائر، 2014.
- الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 31 ربيع الثاني عام 1411 الموافق ل 25 سبتمبر سنة 1995 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990. المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 55 بتاريخ 27 سبتمبر 1995 .
- قانون 01-20 المؤرخ في 27 رمضان 1422 الموافق ل 12 ديسمبر سنة 2001 يتعلق بتهيئة الاقليم وتنميته المستدامة .قانون التعمير. طبعة 2014 منشورات برتي .
- قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق ل 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- قانون 12/07 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012، ج ر عدد 12 المورخة في 29 فبراير 2012، المتعلق بالولاية.
- قانون العقوبات 06-23 المؤرخ في 20 ديسمبر 2006 المعدل للأمر رقم 66-156 .
- قانون المدني 07-05 مؤرخ في 13 مايو 2007 المعدل والمتمم للأمر رقم 75-58 .
- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 02 يوليو 2011، ج ر عدد 37 المؤرخة في 01 شعبان 1432 الموافق ل 3 جويلية 2011 المتعلق بالبلدية.
- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- قانون 90-25 المؤرخ في 1 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري،جريدة رسمية العدد 36 بتاريخ 31 يوليو 1991 .
- قانون رقم 02-08 المؤرخ في 08 مايو سنة 2002 يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها. طبعة 2014 ،منشورات برتي .
- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق لـ 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ،المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 مايو 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري وبالقانون 04-05 المؤرخ في 14 غشت سنة 2004 قانون التعمير طبعة 2014 منشورات برتي .
- قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وانجازها /طبعة 2014 منشورات برتي.

- قانون 03-03 القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17/02/2003، يتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية.

✓ المراسيم :

- مرسوم التنفيذي رقم 09-344 مؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية للتعمير.

- مرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات .

- مرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما .

- مرسوم التنفيذي رقم 91-175 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ،قانون التعمير طبعة 2014 منشورات برتي .

- مرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد كيفيات التحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر سنة 2009 ،قانون التعمير ، طبعة 2014 منشورات برتي .

- مرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به .معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 .

- مرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 10 سبتمبر سنة 2005 .قانون التعمير طبعة 2014 ،منشورات برتي.

- مرسوم التنفيذي رقم 07-206 مؤرخ في 30 يونيو سنة 2007 يحدد شروط وكيفيات البناء وشغل الأراضي على الشريط الساحلي وشغل الأجزاء الطبيعية المتاخمة للشواطئ وتوسيع المنطقة موضوع منع البناء عليها ، قانون التعمير طبعة 2014 منشورات برتي .

## 2. الكتب

1. د.أحمد شوقي الشلقاني، مبادئ الإجراءات الجزائية في التشريع الجزائري، الجزء الأول د م ج، 2003.

2. د.إسماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، بوزريعة ، الجزائر، 2004.

3. د.خليل بوصنوبرة، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج 1 ، منشورات نوميديا، 2010.
4. د. رفعت محمد عكاشة، قانون المباني الجديد مكتبة القاهرة 1983.
5. د. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء التعويض و طرق الطعن في الأحكام، الكتاب الثاني، دار الفكر العربي، 1968.
6. د. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، قضاء الأمور الإدارية المستعجلة ندار الفكر والقانون، ط 2009.
7. د. عزري الزين، منازعات القرارات الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى 2005.
8. د. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 2009.
9. د. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثاني، د.م.ج. 2009.

### 3. الكتب باللغة الفرنسية:

1. B. Bovay . « le permis de construire en droit vaudois ».these lausanne .1986
2. J.P. LAGAZE, Les méthodes de l'urbanisme, 2<sup>ème</sup> édition, Paris Avril 1993.
3. Jacquot Henri, Droit de l'urbanisme 2eme édition Dalloz, 1989.
4. M.Fell , L , Zeidenberg et O sers : Les 1000 questions a L'avocat , hachet, 1989 p 301
5. Morand-Deville Jacqueline, droit de l'urbanisme, 4<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1998.

### 4. المجلات و المحاضرات

1. أ. بن نجاعي نوال ريمة، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري ( مخالفات التعمير)، مجلة الحقوق و الحريات جامعة محمد خيضر بسكرة الجزائ. 2000.
2. أ. بناصر يوسف ، رخصة البناء و حماية البيئة ، مجلة العمران ، كلية الحقوق عنابة جوان 2000.
3. أ. بورويس زيدان، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني، مجلة الموثق، ماي 2000.
4. أ. زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2013.



5. أ. عبد الله لعويجي، الرقابة العمرانية القبلية و دورها في الحفاظ على البيئة و الحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2013، ص 271.
  6. د. عزري الزين، دور القاضي الإداري في منازعات تراخيص البناء والهدم، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، المنازعات المتعلقة بالعمران، 2008.
  7. د.عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، المغرب، 2013.
  8. مداخلة ألفت من طرف الأستاذ بن جبلة محمد و علي في اليوم الدراسي حول عقود الترقية العقارية المنظم من طرف جوري كوسيل بوهرا ن يوم 12 ماي 2009 .
  9. محاضرات غير المنشورة ، الأستاذ زروقي ليلي ، ألفت على الطلبة القضاة الدفعة 12، سنة 2002.
  10. د.مسعود شيهوب، محاضرات غير منشورة ألفت على طلبة القضاة، دفعة12، سنة 2002.
  11. د.نويري ع العزيز، محاضرات ألفت على طلبة الماستر منازعات إدارية، جامعة 08ماي 45 قالمة، السنة الجامعية 2012/2013 .
  12. د.نويري عبد العزيز، رقابة القضاء الإداري مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة، 2008.
- 5. الرسائل و المذكرات**
1. أحمد بن زادي، رخصة البناء نشرة القضاة، 1989، عدد أول.
  2. بلعيد فرحات ، شهادة القسمة في مجال التعمير، الدفعة 3 التخصص عقاري، 2003 .
  3. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011/2012.
  4. عبد الناصر توفيق العطار: تشريعات تنظيم المباني. مطبعة السعادة، مصر.1977.
  5. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، بسكرة، السنة الجامعية 2011/2012.
  6. محمد سبتي، رخصة بناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع إدارة و مالية، كلية الحقوق بن عكنون، 2003.
  7. مزيان محمد لطفي، منازعات التعمير وارتباطها بحماية البيئة،

6. قرارات

1. قرار رقم 39909 قرار بتاريخ 1985/05/29 مجلة قضائية 1992 عدد 04.
2. قرار رقم 90943 مؤرخ 1992/06/16 مجلة قضائية 1995 عدد أول.
3. قرار رقم 115 / 984 مؤرخ في 1994/11/09 / نشرة القضاة عدد 51.

الملاحق

الفهرس

## الفهرس

الصفحة

أ- د	.....	مقدمة عامة.....
		<b>الفصل الأول: الرقابة الإدارية على أعمال التهيئة والتعمير</b>
03	.....	المبحث الأول: آليات الرقابة القبلية.....
03	.....	المطلب الأول: القواعد العامة للتهيئة والتعمير.....
03	.....	الفرع الأول: في القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.....
04	.....	الفرع الثاني: في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.....
04	.....	الفرع الثالث: في المرسوم التنفيذي 91-175 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء
05	.....	المطلب الثاني: الرقابة باستعمال أدوات التعمير.....
06	.....	الفرع الأول: المخطط التوجيهي للتهيئة العمرانية: P.D .A .U.....
08	.....	الفرع الثاني: مخطط شغل الأراضي : P.O.S.....
10	.....	الفرع الثالث: مدى الطبيعة الإلزامية لأدوات التعمير.....
11	.....	المطلب الثالث: الرقابة عن طريق الشهادات و الرخص.....
11	.....	الفرع الأول: شهادة التعمير.....
12	.....	الفرع الثاني: شهادة التقسيم.....
13	.....	الفرع الثالث: رخصة البناء.....
21	.....	الفرع الرابع: رخصة التجزئة.....
23	.....	الفرع الخامس: رخصة الهدم.....
26	.....	المبحث الثاني: و سائل الرقابة القبلية للمناطق المحمية.....

26	المطلب الأول: تعريف المناطق المحمية و تحديدها.....
27	المطلب الثاني: آليات حماية المناطق المحمية:.....
27	الفرع الأول: تحديد القانون للمناطق المحمية و العمل على تصنيفها .....
29	الفرع الثاني: وضع المخططات و أدوات تهيئة من أجل حمايتها.....
29	الفرع الثالث: وضع الهياكل و الأجهزة المختصة بالحماية.....
30	الفرع الرابع: منح رخصة البناء و غيرها من الشهادات متوقف على الموافقة المسبقة للوزارات المعنية
31	الفرع الخامس : فرض القيود و الارتفاقات على حق الملكية.....
31	المبحث الثالث : ميكانيزمات الرقابة البعدية.....
32	المطلب الأول : هيئات الرقابة البعدية.....
32	الفرع الأول : أجهزة الرقابة البعدية.....
35	الفرع الثاني: الموظفون : شرطة التعمير.....
36	المطلب الثاني: وسائل و إجراءات الرقابة البعدية.....
36	الفرع الأول: وسائل الرقابة البعدية .....
39	الفرع الثاني: إجراءات الرقابة البعدية.....

## الفصل الثاني: منازعات التهيئة و التعمير

45	المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
46	المطلب الأول: شروط قبول إجراءات الدعوى.....
46	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بالعريضة.....

47	.....الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بشخص المدعي
49	.....الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى والجهة القضائية المختصة
52	.....المطلب الثاني: دعوى الإلغاء
53	.....الفرع الأول: حالات رفع دعوى الإلغاء
55	.....الفرع الثاني: أسس دعوى الإلغاء
60	.....الفرع الثالث: آثار دعوى الإلغاء
62	.....المطلب الثالث: دعوى التعويض
63	.....الفرع الأول : أساس المسؤولية
66	.....الفرع الثاني: أثر دعوى المسؤولية
68	.....المبحث الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
68	.....المطلب الأول : المنازعات التي تختص بها الجهات القضاء المدني
68	.....الفرع الأول: اختصاص قاضي الموضوع
70	.....الفرع الثاني : اختصاص قاضي الاستعجال
71	.....المطلب الثاني : المنازعات التي تختص بها جهات القضاء الجزائي
71	.....الفرع الأول :طبيعة المخالفات
74	.....الفرع الثاني : التكييف القانوني و الجزاءات المقررة
76	.....الفرع الثالث: المسؤولون جزائيا عن المخالفات
78	.....الفرع الرابع: المتابعة القضائية
79	.....المبحث الثالث: منازعات القضاء الاستعجالي
79	.....المطلب الأول : شروط قبول دعوى الاستعجال

79	.....الفرع الأول: الشروط الشكلية لقبول الدعوى الاستعجالية.
80	.....الفرع الثاني:الشروط الموضوعية لاختصاص القضاء المستعجل.
82	.....المطلب الثاني:وقف تنفيذ القرار الإداري والأحكام القضائية.
82	.....الفرع الأول:وقف تنفيذ القرار الإداري
83	.....الفرع الثاني:وقف تنفيذ الأحكام القضائية.
87	.....خاتمة عامة.

قائمة المراجع

الملاحق

الفهرس