جامعة الشهيد العربي التبسي – تبسة – الجزائر

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان:

موازنة القاضي الإداري بين النظام العام العمراني وحق البناء

إعداد الطالبة :

شتوح حنان

إشراف الأستاذة

د. بن طيبة صونية

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
إلهام بخوش	أستاذة محاضر - أ -	رئيسا
صونية بن طيبة	استاذة تعليم عالي	مشرفا ومقررا
كاملة طواهرية	أستاذة محاضر- أ -	ممتحنا

السنة الجامعية :2024/2023

الكلية لا تتحمل
مسؤولية ما يرد في
هذه المذكرة من آراء

اللهم لك الحمد حتى ترضى ولك الحمد والشكر اذا رضيت اللهم اجعلني من الذاكرين ولك من الحامدين الشاكرين اللهم لك الحمد والشكر يليقان بجلال وجهك وعظيم قدرتك اللهم صلي وسلم على خاتم الأنبياء والمرسلين.

اشكر الله عز وجل شكرا كثيرا أولا على توفيقه لي لأتمم هذه المذكرة.

كما اتقدم بجزيل الشكر وعبارات التقدير والاحترام للدكتورة المؤطرة { بن طيبة صونية} التي لم تبخل علي بتوجيهاتها ونصائحها القيمة والتي لها الفضل الكبير في اتمام هذا العمل.

الإهداء

إلى الله قبل كل شيء:

الحمد لله لك كما ينبغي لوجهك وعظيم سلطانك.

" من قال انا لها نالها"

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها ان تكون لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوف بالتسهيلات لكني فعلتها.

يا خير عون كان لي عند عثراتي يا الذي استند عليه في كل جهد وتعب يا الكتف الذي اضع عليه اثقالي عزيزي وجنة الدنيا والآخرة " ابـــــــــــي "

لتلك التي تملك الجنة تحت قدمها الى نجمتي وقوتي بعد الله داعمتي الأولى والأبدية التي دعمتني بلا حدود وأعطتني بلا مقابل اهديك هذا الانجاز الذي لولا تضحياتك لما كان لو وجود "أمـــــــــــي"

الى من قال فيهم " سنشد عضدك بأخيك"

الى من مد يده دون كلل او ملل وقت ضعفي "أخـــــــــــي " ادامك الله ضلعا ثابتا.

الى من آمنو بقدراتي وتعب ايامي " اخواتـــــــــــي" ادامكم الله لي .

الى البراعم الذي افرحت اوقاتي "معـــــــاذ" و"آدم "

قائمة أهم المختصرات بالعربية

ج. ر: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ط: الطبعة.

د .ب .ن: دون بلد نشر.

د. د. ن: دون دار نشر.

ص: الصفحة.

قائمة أهم المختصرات باللغة الأجنبية

PDAU : Plan directeur d’aménagement et d’urbanisme

PUD : Plan d’urbanisme directeur

POS : Plan d’acceptation de sol

PUPE : Police d’urbanisme et protection de l’environnement


مقدمة

مقدمة

يعتبر البناء والعمران من أهم مقومات الحضارة البشرية، فهو يعبر عن هوية الشعوب وانتمائها ورقيها، ويعد مظهر من مظاهر تقدم المجتمعات وتطورها لذلك نجد القضاء يلعب دور هاما في مادة التعمير و اختصاصه بالنظر والفصل في منازعات العمران الناشئة بين الافراد او مع الادارة، خاصة وان الواقع العملي اثبت تجاوزات خطيرة وتعدي صارخ لقواعد التعمير والبناء؛ وهو أمر أدى في الكثير من الحالات الى المساس بالنظام العام العمراني والتشوه الذي ميز المدن نتيجة مخالفة قوانين العمران والشروط التقنية للبناءات وانتشار البناءات دون تراخيص واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة ، وعدم الالتزام بالشروط الفنية الأمر الذي أدى الى انهيار العديد من المباني وكذا انتشار ظاهرة التعدي بالبناء على الاراضي الفلاحية بشكل ادى الى اختفاء المساحات الخضراء نتيجة التوسع العمراني على حسابها، ومن اجل الموازنة بين الحق في البناء باعتباره أحد أوجه حق الملكية والمصلحة العامة العمرانية, تدخل قانون العمران كأحد فروع القانون العام لكن بصيغة ادارية من أجل خلق نوع من التعايش بين متطلبات المصلحة الفردية الخاصة في شكل مشاريع بناء وتجزئة وهدم والمصلحة العمرانية العامة بأهدافها وأبعادها الحضرية والأمنية والبيئية، بالإضافة الى الاستغلال الأمثل والعقلاني للمورد العقاري.

وبناء على ما سبق فإن **اهمية الموضوع** تكمن في ما يلي: تسليط الضوء على المسألة المرتبطة أساسا بآليات الموازنة بين التمتع بالحق في البناء، وضمان التقيد او الالتزام بقوانين التهيئة والتعمير قصد الحفاظ على النظام العام العمراني، وذلك على مستويين هما النظري والعملي

فبالنسبة للمستوى النظري يكمن فيما يلي :

_ الكم الهائل من النصوص القانونية المنظمة لنشاط البناء والتعمير تبين سعي وحرص المشرع العمراني على محاولة التوفيق بين مصلحة الأفراد في البناء ومقتضيات المصلحة العامة العمرانية من خلال الموازنة بينهما.

_ موضوع النظام العام العمراني كونه يتعلق بحق اساسي وهو حق الفرد في البناء على ملكه.

_ ويعالج النظام العمراني مسألة كيفية استغلال وترشيد استعمال الأراضي، من خلال تنظيم البناء والحفاظ على النمط العمراني القائم وتجديده وتطويره ومنع البناء الفوضوي والعشوائي.

أما بالنسبة للمستوى العملي:

_ يكتسي موضوع الموازنة بين النظام العام العمراني وحق البناء من قبل القاضي الاداري اهمية بالغة، لما يطرحه من الجانب الميداني إشكالات مترتبة عليه لإرتباطها بمصلحة الفرد في تمتع بحقه من جهة، والمصلحة العامة من جهة اخرى.

_ انتشار عمليات البناء دون الحصول على تراخيص وعقود التعمير أو البناء بما يخالف ضوابط هذه العقود و التراخيص.

_ استنزاف المورد العقاري بسبب البناء على الأراضي الفلاحية الخصبة، بالإضافة الى البناء في الأماكن المعرضة للأخطار الطبيعية.

كما يعود **سبب اختيار هذا الموضوع** لأسباب ذاتية وأخرى موضوعية:

فالدوافع الذاتية تتمثل فيما يلي: ارتباط مجال تخصصنا بالموضوع بحكم ان التخصص متمثل في ميدان القانون العقاري، ورغبتي في رفع اللثام عن واحدة من بين أهم النظريات والظواهر القانونية وهي فكرة موازنة القاضي الاداري بين النظام العام الجمالي وحق الملكية ، وما يلف هذه الفكرة من مرونة وغموض كما أنها تعد من بين أوسع المواضيع وأكثر المجالات والمسائل تعقيدا وديناميكية بحكم علاقته المباشرة بالحاجيات الأساسية للأفراد وموارد الدولة { العقار والأراضي}.

أما الأسباب الموضوعية فتكمن في: توسع موضوع البناء والتعمير وهذا الميدان يطرح العديد من المشاكل التي تعتبر أكثر تعقيدا، ونظرا للجدية وتعقد الموضوع في الجزائر والتدهور الذي يعرفه المجال رغم كل المجهودات المبذولة دفعنا للمضي قدما في هذه الدراسة .

ومن خلال ما سبق تم دراسة الموضوع المطروح انطلاقا من **الإشكالية التالية**:

" الى أي مدى وازن القاضي الإداري بين النظام العام الجمالي وحق الملكية ؟"

وللوصول الى نتائج موضوعية تم الاعتماد في هذه الدارسة على **المنهج التحليلي** باعتباره منهج يقوم على استقراء أهم النصوص القانونية في مادة التعمير والبناء ذات الصلة بالموضوع .

كما تم الاعتماد ايضا على **المنهج الوصفي** و يظهر ذلك من خلال وصف مختلف الوضعيات القانونية.

كما **تهدف هذه الدراسة** لتبيان وإعطاء مفهوم واضح لموازنة القاضي الإداري بين نظام التعمير والبناء، وهذا بتجنب الغموض الذي يشوبهما وكيفية تنظيمهم من الناحية القانونية وكذا إعطاء مفهوم واضح لكل أدوات ورخص وشهادات التهيئة والتعمير، مع إبراز مدى فعاليتهما على ارض الواقع.

وقد تم الاطلاع على مجموعة من الاطروحات والرسائل الجامعية القيمة التي كان لها ولأصحابها الفضل الكبير في رفع اللثام عن واحد من اعقد واوسع المواضيع القانونية وهو الموضوع المتناول ولعل أهم هذه **الدراسات السابقة** :

_ أطروحة دكتوراه للباحث عربي باي يزيد، **"استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"**، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2015/2014، حيث تطرق الباحث فيها لاستراتيجية البناء في قانون العمران، من خلال الوقوف على أهم أهداف التنظيم العمراني وسبل ووسائل تنظيم عملية البناء في الجزائر.

_ الى جانب رسالة الماجستير للباحثة نورة لشكش، **"الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي"**، رسالة ماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، 2014/2013.

وقد وفق الباحثين السابقين الى حد كبير في إبراز جانب مهم يتعلق بالبناء والتعمير غير أننا حاولنا قدر الإمكان ومن خلال الاستعانة بهذه الدراسات القيمة توضيح جانب آخر من جوانب البناء والتعمير وهو أهمية القاضي الإداري في التوازن بينهم.

وهذا لا يمنع من تعرضنا **لبعض الصعوبات** التي واجهتنا خلال إعداد هذه الدراسة لعل أبرزها:

_ قلة المراجع المتخصصة إن لم نقل ندرتها وان وجدت نجدها تتناول جانب صغير فقط من الدراسة.

_ كما تتجلى ايضا صعوبة البحث في كثرة النصوص القانونية ذات الصلة بمجال البناء والتعمير وتشعبها وتشتتها بين جميع فروع القانون، ما صعب من إمكانية حصرها وجمعها، فغالبا ما تلعب الطفرة التشريعية دورا سلبيا يصعب المشكل ويعقده بسبب عدم تلاءم هذه النصوص مع الواقع والتغيرات المعاشة.

وبناء على الإشكالية المطروحة والأهداف المرجوة تم **تقسيم ومعالجة الدراسة** من خلال خطة ثنائية الفصول

حيث تناول **الفصل الأول** : الاطار المفاهيمي للعمران وحق البناء الذي قسمناه الى مبحثين:

المبحث الأول: عنوناه بـ: مفهوم النظام العام العمراني ، حيث تطرقنا في المطلب الأول الى تعريف النظام العام العمراني و الموقف المتخذ منه أما المطلب الثاني خصصناه الى وسائل تبيين النظام العام العمراني وآليات حمايته.

أما المبحث الثاني : عنوناه بـ: مفهوم عملية البناء حيث تناولنا في المطلب الأول منه ، تعريف عملية البناء، وتناولنا أشكال عملية البناء في المطلب الثاني.

أما الفصل الثاني : فكان بعنوان دور القضاء الإداري في الموازنة بين العمران والبناء.

وقسمناه بدوره الى مبحثين تناولنا في المبحث الأول : اختصاص القاضي الإداري في دعوى الإلغاء الناشئة عن منازعات التعمير والبناء، حيث تطرقنا في المطلب الأول الى طبيعة القرارات الإدارية محل الطعن بالإلغاء، في حين تطرقنا في المطلب الثاني الى أوجه الإلغاء ضد قرارات التعمير والبناء.

أما المبحث الثاني: فعنوناه بـ: اختصاص القاضي الإداري في دعوى التعويض الناشئة عن منازعات التعمير والبناء، حيث تطرقنا في المطلب الأول الى أساس المسؤولية الإدارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء، والمطلب الثاني الذي يندرج تحت عنوان أثر المسؤولية الإدارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء.



الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعمران والبناء



لطالما تميزت فكرة النظام العام بالعمومية والمرونة ، واعتبرت من اكثر الافكار القانونية جدلا وذلك لصعوبة تحديد تعريف لها يكون جامعا ومانعا لمضمونها، فهي تعبر عن الحد الادنى من القيم والاسس التي يبنى عليها المجتمع وتضمن دوامه واستقراره من خلال تحقيق امنه وسلامته وسكينته العامة.

غير ان هذه العناصر عرفت تطور حديثا أملته الطبيعة المرنة لهذه الفكرة وتطور الحاجات الأساسية للمجتمع المعاصر، ومن هذا المنطلق إتسعت فكرة النظام العام لتشمل مظهرا حديثا هو النظام العام العمراني، باعتباره وسيلة حديثة تستخدمها الدولة من أجل ضبط النشاط العمراني للأفراد ,وتحقيق المصلحة العامة العمرانية.

إلا ان تطور الدول مرتبط ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها وسط رقابتها على العقار وتكمن أهميته في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة منه.

لذلك يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي ضمنها المشرع الجزائري على أساس ان الحق في البناء هو أحد أوجه حق الملكية لان الأصل للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الانشطة المراقبة التي يراها تحقق مصلحته الخاصة، ومن باب أولى الحق في البناء.

لذلك سيتم تناول في الفصل الأول المعنون بـ: الإطار المفاهيمي للعمران وحق البناء وهذا من خلال مبحثين :

_ المبحث الأول : مفهوم النظام العام العمراني.

_ المبحث الثاني : مفهوم عملية البناء.

المبحث الاول : مفهوم النظام العام العمراني

تعد فكرة النظام العام العمراني من المفاهيم المبهمة و الواسعة بحيث اختلف الكثير في تعريفها وتحديد مضمونها ، وذلك بسبب عمومية هذه الفكرة وتجريدها وسرعة تطورها من جهة ، حتى أن احد الفقهاء قال "ان تعريف النظام العام مغامرة على رمال متحركة " وبسبب نسبية هذه الفكرة ومرونتها فقد تطورت لتشمل عناصر جديدة وهي النظام العام العمراني بهدف حماية المصلحة العامة العمرانية من جهة اخرى ، لذا سوف نحاول من خلال هذا المبحث، ومن اجل تأصيل فكرة النظام العام العمراني ان نحدد ذاتية هذا النظام من خلال تعريفه، ثم دراسة موقف كل من الفقه والقانون والقضاء منه في (المطلب الاول) وكذلك تبيان الوسائل والآليات والحماية التي تكرس النظام العام العمراني (المطلب الثاني).

المطلب الاول: تعريف النظام العام العمراني

تقتضي هذه الدراسة التأصيلية ومن باب أولى محاولة تعريف النظام العام العمراني من خلال تحديد مفهومه اللغوي والاصطلاحي (الفرع الاول)، ثم تحديد موقف كل من الفقه والقانون والقضاء منه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المفهوم اللغوي و الاصطلاحي:

أولا: التعريف اللغوي

يتكون مصطلح النظام العام العمراني من كلمتين: الأولى النظام العام والثانية العمراني، فمصطلح العمران مصطلح حديث النشأة نوعا ما، غير ان اصل كلمة " URBS" كلمة لاتينية ويقصد بها "المدينة " هو فن تنظيم المدينة، الا ان هناك اختلاف بين الباحثين حول أصل استعمال هذا المصطلح فالبعض ينسبه للمهندس الاسباني"DEFONCE CERDAN " الذي استعمله في كتابه حول نظرية التعمير سنة 1867، في حين اعتبر المفكرين العرب ان اول من استعمل المصطلح هو ابن خلدون في كتابه "المقدمة"، غير ان المصطلح عرف رواجا كبيرا منذ مطلع القرن العشرين باعتباره علم ينظم المحيط الذي يعيش فيه الانسان[1] .

[1] ميلود دريسي ، **تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري** ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، المجلد 6 ، العدد 02 ، سنة 2020، ص: 296.

ثانيا : التعريف الاصطلاحي

يعد مفهوم جمال المدن ورونقها من المفاهيم المبتكر للغاية ، لم يترسخ مفهومه في القانون الاداري الا حديثا فلم يكتمل تكوينه بعد[1]، وذلك لارتباط ظهوره بقوانين المباني والتعمير والتي تعد فرعا حديثا من فروع القانون الاداري يسمى القانون الاداري العمراني[2] ، بحيث تتضمن مجموعة من القواعد القانونية الآمرة والمتعلقة بتنظيم استخدام الاراضي[3] ،والحيز المكاني في اقليم الدولة بهدف حماية الصالح العام وهذا ما جعل البعض ينكر وجوده و يعتبر ان وجود بعض القوانين التي تتضمن حماية الطبيعة التاريخية لمنطقة ما ، لا يعد سواء من باب الاهمية الاثرية والتاريخية والاقتصادية لتلك المنطقة[4] .
في حين إعتبره الدكتور محمد مصطفى الوكيل: مجرد توسيع في مدلول السكنية العامة لتشمل السكنية النفسية التي يوفرها الارتياح النفسي من تذوق الجمال البيئي في مجرى الحياة اليومية[5] وقد ادت حداثة المفهوم الى اختلاف حتى في التسمية ، فقد دأب الفقه الحديث على تسميته بـ " جمال الرونق والرواء"[6] ، في حين ذهب جانب من الفقه المعاصر الى ربط جمال المدن بجمال حماية البيئة والاصطلاح عليه بـ"النظام العام الجمالي للبيئة " [7] ، غير ان البعض انتقد مصطلح "جمال الرونق والرواء " واعتبره مصطلح قاصر وغير دقيق، لان لكل من مصطلح " الجمال " و "الرواء " و " الرونق " معنى لغوي واحد، إلا لم نقل نفس المعنى وهو حسن المنظر والبهاء والاشراق ، فجمال المدن او رونق المدن او روائها، تعني مفهوما واحد وهو : حسن منظر المدن و بهاءها ورونقها، لذا اعتمد هذا الجانب من الفقه مفهوما واحدا لبهاء المدن وروائها وهو مصطلح "عنصر الجمال العام" واستبعد مصطلح الرونق والرواء لتقاربهما مع نفس معنى

[1] محمد جمال عثمان جبريل ، **الترخيص الاداري – دراسة مقارنة-** اطروحة دكتوراه دولة ، كلية الحقوق ، جامعة عين شمس ، مصر ، 1992، ص: 102.
[2] محمد الامين كمال ، **دروس في قانون التهيئة والتعمير** ،دار بلقيس ، الجزائر ، 2017، ص:10.
[3] السيد احمد مرجان ، **تراخيص اعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والاوامر العسكرية والقرارات الوزارية واحدث احكام القضاء** ، ط1 ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 2002 ، ص: 33.
[4] محمد جمال عثمان جبريل، المرجع السابق، ص: 102.
[5] محمد مصطفى الوكيل ، **حالة الطوارئ وسلطات الضبط الاداري** ، - دراسة مقارنة – اطروحة دكتوراه ، حقوق جامعة عين شمس ، مصر ، 2003 ، ص: 84.
[6] المعنى اللغوي للرونق : هو حسن المنظر وبهاء الشيء واشراقه . الرواء : هو حسن المنظر ، أنظر : لسان العرب لابن منظور حرف الراء ، باب الراء ، ص: 312.
[7] محمد مصطفى الوكيل ، المرجع نفسه ، ص: 84.

الجمال[1] ،ولعل الصواب في هذه المسالة استعمال مصطلح " النظام العام العمراني" ، لان معنى الجمال قد ينصرف الى جمال المعمار وبهاءه دون اشتماله على ضرورة احترام المقاييس الهندسية والتقنية ، فقد يكون البناء جميلا من الناحية الفنية والبنائية، غير انه يحترم الشروط الادارية المسبقة كضرورة حصول الباني على تراخيص بالبناء او التجزئة او الهدم ، كما يمكن ان يكون البناء جميلا فنيا وهندسيا غير انه مشيد على ارض معرضة للأخطار الطبيعية كالفيضانات او الزلازل، او مشيد على ضفاف الاودية والانهار، او لا يراعي الاعتبارات البيئية باعتبار ان مفهوم حماية البيئة مفهوم اعم واشمل من مفهوم جمالية المدن[2]، وبالتالي فجمال البناء لا يعني بالضرورة ان المشيد (الباني) قد احترم كل الشروط العامة والخاصة للبناء القانوني ، والى جانب مراعاة عنصر الجمال الظاهري للمبنى باعتباره يمثل الجانب المعنوي او الروحي لفكرة النظام العام، يجب مراعاة شروط السلامة والامن والسكينة العمرانية عند القيام بأشغال البناء والتعمير، باعتبارها عناصر مادية للنظام العام ، فالمرخص له بالبناء ملزم بضرورة احترام الشروط والتنظيمات الخاصة بالعمران والمحددة لحركة البناء وتشيد المدن، وعليه فالضوابط الجمالية للمباني تعد أحد الزوايا التي يمكن من خلالها حماية النظام العام العمراني باعتبار ان المعايير الجمالية للمباني من بين اهم ابعاد وعناصر النظام العام العمراني[3].

مما سبق نلاحظ ان النظام العام العمراني مصطلح اعم واشمل من مصطلح جمال الرونق والرواء، فهذا الاخير لا يمثل الا جانب او يعد اجماليا لفكرة النظام العام العمراني التي تنضم الى جانب الاعتبارات الجمالية للمباني، التخطيط العمراني ، وما يعرف بأدوات التهيئة والتعمير، تهيئة الاراضي وتوفيق بين مختلف استعمالات الاراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة ، حماية البيئة والاوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والمعماري والتاريخي، الاستدامة الحضرية الاسكان والتعمير الى جانب اقامة مباني آمنة وصحية وهادئة تراعي فيها الجوانب الصحية والجمالية[4]، لذا قد دأب الفقه في الجزائر على تسميته بالنظام العام العمراني، بحيث يقول الدكتور بوزيان عليان : " ان النظام العام العمراني ليس مجرد قواعد قانونية ضابطة لممارسة نشاط عمراني بناء وتشيدا او ترميم، وانما هو ابعد من ذلك بكثير يشهد جسامة الآثار التي يخلفها العمران في حالة

---

[1] سجي محمد عباس الفاضلي ، **دور الضبط الاداري البيئي في حماية جمال المدن** ، -دراسة مقارنة - ، ط1 ، مكتبة دار السلام القانونية ، مصر ، سنة 2017، ص- ص: 40-41.

[2] عدنان الرنكة ، **سلطة الضبط الاداري في المحافظة على جمال المدن وروائها**،ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، 2011، ص : 67.

[3] اعمر جلطي ،**الاهداف الحديثة للضبط الاداري** ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر، 2015- 2016، ص: 76.

[4] صافية أولد رابح، **قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية** ، ط3، دار هومة ،الجزائر ،2017، ص: 24 .

عدم اخذ الاحتياطات اللازمة المتعلقة بطبيعة الارض محل البناء ومدى ربطها بشبكات الصرف الصحي، فضلا عن احترام قوانين التهيئة والتعمير حيث يعرفه بأنه" مجموعة القواعد التي تعد قيدا على الحق في بناء سكن حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وان يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية والمساحات الحساسة والمواقع والمناظر"[1].

وفي هذا الشأن يرى الدكتور محمد الامين كمال : ان النظام العام العمراني شرط لازم للقيام بأعمال البناء وإنجازها مع التقيد بمواصفاتها القانونية واحترام الاصول الفنية والتقنية عند تنفيذها الى جانب مراعاة سلامتها ، مع ضرورة تغليب المصلحة العامة العمرانية على المصلحة الخاصة فيما يخص تشيد مبان او منشآت تراعي ضرورة الحفاظ على الامن والصحة السكنية العامة من منظور عمراني باعتبارهم اهم عناصر النظام العام العمراني[2]،معتبرا في نفس الوقت ان الحفاظ على الجانب الجمالي للمدينة "جمال ورونق المدينة" يعد احد اهداف قانون التهيئة والتعمير .

اما الدكتور أعمر جلطي فعرفه بانه :" مجموعة من القواعد قائمة لأجل حماية البيئة الاصطناعية التي اوجدها الانسان ، وتقيد نشاط التعمير وفق اسس اجتماعية وتنظيمية بما يكفل حماية جمالية وتناسق العمران[3].

كما اعتبر الدكتور بلقاسم دايم عنصر الجمال العام " هو الاهتمام بحماية جماليات الشوارع ورونقها ، حتي لا يصاب عابر السبيل بتقزز في العين لسوء المنظر"[4] .

كما عرف انه : اتخاذ كل الاجراءات المتعلقة بحماية المعالم الطبيعية ،والآثار التاريخية ومراعاة القواعد الهندسية المعمارية ومخططات العمران، بما يسمح بالمحافظة على المنظر العام للمدن وشوارعها ، ومراعاة عادات المجتمع وقيمه في انشاء المباني ، بحيث لا يشوه المحيط والذوق العام الجمالي للمدينة[5].

اما بخصوص تعريفه في الفقه المقارن فقد عرفه الدكتور عدنان الزنكنة بأنه :" الابقاء على جمال المدينة المتمثل في تنسيق احيائها وشوارعها وازقتها باستحضار مواصفات معينة للمباني السكنية والعمارات ، والعمل على زراعة الميادين وتقاطعات الطرق حماية

[1] بوزيان عليان، **النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية** ،04/11،المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر –الواقع والافاق- يومي 27و28فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر ص:07.

[2] محمد الامين كمال ،المرجع السابق، ص:28.

[3] اعمر جلطي ، مرجع سابق ، ص:78.

[4] بلقاسم دايم ، **النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة** ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون العام ، كلية الحقوق جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان ، الجزائر ، 2003- 2004،ص:29.

[5] بن سي حمو محمد المهدي بن مولاي مبارك ، **الضبط الاداري البلدي والحسبة ودورهما في حفظ الصحة العامة وجمال المدينة** –دراسة مقارنة- بين الفقه الاسلامي وقانون البلدية الجزائري ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية ، العدد09،جامعة عباس لغرور ، خنشلة ، الجزائر ، 2018، ص:101.

المباني الاثرية والتراثية واشاعة اجواء من النظافة والتنسيق مما يولد المتعة بجمال المدينة وبهاء، لان الجمال الفني لا يتحقق دون الاستفادة من التطور المعماري وتوفير السكينة والارتياح النفسي"[1].

ويعتبر الدكتور اسماعيل نجم الدين زنكنة ان النظام العام الجمالي يعني " المظهر الجمالي للشارع العام والاحياء السكنية التي يستمتع المارة برؤيتها المسرة للنظر ، والتي يجب المحافظة عليها من خلال ممارسات ترميم المباني القديمة ، تزيين الطرق، الاهتمام بزراعة الميادين والطرق، الاهتمام المتزايد في نشر اكبر عدد من الحدائق ،وكذلك من خلال البناء والتشييد وابقائه نظيف لتحقيق عنصر الرونق والرواء"[2].

كما اعتبره الدكتور محمد مصطفى الوكيل بأنه : "النظام الذي يهدف الى حماية جمال الرونق والرواء للبيئة حفاظا على السكينة النفسية للمقيمين في هذه البيئة"، فالجمال العام هو حسن النظر للمكان او هو المظهر الفني الذي يعكس تراث المدينة التاريخي والثقافي والحضاري بشكل معماري منسق ومنظم يسر الناظرين من المارة ، اما حماية الجمال العام فهو اشاعة المظهر الحسن وحسن المنظر المنمق للمدينة من اجل المحافظة على احساس ومشاعر المارة وبما يحقق السكينة النفسية والروحية للأفراد[3].

ومن وجهة نظرنا يمكننا ان نضع تعريف للنظام العام العمراني من خلال مجموعة التعاريف التي تناولنها انه: "مجموعة القواعد القانونية الآمرة الخاصة بالتعمير والتي تهدف الى ترشيد استغلال الاراضي من خلال تنظيم استعمال وانتاج هذه الاراضي

وتحديد شروط وضوابط الحق في البناء والزراعة والصناعة من جهة وتوفير محيط حضري مبني ومهيأ من جهة اخرى .

الفرع الثاني : موقف القضاء والفقه والتشريع من فكرة النظام العام العمراني

أولا: موقف القضاء المقارن والقضاء الجزائري

لقد كان لمجلس الدولة الفرنسي الفضل الكبير في الاعتراف لسلطات الضبط الاداري بحق التدخل لحماية جمال الرونق ورواء المدن من خلال السلطات الضبطية الممنوحة لها، وبالتالي التوسع في مفهوم النظام العام ليشمل اغراض غير تلك التقليدية ، اغراضا تتعلق بحماية جمال المدن ورواءها وتناسق احياءها وانسجام شوارعها ، غير ان قضاء مجلس الدولة الفرنسي مر بمرحلتين:

---

[1] عدنان الزنكنة ، المرجع السابق ، ص:57.

[2] اسماعيل نجم الدين زنكنة، **القانون الاداري البيئي** ،-دراسة مقارنة – ،ط1، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان 2012، ص:293.

[3] محمد مصطفى الوكيل ، المرجع السابق، ص:76.

* الاولى كانت قبل سنة 1936، حيث اصدر قرار سنة 1928، لم يعترف فيه بجمال الرواء والرونق كهدف لسلطات الضبط الاداري الافي الحالات المنصوص عليها قانونا. وبالتالي فلا يجوز لها التدخل لحماية جمال الرواء والرونق الا عندما تستند الادارة في تدخلها على نص تشريعي خاص واسس مجلس الدولة قراره على حماية الرواء لا تدخل ضمن الاختصاصات الممنوحة لسلطات الضبط الاداري العام بهدف النظام العام[1].

غير ان هذا لا يعني ان مجلس الدولة لم يعالج مسألة الجمال والرونق العام للمدن ، بل ان هناك قرار شهير لمجلس الدولة تطرق فيه لمسألة تشويه البناء للمظهر العام اذا كان هذا البناء يمس بالمعالم الاثرية ، ويتعلق الامر بقرار (Gomel) المؤرخ في 1914/04/04.

حيث تتلخص وقائع القضية في ان السيد (Gomel) قدم طلب للإدارة من اجل الحصول على رخصة البناء في ساحة (**Beauvau**) ، وقد رفضت الإدارة منحه الترخيص بالبناء على اساس المادة 118 من قانون 31يوليو 1911 التي تجيز للإدارة رفض اصدار رخصة البناء من اجل الحفاظ على منظر هائل وهو قصر (Beauvau) وبالتالي فان البناء يشوه المظهر والشكل الاثري للميدان فطعن السيد (Gomel) في القرار باعتبار ان ساحة (Beauvau) لا يمكن عدها من المعالم التذكارية فألغى مجلس الدولة القرار معتبرا ان الميدان لا يعد معلم اثري .

* اما المرحلة الثانية : فهي المرحلة التي عدل فيها المجلس عن موقفه الرافض واعتبر ان جمال الرونق والرواء يندرج ضمن مضمون النظام العام ، وبالتالي يعد هدف من اهداف الضبط الاداري وهذا في قضية اتحاد نقابات مطابع باريس بتاريخ 1936/10/23[2].

وتتلخص وقائعها في ان السلطات الادارية اصدرت لائحة ضبطية تمنع بموجبها توزيع المطويات والاعلانات على المارة في الطرق العامة وشوارع واحياء المدينة لان القاءها بعد قراءتها يشوه المنظر الجمالي للشوارع والاحياء ، فقام اتحاد نقابات مطابع باريس بالطعن في صحة هذا القرار لتجاوز السلطة ، على اساس ان السلطة الادارية تبتغي تحقيق اهداف غير تلك المحدد لها قانونا ، اما يعني خروجها عن فكرة النظام العام بمفهومه التقليدي ، كما ان مجلس الدولة اكد في احكامه السابقة رفض التوسع في مدلول النظام العام التقليدي ليشمل عنصر جديد يتمثل في الرونق والرواء الجمالي للمدن ، الا ان مجلس الدولة

[1] عبد الحليم عبد المجيد مشرف ، **دور سلطات الضبط الاداري في تحقيق النظام العام وآثره على الحريات** ،-دراسة مقارنة - ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 1998،ص 114.
[2] ميلود دريسي ، مرجع سابق ، ص:42.

رفض الطعن واعتبر المظهر الجمالي من اهداف الضبط الاداري وبالتالي فقد توسع مجلس الدولة الفرنسي في مفهوم "حسن النظام " ليشمل فكرة النظام العام العمراني او الجمالي[1].

غير ان مجلس الدولة الفرنسي عدل من رأيه وضيق من نطاق تدخل السلطات الادارية لحماية النظام العام العمراني رافض السماح لسلطات الضبط الاداري بالتدخل بصورة مجردة لحماية النظام الجمالي بصورة مستقلة لا علاقة لها بالعناصر التقليدية لفكرة النظام العام.

*اما بالنسبة للقضاء المصري فقد ساير نضيره الفرنسي ، وتوسع في مفهوم فكرة النظام العام واعترف للإدارة بحق التدخل لحماية النظام العام العمراني والجمالي باعتباره هدف حديث ومستقل عن باقي العناصر التقليدية، ومن اشهر الاحكام القضائية ما قضت به محكمة القضاء الاداري المصري بتاريخ 1949/04/26 بمشروعية القرار عن الجهات الادارية والمتعلق برفض فتح محل تجاري في منطقة معينة لمخالفته المشروع التنسيقي الذي اعدته الجهات الادارية المختصة ، وقضت المحكمة في حكمها صراحة ان الإدارة

بما لها من وظيفة البوليس الاداري مكلفة بمراعاة هدوء الاحياء السكنية وصيانتها من حيث الامن والصحة والمظهر والآداب العامة[2].

*واما عن القضاء الجزائري فقد اكد في العديد من المحطات ان حق الإدارة في حماية النظام العام العمراني ، ومن بين اهم قرارات مجلس الدولة الجزائري ، نخص بالذكر القرار الصادر في 2003/04/15 في قضية (هـ. م) ضد بلدية حاسي مسعود وقد جاء في حيثيات المجلس : "...حيث انه اتضح لمجلس الدولة بعد الاطلاع على كل ما احتوى عليه ملف الدعوى والوثائق والمستندات ، انه حقيقة تحصل المستأنف على ترخيص من المستأنف عليها بوضع كشك جاهز بشرط ان يكون هذا الاخير في حالة ملائمة لا يشوه المنظر العام واحترام قواعد النظافة حيث ان الإدارة لها سلطة الضبط الإداري والمحافظة على جمال عمران البلدية ..."[3].

ثانيا : موقف الفقه المقارن والفقه الجزائري

لقد كانت مسألة المحافظة على النظام العام العمراني ومنذ بداية القرن العشرين، موضع

[1] حسام الدين محمد مرسي مرعي ، **السلطة التقديرية في مجال الضبط الاداري في الظروف العادية** ، - دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الاسلامي – ،اطروحة دكتوراه في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة الاسكندرية ، مصر ، 2009، ص:103.

[2] محمد مصطفى الوكيل، مرجع سابق، ص:84.

[3] قرار مجلس الدولة ، رقم 03/10048الصادر بتاريخ 2003/04/15 قضية (هـ- م) ضد بلدية حاسي مسعود ، قرار رقم 03/9618 الصادر في 2003/02/25، قضية (ع-ي) ضد بلدية حاسي مسعود ، موسوعة الاجتهاد القضائي الجزائري ، قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، العدد04،سنة 2006.

جدل فقهي كبير في فرنسا بين اتجاهين ،اتجاه رافض للفكرة بزعامة الفقيه دوز والذي يرى عدم احقية سلطات الضبط الاداري في التدخل لحماية المظهر الجمالي والعمراني للمدن الا في حال وجود نصوص تشريعية خاصة وصريحة تخول لسلطات الضبط الاداري صلاحية التدخل لحماية النظام العام العمراني وبالتالي لا يمكن اعتبار النظام العام العمراني هدف مستقل لسلطات الضبط الاداري مالم يدمج مع احد الاهداف التقليدية لفكرة النظام العام [1]،او في حالة ما اذا بلغ الاخلال بالنظام العام العمراني درجة معينة من الخطورة من شانها احداث اضطرابات خارجية تسمى النظام العام[2].

وفي هذا السياق يقول الدكتور محمود عاطف البنا : "ان جمال المدن ورونقها يدخل ضمن اغراض الضبط الاداري التقليدي من خلال التوسع في مفهوم السكينة العامة لتشمل المحافظة على السكينة النفسية التي يوفرها الارتياح الطبيعي لتذوق الجمال الفني في الحياة اليومية"[3].

وفي هذا المعنى يقول الدكتور محمد مصطفى الوكيل : "من جانب نؤيد اتجاه الفقه القائل بأن النظام الجمالي للبيئة يعد احد مكونات السكينة العامة التي هي احد عناصر النظام العام الذي يعد غرض سلطات الضبط الاداري ، لذلك يحق لهذه السلطات ان تتدخل لحماية المظهر الجمالي دون اشتراط نص تشريعي اذا ما بلغ المساس بجمال الرونق درجة خاصة من الخطورة من شأنه ان يؤثر على السكينة النفسية للمواطنين، في حين ذهب الجانب الاكثر من الفقه الحديث الى اعتبار ان حماية النظام العام العمراني في الشوارع والاحياء تعد من بين اهم عناصر فكرة النظام العام في مفهومها الحديث ، بحيث يجب على سلطات الضبط الاداري حمايته باعتباره هدف من اهدافها حتى في حالة عدم وجود نص تشريعي يمنحها هذه السلطة[4].

على اساس ان حماية النظام العام العمراني من خلال المظهر الجمالي للمدن يعد بمثابة تحقيق للسكينة النفسية ودعما للاستقرار النفسي والعصبي للأفراد[5].

فحاجة الانسان الى حماية مشاعره المعنوية وشعوره بالجمال والبهاء ، يكون بقدر حاجته الى حماية مشاعره ولوازمه المادية من أمن وسكينة وصحة عامة ، فانتشار الفوضى العمرانية والبيوت غير قانونية والمخالفة لأحكام النظام العمراني وكذا مختلف مظاهر التلوث خاصة التلوث البصري في شوارع وأحياء المدن يؤدي الى الضيق والاضطراب النفسي والعصبي للأفراد ، كما ان تنظيم وتناسق العمران والبناء القانوني بما يوافق

[1] محمد مصطفى الوكيل ، مرجع سابق ، ص:82.
[2] عيد محمد مناحي ، **الحماية الادارية للبيئة** ،دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر، 2009، ص:405.
[3] محمود عاطف البنا ، **الوسيط في القانون الاداري** ،ط2، دار الفكر العربي، القاهرة ، مصر ، 1992،ص:368.
[4] محمد مصطفى الوكيل، المرجع السابق ، ص- ص:81-83.
[5] حسام الدين محمد مرسي مرعي، ، المرجع السابق ، ص:103.

متطلبات ومقتضيات النظام العام العمراني من معايير جمالية وهندسية وامنية يؤدي الى شعور المواطن بالراحة النفسية والبهجة وبهاء المعمار[1].

ثالثا : موقف المشرع المقارن والمشرع الجزائري

لقد كان المشرع الفرنسي الاول في اصدار العديد من النصوص والتشريعات القانونية التي تهدف الى حماية النظام العام العمراني بجميع عناصره ، ومن بين هذه النصوص والقوانين القانون الصادر بتاريخ 1930/05/02 والمتعلق بتنظيم المدن المعدل بالقانون رقم 86 الصادر في 1986/01/13، والقانون الصادر بتاريخ 1943/04/12، المعدل بالقانون الصادر في 1979/12/29 المتعلق بالرقابة على لصق الاعلانات ، والمرسوم الصادر بتاريخ 1970/05/28 المتعلق بتنظيم تصاريح البناء والمعدل والمتمم بالقانون

الصادر في 1983/01/07 والقانون الصادر في 10 يوليو 1976الخاص بحماية الآثار والاماكن الطبيعية[2] .

وفي 22سبتمبر1960 صدر القانون المتعلق بإنشاء الحدائق الوطنية وتنظيم النشاطات السياحية والترفيهية بالإضافة الى قانون الاصلاح الحضري والعمراني الصادر بتاريخ 08 سبتمبر1988.

وفي بداية الالفية صدر القانون رقم 2000-1208 بتاريخ 13 /2000/12 المتعلق بالتضامن والتجديد الحضري ، والذي يهدف الى خلق مزيد من التوازن والانسجام بين التجمعات العمرانية وتحقيق اكبر قدر من مواصفات التوعية والجودة في مجال السكن بجميع انواعه من خلال مخططات التعمير المتمثلة في مخطط التناسق الاقليمي "SEOT" والمخطط المحلي الحضري " PLU"[3] .

اما بالنسبة للدول العربية فنجد ان: المشرع المصري قد اصدر العديد من التشريعات المتعلقة بالبناء والتعمير ، بداية بالقانون رقم 656 سنة 1954 ، وكذا القانون رقم 03 لسنة 1982 الخاص بالتخطيط العمراني انتهاء بالقانون رقم 106 لسنة 1976 المتعلق بتوجيه وتنظيم اعمال البناء المعدل بالقانون رقم 101 لسنة 1996[4].

---

[1] محمد بدران ، **مضمون فكرة النظام العام ودورها في مجال الضبط الاداري** ، - دراسة مقارنة بين القانون المصري والفرنسي - ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، مصر ، 1992، ص:107.

[2] عادل السعيد محمد ابو الخير ، **الضبط الاداري وحدوده**، مطابع الطوجي التجارية ، القاهرة ، مصر ، 1993 ص:207.

[3] رفيقة سنوسي ، **ادوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق** ، -دراسة حالة مدينة باتنة - ، مذكرة ماجستير معهد الهندسة المعمارية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، الجزائر ، 2010-2011، ص- ص:58-59.

[4] خالد عبد الفتاح، **التعليق على قانون المباني** ، دار الكتب القانونية ، مصر ، 2007، ص:21.

اما في الجزائر فقد اصدر المشرع الجزائري ترسانة في الحركة التشريعية المتسارعة في مجال التهيئة والتعمير الهادفة الى تكريس قواعد النظام العام العمراني وحمايته من اهمها:

*الامر رقم 74-26[1] المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ، الذي منح صلاحيات واسعة للبلديات في المجال العقاري ، بحيث جعلها المحتكر الوحيد لجميع

المعاملات العقارية الخضرية ، كما حرص الامر على انشاء سندات الملكية الخاصة بالأراضي المدمجة داخل الاحتياطات العقارية البلدية وتضمن استثناء جميع الاراضي القابلة للتهيئة والتعمير والمتواجد داخل النسيج الحضري من التداول بين الافراد اذا لم تكن البلديات طرف في المعاملات[2] .

*الامر75-67[3] المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة والذي يعتبر اول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية المستقلة في مجال التهيئة والتعمير[4] .

*القانون رقم 82-02[5] المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة كأراضي للبناء والذي الغي الامر السابق حسب نص المادة 60 منه، وجاء بتدابير جديدة تأخذ بعين الاعتبار المقاييس المتعلقة بحماية البيئة عند دراسة وتسليم رخصة البناء[6] . وفرض حماية صارمة لبعض المناطق الحساسة وذات الميزة الثقافية والطبيعية والتاريخية من التراب الوطني كالأراضي الفلاحية قبل تسليم رخصة البناء قصد التحكم في الوعاء العقاري[7] .

*القانون رقم 83-03[8] المتعلق بحماية البيئة والذي يعد اول نص قانوني يتناول المسائل

---

[1] الامر رقم 74-26 ، المؤرخ في 1974/02/20 ،**"المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات"**،(ج . ر) العدد 19، 1974، (ملغى).

[2] حمدي عمر باشا ، **نقل الملكية العقارية** ،ط1، دار هومة ، الجزائر،2000 ، ص:114.

[3] الامر رقم 75-67 ، المؤرخ في1975/09/26 ، **"المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الارض لأجل البناء عليها"**،(ج. ر) عدد 83، 1975.

[4] عربي باي يزيد ، **استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري** ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق ، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم حقوق، جامعة الحاج لخضر ،باتنة، الجزائر، 2014- 2015،ص:54.

[5] القانون رقم 82-02 ،المؤرخ في1982/02/06 ،**"المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الارض للبناء عليها"** (ج. ر) عدد06،1982.

[6] يوسف بناصر، **رخصة البناء وحماية البيئة**، المجلة القانونية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد04 ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر01، الجزائر ،1993،ص:837 .

[7] محمد سبتي ، **رخصة البناء في القانون الجزائري** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تخصص ادارة ومالية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2001-2002، ص:06.

[8] القانون رقم 83-03 المؤرخ في 05 فبراير 1983 ، **"المتعلق بحماية البيئة"** ،(ج. ر)، العدد06، 1983 (ملغى).

البيئية في منظور بيئي شامل[1] .

*المرسوم 85-01[2] المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدده المشرع العمراني لقواعد شغل الأراضي انتقاليا بهدف المحافظة عليها وحمايتها والمتعلق بتحديد قواعد واحكام

انتقالية ريثما تنسجم القواعد الادارية والتسيير العقاري في مجال التعمير والتهيئة العمرانية.

*صدر المرسوم رقم 85-211[3] المؤرخ في 1985/08/13 المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الاراضي المخصصة للبناء.

*المرسوم رقم85-212[4] المحدد لشروط تسوية اوضاع الذين يشغلون فعلا اراضي عمومية او خصوصية كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها.

*القانون رقم 37-03[5] المؤرخ في 1987/01/27 المتعلق بالتهيئة العمرانية بحيث تضمن هذا القانون وثائق تعمير جديدة ووسائل حديثة اعتبرت المرجع الاولي لتطبيق مختلف الرخص والشهادات الادارية العمرانية ، وهما المخطط الوطني للتهيئة العمرانية "SNAT" والمخطط الجهوي للتهيئة العمرانية "SRAT" واستمر العمل بهذا القانون حتى بداية التسعينات .

وفي هذه الفترة اصدر القانون 90-29[6] المتعلق بالتهيئة والتعمير بهدف وضع سياسة عمرانية حديثة تتماشى مع المستجدات العمرانية في البيئة الحضرية من خلال وضع آليات جديدة تعمل على ضبط السياسة العقارية داخل النسيج الحضري ، وتحديد القواعد الرامية الى تنظيم انتاج وشغل الاراضي وفق ادوات التهيئة والتعمير[7]، بما يتماشى مع متطلبات السكن والفلاحة والصناعة وفي نفس الوقت تحقق اهداف ومبادئ السياسة الوطنية للتهيئة

---

[1] بن احمد عبد المنعم ، **الوسائل القانونية الادارية لحماية البيئة في الجزائر**، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01، الجزائر 2009،ص:16.

[2] المرسوم 85-01 ، المؤرخ في1985/08/13 **"المحدد انتقاليا قواعد شغل الاراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها"** ،(ج. ر) ، عدد34، 1985.

[3] المرسوم 85-211 ، المؤرخ في 1985/08/13 ، **"المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة للأراضي المخصصة للبناء"** ،(ج. ر) العدد34، 1985.

[4]المرسوم رقم 85-212، المؤرخ في 1985/08/13 **"المحدد لشروط تسوية اوضاع الذين يشتغلون فعلا اراضي عمومية او خصوصية كانت محل عقود او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها"** ،(ج. ر) عدد34، لسنة 1985.

[5] القانون رقم 87-03، المؤرخ في 1987/01/27**"المتعلق بالتهيئة العمرانية"**، (ج . ر)، العدد 05، سنة 1987.

[6] القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 1990/12/01 **المتعلق بالتهيئة العمرانية**،(ج .ر) العدد 52، سنة 1990، المعدل والمتمم، بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، (ج . ر)، عدد 49، سنة 2004.

[7] المادة 10 من القانون نفسه.

والتعمير وبالتالي فإن قانون التهيئة والتعمير 90-29 يعد اول نص تشريعي عمراني متخصص ومتكامل في مجال التشريعي والتخطيط الحضري في الجزائر منذ الاستقلال[1].

وبعدها صدرت مجموعة من النصوص والمراسيم التنظيمية للتفصيل وتحليل كل ما جاء به القانون رقم 90-29 من مخططات ورخص وشهادات عمرانية، فصدر المرسوم التنفيذي رقم 91-175[2] المؤرخ في 1991/05/28 والذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء التي يجب توفرها في جميع عمليات التجزئة او البناء على الاراضي العمرانية بالإضافة الى تحديد المقاييس الواجب التقيد بها كحد ادنى في عمليات التهيئة والبناء وذلك في حالة غياب مخططات التهيئة والتعمير التي تعد المرجع الاساسي في منح او رفض تسليم مختلف الرخص والشهادات العمرانية .

وفي نفس التاريخ تم صدور المرسوم التنفيذي رقم 91-176[3] المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ثم استكمل المشرع العمراني سلسلة المراسيم التنظيمية بإصدار التنظيمات المتعلقة بأدوات التهيئة والتعمير من خلال المرسوم التنفيذي رقم91-177[4] المحدد لكيفيات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلق به المعدل والمتمم

*المرسوم التنفيذي رقم 91-178[5] المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها المعدل والمتمم. وبهدف القضاء على البيانات غير المكتملة وتسوية وضعيتها ومطابقتها مع قواعد البناء والتعمير.

---

[1] نجوى الهواري ، **القسمة الحضرية للأملاك الخاصة** ، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، الجزائر 2016-1017،ص:32.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ،المؤرخ في 1991/05/28 ،**"المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير و البناء"**، (ج، ر)، عدد 26، سنة 1991.

[3] المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ، المؤرخ في 1991/05/28، **"المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك "**،(ج .ر) ، عدد 26، لسنة 1991.

[4] المرسوم التنفيذي رقم 91-177 ،المؤرخ في 1991/05/28،**"المحدد لكيفيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلق به"** ،(ج . ر)عدد 26 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 05-317 المؤرخ في 10سبتمر 2005 (ج . ر) ، عدد62، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-148 المؤرخ في 2012/03/28، (ج . ر) ، عدد19، 2012.

[5] المرسوم التنفيذي رقم 91-178 ،المؤرخ في 1991/05/28، **"المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها"** ،(ج . ر) عدد 26 ، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 الصادر بتاريخ 2005/09/10 ، (ج. ر)عدد 62، سنة 2009، والمعدل المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 2012/04/04 ، (ج .ر) ، عدد 21 ، سنة 2012.

صدر القانون رقم 08-05[1] المحدد لقواعد مطابقة البنايات وانما انجازها والذي حاول ايجاد حلول قانونية تصحيحية للقضاء على ظاهرة البناء العشوائي والورشات المفتوحة غير منتهية والتي شوهت المنظر الجمالي للمدن الجزائرية ومطابقة البيانات واتمام انجازها وفق شروط ومقاييس تعمير تستجيب لمقتضيات النظام العام العمراني.

*وايضا صدور المرسوم التنفيذي رقم 15- 19[2] المؤرخ في 2015/01/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي الغي بموجب المادة 94 منه .

*المرسوم التنفيذي91-176 والذي عدل سنة 2020 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20 -342 [3].

المطلب الثاني: وسائل تبيان النظام العام العمراني وآليات حمايته

بعدما اصبحت فكرة النظام العام العمراني وقعا مكرس ومعترف به بوجوده من طرف الفقه والقضاء والتشريع ، فان هذا الاعتراف لا يكتمل دون وجود وسائل وآليات تضمن تبيان قواعده ومقتضياته ، كما تضمن حمايته وبالتالي سنقسم هذا المطلب الى تجديد وسائل تكريس النظام العام العمراني (الفرع الاول) ، ثم اجهزة وآليات الحماية في (الفرع الثاني).

الفرع الاول : وسائل تكريس النظام العام العمراني

لقد اجمع الباحثون في الجزائر على اعتبار ادوات التعمير – المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" ومخطط شغل الاراضي ".POS" - ، قرارات ادارية تنظيمية في حين اعتبر الرخص والشهادات العمرانية – عقود التعمير- ، قرارات فردية [4] .

أولا: القرارات الادارية التنظيمية " الجماعية" :

تعد القرارات الادارية التنظيمية من بين اهم اساليب الضبط الاداري العمراني ، كما تعتبر من ابرز مظاهر ممارسة الضبط لسلطاته، فمن خلال لوائح الضبط يمكن

---

[1] القانون رقم 08-05 ، المؤرخ في 2008/07/20، **"يحدد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها"** ،(ج. ر)عدد44، سنة 2008.

[2] المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،المؤرخ في 2015/01/15، **"يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"**،(ج. ر)عدد07، سنة 2015 ، معدل ومتمم .

[3] المرسوم التنفيذي رقم 20-342 ،المؤرخ في 2020/11/22 ، **"المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها "**، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،(ج. ر) عدد71، لسنة 2020.

[4] الزين عزري ،**قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها في التشريع الجزائري** ، ط1 ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2005،ص:12.

للهيئات الادارية ان تضع قواعد عامة وموضوعية مجرد تقيد عن طريقتها بعض اوجه النشاط الفردي لاسيما الحق في البناء بهدف صيانة النظام العام العمراني بجميع ابعاده ، وهي بذلك تمس حقوق الافراد في البناء وفق رغباتهم الفردية ، وتقيد حرياتهم في البناء

لأنها تتضمن اوامر ونواهي تقرر لحماية المصلحة العامة العمرانية وتقترن في الغالب بعقوبات ادارية توقع على مخالفيها ، في شكل مطابقة البناء او هدمه او اعادة الحالة الى

مكان عليه ، وتصنيف القرارات التنظيمية في خانة اللوائح المستقلة والتي تصدر عن السلطة التنفيذية ولا تستند في اصدارها الى تفويض تشريعي[1] .

أ/- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير

يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير "PDAU" طبقا لنص المادة 16 من القانون رقم 90-29[2] اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية وضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الاراضي .

ويعرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بانه وثيقة تهدف الى تخطيط التنظيم العام للتنمية العمرانية ويحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة العمرانية للبلدية او البلديات المعنية ، ويعتبر اداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري [3].

كما هو عبارة عن وسيلة لتخطيط المجال الحضري، وتسيير العمران داخل المدن على ضوء السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير وتحدد فيه جميع الترتيبات والتوجيهات العامة والاساسية للتهيئة العمرانية في بلدية ، او مجموع البلديات[4].

كما يعد اداة فعالة وجديدة لا تهتم بالتهيئة العمرانية داخل حدود المحيط العمراني للتجمع الحضري فقط ، بقدر ما تهتم بالتجمع الحضري داخل اطاره الطبيعي والبيئي، كما ينظم هذا المخطط العلاقات بينه وبين باقي نقاط الأوساط الأخرى الموجودة على المستوى

المحلي والاقليمي ضف الى ذلك انه يراعي جميع جوانب الانسجام والتناسق بينه وبين كل

---

[1] عصام على الدبس ، **القانون الاداري** ، الكتاب الاول ،ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، عمان، الاردن ، سنة 2014، ص : 474.

[2] انظرالمادة 16 من القانون 90-29 ،السابق ذكره.

[3] بن طيبة صونية، **دروس في مقياس التهيئة والتعمير**، موجه لطلبة اولى ماستر، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2022، ص:02
http//localhost:8080/jspui/handle/123456789/5773

[4] عايدة دريم ، **الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، ط01، دار قانة للنشر والتوزيع ، الجزائر،2011، ص:62.

المراكز الحضرية المجاورة [1].

وهو كذلك اداة تعمير ذو وجهتين قانونية وتقنية ، حيث يحدد قواعد التعمير ومعايير البناء والجزاء المترتب عن مخالفتها .

ونظرا لأهميته اوجب المشرع ضرورة تغطية كل بلدية او اكثر من بلديتين بمخطط توجيهي للتهيئة والتعمير يتم اعداده بمبادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي وتحت مسؤوليته[2].

فهذا المخطط يترجم من الناحية الشكلية والمادية ارادة المشرع في تنظيم وتسيير المجال والتحكم في العقار ومسايرة ومراقبة التوسع العمراني للمدن، وهو من ناحية اخرى يترجم هموم انشغالات التخطيط المجالي في محاولة لإيجاد احسن توازن لمختلف وظائف المجال من حيث البناء وممارسة النشاطات الاجتماعية وحتى الثقافية والدينية[3].

واعتماد على ما سبق ذكره يعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بمثابة المخطط المدير بالمفهوم الكلاسيكي ودليل تسيير وتوقع للسلطات المحلية ، وبرنامج تجهيز وتنظيم للبنى التحتية للمدن والتجمعات السكانية وتقسيم الاقليم البلدي ، حيث يحدد التوجيهات الاساسية والخطوط العريضة لتهيئة الاقليم خلال مدة طويلة من الزمن اخذ بعين الاعتبار برنامج الدولة والنشاطات المحلية والتجهيزات العامة ، ويعمل على احداث التجانس بينها من اجل تنظيم المساحات [4].

ب/- مخطط شغل الاراضي

لقد عرف المشرع العمراني مخطط شغل الاراضي ".POS" من خلال نص المادة 13 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم التي تنص على :

" يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل ، في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الاراضي والبناء"[5].

---

[1] كمال تكواشت ، **التعمير والبناء في التنظيم واعادة التنظيم – دراسة قانونية -** ، اطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة باتنة ، الجزائر ، 2016-2017، ص:78.

[2] محمد جبري ، **التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر** ، مذكرة ماجستير ، فرع ادارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، الجزائر ، 2005، ص : 12.

[3] حسينة غواس ، **الآليات القانونية لتسيير العمران** ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة، الجزائر ،2011-2012، ص:78.

[4] عربي باي يزيد ،المرجع السابق ، ص:45.

[5] انظر المادة 13 من القانون رقم 90-29 ،السابق ذكره.

والملاحظ من خلال نص المادة 31 ان المشرع العمراني تطرق لتعريف مخطط شغل الاراضي من خلال تحديد هدفه ، وهو تأطير وتنظيم استخدام الاراضي والبناء ، من حيث الشكل الحضري للبنايات والكمية الدنيا والقصوى للبناء المرخص به والمعبر عنه بالمتر المربع والمظهر الخارجي للبناء ومن بين التعاريف الفقهية نذكر منها : مخطط شغل الاراضي هو عبارة عن وثائق شاملة تتضمن المبادئ والادوات المحلية للتخطيط الحضري وظيفته تثبيت القواعد العامة والصلاحيات لاستعمال الاراضي والبناء.

ويتميز مخطط شغل الاراضي بكونه عمل جماعي بين عدة مصالح للدولة على المستوى المحلي[1].

وعليه فان ادوات التعمير وثائق ادارية وقرارات تنظيمية يجب ان تتزود بهم كل بلدية وتحتج بهم في مواجهة الغير، تحت توقيع جزاء في حالة مخالفتها باعتبار هذه المخططات اداة قانونية ووسيلة مرجعية للضبط الاداري العمراني[2].

ثانيا: القرارات الادارية الفردية (عقود التعمير)

تعتبر القرارات الادارية الفردية من بين الوسائل الاكثر شيوعا في قيام الادارة بنشاطها الضبطي بحيث تضمن هذه القرارات الاتصال المباشر بين سلطات الضبط الاداري العمراني وبين فرد او افراد محددين ، وهذا بخلاف القرارات التنظيمية التي تعد قواعد عامة ومجردة تخاطب الناس بصفاتهم تنظم هذه القرارات في التشريع العمراني الجزائري في شكل عقود تعمير بحيث تصنف الى :

أ/- الرخص العمرانية

1-/ رخصة البناء : تعرف رخصة البناء بانها " القرار الاداري الصادر من سلطة مختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق للشخص (طبيعيا ، معنويا) لإقامة بناء جديد او

تغير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء التي يجب ان تحترم قواعد قانون العمران"[3].

كما عرفتها نورة منصوري : " هي وثيقة ادارية تصدر بموجب قرار اداري ، يمنح بمقتضاه الادارة لطالبها الحق في انجاز مشروعه ، بعدما ان تتأكد من عدم خرقه

[1] ميلود دريسي، المرجع السابق، ص: 306.

[2] عيسى مهزول ، **صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران** ، ط1 ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر 2014 ، ص:53.

[3] زاهية حورية سي يوسف ، **دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 04- 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية** ، ط1 ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2017، ص: 32.

للأحكام المتعلقة بالتهيئة والتعمير المترجمة في مخطط شغل الاراضي ، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا المخططات الخاصة ، والبيئة والمناطق المحمية "[1].

2-/ رخصة التجزئة : تنص المادة 57 من القانون 90- 29 على ان رخصة التجزئة هي اجراء يشترط لكل عملية تقسيم لاثنين او عدة قطع من ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها ، من شانها هذه القطع او عدة قطع الناتجة عن التقسيم او تستعمل في تشيد بناية [2].

فرخصة التجزئة هي القرار الاداري الصادر من السلطة الادارية المختصة قانونا ، تمنح بمقتضاه الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة او اكثر او موكله ان يقسمها الى قطعتين او عدة قطع لاستعمالها في تشيد بناية [3].

3-/ رخصة الهدم : وهي رخصة مستحدثة في قانون التهيئة والتعمير ، غير انه يجب تميزها عن قرار الهدم المنصوص عليه في المادة 76 من القانون 90- 29 الذي يعتبر جزاء تتخذه الادارة في حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير الوارد في قانون العمران ، ام رخصة الهدم فهي اداة لحماية الامن والنظام العام العمراني[4].

ولقد عرف الدكتور عزري الزين رخصة الهدم : " هي القرار الاداري الصادر من الجهة المختصة ، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق ازالة بناية كليا او جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف او في طريق التصنيف"[5].

ب/- الشهادات العمرانية

تضم كل من :

1-/ شهادة التعمير: هي وثيقة استعلام ادارية حول حدود وحقوق الملكية ، تمكن طالبها من الحصول على معلومات حول خصائص البناء[6].

وقد نص المشرع الجزائري في المادة 51 من القانون 90- 29 على انه يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معني قبل الشروع في الدراسات ان يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في

---

[1] منصوري نورة ، **قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع** ، ط1 ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010، ص:39.
[2] انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 91- 176 ، السابق ذكره.
[3] عزري الزين ، المرجع السابق ، ص:52.
[4] عباس راضية ، **النظام القانوني للتهيئة والتعمير في الجزائر** ، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، الجزائر ، 2018- 2019، ص:261.
[5] عزري الزين ، **اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري** ، مجلة المفكر ، العدد03، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، 2008،ص:22.
[6] عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص: 96.

البناء و الارتفاق التي تخضع لها الارض المعينة[1]، ضف الى ذلك ان المادة 02من المرسوم التنفيذي 15- 19 نصت على انها الوثيقة التي تسلم بنا على طلب شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاق من جميع الاشكال التي تخضع لها الارض المعنية[2] .

وقد عرفها الدكتور عزري الزين بانها : " شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاق التي تخضع لها الارض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من اجل ان يتصور مدى انسجام غايته من البناء مع احكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك[3].

2-/ شهادة التقسيم : تسلم لمالك العقار المبني في حالة ما اذا اراد تقسيمه الى قسمين ام عدة اقسام حسب المادة 59 من القانون 90- 29 ، فشهادة القسمة هي وثيقة ادارية تمنح بموجب قرار اداري تبين فيه امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام ، فهي تخص العقارات المبنية ولا تقع على العقارات غير المبنية كما انها لا تخلق ولا تبين حقوق بناء جديدة فهي تختلف عن شهادة التجزئة وشهادة التعمير[4].

3-/ شهادة المطابقة : فهي تعد قرار اداري يتضمن إقرار من جانب الادارة بصحة ما انجز من اعمال البناء وفي ذات الوقت اذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له[5] وهي تلك الشهادة او الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الادارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها ، تشهد فيها الادارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية ونتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه

بالمواصفات التي تضمنها قرار الترخيص بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق يطلب الترخيص بالبناء ، مدعما بالوثائق والسندات الادارية والتقنية اللازمة[6].

فحسب المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء اشغال البناء والتهيئة التي يتكفل استخراج شهادة مطابقة الاشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء[7]، وبالتالي يمكن لسلطات الضبط الاداري العمراني من خلال

[1] انظر المادة 51 من القانون 90- 29، السابق ذكره.
[2] انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 15-19،السابق ذكره.
[3] عزري الزين ، المرجع السابق ، ص:65.
[4] منصوري نورة ، المرجع السابق ، ص: 69.
[5] محمد الامين كمال ، المرجع السابق ، ص:48.
[6] عزاوي عبد الرحمان ، **الرخص الادارية في التشريع الجزائري** ، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، الجزائر ، 2007،ص:657.
[7] انظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي 15- 19 ،السابق ذكره.

عقود التعمير السالفة الذكر التوفيق بين متطلبات الحق في البناء والنشاط العمراني ابتداء من عملية البناء الى غاية الهدم ، ومقتضيات المحافظة وحماية النظام العام العمراني[1].

الفرع الثاني : آليات حماية النظام العام العمراني

يتم وضع التوقعات الحالية والمستقبلية للتوسع الحضري من قبل الجماعات الاقليمية على المستوى المحلي من خلال ادوات التهيئة والتعمير وكذا مخطط شغل الاراضي ولتجسيد هذه المخططات على ارض الواقع يكون عن طريق مجموعة من الرخص والشهادات العمرانية التي تقوم بتسليمها الجماعات المحلية وذلك لاحترام احكام وقواعد البناء والتعمير وحماية جمال المدن ورونقها.

أولا: دور الوالي في حماية النظام العام العمراني

يقوم الوالي على المستوى المحلي برقابة عمل مصالح الدولة غير الممركزة والمكلفة بمختلف القطاعات في الولاية ويأتي في مقدمتها التهيئة والتعمير والمصالح التقنية المرتبطة بهما، كما يسهر على تنفيذ القوانين والتنظيمات في اطار المحافظة على النظام العام، والامن، والسلامة، والسكينة العمومية طبقا لنص المواد 114، 115 ، 118 ، من قانون الولاية، كما يتخذ كل ما يراه مناسبا من قرارات ادارية ويقوم بتسليم رخص وشهادات التعمير طبقا لنص المواد 73، 75، من القانون 90-29، وفي اطار المهام المسندة للولاية في مجال حماية البيئة وتهيئة الاقليم تنص المادة 33 من القانون رقم12-07 المتعلق بالولاية على انشاء لجنة دائمة من بين اعضاء المجلس الشعبي للولاية تختص بحماية البيئة العمرانية وتهيئة اقليم الولاية والنقل ، ولجنة دائمة تختص بمجال التعمير والسكن، بالإضافة الى لجنة تختص بالفلاحة والغابات والسياحة باعتبارها من المناطق الحساسة والتي تتطلب حماية خاصة ، في حين نصت المواد 77 وما يليها اختصاصات المجلس الشعبي للولاية في مجال الصحة العمومية والسياحية والسكن والتعمير وتهيئة الاقليم وحماية البيئة بما فيها البيئة العمرانية وحماية التراث الثقافي التاريخي، كما يساهم المجلس في اعداد مخطط تهيئة الاقليم الولاية تطبيقا لمبدا التعمير التشاركي، ويساهم في عمليات

[1] بن عمارة محمد، دريسي ميلود، **التلوث البصري في الوسط الحضري " مظهر تشوه واجهات المباني "** ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد04 ، كلية الحقوق ، جامعة ابن خلدون ، تيارت ، الجزائر ، ديسمبر 2017، ص: 235.

التجديد واعادة تأهيل الحظيرة العقارية المبنية والمحافظة على الطابع المعماري الذي تتميز به الولاية من خلال القضاء على السكن الهش، وغير الصحي والفوضوي الذي يشوه جمال المدن ورونقها، باعتبار ان السكنات غير القانونية سكنات تفتقر لكل متطلبات السكن الكريم واللائق، كما تنعدم فيها شروط الامن والصحة والسكينة العمومية[1].

ام في مجال التخطيط والتهيئة العمرانية صدر المرسوم التنفيذي رقم 81- 380 المتضمن صلاحيات الجماعات الاقليمية في هذا المجال، بحيث يبدي المجلس الشعبي للولاية رايه في اعداد المخطط الوطني للتنمية التي تقام على تراب الولاية[2].

تقوم اجهزة الولاية بإعداد مخطط لتهيئة الولاية في اطار التوجيهات واهداف السياسة الوطنية للتهيئة الاقليمية منتهج بموجب المخطط الوطني لتهيئة الاقليم طبقا للمادة 14منه.

كما تقوم الولاية بإعداد مخطط الولاية الذي يشمل جميع الاعمال التي تعتزم ولاية القيام بها في كل الميادين التنموية، كما تراقب وتنفذ المخططات التنموية البلدية، ولتفادي اي تضارب وتعارض بين مخططات الولاية والبلدية نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 81- 380 على إلزامية السهر على انسجام جميع العمليات التخطيطية وتكاملها على المستوى المحلي.

وقصد فرض احترام قواعد البناء والتعمير تم انشاء " مديرية التجهيز "[3] وهي مديرية مكونة من مديريتان ، مديرية الري ومديرية الاشغال العمومية والبناء مكلف بالتجهيزات العمومية على المستوى المحلي، بحيث تكلف هذه الاخيرة في مجال التعمير والهندسة المعمارية :

_ جمع وتحليل المعطيات المتعلقة بالعمران والهندسة المعمارية وتجميع العناصر التي تسمح بإعداد برنامج دراسات معمارية يقرر لإقليم الولاية ، والحرص على احترام الضوابط والمقاييس في مجال العمراني، والسهر على توفير آلات التعمير.

_ القيام بتوفير تدابير نظام التعمير ، تحليل ملفات رخص البناء وتجزئة الاراضي استنادا الى الضوابط المقررة في مجال التعمير ومقاييسها ، وكذا الإدلاء برأيه التقني.

---

[1] ميلود دريسي ، المرجع السابق ، ص: 308.

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي 81-380 ، المؤرخ في 1980/12/26، **"المتعلق بتحديد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاع التخطيط والتهيئة العمرانية"**،(ج . ر) عدد 52، سنة 1980.

[3] المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90- 328 ،المؤرخ في 1990/10/27، **"المحدد لقواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها"** ،(ج. ر) عدد 46 ، سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-97، المؤرخ في 1998/03/18، (ج. ر) عدد 17 ، سنة 1998.

_ الحرص على حماية و رعاية المعالم والآثار التاريخية والمناظر الطبيعية ذات الطابع السياحي وكذا المناظر الطبيعية التي لها خصائص بيئية وجمالية متميزة.

_ السعي على رغبة الطابع الجمالي للمباني وتناسقها الهندسي بالتعاون مع الهياكل الاخرى المعنية.

وبالتالي يقوم الوالي بدور فعال في مجال التهيئة والتعمير والبناء، وذلك بالتنسيق مع المديريات المكلفة بالتهيئة والتعمير والتخطيط، في اطار اعداد المخطط الوطني للتنمية، لاسيما ما تعلق بتحديد احتياجات السكان الرئيسية وتميز المشاريع الواجب انجازها والاعمال الواجب القيام بها في اي قطاع، خاصة السكن والبناء والتعمير والتجهيزات العمومية، كما يساهم الوالي وبناء على اقتراح من رؤساء البلديات في تحديد مخطط تدخل مخططات التعمير المحلية وهي ادوات التعمير، المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي ، والمصادقة عليها طبقا للمادة 27 من القانون رقم 90- 29[1] وذلك بموجب قرار بالنسبة للبلديات او مجموع البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200 الف نسمة، كما يسلم رخصة البناء ورخصة التجزئة بالنسبة للبناءات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية، ومنشآت الانتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة والمواد الاستراتيجية، واقتطاعات الارض والبناءات والواقعة في المناطق الحساسة والاقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة المادة 66 من القانون 90- 29[2]، ويبدي الرأي الموافق في حالة تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في غياب مخطط شغل الاراضي ، ويصدر قرار الهدم في حالة البناء المخالف للنظام العام العمراني وتقاعس رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يتخذ الوالي مبادرة اعداد مخطط تهيئة اقليم الولاية وتحديد مخططات تهيئة الاقليم بالنسبة لإقليم الولاية[3] .

وبالتالي فالولاية من خلال هيئتها " الوالي ورئيس المجلس الشعبي للولاية " تقوم بحماية النظام العمراني ومتابعة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء والتعمير، وهذا من خلال مباشرتها مهمة حماية المصلحة العامة العمرانية بما خولها ومكنها القانون من وسائل وامتيازات[4]، سواء في القانون رقم 12- 07 المتعلق بالولاية والقانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، او في القوانين ذات الصلة ، كتسليم رخصة لمعالجة النفايات

[1] انظر المادة 27 من القانون رقم 90- 29، السابق ذكره.

[2] انظر المادة 66 من القانون نفسه.

[3] المادة 53 من القانون رقم 01- 20، المؤرخ في 2001/12/12، **"المتضمن تهيئة الاقليم وتنمية المستدامة "**،(ج. ر) العدد77،لسنة 2001.

[4] الزين عزري ، **دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير**، مجلة الاجتهاد القضائي مخبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسة ، جامعة محمد خيضر، بسكر ، الجزائر، سنة 2009.

المنزلية وما شابهها[1] ، وإصدار قرار تصنيف المساحات الخضراء فيما يخص الحضائر الحضرية والمجاورة للمدينة، ونظرا لاعتبار المباني التاريخية والاثرية تراثا معماريا يستوجب تثمينه وحمايته ، يصدر الوالي قرار تسجيل الممتلكات الثقافية العقارية في قائمة الجرد الاضافي، ويصدر قرار التسجيل في الجريدة الرسمية طبق للمادة 13 من القانون رقم 98- 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي .

من خلال القوانين السابقة نلاحظ ان الوالي يحتل المركز الثاني في رقابة النظام العمراني على المستوى المحلي ، وذلك لسببين الاول يتعلق بكون رئيس المجلس الشعبي البلدي اكثر احتكاك بالمواطنين وله صلاحيات واسعة في فرض احترام قواعد واشتراطات البناء والتعمير، والثاني اعتبار الوالي سلطة سلمية للرئيس المجلس الشعبي البلدي يتدخل بموجب سلطة الحلول الممنوحة له اداريا في حالة تقاعس رئيس البلدية في القيام بالمهام المنوطة به في مجال البناء والتعمير[2].

وما يؤكد ذلك التعديل الوارد في نص المادة 73 من القانون رقم 04- 05[3] المعدل والمتمم للقانون رقم 90- 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الذي ابعد الوالي من مهمة المعاينة ومراقبة البنايات في طور الانجاز، ما يدل ان رئيس مجلس الشعبي البلدي هو السلطة الاقرب لمجال البناء والتعمير اكثر من الوالي في حين كانت المادة 73 الاصلية قبل تعديل 2004 تنص على انه يمكن للوالي في كل وقت زيارة البيانات الجاري تشيدها واجراء التحقيقات اللازمة التي يعتبرها مفيدة ويطلب ابلاغه في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء، اما دور الهيئة المنتخبة والممثل في المجلس الشعبي ولائي، والذي من المفترض ان يمارس مهامه في اطار مبادئ التضامن والتشاور والمساهم في تهيئة الاقليم والتنمية المحلية وحماية البيئة وتحسين الاطار المعيشي للمواطن وهي المبادئ المحددة في المادة الاولى و04 من القانون رقم 12- 07 المتعلق بالولاية، فقد تراجع لاقتصار دوره على المساهمة والمبادرة بعدما كان هو الذي يحدد مخططات التهيئة في الولاية وهذا تقليل من دور المنتخب المحلي في اتخاذ قرارات تساهم في التنمية العمرانية المحلية من جهة، ومساس بمبادئ المشاركة والتضامن من جهة ثانية[4].

وقد حاول المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 08-15 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، رد الاعتبار لسلطة الوالي في القضاء والحد من ظاهرة البناء الفوضوي وغير القانوني الذي شوه الصورة الجمالية للمدن الجزائرية، حيث نصت

[1] المادة 42 من القانون 01- 19 ،المؤرخ في 2001/12/12،**"المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وازالتها"**،(ج. ر) العدد17، سنة 2001.

[2] راضية عباس ، المرجع السابق، ص:311.

[3] المادة 06 من القانون 04- 05 المعدل والمتمم ، للقانون 90- 29، **المتعلق بالتهيئة والتعمير.**

[4] راضة عباس ، المرجع السابق ،ص:68.

المادة 73 عن الزامية وجوب ايقاف الاشغال التي تهدف الى انشاء تجزئة او مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة ، فوق الاملاك الوطنية العمومية او فوق ملكية خاصة لم تخصص للبناء عليها وفق ادوات التهيئة والتعمير، بموجب امر من الوالي.

كما يأمر الوالي المخالف بإعادة الاماكن الى الحالة الاصلية التي كانت عليها، وهدم البنايات المخالفة والمشيدة في الآجال التي يحددها، وفي حالة عدم امتثال المخالف لأمر الوالي، يقوم الوالي بهدم الاشغال المخالفة على نفقة المخالف طبقا للفقرات 02،03، من المادة 73.

مما سبق يمكن القول ان للوالي سلطات واسعة في مجال حماية النظام العام العمراني، من خلال الصلاحيات الممنوحة له بموجب قانون الولاية وقانون التهيئة والتعمير وكذا القوانين ذات الصلة، باعتبار ان الولاية هيئة ادارية محلية وآلية فعالة في مجال حماية وتكريس قواعد البناء والتعمير على عكس القوانين السابقة، الا ان هذه الحماية تبقى غير فعالة دون تعزيزها بسلطات الضبط الاداري العمراني الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي[1].

ثانيا: دور رئيس المجلس الشعبي البلدي في حماية النظام العام العمراني

تعد البلدية الجماعة الاقليمية القاعدية للدولة، وهي قاعدة اللامركزية ومكان لممارسة المواطنة، بحيث تشكل اطار لمشاركة المواطن في تسيير الشؤون البلدية، فالبلدية خلية اساسية في النظام السياسي يعد لها مهام متنوعة على المستوى المحلي في المجال الاجتماعي والاقتصادي، كما تعد هيئة فعالة في حماية وتنظيم الحياة اليومية للمواطن وترقية اطاره المعيشي من خلال تزويده بكل الوسائل والامكانيات المادية والبشرية للقيام بالمهام المنوطة بها، ومن المهام الموكلة للبلدية حماية المصلحة العامة العمرانية عن طريق الرقابة السابقة و اللاحقة لجميع اعمال البناء والتعمير بما يتوافق مع متطلبات واهداف قانون العمران.

وطبقا لنص المادة 115 من القانون رقم 11- 10[2] المتعلق بقانون البلدية بدور رقابي في مجال البناء والتعمير من خلال تحققها من احترام تخصيصات الاراضي وقواعد استعمالها ومراقبة عمليات البناء، والسهر على احترام المقاييس والتعليمات في مجال العقار والسكن والتهيئة والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري ونظافة العمارات طبقا للمادة 94منه، وهذا عندما تقوم البلدية ممثلا في رئيسها بالرقابة الدائمة لمطابقة عمليات البناء

[1] ميلود دريسي، المرجع السابق ،ص:311.

[2] المادة 115 من القانون رقم 11- 10، مؤرخ في 2011/06/22، **"المتعلق بالبلدية"**،(ج. ر) العدد37، سنة2011.

والتعمير للشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها، وذلك من خلال الرقابة الدائمة السابقة واللاحقة للبنايات المرخصة، اي قبل واثناء وبعد تشيدها.

لذا وطبق لنص المادة 73 من القانون رقم 90- 29[1] المتعلق بالتهيئة والتعمير يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا والاعوان المؤهلين قانونا ان يقوموا بزيادة الورشات والمنشآت الاساسية والبنايات الجاري انجازها وكذلك القيام بالفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بها، وذلك قصد معرفة مدى تطابقها الاشغال المنجزة مع التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال البناء طبق للمادة 10 من المرسوم التنفيذي 06 – 55[2]، وبالتالي تطبيقا لسلطات الضبط الاداري الواسعة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الحفاظ على النظام العام العمراني بجميع ابعاده القديمة والحديثة منها، ودعما للرقابة السابقة التي يمارسها في اطار منح الرخص والشهادات العمرانية واعداد ادوات التهيئة والتعمير، فانه يمارس رقابة لاحقة من خلال رقابة البيانات الجاري تشيدها والتي تكون في طور الانجاز او في المراحل الاولى للبناء، ومتابعة اشغال البناء بعد الانتهاء منها، وسلطة هدم البنايات المخالفة لرخصة البناء في حالة البناء دون رخصة وتنفيذ قرار القضاء بالهدم في حالة البنايات غير المطابقة لرخصة البناء بالإضافة الى التصريح بمطابقة البناء للرخص الممنوحة بموجبها من خلال تسليم شهادة المطابقة طبقا لأحكام القانون 90- 29 والمرسوم التنفيذي 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها[3].

[1] انظر المادة 73 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.

[2] المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 2006/01/30 **"يحدد شروط و كيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة"**،(ج ،ر) العدد06، سنة 2006.

[3] عبد الرحمان عزاوي، المرجع السابق ، ص:578.

المبحث الثاني: مفهوم عملية البناء

ان عملية البناء تتولد على حق الملكية للأرض، ويمنح للمالك جميع عناصر حق الملكية الا ان هذا الحق لم يبق مطلقا في القوانين الحديثة التي تقرر تقيد استعمال الحقوق بالطبيعة ووظيفة محلها.

فليس استعمال حق ملكية الارض في البناء امر مطلق اذ تم تنظيمه بمجموعة من الاجراءات والتنظيمات رغم ان المشرع دائما يتجاوز مسألة التعريفات القانونية الا انه نظرا لخصوصيات عملية البناء تناول بالتعريف هذه العملية بموجب قوانين خاصة بالعمران ولم ينص عليها في قانون 90-29 المتضمن التهيئة والتعمير الذي اقره المشرع الجزائري من اجل ضبط هيئات التعمير وخاصة كل عملية تشيد البناء بملكية الارض واحترام قواعد استعمالها وفرض رخصة البناء قبل القيام بعملية البناء

اذن من خلال هذا المنطلق سيكون هذا المبحث مخصص لدراسة مفهوم عملية البناء بحيث نحدد (كمطلب أول : تعريف عملية البناء) ، (أشكال البناء : كمطلب ثانيا).

المطلب الاول: تعريف عملية البناء

يعد التشريع رقم 87- 03[1] الصادر في 1987/01/27، اول نص قانوني يجسد نظام البناء وفق استراتيجية منظمة اعطت في مطلع هذا القانون تصور اخر للبناء والتهيئة العمرانية بصفة عامة، اين اخذ الوضع يتغير في سياسة التعمير تدريجيا واصبح التحكم في عملية البناء منظم كما كان عليه ، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بدخول الدولة اقتصاد السوق الحر في المعاملات، الامر الذي تطلب اقرار نظام جديد لعملية التعمير والبناء[2] ، وتجلى هذا في صدور القانون رقم 90- 29 بتاريخ 1990/12/01 الذي اعطى للبناء استراتيجية جديدة تتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري، غير ان هذا القانون لم يتناول بالتعريف العملية الاساسية والاولية التي تقوم عليها ادوات التهيئة والتعمير وهي عملية البناء، رغم ان وضع القواعد القانونية الجديدة الرامية الى تنظيم انتاج الاراضي القابلة للتعمير وايضا وقاية المحيط والاوساط الطبيعية والمساحات والمواقع المحمية على اساس احترام مبادئ اهداف السياسة الوطنية الجديدة للتهيئة والتعمير.

[1] القانون رقم 87- 03، المؤرخ في 1987/01/27، **المتعلق بالتهيئة العمرانية** ،(ج . ر) عدد 05، سنة 1987 .
[2] حمدي أمحمد، **رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص النظام القانوني لحماية البيئة، جامعة سعيدة، الجزائر، 2015-1016، ص:11.

ورغم ان التعريفات هي ليست من اختصاص العمل التشريعي لأنها تدخل ضمن العمل الفقهي والاجتهاد القضائي الا انه ورد تعريف البناء بموجب نص المادة 02 من القانون 08- 15 على النحو التالي : " البناء هو كل بناية او منشأة يوجه استعمالها للسكن او التجهيز او النشاط التجاري او الانتاج الصناعي والتقليدي او الانتاج الفلاحي او الخدمات"[1].

ويلاحظ من خلال هذه المادة ان تعريف البناء ورد على انه كل بناية اي عقار المبني وليس على عملية تشييد البناء لان البناء هو ما يبنى فهنا اخلط المشرع بين اقامة البناء من خلال عملية البناء وبين البناية او المنشأة[2].

ولتحديد تعريف البناء بدقة جاء تعريفها في المادة 03 من القانون 11- 04 كما يلي : " البناء كل عملية تشييد بناية او مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني او التجاري او الحرفي او المهني"[3].

فهنا المشرع الجزائري ضبط مصطلح البناء انه عملية تشييد بناية او بنايات .

كما يعرف البناء على انه ما يتم بناؤه من ابنية عامة وخاصة[4]، وفي حين ذهب اتجاه اخر الى ان البناء هو " مجموعة من المواد قد تكون جبسا او جبرا او حديد او كل هذا معا او شيء غير هذا شيدته يد الانسان لتتصل بالأرض اتصال قرار ثبات ويستوي ان يكون البناء معه لسكن الانسان او ايداع الاشياء وكذلك القناطير والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الارض بناء"[5].

ومن خلال ما سبق يمكن ان نعرف البناء بانه : " احد اوجه حق الملكية العقارية يقوم به المالك او من له حق قانوني في ذلك بالقيام بعملية تشييد بناية او مجموعة بنايات عن طريق استخدام مواد معينة"[6].

وعليه فان خصائص عملية البناء تظهر في ان يتم البناء بمواد معينة وان تتدخل يد الانسان في انشائها وان يكون البناء ثابت ومستقر على الارض.

---

[1] المادة 02من القانون رقم 08- 15 ، المؤرخ في 2008/07/20 ،**"المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها "** (ج. ر) عدد44، سنة2008.

[2] علي بن حمادية بلحسن لبلبش، **القاموس الجديد** ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991، ص:37.

[3] المادة 03 من القانون رقم 11- 04 ،المؤرخ في 2011/04/17 ، **"المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية"**، (ج. ر) عدد14، سنة 2011.

[4] نعيم مغبغب، **عقود البناء والاشغال الخاصة والعامة**، ط3 ، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001،ص:18.

[5] إبراهيم غربي ، **البناء الفوضوي في الجزائر**، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1 ، الجزائر، 2011- 2012،ص:10.

[6] نورة كشكش، **الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي** ، مذكرة ماجستير قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة، 2013- 2014، ص:9.

وبهذا المفهوم يمكن تمييز البناء عن غيره من المصطلحات المشابهة له :

_ **إقامة اعمال البناء**: يقصد به اقامة الاصوار والسياجات والشرفات والمطلات وغيرها مما يلحق بالبناء الاصلي.

_ **التوسيع**: وهي زيادة في مساحة البناء او حجمه او تغيير في البناء سواء من الداخل او الخارج.

_ **الترميم**: نصت عليه المادة 03 من قانون الترقية العقارية 11-04 بانه " كل عملية تسمح بتأهيل بنايات او مجموعة بنايات ذات طابع معماري او تاريخي"[1].

ويقصد ايضا اصلاح المعيب من المبنى او ملحقاته، أيا كان سبب العيب الذي استجاب الترميم.

_ **التهيئة** : نصت علية المادة 02 من القانون رقم 08- 15 بأنها " هي اشغال معالجة سطح الاراضي وتدعيم المنحدرات وغرس الاشجار ووضع اثاث حضري وانجاز المساحات الخضراء وتشييد السياج"[2].

وعرفت التهيئة كذلك بموجب المادة 04 من القانون 11- 04 بانها: " كل عملية انجاز او تهيئة شبكات التهيئة بما فيها فضاءات التهيئة الخارجية"[3].

وعليه فان المشرع الجزائري لم يعرف البناء في قانون التهيئة والتعمير واشار للتعريف في قوانين اخرى ذات الصلة، وان كان الاولى النص عليه في قانون التعمير في المواد الاولى لضبط المصطلحات التي تعد اساسية في عملية البناء وخاصة مصطلح التهيئة والتعمير الذي اغفل تحديد مفهوم له في كل القوانين نظرا للارتباط الاصيل لهذه المصطلحات بقانون التهيئة والتعمير وذلك لتحديد نطاق كل واحد من هذه الاعمال التي تعد ضرورية في البناء[4].

---

[1] المادة 03 من القانون رقم 11- 04 ، المؤرخ في 2011/04/17،**"المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية"**،(ج . ر) عدد14، سنة 2011.

[2] انظر المادة 02 من القانون رقم 08- 15 ،السابق ذكره.

[3] انظر المادة 04 من القانون رقم 11- 04 ،السابق ذكره.

[4] بشير التيجاني، **التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر** ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000، ص:84.

المطلب الثاني : أشكال عملية البناء

من خلا المادة 02 من القانون 08- 15 ، والمادة 03 من قانون 11- 04 يظهر بان البناء له اشكال من حيث الغرض المخصص له وعليه تتعدد انواعه بين البناء المعد للسكن والبناء المعد للنشاط التجاري او الحرفي او المهني، والبناء المخصص للغرض الفلاحي.

الفرع الاول: البناء المعد للسكن وللنشاطات

أولا: البناء المعد للسكن

هو كل مبنى مشيد قائم بذاته مثبت على اليابسة او الماء بصفة دائمة او مؤقتة، مكون من اية مادة بناء كانت، يتكون من طابق واحد او اكثر وله سقف يستخدم للسكن الفردي او الجماعي، له مدخل او اكثر يؤدي من طريق عام او خاص الى جميع او غالبية مشتملاته مثل المنازل[1].

أ/- العمارة

هي المبنى الذي يتكون من طابق واحد فاكثر، فيه بناء داخلي او خارجي يخدم جميع الطوابق في المبنى، وقد تستخدم للسكن فقط في حالة وجود شقق سكنية[2] .

ب/-الشقة

هي جزء من مبنى تتألف من غرفة واحدة او اكثر مع وجود المرافق الخاصة بها ولها مدخل واحد او اكثر يؤدي الى جميع مشتملاتها.

والعمارات نصت عليها المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 175 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء " تعد عمارات سكنية، المحلات التي تستعمل للسكن ليلا و نهارا ماعدا المساكن المعدة للحياة الجماعية مثل : الفنادق، الاقامات الجامعية، المستشفيات ، الملاجئ...

ويمكن ان تشمل هذه العمارة السكنية على ما يلي :

_ غرف رئيسية مخصصة للاستراحة والتسلية ولإطعام مستعمليها والنشاط المنزلي المتواصل مثل غرف النوم والمطابخ.

[1] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص:29.
[2] لمية كمال، **احترام المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية والبيئة في حال وجود العمارات**، دار النشر، 2012، ص:73.

_ غرف ثانوية معدة لأعمال حفظ صحة السكان مثل : المغاسل، المراحيض ومساحات المرور كبهو المدخل والأروقة الداخلية والخارجية والسلالم.

_ ملاحق مثل: الدهاليز، العليات، مغاسل الثياب، المواكب"[1].

ثانيا: البناء المعد للنشاطات (تجاري، صناعي، الحرفي، المهني، الفلاحي)

وهي البناءات المخصصة التي تكون معدة للقيام بالأعمال التجارية مثل المحلات او الأعمال الصناعية مثل المنشآت الصناعية والمعامل والمصانع او الأعمال الحرفية كالمحلات والمكاتب المخصصة لممارسة نشاطات مهنية كمكاتب المحامين والعيادات الطبية والمستشفيات وغيرها[2].

وفي نفس الامر ينطبق على البنايات المخصصة للنشاط الفلاحي كالمراب المخصص لتربية الماشية والدواجن والسكنات الريفية وغيرها.

الفرع الثاني : البناء القانوني وغير قانوني

من خلال استقراء قوانين التهيئة والتعمير تبين ان هناك نوعين من البناءات حسب مدى مطابقتها ومخالفتها للقانون وهي:

أولا: البناء القانوني

وهو البناء او السكن الذي يحتوي على جميع التراخيص الادارية وفق قوانين التهيئة والتعمير حسب التشريع الجزائري وخاصة الحصول على عقد الملكية، رخصة البناء، شهادة المطابقة[3].

ثانيا: البناء غير قانوني

اعتمد هذا المصطلح على اعتبار القانون كمعيار لتحديد طبيعة البناء، ويقصد بالقانون في هذا الاطار جملة القوانين المتصلة بالبناء والتعمير التي تفرض شروطا يجب مراعاتها او الاجراءات التي يجب اتباعها بموجب القانون 90- 29 المعدل والمتمم الذي نظم بشكل تام وشامل مجال التهيئة والتعمير، الذي ركز على ان كل تشييد لبناية او تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52، 55 منه.

[1] انظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ،السابق ذكره.
[2] نورة كشكش، المرجع السابق، ص: 13.
[3] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص:30.

وفي هذا الاطار جاء المرسوم التنفيذي 91- 176 المؤرخ في 1991/05/28 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء وتسليمها[1].

والبناء غير الشرعي هو كل بناء اقيم دون الحصول على رخصة مسبقة او على التراخيص القانونية.

ويترتب عن عدم احترام احكام القانون اعتبار البناء الذي تم مخالفا له "بناء غير قانوني" وهو ما لوحظ على ارض الواقع بالعديد من التجاوزات في اعمال البناء وظهرت البناءات العشوائية التي لا تستجيب لمختلف مخططات التهيئة والتعمير وشغل الاراضي ولا تحترم ادوات ووسائل المراقبة القبلية المتمثلة في الرخص العمرانية (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم) وعليه فلا يمكن الحصول على شهادة المطابقة[2].

الفرع الثالث : عقد مقاولة الانشاء والتعمير

لم تضع النظم القانونية تعريفا مستقلا لعقد مقاولة الانشاء والتعمير، الا ما اورده بعض الفقهاء حيث جاء في تعريفه : " عقد يتعهد بموجبه مقاول او مهندس معماري بان يبني لأخر ، لقاء اجر بناء او منشآت ثابتة اخرى"[3].

ومنه يمكن تعريف المقاول والمهندس المعماري المقاول كما يلي : " كل شخص طبيعي او معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط اشغال البناء بصفته حرفيا او مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

المهندس المعماري: طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 11- 04 ، " كل شخص طبيعي او معنوي يقوم بوضع تصاميم بناء مقابل اجر معلوم".

وهذا العقد نظمه المشرع الجزائري بصفة عامة في القانون المدني وذلك من حيث اركانه وشروطه والتزامات كل طرف، كما نجد ان عقد المقاولة قد يبرم مباشرة بين المقاول ورب العمل محل المقاولة ، وقد يلجأ المقاول لإنجاز العمل محل المقاولة جزئي

او كليا الى مقاول اخر وهو ما يعرف بالمقاولة الفرعية، ومما سبق يمكن القول ان عقد المقاولة للإنشاء والتعمير هو نوع من انواع البناء التي تطرق لها المشرع الجزائري .

[1] ابراهيم غربي ، المرجع السابق، ص:06.
[2] انظر المرسوم التنفيذي رقم 91- 176، السابق ذكره.
[3] سالمة العايز، **تطبيق الظروف الطارئة في مجال عقود المقاولة** ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة ، الجزائر، 2013- 2014، ص:15.

ملخص الفصل الأول

مما سبق نستخلص أن فكرة النظام العام العمراني تعبر عن مجموع المصالح المعتبر في المجتمع والجديرة بالحماية من خلال جملة من الإجراءات والأعمال الادارية التي تباشرها سلطات الضبط الاداري في الدولة بهدف ضمان تحقيق المصلحة العامة حيث الاهتمام بتخطيط المدن وانسجام مبانيها وتجميل شوارعها واحياءها حاجة من الحاجات العامة ومظهر من مظاهر تحضر وروقي المجتمعات ومن هنا توسعت فكرة النظام العام العمراني وعلى اساس ان عملية البناء تمس بحق الملكية فان المشرع الجزائري وضع مبادئ عامة لضبط هذه العملية، إلا أنه لم يعرفها التي أتى النص عليها في قوانين أخرى، ولقد وضع للباني ضوابط حددت في قواعد وأحكام تتعلق بالسلامة، كما نجد أن المشرع الجزائري فرض على الباني مجموعة من الرخص والشهادات التي يتوجب عليه الحصول عليها قبل مباشرة عمله في البناء، ولعل أبرز هذه الرخص رخصة البناء، حيث أحاطها المشرع بمجموعة من الإجراءات القانونية لمنحها، وتكون للجهات الإدارية المتعددة كل حسب اختصاصها في منح الرخص بحسب مطابقتها لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير، ولأجل مراقبة مدى مطابقة الانتهاء من أشغال البناء من أجل قيام لجنة مراقبة المطابقة بدراسة مدى تطابق أشغال البناء والتهيئة مع أحكام رخصة البناء وقانون التعمير.

الفصل الثاني : دور القضاء الإداري في الموازنة بين التعمير والبناء

عند اللجوء في مجال التهيئة والتعمير الى القضاء الاداري يمكن تطبيق القواعد العامة التنظيمية للمنازعة الادارية مع مراعاة بعض الخصوصيات التي تمتاز بها بعض الرخص كرخصة البناء مثلا، فيمكن الطعن في القرارات والرخص الادارية الصادرة في مجال البناء لكل من له مصلحة بإقامة دعوى تجاوز السلطة والمطالبة بإبطال القرار وهذا ما يسمى بدعوى الإلغاء.

ومن هنا يؤدي القاضي دور فعال في محل ومواجهة ما تطرحه اغلب الدعاوى القضائية عن طريق الرقابة المستمرة في مجال العمران.

فدعوى الإلغاء ترفع امام القضاء الاداري حصر الالغاء قرار اداري غير مشروع بناء على حكم او العكس بتثبيته اذا كان مشروعا، وحتى تقبل هذه الدعوى لابد ان تتوفر جملة من الشروط والاجراءات بالدرجة الاولى كما يجب ان تبنى دعوى الإلغاء على اسباب يستطيع الطاعن الاستناد اليها للحصول على الغاء القرار الاداري المعيب وبمعنى آخر ان تتوافر العيوب التي تشوب القرار الاداري وتجعله غير شرعي مما يؤدي الى الحكم بإلغائه ، هذا بالإضافة الى المحل القانوني لهذه الدعوى المنصب خصوصا على مجال التعمير والمتمثل في الرخص والشهادات المتعلقة بالتهيئة والتعمير والتي تعتبر من صميم البحث، هذا ما يترتب عنه سلطات القاضي الاداري في توجيه الأوامر للإدارة وآثار قانونية عديدة جراء الفصل في هذه الدعوى.

وتعد دعوى التعويض المظهر الثاني من مظاهر تدخل القاضي الاداري في مجال ممارسة رقابته على اعمال الادارة والبحث في مدى قيام مسؤوليتها ، وتخضع مسؤولية السلطات العمومية في مادة التعمير في مجملها الى القواعد العامة للمسؤولية الادارية ولهذا فإن منطلق دراستنا لهذا الشق من اختصاص القضاء الاداري في دعوى التعويض ومن خلال هذا تجدر بنا التعريج نحو دراسة هذه الدعاوى في مبحثين مقسمين الى كل دعوى على حدى .

المبحث الاول: اختصاص القاضي الاداري في دعوى الإلغاء الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

يختص القضاء الاداري على وجه الخصوص بالنظر والفصل في مدى مشروعية قرارات التعمير والبناء تأسيسا على دعوى الإلغاء المرفوعة ضد الادارة التي هي لها اصدار قرارات التعمير والبناء او نتيجة تدخلها في إطار سلطاتها في مجال الضبط الاداري في المجال العمراني، حيث يتحدد نطاق تدخل القضاء الاداري في هذه الحالة بالمنازعات الناشئة عن تراخيص بالبناء سواء كانت رخص عمرانية او شهادات عمرانية، على اننا سنحاول في هذا الاطار بيان طبيعة القرارات الادارية التي تكون محل للطعن القضائي في دعوى الإلغاء الناشئة في مادة التعمير والبناء خاصة وان رقابة القاضي الاداري في دعوى الإلغاء تعد ضمانة حقيقية لحماية صاحب حق البناء من تعسف الادارة في استعمال سلطاتها الادارية او حمايته من الاضرار التي ترتبها القرارات الادارية الصادرة، هذا فضلا على حمايته من اوجه التعدي على حقه في البناء او على التمتع بذلك الحق وحمايته .

المطلب الاول: طبيعة القرارات الادارية محل الطعن بالإلغاء في منازعات التعمير والبناء

ترتبط منازعات التعمير والبناء اساسا بالمنازعات الناشئة عن تراخيص بالبناء ، سواء ما تعلق بالرخص العمرانية او الشهادات العمرانية وهو ما سنحاول التطرق اليه فيما يلي :

الفرع الأول : الحالات المتعلقة برخصة البناء محل رقابة القاضي الاداري

بعد الانتهاء من دراسة الطلب والتحقق من الملف تأتي المرحلة الأخيرة وهي البت في الطلب وإصدار السلطة الادارية المختصة قرارها شأن طلب الحصول على الرخصة، حيث ان رأي كل من مديرية البناء والتعمير والجهات الادارية المختصة والتي تم استشارتها في مرحلة تحضير ملف طلب رخصة البناء يجب ان تؤخذ بعين الاعتبار عند اصدار القرار. حيث ان القرار قد يكون بالموافقة اذا توافرت الشروط القانونية في الطلب وقد يكون بالرفض بسبب عدم توافر هذه الشروط القانونية وقد يكون بتأجيل البث في الطلب او سحبه بعد اصداره.

أولا: قرار الموافقة على منح الرخصة

ان سلطة الجهة المختصة بالرقابة من خلال رخصة البناء مقيدة بمدى مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا وايضا بمطابقة البناء المراد تشييده للمواصفات المحددة وبمجرد توفر هذه الشروط وجب على السلطة الادارية المختصة ان تصدر قرار بالموافقة سواء بمنح الرخصة لقرار صريحا او بمنحها احيانا بتحفظ .

أ/- قرار الموافقة الصريحة بمنح الرخصة

يمنح قرار رخصة البناء اذا كان الطلب مستوفيا للشروط المنصوص عليها قانونا وكان مشروع البناء جاء موافق لما يلي:

- ❖ احكام مخطط شغل الاراضي.
- ❖ احكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة غياب مخطط شغل الاراضي.
- ❖ قواعد العمران المنصوص عليها في القانون رقم 90- 29 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وهذا في حالة غياب كل من مخطط شغل الاراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، فإن الجهة الادارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة[1].

ففي هذه الحالة يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ هذا القرار خلال (20) يوما، الموالية لتاريخ ايداع الطلب[2]. ومن هنا قلص المشرع في مدة تبليغ القرار مقارنة بالميعاد المشار اليه في المرسوم الملغى 91- 176 الذي حدده بمدة ثلاثة اشهر، والهدف من ذلك تجنب التماطل في الإدارات مما يساعد على محاربة البناء الفوضوي.

يلاحظ من نص المادة 5/55 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 انه اضافة الى تبليغ قرار الموافقة بمنح رخصة البناء فقد خص المشرع هذا القر ار بإجراء هام وهو نشر هذا القرار بوضعه تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، على اعتبار ان قرار منح الرخصة لا تخص طالبها فقط وانما كذلك الغير الذي يرى في منحها مساسا بمصلحته وبالتالي لا يهم رفض الرخصة او تأجيلها لعدم تأثيره على مصلحته[3].

وقد اكدت على ذلك المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15- 19 حيث جاء فيها: " ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معنى بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك الى غاية انقضاء اجل سنة وشهر"[4].

وهنا في الحقيقة يثور التساؤل حول نقطتين: **"الأولى"** حول سبب حصر المشرع الغاية من النشر في مجرد اطلاع الجمهور، اليس من المهم الاشارة الى امكانية اثارة طعون ضد

[1] انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ،السابق ذكره.
[2] المادة 51 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[3] بلمرابط حنان، **سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012-2013، ص:72.
[4] انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي 15-19، السابق ذكره.

هذا القرار، ما دام اقتصر النشر فقط على القرار المتضمن منح رخصة البناء، هذا الاخير الذي من شأنه المساس بمصالح الغير ثم تحديد مواعيد ممارسة الطعون.

***الثانية:** اذا فهمنا ضمنيا ان الغاية من النشر هو اثارة الطعون ممن لهم مصلحة في ذلك ضد هذا القرار، فهل يعقل ان تظل مصلحة المستفيد مهددة طيلة سنة وشهر؟

فنرى ان يجب على المشرع ان يراجع هذا الميعاد بتقليصه الى اجل شهرين على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي، حيث الزم الادارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية (08) ايام من اتخاذه على ان تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين[1].

ب/- قرار منح رخصة البناء بتحفظ

يمكن منح الرخصة مع التحفظ وهو قبول مبدئ لإنجاز مشروع البناء ولكن مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متماشيا مع التنظيم العمراني للمدينة[2]، ويجب ان يكون القرار معللا، وهذا ما نصت عليه المادة 52 الفقرة الاخيرة من المرسوم التنفيذي 15-19 .

ثانيا: قرار رفض منح رخصة البناء

يمكن ان يكون القرار الذي تتخذه السلطة المختصة هو رفض منح رخصة البناء الذي يشكل قيدا على حق البناء باعتباره احد اوجه استغلال الملكية، ويجب على الادارة ان تصدر قرار برفض الرخصة في حالتين:

*كلما كان مشروع البناء مخالفا لأحكام مخطط شغل الاراضي في طور المصادقة تجاوز مرحلة التحقيق العمومي[3]، وبمفهوم المخالفة يعتبر قرار اداريا غير مشروع ذلك الذي يصدر بالموافقة على البناء الذي يخالف مقتضيات مخطط شغل الاراضي المصادق عليه ويمكن ان يكون محل الطعن بالإلغاء[4].

لكن مخطط شغل الاراضي المصادق عليه لا يكون نافذا ولا تكون له حجية على الاشخاص الا نشره ووضعه تحت تصرف الجمهور لمدة ستين (60) يوما باعتباره اخر اجراء يلي المصادقة[5].

[1] عزري الزين، المرجع السابق، ص:37.
[2] تكواشت كمال، المرجع السابق،ص:110.
[3] انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[4] عزري الزين، المرجع السابق، ص:34.
[5] انظر المادة 36 من القانون 90-29، السابق ذكره.

لذلك لابد من اعادة صياغة نص المادة 52 اعلاه لتتماشى مع نص المادة 36 من القانون 90-29 وجعل حالة رفض منح رخصة البناء اذا كان المشروع مخالفا لأحكام مخطط شغل الاراضي ساري المفعول او نافذ.

*الاساس الثاني للرفض الوجوبي بمنح رخصة البناء ورد في المادة 3/52 من المرسوم التنفيذي 15-19[1] في حالة ما اذا كان مشروع البناء سيقام على ارض مجزأة وكان هذا المشروع مخالفا لتوجيهات رخصة التجزئة او لدفتر الشروط المتعلق بها والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البيانات التي قد تشييد على الارض المجزأة اما في حالة تواجد الارض ضمن مخطط شغل الاراضي فان احكام المخطط هي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

ثالثا: قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء وتسجيلها

قد يكون موقف الادارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة ولا بالرفض وانما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم امامها وقد تتخذ موقف بسحب قرار رخصة البناء بعد اصداره

أ/- قرار تأجيل البت في رخصة البناء

يمكن للإدارة المختصة ان تؤجل تسليم البناء وهذا ما نصت عليه المادة 64 من القانون 90-29 : "يمكن ان يكون طلب رخصة التجزئة او البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الاكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة او رخصة البناء عندما تكون اداة التهيئة والتعمير في حالة الاعداد"[2]، وهو المضمون الذي اكدت عليه المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 وعليه من خلال هذين النصين يمكن للإدارة تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تتجاوز سنة واحدة من تاريخ ايداع الطلب لديها يتوفر شرطين :

_ان تكون ادوات التهيئة والتعمير قيد الانجاز لان هذه الادوات تحدد الاراضي المعنية كما تضبط توقعات التعمير وقواعده بالإضافة الى الترشيد في استعمال المساحات والمحافظة على المناطق الخاصة[3].

_ان لا يتجاوز التأجيل سنة واحدة.

ويعتبر قرار التأجيل البت في طلب رخصة البناء اجراء وقائيا من اجل احترام البنايات لأدوات التهيئة والتعمير فيؤجل الفصل في الطلب الخاص بهم الى غاية المصادقة على مخططات ادوات التهيئة والتعمير للحيلولة دون جعل مشاريع البناء عائقا امام هذه

[1] انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[2] انظر المادة 64 من القانون رقم 90- 29، السابق ذكره.
[3] صافية اولد رابح اقلولي ، المرجع السابق، ص:152.

المخططات طور الانجاز لكن هذا الامر يعتبر ماسا بالمصلحة الخاصة، لذلك من اجل التوفيق بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة فيجب على الادارة اذا قررت تأجيل البث في طلب رخصة البناء فإن ذلك يكون باحترام الشرطين السابقين[1].

ب/- حالة سكوت الادارة عن الرد

اما حالة عدم اجابة الادارة المختصة طلب رخصة البناء لا بالموافقة ولا بالرفض ولا بالتحفظ رغم فوات الآجال القانونية، فيمكنه ان يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل ايداع وفي هذه الحالة تكون مدة تسليم الرخصة او الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما كما يمكنه ان يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ ايداع الطعن، في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على اساس المعلومات المرسلة من طرفهم بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر (15)يوم ابتداء من تاريخ ايداع الطعن[2].

وعليه فالإدارة المختصة اذا لم تصدر قرارها الصريح المتعلق برخصة البناء في المدة القانونية يعتبر سكوتها ضمنيا برفض منح الرخصة، ولا يبقى امام طالبها سوى رفع تظلم لتحديد موقفها امام الجهة القضائية المختصة[3].

لذلك على المشرع الجزائري ان يراجع نصوص قانون العمران واعادة تبنيه للرخصة الضمنية، وذلك بالنص صراحة على تفسير موقف سكوت الادارة بعد مضي آجال الرد على انها موافقة ضمنية بمنح الرخصة وذلك لسببين:

*حيث ان اقراره لهذه الفكرة سيضطر الادارة للتعبير عن موقفها صراحة بالموافقة او الرفض او التحفظ دون تماطل، لان آجال الرد قد منحت لها لتتمكن من تحضير القرار المناسب لا سيما واننا نجد المشرع قد منحها حق التأجيل في الطلبات المتعلقة بالبناء، والتجزئة لمدة سنة كاملة اذا لم تتمكن من تحديد موقفها.

*حيث ان عدم اجابة الإدارة طالب الرخصة بعد فوات الآجل ودفعه الى مقاضاتها استنادا الى نص المادة 63 فيه ارهاق للأفراد بسلوكهم دعاوى طويلة شاقة للوصول الى موقف الادارة التي تتماطل في الرد على مختلف الطلبات[4].

ج/- سحب قرار رخصة البناء

[1] تكواشت كمال، المرجع السابق، ص:110.
[2] انظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، السابق ذكره.
[3] عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص:174.
[4] عزري الزين، المرجع السابق، ص- ص: 131-132.

تنص المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19 على ان رخصة البناء تنتهي بانقضاء المدة المحددة في الرخصة، فاذا لم ينجز البناء خلالها فعلى صاحب الرخصة ان يتقدم بطلب جديد للحصول على رخصة جديدة تسلم دون اجراء دراسة جديدة، على الا تتطور اجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التحديد.

وفي حالات اخرى قد تتدخل الادارة لإنهاء رخصة البناء عن طريق سحبها، ومن ثم ازالة الآثار القانونية التي ترتب على تنفيذ قرار منح رخصة البناء الملغى في الماضي والمستقبل[1].

ورخصة البناء كغيرها من القرارات الادارية، يتم سحبها وفقا للنظرية العامة لسحب القرارات الادارية الى جانب مراعاة مبدأ الملائمة في سحب القرار الاداري الذي يشترط لصحته ان يتم من قبل سلطة مختصة ووفق شكليات واجراءات معينة، وان يكون السحب مبررا لعدم المشروعية وان يتم خلال آجال الطعن بالإلغاء امام القضاء[2].

ان عدم احترام هذه الشروط يجعل قرار السحب معيبا قابلا للطعن امام القضاء من طرف المعني بالقرار، واذا تضرر الطاعن للقاضي ان يحكم له بالتعويض بعد إثباته

لخطأ الادارة والضرر والعلاقة السببية بينهما[3].

ومن التطبيقات القضائية نجد قرار الغرفة الادارية بالمجلس الاعلى المؤرخ في 1982/01/27 تحت رقم 29432 والذي جاء فيه: " من المقرر قانون وعلى ما جرى به القضاء الثابت استحالة سحب القرار الاداري الصحيح الذي تتخذه السلطة ويكون منشئا لحقوق، ومن ثم فان القرار البلدي الملغى لرخصة البناء لمجرد ادعاء بوجود نزاع في الملكية يعد قرار منسوبا بتجاوز السلطة ولما كان من الثابت في قضية الحال ان القرار المتخذ من رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منح بمقتضاه للطاعن رخصة بناء يكتسي الصيغة التنفيذية ويرتب حقوق للمستفيد منه دون ان يكون مشوبا بأي مخالفة فان الطاعن على صواب عند تمسكه ببطلان القرار المطعون فيه المشوب بتجاوز السلطة"[4].

---

[1] بعلي محمد الصغير، **القرارات والعقود الادارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص:130.

[2] بريهوم حليمة، **دور القاضي الاداري في تسوية منازعات رخص البناء**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص منازعات ادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، الجزائر، 2017، ص:56.

[3] مزوري كاهنة، **مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011-2012، ص:84.

[4] زردوم صورية، **دور القضاء الاداري في منازعات التعمير والبناء**، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، مخبر الحقوق والحريات في الانظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013، ص:394.

الفرع الثاني: الحالة المتعلقة برخصة التجزئة

هي قرار اداري يتضمن تجزئة ملكية عقارية الى جزأين او عدة اجزاء وتعتبر اجبارية في هذه الحالة لتشييد بناءات جديدة، حيث اشترط المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، " رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة او عدة ملكيات مهما كان موقعها، الى قطعتين او عدة قطع اذا كان يجب استعمال إحدى القطع الارضية الناتجة عن هذا التقسيم او عدة قطع ارضية لتشييد بناية"[1]، على ان يقدم طلب رخصة التجزئة بناء على طلب صاحب الملكية او موكله وفقا للشروط الادارية والتقنية والاجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم التنفيذي وتشريعات اخرى[2]،حيث يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات الى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في نطاقه اختصاص محل اقامة المشروع موضوع طلب رخصة التجزئة[3].

وبعد دراسة الملف من المصالح الادارية والتقنية المختصة بدراسة والنظر في طلب منح رخصة التجزئة، ويقوم الوالي بتسليم رخصة التجزئة الخاصة بالمشاريع ذات الاهمية المحلية، او المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل الاراضي مصادق عليه، على ان يتم تسليم رخصة التجزئة من قبل الوزير المكلف بالعمران بالنسبة للمشاريع ذات الاهمية الوطنية[4]، ليختص بذلك رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة التجزئة لبقية المشاريع[5]، ويبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة الى المعني في اجل الشهرين المواليين لتاريخ ايداع الطلب في الحالة التي يتم فيها تسليم رخصة التجزئة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وثلاثة اشهر في الحالات الاخرى، على انه في حالة طلب استكمال ملف طلب الرخصة، او كان الفصل في الطلب محل امر بإجراء تحقيق عمومي، يتم وقف الاجل الذي يسري من تاريخ تكملة الملف او بعد اجراء التحقيق العمومي[6].

ولا تسلم رخصة التجزئة الا اذا كانت الارض المجزأة موافقة لمخطط شغل الاراضي المصادق عليه، او تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، او مطابقة لوثيقة التعمير التي محل ذلك، على انه يمكن للجهة الادارية المختصة رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك تلك الوثائق، اذا كانت الارض المجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/او التوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو

[1] انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[2] المادة 09 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[3] المادة 10 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[4] بالجيلالي خالد، **الترخيص بالبناء في الاراضي الفلاحية والغابية**، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، الجزائر، 2015، ص:159.
[5] انظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[6] المادة 16 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الذي يحدده التنظيم المعمول بيه[1]، كما قد يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 90-29 المعدل ، على ان يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الآجال المحددة للتحضير في مدة لا تتجاوز آثاره سنة واحدة، ومن اهم آثار تسليم رخصة التجزئة محل الطلب هو جعل الاراضي المجزأة قابلة للاستغلال[2]، كما يمكن لطالب الحق المعني في حالة صدور قرار رفض تسليم رخصة التجزئة او شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، او في حالة سكوت الادارة المختصة في الاجل المحدد ايداع طعن لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد اجل تسليم الرخصة او الرفض بخمسة عشر(15)يوما، كما يمكن لصاحب الطعن ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم تلقيه اجابة على الطعن الاول خلال المدة التي تلي تاريخ ايداع الطعن، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على اساس المعلومات المرسلة من طرفها الرد بالإيجاب على صاحب طلب الرخصة او إخطاره بالرفض المسبب في اجل خسة عشر يوما ابتداء من تاريخ ايداع الطعن، كما يمكنه ايضا اللجوء الى الجهات القضائية المختصة، وتختص جهات القضاء الاداري بالنظر والفصل في المنازعات الناشئة عن قرارات رخصة التجزئة[3].

الفرع الثالث: الحالة المتعلقة برخصة الهدم

هي عبارة عن قرار اداري يجيز للمالك او من يملك السيطرة القانونية القيام بعملية الهدم الجزئي او الكلي للبناية عندما تكون هذه البناية تقع في مكان مصنف او في طريقه للتصنيف او واقع في قائمة الاملاك التاريخية او المعمارية او السياحية او الثقافية او الطبيعية او كلما اقتضت الشروط التقنية الامنية، وهي اجراء جوهري قبل القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية عندما تكون البناءات محمية بأحكام القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي[4]، على ان الحصول على رخصة الهدم توجب ضرورة ايداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفريد[5]، وفي جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنايات الموجودة تحت الارض، يتم ايداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء[6].

[1] انظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[2] انظر المادة 19 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[3] انظر المادة 31 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[4] انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[5] بالجيلالي محمد، **الآليات القانونية لحماية الموروث الحضاري والثقافي في الجزائر**، ملتقى دولي حماية البيئة بين القانون الدولي والتشريع الجزائري، جامعة خنشلة، الجزائر، يومي 09و10 فيفري 2022، ص:05.
[6] انظر المادة71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

ويرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به الى رئيس المجلس الشعبي البلدي[1]، ويحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء، الذي يحدد اجله بشهر واحد من تاريخ ايداع ملف الطلب، وتسلم الرخصة في شكل قرار[2]، حيث لا يمكن رفض طلب رخصة الهدم عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية[3].

ويسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية ويبلغ لصاحب الطلب، على انه في حالة الاقرار بالرفض او الموافقة مع التحفظات يجب كذلك تبليغ قرار الموافقة او وجود تحفظات مع التعليل[4]، ويمكن للغير الاعتراض كتابيا ومبررا او مدعما بوثائق قانونية مرفقة بعريضة الاعتراض على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا[5].

وفي المقابل، يمكن لطلب رخصة الهدم الذي لم يرضه رد الادارة المختصة المبلغ به، او في حالة سكوتها في الآجال المحددة، ايداع طعن لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد اجل التسليم او الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما على انه اذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ ايداع الطعن، يمكنه ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على اساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ ايداع الطعن، كما يمكن للمعني رفض دعوى قضائية امام الجهات القضائية المختصة[6].

الفرع الرابع : قرار شهادة التعمير

وفقا لأحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المعدل، والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعيين حقوقه في البناء من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية، طلب الحصول على بطاقة معلومات لاستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسب التي لا تحل محل شهادة التعمير.

[1] انظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[2] انظر المادة 74و 75 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[3] انظر المادة 76 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[4] انظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[5] انظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[6] انظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي نفسه.

وتبعا لذلك يمكن القول ان شهادة التعمير هي عبارة عن قرار اداري يهدف الى اعلان الغير صاحب الطلب حول قابلية الارض للبناء من عدمها، والاتفاقات القانونية او الاتفاقية التي يمكن ان تخضع لها الارض او الوعاء العقاري، التي يتم الحصول عليها بناء على طلب من طرف المالك او موكله او اي شخص معني وفقا للإجراءات والبيانات المحددة في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، حيث يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية وفقا لتشريعات وقوانين التعمير المعمول بها، والتي تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي المعني[1]، على ان تبلغ شهادة التعمير او بطاقة المعلومات خلال اجل خمسة عشر (15) يوما الموالية من تاريخ ايداع الطلب[2]، وتحدد مدة صلاحية شهادة التعمير بصلاحية مخطط شغل الاراضي المعمول به او صلاحية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الاراضي، كما تحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة اشهر، على انه لا يمكن طرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد اذا تم ايداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير او بطاقة المعلومات[3].

وفي المقابل يمكن لصاحب شهادة التعمير في حالة عدم قبوله رد الادارة الذي تم تبليغه به، او عدم ردها عليه خلال الاجل المنصوص عليه قانونا، ان يودع طعنا لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد اجل تسليم الرخصة او الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما، كما يمكن للمعني ان يودع طلبا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال الأجل المحدد قانونا، على انه في هذا الحالة تأمر مصالح التعمير الولائية على اساس المعلومات المرسلة بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او إخطاره بالرفض المسبب في اجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ ايداع الطلب، زيادة على ذلك يمكن للمعني اللجوء الى الجهات القضائية المختصة[4].

الفرع الخامس: قرار شهادة التقسيم

نص قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 المعدل والمتمم على شهادة التقسيم في المادة 59 وفي المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، حيث تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط امكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية الى قسمين او عدة اقسام، الذي تقتضي ضرورة تبرير تواجد البناية على القطعة الارضية بسند قانوني كعقد الملكية او سند اداري كشهادة المطابقة او غيرها[5]، حيث يوجب على المالك او موكله ايداع طلب الحصول على

[1] انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[2] المادة 04 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[3] المادة 05 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[4] المادة 06 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[5] المادة 33 من المرسوم التنفيذي نفسه.

شهادة التقسيم الموقع عليه وفقا للأشكال والشروط الادارية والتقنية والإجراءات المنصوص عليها في هذا المرسوم او تشريعات التعمير والبناء[1]، الذي يرسل الى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الارض[2]، ويتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية وفقا للأشكال الخاصة برخصة البناء[3]، وتبليغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم خلال الشهر الموالي لتاريخ ايداع الطلب[4].

وتحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها[5]،على انه يمكن لصاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، او في حالات سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ايداع طعن لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الرخصة او الرفض خمسة عشر (15) يوما ، كما يمكن ايداع لصاحب الطلب ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه اجابة على الطعن الاول خلال المدة المحددة، كما يمكنه تبعا لذلك اللجوء الى الجهات القضائية المختصة[6].

الفرع السادس: قرار شهادة المطابقة

عبارة عن قرار اداري يتضمن اقرار من جانب الادارة مانحة رخصة البناء بصحة ما انجز صاحب الرخصة من اعمال البناء، وفي ذات الوقت اذنا وترخيصا في استعمال البناء فيما شيد له، ونصت المادة 75 من القانون رقم 90-29، والمادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بأن شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن والترخيص باستقبال الجمهور والمستخدمين اذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية او للخدمات او الصناعة او التجارة، مع مراعاة الاحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة او غير الملاءمة او غير الصحية[7]، بمعنى اخر هي تلك الشهادة او الوثيقة الادارية التي تتوج بها العلاقة بين السلطة الادارية مانحة رخصة البناء والمستفيد منها، التي تقتضي اقرارا من الادارة بمقتضى سلطتها الرقابية السابقة والآتية والبعدية، وهي تدخل ضمن صور الرقابة التي نصت عليها المواد من73 الى79من قانون 90-29

وتسلم شهادة المطابقة بعد تقديم طلب بالتصريح بالمطابقة يتم ايداعه لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي وفقا لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر،

[1] انظر المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.
[2] المادة36 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[3] المادة 37 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[4] المادة 38 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[5] المادة 39 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[6] المادة 40 من المرسوم التنفيذي نفسه.
[7] المادة 63 و 65 من المرسوم التنفيذي نفسه.

الذي يسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في اجل ثمانية (08) ايام من تاريخ الخروج للمعاينة بعد اشعار بالمرور، متى ثبت مطابقة اعمال البناء لأحكام رخصة البناء الصادرة سابقا، على انه اذا بينت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم امكانية تسليم شهادة المطابقة له، وانه يوجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة، مع التذكير بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب احكام القانون رقم 90-29، ويحدد له اجل ثلاثة (03) اشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء المدة يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي ان اقتضى الامر شهادة المطابقة او رفضها، كما يمكن تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الآجال المذكورة في قرار رخصة البناء، في الحالة التي تكون فيها الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من انجازه[1].

على انه يمكن لصاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد المبلغ به او في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، ان يودع طعنا لدى الولاية، وفي هذه الحالة تكون مدة اجل تسليم الشهادة او الرفض المبرر خمسة عشر(15) يوما، كما يمكن للمعني ايداع الطعن الثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه اجابة على الطعن الاول خلال المدة المحددة الموالية لتاريخ الإيداع الطعن الأول، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على اساس المعلومات المرسلة من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب او بإخطاره بالرفض المبرر في اجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ الطعن، كما يمكنه كذلك اللجوء الى الجهات القضائية المختصة[2].

ومن اجل ضمان التزام صاحب حق البناء بالقواعد والشروط المنصوص عليها في رخصة البناء الصادرة سابقا وفقا لقواعد التعمير والبناء، منح المنظم للإدارة سلطة رقابية واسعة وردعية قبل منح الطالب شهادة المطابقة لمواجهة المخالفات، التي يمكن ان ترتكب في حق قانون البناء والتهيئة والتعمير ولرخصة البناء الممنوحة، والتي قد تشمل أوامر للباني بوقف الأعمال المخالفة للقانون ولرخصة البناء، او الأمر بتحقيق مطابقة اعمال البناء المنجزة لهذا الأخير قبل منح الطالب شهادة المطابقة محل طلب الصريح بالمطابقة، ذلك بأن القرار المتضمن الأمر بوقف الأعمال المخالفة هو قرار مؤقت وليس قرار نهائي، الذي ينتهي بمجرد تصحيح مظهر المخالف و إزالة المخالفات التي كانت سببا في صدور ذلك القرار بتوقيف البناء، وهو نفس الأمر في حالة صدور قرار قضائي بإلغاء قرار توقيف

[1] انظر المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،السابق ذكره .
[2] انظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي نفسه.

البناء او الأشغال المشوب بأحد عيوب المشروعية[1]، مع ان امر التصحيح والمطابقة لا يعد قرارا إداريا عقابيا بل يعد تدبيرا إداريا وقائيا ويتحول الى تدبير ردعي للقاضي عندما لا يمتثل صاحب البناء للأوامر الموجه اليه من الإدارة، او يتقاعس عن واجب التصحيح واستكمال الأعمال المعنية في الوقت والشكل المناسبين بعد انقضاء المدة المحددة له نهائيا، الأمر الذي يمنح للإدارة باعتبارها سلطة لضبط الإداري الحق باللجوء الى اسلوب التنفيذ المباشر، سواء بهدم وإزالة البناء او الجزء المخالف منه للقانون ولمضمون رخصة البناء المسلمة، فضلا على اللجوء على اساس وجود جريمة الإخلال بالنظام العام العمراني والخروج على قواعد التعمير والبناء وقرارات هيئات الضبط الإداري[2]، وتقوم المنازعة الإدارية الناشئة عن شهادة المطابقة كرخصة إدارية في مادة التعمير والبناء التي تنشأ بين صاحب البناء والإدارة المختصة بدراسة ومنح شهادة المطابقة، على ان يختص القضاء الإداري بالنظر والفصل في المنازعات الناشئة عن شهادة المطابقة.

المطلب الثاني : أوجه الإلغاء ضد قرارات التعمير والبناء

عندما يقبل القاضي الإداري الطعن شكلا، لتوفير جميع الشروط اللازمة لقبولها يعمد الى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية، ولا يتم إلا بدراسة أوجه او حالات الإلغاء، وهنا يبحث القاضي عن مدى توافر القرار على أركانه ليفحص مدى مشروعيته حيث يعتمد القاضي الإداري لإبطال قرارات رخص العمران على الأسس التي يعتمد عليها في إلغاء القرارات الإدارية وتشمل عدم المشروعية الخارجية (الفرع الأول) وعدم المشروعية الداخلية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية

يقصد بعدم المشروعية الخارجية او الشكلية، صدور القرار الإداري مخالفا لأحد الأركان الخارجية اي مخالف الاختصاص او الشكل والإجراءات وانه من السهل على القاضي الإداري اكتشاف هذين العيبين لأنهما يتعلقان بالشكل والمظهر الخارجي للقرار الإداري.

أولا: عيب عدم الاختصاص

يمكن تعريف الاختصاص بأنه " القدرة او المكنة او الصلاحية المخولة لشخص او جهة ادارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني"[3]، والاختصاص في مجال

[1] بالجيلالي خالد بالجيلالي محمد، **"الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15"**، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، الجزائر، ديسمبر2017، ص- ص:273-308.

[2] عزاوي عبد الرحمان، **الإجراءات والمواعيد في منازعات العمران{حالة شهادة المطابقة}**، مجلة العلوم القانونية والإدارية، عدد04، جامعة تلمسان، الجزائر،2008،ص:165.

[3] محمد الصغير بوعلي، **الوسيط في المنازعات الادارية**، دار العلوم، الجزائر،2013،ص:179.

القرارات الإدارية هي ولاية إصدارها[1]، ولعيب عدم اختصاص الجهات الإدارية المانحة لرخصة البناء يكون بسيط يحدث في حالة اعتداء سلطة إدارية على صلاحيات سلطة إدارية اخرى ويتخذ احدى الصور المبينة:

أ/- عيب عدم الاختصاص الموضوعي

ينشأ عيب عدم الاختصاص الموضوعي عندما تصدر هيئة إدارية قرارا لا يدخل ضمن الصلاحيات المخولة لها قانونا[2]، ومثال ذلك تسليم الوالي لرخصة بناء يختص بمنحها الوزير المكلف بالتعمير او رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ومن التطبيقات القضائية بعيب عدم الاختصاص نجد: صدور قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2002/02/11 حيث ان الطاعن استأنف قرار صادر عن الغرفة الادارية بالمجلس القضائي، قاضي بصحة رخصة البناء المسلمة من قبل الدائرة الحضرية للأبيار ولاية الجزائر "الوالي" وإلغاء القرار الصادر عن مديرية تهيئة الإقليم والتعمير والوقاية من السكن الوضيع لعدم اختصاصها، وقد صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على ان مديرية تهيئة الإقليم غير مختص بإلغاء القرار المتعلق برخصة البناء المسلم لشركة الإنتاج والاستثمار المغاربي الصادر في 1999/08/02، وان ارتكب تجاوزا في ممارستها للسلطة وان قضاة الدرجة الأولى على صواب قاموا بإلغائه[3].

وكذلك قرار مجلس الدولة حيث جاء مضمونه ان الطاعن استأنف قرار قضى بإبطال رخصة البناء صادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لعدم الاختصاص وقد صادق مجلس الدولة على ذلك تأسيسا على ان الديوان غير مختص بمنح وإصدار القرارات المتعلقة برخصة البناء[4].

ب/- عدم الاختصاص المكاني

قد يمس هذا العيب هيئتان يحدد القانون نطاق اختصاصهما الاقليمي، وهي ممثلة في شخص الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يترتب على تجاوز احدهما لنطاق

---

[1] احمد هنية، **عيوب القرار الاداري { حالات تجاوز السلطة}**، مجلة المنتدى القانوني، العدد05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، د س ن ، ص-ص:49-50.

[2] عبد العزيز عبد المنعم خليفة، **دعوى إلغاء القرار الاداري**، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2008،ص:59

[3] سياس جمال، **الاجتهاد الجزائري في القضاء الاداري (قرارات المحكمة العليا، مجلس الدولة)**، ج3،ط1، منشورات كليك، الجزائر، ص-ص:1604-1605.

[4] قرار رقم 11 بالملف رقم 005594، صادر بتاريخ 2003/01/07، عن الغرفة الثالثة بمجلس الدولة، قضية(م.م) ضد بلدية عين التوتة (قرار غير منشور)، مأخوذ عن عزري الزين، المرجع السابق، ص:97.

اختصاصها إلغاء قراراتها لأنها مشوبة بعدم الاختصاص المكاني، كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة بناء يمتد أثرها الى بلدية او بلديات أخرى[1].

الواقع مثل هذا العيب نادر الوقوع نظرا لأن الحدود الإقليمية محددة بوضوح وبهذا تعد دائرة الاختصاص واضحة.

ج/- عيب عدم الاختصاص الزمني

يتحقق هذا العيب في القرار الإداري الخاص برخصة البناء في حالة صدورها من

موظف لم يعد يملك الصفة للقيام بذلك او انه صدر خارج المدة التي يقررها القانون[2]. ومثال ذلك ان يصدر قرار رخصة بناء من سلطة سحب منها هذا الاختصاص، او انتهت مهامها طبقا للقانون فقراراتها تكون مشوبة بعيب عدم الاختصاص الزمني، كذلك الحال في حالة تجاوز المدة الزمنية المحددة لرد الإدارة.

هذا ما اكده قرار صادر عن الغرفة الادارية بالمحكمة العليا: " ... من المقرر قانونا ان دراسة الملف الكامل لطلب رخصة البناء يتم في اربعة اشهر على الاكثر ابتداء من التاريخ الذي سلم فيه للإدارة المعنية الملف المذكور وتعطي الإدارة لصاحب الطلب وصلا بذلك وتمنح رخصة البناء او ترفض صراحة خلال المهلة المحددة أعلاه، ومن ثم فإن رسالة الوالي المتضمنة الرفض لأسباب غير ثابتة بعد مضي المدة المحددة قانونا يعد تجاوزا للسلطة ومتى كان الامر كذلك استوجب ابطال قرار الرفض ..."[3].

من خلال ما سبق فان عدم الاختصاص يعد من العيوب الجوهرية التي تلحق بقرارات رخصة البناء، وهو يتميز بخاصيتين هما:

_ عيب الاختصاص من النظام العام، فيستطيع القاضي التصدي لهذا العيب حتى من تلقاء نفسه[4]، كما يمكن للطاعن ابداء الدفع بعيب الاختصاص في اي مرحلة تكون عليها الدعوى.

_ يمكن تصحيح القرار المعيب بعدم الاختصاص بالإجازة اللاحقة من الجهة المختصة[5].

---

[1] بزغيش بوبكر، **رخصة البناء {آلية رقابة في مجال التعمير}** ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007،ص:89.

[2] مصطفى ابو زيد وماجد راغب الحلو، **الدعاوى الادارية { دعوى الإلغاء- دعوى التسوية}**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2005، ص:210.

[3] قرار المحكمة العليا، الغرفة الادارية، رقم 68240، مؤرخ في 1991/07/21، المجلة القضائية، العدد1، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر، 1992، ص:153.

[4] ماجد راغب الحلو، **القضاء الاداري**، دار الفكر العربي، الاسكندرية، مصر، 1995،ص:37.

[5] عزري الزين، المرجع السابق، ص-ص:98-99.

ثانيا: عيب الشكل والإجراءات

لا يكفي ان تصدر الجهة المختصة قراراتها المتعلقة برخصة البناء في حدود اختصاصها بل اوجب القانون ان تصدر في شكل معين وإجراءات محددة[1].

يقصد بالشكل المظهر الخارجي للقرار الاداري، القالب المادي الذي يفرغ فيه (توقيعا او تسبيب او تحتيا ...)[2] ، اما عيب الشكل يعرف على انه عدم احترام القواعد الشكلية المحددة لإصدار القرارات الادارية، اما الاجراءات فيقصد بها التراتيب التي تتبعها الادارة قبل اتخاذ القرار اي التي تسبق اصداره نهائيا[3].

تخضع تراخيص العمران لقواعد شكلية واجراءات هامة لما يترتب عليها مخاطر تمس مباشرة الأرواح والممتلكات ناهيك عن ارتباطها بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية.

أ/- الشكل

الاصل ان الادارة عند قيامها بإصدار القرارات الادارية لا تلزم بشكل او اجراء معين ما لم ينص القانون ويلزمها بخلاف ذلك[4].

وفي مجال العمران ألزم المشرع الجهة الادارية المختصة بإصدار قراراتها بالموافقة او الرفض او التأجيل بتعليلها وذلك طبقا للمادة 62 من القانون 90-29، وفي حالة عدم احترام هذه الشكلية يكون القرار معيبا بعيب الشكل لأن الشكل يعد عنصرا اساسيا وجوهريا يتحقق بمجرد ذكر الاسباب في صلب القرار الاداري بغض النظر عن صحة الأسباب او عدم صحتها[5]، بحيث عدم احترام هذه الشكلية يعتبر تجاوزا للسلطة[6].

من التطبيقات القضائية لخرق الشكليات المحددة قانونا قضى مجلس الدولة بتأبيد القرار المستأنف فيه الذي قضى بإلغاء رخصة البناء التي سلمت للمستأنف نظرا لأنها مشوبة بعيب الشكل كون الرخص موقعة من النائب الثاني لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قانونا[7].

---

[1] عزري الزين، **دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم**، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008، ص:30.

[2] بعلي محمد الصغير، المرجع السابق، ص:131.

[3] المرجع نفسه، ص:189.

[4] بوضياف عمار، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والادارية**، دار جسور، الجزائر، 2009، ص:187.

[5] عزري الزين، المرجع السابق، ص:31.

[6] بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص:90.

[7] قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم 003591، العدد31، المؤرخ في 2001/01/14، (غير منشور)، مأخوذ عن بوضياف عمار، **المرجع في المنازعات الادارية (الجوانب التطبيقية للمنازعة الادارية)**، القسم الثاني، دار جسور، الجزائر، 2013، ص:416.

ب/- عيب مخالفة الإجراءات

يحيط المشرع قرارات رخص العمران بقواعد اجرائية، الهدف منها حماية المصلحة العامة والخاصة للأفراد[1] فإتباع مثل هذه القواعد يحول دون اتخاذ قرارات إرتجالية ومتسرعة، ومتى امتنعت الإدارة عن اتباع الاجراءات المقررة قانونا كلها او بعضها او اتباعها على خلاف ما تقضيه النصوص القانونية بطل القرار[2] .

فمثلا عدم اتباع الجهة المختصة بإصدار رخصة البناء لإجراءات الاستشارة الخاصة في حالة المشاريع الصناعية المستقبلة للجمهور على الوجه الصحيح قانونا تثبت للقاضي إلغائه لعيب في الإجراءات كعدم الاستشارة، حيث تعد هذه الإجراءات الادارية الأكثر خضوعا لرقابة القاضي الاداري.

وتطبيقا لهذه الاحكام صدور قرار عن مجلس الدولة اكد فيه تأبيده للقرار المطعون فيه الصادر عن الغرفة الادارية بمجلس قضاء الجزائر، القاضي بإلغاء رخصة البناء الممنوحة للدائرة الحضرية لبلدية مراد رايس الى المستأنف السيد (م . ع) لأنها سلمت خلافا لقواعد التهيئة والتعمير ولا تحتوي على رأي احدى اللجان الاستشارية (الهيئات الاستشارية المختصة التي يعتبر رأيها واجب في البنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري لذلك قرار رخصة البناء يعد باطلا)[3] .

يتأكد بهذا ان عدم القيام بإجراء الاستشارة يعد إغفالا لإجراء جوهري يترتب عليه إلغاء قرار الرخص بسبب عيب الشكل والإجراءات.

الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية

لا تقتصر رقابة القاضي الاداري على عيوب عدم المشروعية الخارجية لقرارات رخص العمران انما تمتد الى عيوب عدم المشروعية الداخلية التي تتعلق اما بمحل القرار الاداري المطعون فيه، ومدى مطابقته للقانون، او تتعلق بركن الهدف او الغاية من اصدار هذا القرار، او تتعلق بركن السبب.

أولا: عيب المحل{ مخالفة القانون}

قد تخالف الجهة المختصة بإصدار قرارات الرخص العمرانية القوانين و النصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني فيكون قرارها مشوبا بعيب مخالفة القانون، لذلك اشار

[1] مصطفى ابو زيد فهمي وماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص:233.
[2] عزري الزين، المرجع السابق، ص:30.
[3] قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم 417 بتاريخ 2001/07/16، (غير منشور)، مأخوذ من بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الادارية (الجوانب التطبيقية للمنازعة الادارية)، القسم الثاني، مرجع سابق، ص:416.

المشرع في الفقرة الأولى من المادة 62 من القانون رقم 90-29 ان رفض طلب رخص العمران يجب ان يكون مسببا بأسباب مستخرجة من احكام القانون.

لذا تنصب رقابة القاضي الاداري على بحث مدى مطابقة قرارات الادارة لأحكام قانون، لاسيما تلك المتعلقة برخصة البناء[1] ، { المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط لشغل الاراضي } ومتى تجاوزت تبث للقاضي سلطة الغائها.

هذا ما أكده قرار صادر عن الغرفة الادارية بالمحكمة العليا قضية (ب. ج) ضد المجلس الشعبي البلدي بسكيكدة يبين فيه : ان للإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة والقرار المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب الخطأ في تطبيق القانون.

ان الادارة في القضية لم تتخذ موقفا فيما يخص طلب الطاعن (ب. ج) لرخصة البناء، رغم فوات المدة القانونية لم يتلقى جوابا قطعيا بالقبول او بالرفض ما استوجب ابطال القرار الاداري الضمني نتيجة الخطأ في تطبيق القانون وفوات المدة القانونية للبت في الطلب، وهذا ما ذهبت اليه الغرفة الادارية بالمجلس القضائي وأيده القرار الحالي للغرفة الادارية بالمحكمة العليا[2].

وهناك قرار آخر عن مجلس الدولة في قضية ضد والي ولاية ورقلة ، استأنف المستفيد من رخصة البناء، القرار الصادر عن اول درجة قضي بإلغائه هذه الرخصة التي استفاد منها رغم امتلاكه للأرض، وذلك لأنه حصل على هذه الرخصة مقابل التنازل عن دين في ذمة البلدية ولقد ايد مجلس الدولة القرار المستأنف لأن اجراء تسليم رخصة البناء يحكمه القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 وبالتالي تسليمها مقابل تنازل عن دين في ذمة البلدية يعد تصرفا مخالفا للقانون يرتب بطلان الرخصة[3].

يأخذ عيب مخالفة القانون صور عديدة، فقد يكون مخالفة مباشرة لقاعدة قانونية، خطأ في تفسير القاعدة القانونية، خطأ في تطبيق هذه القاعدة[4].

فالمخالفة المباشرة لقاعدة قانونية كما هو الحال في القرار الأول المذكور أعلاه بحيث تجاهلت الادارة القاعدة القانونية وتصرفت على خلافها بحيث رفضت منح الترخيص بالبناء رغم توافر كافة الشروط المقررة قانونا.

---

[1] بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص:93.

[2] مأخوذ عن عمار بوضياف ، **منازعات التعمير في القانون الجزائري " رخصة البناء والهدم"** ، مجلة الفقه والقانون، العدد03، مجلة شهرية مغربية تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية، جانفي 2003، ص:07.

[3] قرار مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، مؤرخ في 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة، العدد09، منشورات الساحل،2009 ، ص- ص:91-93.

[4] أحميد هنية، المرجع السابق، ص- ص:53-59.

اما الصورة الثانية الخطأ في تفسير قاعدة قانونية في القرار الثاني من خلال إعطاء مقصود مخالف لمقصد المشرع من منح رخصة البناء لشاغل قانوني لعقار بموجب عقد اداري على اساس انه لم يقدم عقد الملكية.

اما الصورة الاخيرة تتجلى في الخطأ في تطبيق القاعدة القانونية على الوقائع كإصدار قرار الترخيص بالبناء على ارض فلاحية دون التحقيق من طبيعة الارض، ذلك ان مشروعية القرار الاداري تتوقف على تحقيق الحالة الواقعية للشروط التي تطلبها القانون[1] ، كذلك الحال في حالة عدم احترام القواعد المتعلقة بحماية المناطق الأثرية.

ثانيا: عيب الانحراف بالسلطة

يشترط لصحة القرار الاداري ان يهدف الى تحقيق غاية مشروعة والا عيب الانحراف بالسلطة، ويرتكز عيب الانحراف بالسلطة في قرارات رخصة البناء على مخالفة احكام قانون العمران في الحالات التي يمنح فيها المشرع للإدارة سلطة تقديرية في اصدار القرار[2] ، باستهدافها غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية، كمنح البلدية قرار متعلق برخصة بناء مصنع في حي سكني ولم تراع فيه الشروط البيئية بشكل دقيق، وبهذا خالفت قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران كالمحافظة على المواقع والجوار.

وايضا اساءة استعمال الاجراءات الخاصة بمنح الرخصة[3] ، ولأجل توضيح ذلك سنحاول ذكر بعض الاجتهادات القضائية:

قرار صادر عن المجلس الاعلى يقضي بالتصريح بالبطلان لقرار رئيس دائرة بئر مراد رايس لعيب تجاوز السلطة حيث ان رئيس دائرة بئر مراد رايس اصدر قرارا ضد (أ. ر) يأمره فيه بالتوقف عن اشغال البناء لمساسه بالنظام العام، رغم ان الطاعن (أ. ر) قد تحصل مسبقا على جميع الرخص الادارية بما فيها رخصة البناء، حيث وبعد ان بدأ الطاعن بالبناء تبين للإدارة ان البناء يمس النظام العام العمراني الذي كان الأولى بها تفحص هذه النقطة اثناء إجراءات التحقيق لذلك اعتبر قرار رئيس الدائرة مشوبا بخطأ ، فيه تعسف في استعمال السلطة { تجاوز في السلطة} مما استوجب ابطاله والغاءه من قبل المجلس الأعلى[4] .

في قرار آخر صادر عن المحكمة العليا قضى بإبطال القرار المطعون فيه لتجاوز السلطة حيث ان المبدأ المعتمد في هذه القضية ان دراسة ملف رخصة البناء تم في اربعة اشهر

[1] عزري الزين، المرجع السابق، ص- ص:106- 107.
[2] عزري الزين، المرجع نفسه، ص:39.
[3] عزري الزين، المرجع السابق، ص- ص:116- 117.
[4] قرار المجلس الاعلى رقم 22236 مؤرخ في1981/07/11، نشرة القضاة، العدد03، 1986،ص:73.

على الأكثر ابتداء من تاريخ تسلم الادارة المعنية للملف والذي تعطى مقابله وصلا لصاحب الطلب، وبعدها تمنح رخصة البناء او ترفضها في حدود تلك المهلة.

وفي قضية الحال قام المدعي (ت. ع) بتقديم ملف لبلدية معالة ولاية البويرة للحصول على رخصة لبناء مسكن عائلي، حيث ان بعد انقضاء المدة الزمنية بالاطلاع على الملف (04 اشهر) لم يتلق اي جواب مما جعله يوجه طعنا اداريا مسبقا للوالي حيث قام الوالي بالرد عليه بالرفض بسبب القرار بعدم صحة صفة المالك للسيد (ت .ع) على القطعة الارضية لأنه تم نزعها من اجل المنفعة العامة سابقا سنة 1961.

لذلك قضت المحكمة العليا بقبول الطعن وابطال مقرر تسليم رخصة البناء لأن رسالة الوالي المتضمنة الرفض جاءت لأسباب غير ثابتة وبعد مضي فترة محددة قانونا[1] .

ثالثا: عيب السبب

يعد عيب السبب آخر العيوب التي اوجدها مجلس الدولة الفرسي كعيب مستقل بذاته ويقصد به انعدام الوقائع المادية والقانونية او وقوع خطأ في تقديرها وتكييفها وتفسيرها خلال صدور قرار اداري معين من قبل السلطة الادارية المختصة ويأخذ عيب انعدام السبب العديد من الصور تكمن في انعدام الوجود المادي للوقائع والخطأ في الوصف والتكيف القانوني للواقعة[2] .

❖ **انعدام الوجود المادي للوقائع**

يجب ان يكون قرار الادارة المتضمن رفض منح رخصة البناء مبنيا على الوجود الفعلي للحالة { القانونية او المادية} التي تبرر الرفض كوجود قطعة البناء في مجال معلم تاريخي، ومتى تبين للقاضي انها قائمة يرفض الطعن لعدم التأسيس اما اذا ما تبين انها غير قائمة فعليا يصدر حكمه بإلغاء القرار المطعون فيه لانعدام السبب كوجه للإلغاء[3].

❖ **الخطأ في الوصف والتكييف القانوني للواقعة**

يتمثل في خطأ الادارة في اسناد الوقائع بصورة صحيحة الى القوانين التي تحكمها وكذا الخطأ في تفسيرها وهكذا تصدر الادارة قرارات تستند الى وقائع غير مؤسسة قانونا[4]

.

[1] قرار المحكمة العليا رقم 68240 مؤرخ في 1990/07/28، المجلة القضائية، العدد01، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا،1992،ص:153.

[2] بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص:91.

[3] بعلي محمد الصغير، المرجع السابق، ص:46.

[4] بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص:92.

ومن بين قرارات المحكمة العليا بخصوص الخطأ في التكييف القانوني للواقعة، في القرار الذي الغى قرار رئيس دائرة بئر مراد رايس القاضي بهدم السور الذي قام ببنائه السيد (أ. ر) حول منزله ببئر خادم، بحجة ان بناء هذا السور يخل بالنظام العام العمراني عن طريق الإخلال بالأمن العام بالرغم من ان صاحب المنزل كان قد تحصل على رخصة بناء هذا السور ، فطعن السيد (أ. ر) في الدائرة لأن قراره غير مؤسس حيث لا توجد وقائع الإخلال بأمن العام من جراء السور[1] .

[1] قرار المحكمة العليا ، الغرفة الادارية، رقم 22236، مؤرخ في 1981/07/11،نشرة القضاة، العدد03،المدرية العامة للشؤون القضائية والقانون ، وزارة العدل،1986، ص- ص: 73- 76.

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الاداري في دعوى التعويض الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

تعد دعوى المسؤولية او دعوى التعويض المظهر الثاني لتدخل القضاء الإداري في مجال ممارسة الرقابة على الاعمال والقرارات الادارية الصادرة في مجال العمران والبناء، وذلك بالنظر الى خضوع اعمال الادارة بصفة عامة وفي مادة التعمير بصفة خاصة لرقابة القضاء الاداري ولقواعد المسؤولية الادارية للإدارة، التي يمكن ان تبنى المسؤولية فيها على اساس الخطأ او دون خطأ، وفي هذا المجال يراعي مبدأ مساواة المواطنين امام الأعباء العامة ويظهر تطبيق ذلك في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، كما تقوم المسؤولية الإدارية دون خطأ ايضا على اساس فكرة المخاطر وتحمل التبعة ومن هنا سنحاول في هذا المبحث تبيان أساس المسؤولية الادارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء وذلك من خلال (المطلب الاول) والتركيز على أثر المسؤولية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء(كمطلب ثاني).

المطلب الاول: أساس المسؤولية الادارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

ان القضاء كرس نظرية مستقلة للمسؤولية الادارية ، الامر الذي يثير مسألة البحث عن الأساس الذي يمكن الاستناد عليه لتحديد مسؤولية الادارة، ولكن في مادة التعمير والبناء تحديدا، ولا سيما فيما يخص تراخيص اعمال البناء التي تصدرها السلطات الادارية في هذا المجال الامر الذي سيكون محل بحث في اطار هذه الدراسة حيث سيتم التطرق الى فرعين الاول مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مادة التعمير والبناء، على ان يخصص الفرع الثاني لمعالجة مسؤولية الادارة ولكن حال غياب الخطأ.

الفرع الاول: مسؤولية الادارة على اساس الخطأ

انتهت منذ امد طويل تلك النظرية القائمة على اساس عدم مساءلة الدولة بالتعويض عن اخطاء الجهات الادارية، كونه يتنافى مع ما تتمتع به الدولة من سيادة، وهذا ما لا يمكن التسليم به، ذلك ان خضوع الدولة للقانون والتزامها بالتعويض عن اعمالها التي يمكن ان تسبب اضرارا للأخرين لا يمكن ان يمس البتة بسيادتها.

فالأصل العام ان مسؤولية الادارة هي مسؤولية خطئية، وان كانت للمسؤولية الادارية نظريتها المتميزة عن المسؤولية التقصيرية في القانون الخاص، الا انه من حيث الأركان العامة للمسؤولية ، هذه الأركان واحدة من حيث المبدأ سواء في القانون العام او في القانون

الخاص، ومن ثم هناك اركان ثلاثة لابد من توافرها لكي تتحقق مسؤولية الادارة القائمة على الخطأ[1] .

حيث تقضي مسؤولية الادارة على اساس الخطأ، اولا : وجود خطأ ينسب الى الادارة العمل الخاطئ ويكفي ان يكون الخطأ بسيطا في مادة التعمير والبناء، ومن جهة ثانية تحقق الضرر الذي يدعيه المتضرر[2] ، على ان تتوفر ثالثا: العلاقة السببية، والتي مؤداها ضرورة الربط بين خطأ الادارة والضرر الحاصل بصفة مباشرة عن هذا الخطأ.

وهذا ما استقر عليه القضاء الاداري في كل من فرنسا ومصر، ومن بين الاجتهادات حكم المحكمة الادارية العليا المصرية والذي جاء فيه: " مناط مسؤولية الادارة عن القرارات الادارية الصادرة منها هي وجود خطأ في جانبها، بأن يكون القرار الاداري غير مشروع ويلحق بصاحب الشأن ضررا، وان تقوم العلاقة السببية بين الخطأ والضرر..."[3]

وهو نفس القضاء الذي اقر بأن مسؤولية الادارة فيما يتعلق بتراخيص البناء تقوم على اساس الخطأ عندما تصدر قرارات غير سليمة بالبناء بمخالفتها لقواعد البناء، كمخالفة قواعد الارتفاع والتعلية للمباني الامر الذي يسبب اضرارا لمجاوري هذه الأبنية[4] .

أولا: المنح غير المشروع لتراخيص البناء

ان مخالفة السلطة الادارية المخولة قانونا بمنح تراخيص اعمال البناء للقواعد التي اقرها المشرع العمراني بصدد هذه الاعمال سواء تلك المقررة بموجب النصوص القانونية او التنظيمية، توجب مسؤولية في مواجهة من تضرر مباشرة من هذه التصرفات غير مشروعة.

ولا سيما وان الفقه والقضاء الاداريين قد اقر بان السلطة التي تتمتع بها السلطات الادارية التي خولها القانون اصدار تراخيص اعمال البناء سلطة مقيدة، فدور الادارة هنا لا يتعدى القيام بعملية مطابقة بين الطلب المقدم والنصوص المنظمة لعمليات البناء[5] .

---

[1] محمد رفعت عبد الوهاب، **القضاء الاداري**، الكتاب الثاني، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005، ص:235.

[2] عزري الزين، **الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مجال العمران**، مجلة العلوم الانسانية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر، العدد02، 2002، ص:83.

[3] حكم المحكمة الادارية العليا المصرية، اورده محمد امين ابو الهواء، **مسؤولية الادارة بالتعويض عن القرارات الادارية غير المشروعة**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الاوسط، 2010، ص: 62.

[4] الطعن لدى المحكمة الادارية العليا المصرية رقم 2970 لسنة 41 ق – جلسة 2001/11/18، والطعن رقم 1147 لسنة 43 ق، جلسة 2002/07/16 اورده محمد ماهر ابو العينيين، **ضوابط مشروعية القرارات الادارية وفقا للمنهج القضائي**، ط01، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2013، ص: 352.

[5] عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص: 649.

وفي هذا الصدد أقر المشرع الجزائري من خلال نص المادة 01/31 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1] : " يحدد مخطط شغل الاراضي بالتفصيل، في اطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، حقوق استخدام الاراضي والبناء".

ولهذا فان مخطط شغل الاراضي: يحدد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع او القطاعات، او المناطق المعنية بالشكل الحضري، والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الاراضي ...".

وكذلك ما نصت عليه المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، والتي جاء نصها كالآتي: " قوام مخطط شغل الاراضي هو ما يأتي :

1/-لائحة تنظيم تتضمن:

أ/- مذكرة تقديم يثبت فيها تلاءم احكام مخطط شغل الاراضي مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذلك البرنامج المعتمد للبلدية او البلديات المعنية تبعا لآفاق تنميتها.

ب/- جانب القواعد التي تحدد لكل منطقة متجانسة ومع مراعاة الأحكام الخاصة المطبقة على بعض اجزاء التراب كما هو محدد في الفصل الرابع من القانون رقم 90- 29 المؤرخ في 1990/12/01 المذكور اعلاه: نوع المباني المرخص بها او المحضورة ووجهتها، وحقوق البناء المرتبطة بملكية الارض التي يعبر عنها معامل شغل الارض ومعامل مساحة ما يؤخذ من الارض مع جميع الإرتفاقات المحتملة..."[2] .

مما يعني ان الادارة لا يمكنها رفض تسليم اي من الرخص الادارية المطالب بها من قبل الافراد، الا اذا اثبتت ان هناك اسبابا جدية وقانونية تستدعي الرفض عملا بقواعد التهيئة و التعمير والمراسيم المطبقة له، وكذا مراعاة بعض القوانين الخاصة كتلك المتعلقة بالمناطق المحمية.

وهذا ايضا تأكيد من خلال نص المادة 52 من المرسوم التنفيذي 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على التزام الادارة بالضوابط التي حددها القانون

والتي على اساسها يمكن منح تراخيص البناء او الامتناع عن ذلك، حيث انه لا يمكن للإدارة منح رخصة البناء إلا اذا ثبت ان هناك تطابقا بين اعمال البناء المراد القيام بها، ومخطط شغل الاراضي والتي نصت على انه: " لا يمكن ان يرخص البناء الا اذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الاراضي المصادق عليه، او مخطط

[1] القانون رقم 90- 29، السابق ذكره.
[2] المرسوم التنفيذي رقم 91- 178، السابق ذكره.

شغل الاراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، او مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك..."[1] .

وفي التطبيق القضائي قضت المحكمة الادارية العليا بالجزائر في قرارها الصادر بتاريخ 1989/01/14 بان: " مسؤولية والي ولاية تيزي وزو ومن معه تأسيسا على خرق القانون، حيث ان القانون يقضي بأن الاراضي المخصصة لتأسيس الاحتياطات العقارية البلدية يجب ان تكون واقعة ضمن حدود النطاق العمراني للمدن والمجموعات السكنية طبقا للمخطط الرئيسي للتعمير الذي يتم تحضيره من طرف المجلس الشعبي البلدي، ومن ثم فإن ادراج قطعة ارض ملك للغير في الاحتياطات العقارية للبلدية في غياب مخطط التعمير يعد خرقا للقانون[2] .

ومما تقدم فان القاضي الاداري بإمكانه ان يرتب المسؤولية الكاملة على اساس خطأ الادارة من خلال قرارات منح تراخيص اعمال البناء غير المشروعة او افعال التعدي، فيصدر قراره بتحميل الادارة المسؤولية عن الضرر اللاحق بالغير، كما يمكن ان يرتب مسؤولية المدعي في نفس الوقت من خلال خطأ صاحب المشروع او المقاول للتقليل من مسؤولية الادارة.

اما عن شروط الإعفاء من المسؤولية في مجال التعمير والبناء، فهي نفسها تلك المأخوذة في القواعد العامة للمسؤولية وهي:

*تصرف الضحية: قد يكون الضحية هو المتسبب بالضرر الذي لحق به، وفي هذه الحالة لا يستحق التعويض اذا كان الضرر ناتجا عن خطئه[3] ، كأن يقدم معلومات ووثائق خاطئة الامر الذي رتب خطأ الادارة وهنا يمكن ايضا تقسيم المسؤولية بينهما.

فالقانون اوجب على الادارة اجراء التحقيقات اللازمة قبل صدور القرار القاضي بمنح رخصة البناء[4] .

*فعل الغير: اذا كان الخطأ يرجع الى شخص ثالث اجنبي عن الضحية او الادارة، فمسؤولية الادارة تختفي تماما في هذه الحالة.

*القوة القاهرة : حيث تعتبر سببا من أسباب إعفاء الإدارة من المسؤولية، على ان تكون

[1] انظر المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 ، السابق ذكره.
[2] قرار المحكمة العليا الجزائرية عن الغرفة الادارية في الملف رقم 57809، الصادر بتاريخ 1989/01/14 ، المجلة القضائية، عدد 04، سنة 1990، اورده كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص: 112.
[3] قارة تركي الهام، **آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابي بكر بلقايد ، تلمسان، الجزائر، 2013، ص: 93.
[4] كمال محمد الامين، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر،2016، ص: 117.

هذه الشروط تحت رقابة السلطة التقديرية للقاضي الاداري.

ثانيا: التعطيل غير المشروع لتراخيص اعمال البناء

ان مطابقة الطلب للشروط القانونية سواء ما تعلق منها بصفة الطالب{ المادة 49 من قانو 90 – 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 42 من المرسوم التنفيذي 15- 19}، او ما تعلق بالوثائق التي تبين انسجام المحل من قواعد العمران وقواعد البيئة، فانه يتعين على السلطة المعينة منح رخصة البناء للطالب بقرار صريح على اعتبار ان رخصة البناء ليست عملا تقديريا فحسب، بل هي اختصاص مقيد للإدارة[1] .

وبذلك فان عدم الادارة المختصة على طالبي تراخيص اعمال البناء، رغم فوات المواعيد القانونية يعد امتناعا غير مشروع قد يرتب مسؤوليتها اذا نتج عن ذلك ضرر، وهو ما يفهم بسهولة ويسر من خلال احكام المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي نصت على ضرورة الالتزام في حالة الرفض او التحفظ ان تبلغ المعني بذلك تبليغا معللا، لان اسباب الرفض يجب ان تستخلص من احكام هذا القانون[2] ، وعليه فان امتناعها عن اداء هذا الالتزام يرتب مسؤوليتها الادارية، ذلك ان اول مظاهر المسؤولية الادارية الواقعة على عاتق الادارة في مجال تراخيص البناء وواجباتها، هو التزامها بمنح رخصة البناء المطلوبة استجابة لضرورة ممارسة احد مظاهر حق الملكية العقارية تحديدا والحقوق العينية العقارية عموما.

غير انه تجدر الاشارة بإمكان الادارة تأجيل البت في الطلب لاعتبارات تتعلق بتحضير المخططات العمرانية، او تغيير في القواعد التنظيمية المتعلقة بالتعمير، الا ان هذا التأجيل يجب الا يتجاوز مدة اقصاها سنة حسب ما ورد في الفقرة الاخيرة من نص المادة 53 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، والا اعتبر ذلك امتناعا غير مشروع من طرف الادارة والتي جاء نصها كالآتي: " ... يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الاجل المحدد للتحضير، ولا يمكن ان يتجاوز ذلك سنة واحد"[3].

الا انه في الواقع العملي نجد ان التأجيل يمتد لأكثر من المدة المحددة قانونا، مما يترتب معه ضرر للمعني بالرخصة، ويمنحه الحق في اللجوء للقضاء طلبا للتعويض .

كذلك فان تصحيح القرارات المعيبة في حالة صدور قرار مخالف لقواعد البناء والتعمير

[1] صليلع سعد، **سلطات رئيس الشعبي البلدي في مجال العمران**، مجلة البحوث والدراسات الانسانية، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة، الجزائر، 2010، ص:304.

[2] كمال محمد الامين، **مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مادة التعمير والبناء**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، العدد02، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، الجزائر ، 2015، ص:390.

[3] انظر المادة 53 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السابق ذكره.

لا يرتب مسؤوليتها ان بادرت الى سحبه خلال المواعيد والآجال القانونية المقررة في هذا الصدد، لأنها بهذا تكون قد التزمت صحيحا بالقانون، وبالتالي لا يمكن للأفراد الادعاء بان ضررا قد لحق بهم من قرار السحب السليم، طالما ان الاجل المقرر لا يزال قائما، وهو نفس الاجل المقرر للطعن القضائي، وذلك لتلافي الاخطاء التي قد تقع فيها الادارة، وحفاظا على الاستقرار القانوني للمعاملات[1] .

وهو الامر الذي عرف له تطبيقا في اجتهادات مجلس الدولة الفرنسي من خلال قراره الصادر بتاريخ1970/01/10 في قضية "TROUILLAS"[2].

ولقد عرف المشرع العمراني الجزائري، صورة مماثلة لهذا الوضع القانوني، وذلك عندما تمنح الادارة المختصة رخصة البناء لطالبها، ثم بعد ذلك يتبين ان القطعة المراد البناء عليها لا تتوافق مع احكام مخطط شغل الاراضي، فتقدم الادارة على سحب رخصة البناء، عملا بالمادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ففي هذه الحالة لا يمكن ان يتعذر صاحب الرخصة بالأضرار التي لحقته من قرار السحب ليطالب بالتعويض، لان الادارة في هذه الحالة قد سحبت قرارا غير مشروع[3].

كما تقوم مسؤوليتها حالة تعديلها، وهي الحالة التي تصدر فيها الادارة قرارا غير مشروع بوقف اعمال البناء او الامر بهدمه، بالرغم من حصول مالك البناء على ترخيص مسبق بذلك من السلطات المختصة بمنح تراخيص البناء، ومن تطبيقات هذه الحالة ما جاء في قرار الصادر عن مجلس الدولة الجزائري.

من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني ان كل عمل اي كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض.

ولما كان ثابتا في قضية الحال، ان البلدية قامت بالتعدي على الجدار، وتحطيمه دون ان تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة ان الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية، رغم ان المستأنف استظهر برخصة البناء محل محضر اثبات حالة، على انه لم يغلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية.

وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها ، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف فيه والذي

[1] بركات احمد، **واقعة السكوت واثرها على وجود القرار الاداري**، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان الجزائر، 2014، ص:281.
[2] عزري الزين، المرجع السابق، ص:168.
[3] كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص:391.

رفض على اساسه تعويض المستأنف[1].

الفرع الثاني: مسؤولية الإدارة دون خطأ

مسؤولية الادارة القائمة بغير خطأ، هي نوع حديث من المسؤولية التي تتحملها الادارة دون ان ترتكب خطأ، وذلك على الرغم ان الخطأ هو الركن الاول والاهم في المسؤولية التقليدية القائمة على اساس الخطأ[2].

حيث ان هناك فئتين من المسؤولية الادارية دون خطأ، وهي اما ان تقوم على اساس المخاطر بتطبيقاتها المتعددة، او على اساس المساس بالمساواة امام الاعباء العامة، وهي حالة لا يمكن اسنادها الى خطأ مرفقي او مخاطر غير عادية، وانما تكون ناتج وضع يتم من خلاله تحميل شخص ما عبئا او ارتفاقا مع استفادة العامة منه.

وبالتالي فمن العدالة ان يتم تعويض المضرور رغم ان نشاط الادارة مشروع، لأنه بغير هذا التعويض سيكون المضرور قد تحمل دون حق ضررا استثنائيا دون عموم الأفراد، وهو ما يمثل إخلالا بالمساواة امام الأعباء العامة.

وحتى يتم التعويض عن المسؤولية الواقعة في حق الادارة بلا خطأ يتطلب الضرر الموجب للتعويض توفر شرطين:

فمن ناحية اولى يجب ان يكون الضرر خاصا بمعنى ألا يصيب عددا كبيرا من الافراد او الهيئات الخاصة، اما من ناحية ثانية فيشترط ان يكون الضرر غير عادي[3].

أولا: المسؤولية على اساس الإخلال بمبدأ المساواة امام الأعباء العامة

ان مبدأ المساواة امام الاعباء العامة يعتبر من المبادئ العامة للقانون الاداري، يطبقه القاضي الاداري ولو في غياب النص القانوني، فليس من المساواة ان يتحمل شخص ما لوحده عبء الاضرار الناتجة عن النشاطات التي تقوم بها الادارة لتحقيق المنفعة العامة[4].

وما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئا عن حادث كما هو الشأن في المسؤولية على اساس المخاطر وإنما نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الاوضاع

[1] القرار رقم 167252، بتاريخ 1998/04/20، المجلة القضائية، العدد01، ص:198.
[2] ماجد راغب الحلو، المرجع السابق، ص:501.
[3] محمد رفعت عبد الوهاب، المرجع السابق، ص:282.
[4] قارة تركي إلهام، المرجع السابق، 59.

والتدابير بسبب آثار على بعض الافراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم ومنها الحق في البناء تحقيقا للمصلحة العامة العمرانية[1].

ومن بين تطبيقات مسؤولية الادارة عملا بهذا الاساس في مادة التعمير والبناء، حالة عدم فرض الادارة احترام قواعد العمران بحيث تتخذ الادارة سلوكا سلبيا بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام هذه القواعد على كل من يقوم بأعمال البناء، وهنا لا وجود للخطأ، ولا يمكن اعتبار هذا الموقف السلبي خطأ طالما ان امر القيام بهذا الاجراء من عدمه من قبيل السلطة التقديرية للإدارة، ولكن المسؤولية غير الخطئية تظل قائمة بسبب عدم اتخاذ الاجراءات الضرورية التي تفرض احترام قواعد التعمير والبناء، والتي توجب التعويض اذا ما وجدت اطراف قد تضررت جراء هذا التقاعس[2].

هذه القاعدة التي نلمسها بوضوح في القضاء الاداري الفرنسي بخصوص قضية السيد "NAVARRA" : حيث انه تقدم بتظلم الى الوالي شاكيا امر البناء الفوضوي الذي يقع على بعد ستين (60) سنتمترا من مسكنه والذي تصب مجاري مياهه القذرة جميعا في ملكيته، ولكن الوالي رغم تذكيره مرارا الا انه لم يتخذ الاجراءات المطلوبة، رغم ان البناء خالف احكام المادة 84 من قانون العمران والسكن الفرنسي.

وامام هذا الوضع رفع دعوى امام القضاء، حيث اقر مجلس الدولة الفرنسي مسؤولية الادارة على اساس المسؤولية دون خطأ لرفع حالة اللامساواة التي اصبح فيها السيد "NAVARRA" بالمقارنة مع بقية افراد المجتمع من جراء الأضرار الخاصة وغير العادية التي تحملها لوحده بسبب عدم سهر الادارة على فرض احترام القواعد المتعلقة بالبناء والتعمير[3].

ومن بين تطبيقات القضائية بخصوص الإخلال بمبدأ المساواة امام الاعباء العامة كأساس لمسؤولية الادارة في مادة التعمير والبناء في القضاء الاداري الجزائري، ما قضى به مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 1999/04/19 بأنه: "... حيث يتضح من دراسة الملف والوثائق المقدمة من طرف المستأنف، انه استفاد من قرار منح قطعة ارض مساحتها 150 مترا مربعا، مؤرخ في 1983/05/03، ثم استفاد من رخصة بناء بتاريخ 1983/05/05.

---

[1] كمال محمد الامين، **مسؤولية الادارة دون خطأ في مادة التعمير والبناء**، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2015، ص:425.

[2] حمدي باشا عمر، **القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا**، دار هومة للنشر ، الجزائر، 2002، ص:367.

[3] قرار مجلس الدولة الفرنسي، اورده: مسعود شيهوب، **المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الاداري**، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، ص:37.

حيث ان هذه الوثائق سلمت له من طرف رئيس بلدية الشراقة.

حيث انه بعد التنظيم الاداري لسنة 1984 اصبحت اولاد فايت بلدية مستقلة عن بلدية الشراقة، وان هذه البلدية الجديدة ملزمة بالالتزامات التي كانت على الشراقة، ولا تستطيع ان تنكر ما التزمت به بلدية الشراقة، ان ما التزمت به هذه الاخيرة أنشأ حقوقا لا يمكن للبلدية الثانية ان تنكرها، وهذا طبقا للقانون الذي أنشأ التنظيم الاداري لسنة 1984.

وانه زيادة على ذلك، لا يمكن للبلدية المستأنف عليها ان تحرم المستأنف وحده، لان مواطنين آخرين استفادوا بحصص ارض في نفس المكان، لكن لم تنزع منهم رغم انهم لم يباشروا في بناء مساكنهم، فلهذا فإن القرار الذي اتخذه رئيس بلدية اولاد فايت غير قانوني ويستلزم البطلان، ولما قضوا بغير ذلك فان قضاة الدرجة الاولى اساءوا تطبيق القانون ويجب ابطال قرارهم"[1].

وبموجب هذا القرار تم رفع حالة اللامساواة التي تضرر منها المستأنف صاحب قطعة الارض والتي كانت الادارة ممثلة في رئيس البلدية اولاد فايت سببا حدوثها.

ثانيا: المسؤولية على اساس نظرية المخاطر

اقام مجلس الدولة الفرنسي بجانب مسؤولية الادارة القائمة على الخطأ، مسؤولية اخرى تقوم بغير خطأ، اي على اساس المخاطر او تحمل التبعة، وتقوم هذه المسؤولية على ركنين فقط، هما الضرر والعلاقة السببية بين الضرر وتصرف الادارة المشروع الذي لا ينطوي على اي خطأ ينسب اليها، ولا تستطيع الادارة ان تنفي مسؤوليتها الا اذا أثبتت انتفاء العلاقة السببية وذلك بوقوع الضرر بفعل اجنبي عنها.

تجد نظرية المخاطر تطبيقا لها في مجال البناء والتعمير بشكل جلي وواضح، من خلال مسؤولية الادارة عن الأشغال العمومية فمن الممكن ان تتسبب هذه الأشغال بأضرار للأفراد سواء في الاموال او الاشخاص عند بناء المنشآت، او بعد تنفيذها على ان القضاء الاداري في هذا الصدد اعتمد معيار صفة المتضرر، فميز بين المشارك في الأشغال العمومية والمرتفق، والغير وذلك لتحديد ما اذا كان هذا النوع من المسؤولية واجب الاستناد على المخاطر فقط ام على الخطأ ايضا[2] .

اما بالنسبة للغير قد يحصل على تعويض اذا اثبت العلاقة السببية بين الضرر الحاصل والاشغال العمومية { العمل الذي ألحق الضرر}، ولا يحصل على تعويض اذا كان للضرر طابع غير عادي، وهذا ما اقرت به المحكمة الادارية بالجزائر العاصمة في 1964/12/11

[1] قرار مجلس الدولة، اورده: كمال محمد الامين، المرجع السابق، ص:131.
[2] محمد كمال الامين، المرجع السابق، ص: 423.

في قضية بعزيزي، الذي رفع دعوى يطالب من خلالها التعويض عما لحق عمارته من اضرار بسبب الاشغال العمومية، رغم عدم حكم القاضي بالتعويض لان البناء تم بصورة غير شرعية الا ان القاضي ذكر ان الادارة مسؤولة قبل الغير، حتى ولو لم يكن هناك خطأ، اي على اساس المخاطر.

اما الأضرار الواقعة على المرتفقين فان التعويض عن الاضرار هنا يخضع لنظام الخطأ، فالأحكام القضائية تقر في اغلبها بالخطأ المفترض في انعدام الصيانة، او عيب في البناء، وهذا ما يجد تطبيقا له من خلال حكم مجلس الدولة الجزائري الصادر بتاريخ 1999/03/08 حينما اقر بمسؤولية البلدية على اساس الخطأ المفترض المتمثل في عدم التزامها باتخاذ الاجراءات والتدابير القانونية لتسييج الحفرة، اي تقاعسها في القيام بأعمال الصيانة العادية والدورية للحفرة[1].

اما الأضرار الواقعة على المشاركين في الاشغال العمومية، فإنها تؤسس على اساس المخاطر الناشئة، اي لا يمكن تحميلها المسؤولية، الا اذا كان لحادث قد نتج عن خطأ ينسب للإدارة، وتبرير ذلك ان المشارك ليس بغريب عن مخاطر العملية، ذلك انه يشارك في انجاز المشروع وتنفيذ الاشغال العمومية، وهذا ما اقرته المحكمة الادارية للجزائر في قرارها في قضية تخص شركة كهرباء وغاز الجزائر.

المطلب الثاني: أثر المسؤولية الادارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء

ان من اهم النتائج المترتبة على تقرير المسؤولية الادارية الآثار الناتجة لصالح او اتجاه الادارة او من صدره لصالحه الحكم القضائي الذي يجوز حجية الشيء المقضي وقوة تنفيذية تجعله قابلا للتنفيذ في مواجهة اطرافه.

الفرع الأول: مسؤولية الادارة عن قراراتها الصادر في مادة التعمير والبناء

يستطيع القاضي حال فصله في دعوى التعويض المرفوعة ضد الاعمال او القرارات الادارية في مجال العمراني، وتوافر اركانها، تقرير مسؤولية الادارة عن تصرفها القانوني المنحرف او عملها المادي الذي يتخذ شكل التعدي، فيصدر القاضي الاداري قراره بتحميل الادارة مسؤوليتها الكاملة عن الضرر اللاحق بالغير، والحكم بالتعويض الذي يغطي الاضرار الناشئة ويجبرها، غير انه يمكن البحث في مدى مسؤولية المتضرر { صاحب المشروع او المقاول} ومساهمته في الاضرار اللاحقة به، فاذا ثبت له مساهمة المتضرر في ذلك يخفض التعويض بحسب درجة او مساهمته في حدوث تلك الاضرار، او إعفاءها من المسؤولية في الحالة يكون سبب الضرر هو خطأ المتضرر وليس الادارة، ويحدث ذلك

[1] محمد كمال الامين، المرجع السابق، ص:127.

مثلا في حالة تسليم الادارة رخصة البناء لطالبها تأسيسا على معلومات او وثائق خاطئة اوردها المعني بملف طلبه مما ادى الى ايقاع الادارة في خطأ، فهنا يمكن تخفيف المسؤولية عن الادارة من خلال توزيع المسؤولية بين الادارة وبين صاحب الحق في البناء المتضرر، الذي يتحمل مسؤوليته عن الخطأ في تقديم معطيات او معلومات خاطئة او غير سليمة، غير ان ذلك لا يؤدي بالضرورة الى إعفاء الادارية التي يتوجب عليها قانونا التحري والتحقق من صحة البيانات والمعلومات المقدمة من طلب الرخصة تحت مسؤوليتها، على انه يمكن اعفاء الادارة من المسؤولية في حالة ثبوت سوء نية طالب الرخصة في تمرير المعطيات المقدمة في ملفه محاولا ايقاع الادارة في المحظور عن طريق تقديم تصريحات كاذبة او وثائق مزورة خصوصا بعدما تتم متابعة وادانته جزئيا[1].

ويجوز للقاضي الاداري ان يوزع المسؤولية بين السلطات العمومية نفسها { البلدية والدولة} كما هو الحال عند اقدام البلدية على هدم بناية انجزت بموجب رخصة قانونية مستندة في ذلك على محضر معيب لشرطة التعمير، او عندما تمتنع مصالح التعمير عن تحرير محضر عن البناء دون رخصة، ويمتنع رئيس البلدية عن اصدار قرار بهدم البناء المضر بالغير، كما يعد الوالي مسؤولا على عدم القيام بسلطة الاشراف والرقابة والحلول في حالة امتناع او تقاعس او عدم تدخل الجهات الادارية المختصة وفقا لأحكام قانوني الولاية والبلدية، وقانون التهيئة والتعمير، مع العلم ان الضرر الذي يرتب مسؤولية الادارة في مادة التعمير والبناء هو بطبيعة الحال غالبا ما يكون ضررا ماديا، غير انه يمكن للقاضي في مادة التعمير ان يقضي بالتعويض للمدعي عن باقي الاضطرابات التي يثبت حدوثها له، متى كانت ناتجة مباشرة عن التصرف الخاطئ للإدارة، كما يمكنه ان يقضي كذلك بالتعويض عن الاضرار المعنوية اللاحقة بالجمعيات التي تدافع عن المحافظة على البيئة العمرانية واستدامتها وعن اطار المعيشة[2] .

الفرع الثاني: مسؤولية المستفيد من الرخص

يراعي القاضي الاداري حال تقديره للتعويض في المنازعات العمرانية مقدار الضرر اللاحق بالمضرور، مع الأخذ في الحسبان التعويضات التي تلقاها هذا الاخير من شركة التأمين، كما يراعي الفائدة التي كان سيستفيد منها صاحب البناء من جراء الرخصة المشوبة بعيب، وتطبيقا لذلك قضت الغرفة الادارية بالمحكمة العليا يوم 1998/04/27 بأنه : " لما كان ثابتا في قضية الحال ان البلدية قد قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه بدون ان تحصل على حكم يرخص لها بذلك، بحجة ان الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم ان المستأنف استظهر برخصة البناء ومحضر اثبات حالة على انه لم يغلق مجرى المياه كما تدعيه البلدية

[1] نويري عبد العزيز، **رقابة القاضي الاداري في مادة رخصة البناء**، مجلة مجلس الدولة، 2008، ص:90.
[2] المرجع نفسه، ص:91.

وعليه فإنها تتحمل مسؤولية خطئها"[1]، ومقابل ذلك قضى مجلس الدولة في قرار اصدره يوم 2007/10/28 بتأييد القرار المستأنف الذي حكم برفض طلب التعويض الذي قدمه المدعي ضد ازالة بناء وحظيرة تم انشاؤهما فوق ارض البلدية دون رخصة[2].

ومما سبق يمكن القول ان سلطة قضاء التعويض في المنازعات العمرانية اوسع نطاقا مقارنة بسلطته في دعوى الإلغاء، وهو ما يجعله يمنح التعويض للمتضرر عن الأعمال الادارية او القرارات الادارية الصادرة عن الادارة في المجال العمراني، بما يؤدي الى جبر الأضرار الناتجة عن عمل او قرار الادارة ضد المتضرر، الامر الذي يجعل دعوى التعويض ضمانة حقيقية لتعويض المتضرر وجبر الأضرار المترتبة على تصرفات او قرارات السلطة الادارية في مادة التعمير والبناء.

[1] المجلة القضائية ، 1998، العدد01، ص:198.

[2] قرار رقم35458 المؤرخ في 2007/10/28، غير منشور، مأخوذ من مجلة مجلس الدولة المتعلقة بالمنازعات العمران 2008، ص:92.

ملخص الفصل الثاني:

نستخلص من هذا الفصل ان ميدان التهيئة والتعمير يشكل قيمة نوعية لذلك فهو محمي بموجب التشريع لذلك نجد ان القضاء يلعب دورا بارزا في مادة التعمير ويظهر ذلك من خلال الفصل في المنازعات التي تطرح عليه سواء من قبل الافراد او الادارة، فمادة التعمير اذن نجدها موزعة في القانون الوضعي ومن بين هذا التوزيع القاضي الاداري الذي له سلطة رقابية على اعمال الادارة التي تمارسها في مجال الضبط الاداري وذلك من خلال اجبار هذه الأخيرة على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية وكذا الرخص التي سبق وان سلمتها للغير.

وتظهر رقابة القاضي الاداري في مادة التعمير وفي مجال رخصة البناء على وجه الخصوص في دعوتين مهمتين يمكن ان ترفع امامه وهي اما دعوى مراقبة المشروعية { دعوى الإلغاء} بالنسبة للقرارات الادارية العديدة الصادرة في مجال البناء، واما دعوى المسؤولية { دعوى التعويض} وما يترتب عنها من تعويض عن الأضرار الناتجة عن خرق الادارة لمبدأ المشروعية او عن تعديلها المتمثل في الأعمال المادية، واخير يمكن القول ان الرقابة المخولة للقاضي الاداري في مادة التعمير عامة وفي مجال رخصة البناء خاصة.



الخاتمة



الخاتمة:

وختاما ومن خلال ما سبق يظهر ان المشرع الجزائري إعتمد قواعد قانونية متدرجة في تنظيم العمران في الجزائر، حيث بدأ بمحاولة القضاء على الفوضى التي عمت البلاد بما أثر سلبا على المظهر الجمالي للمدينة، وهو ما أدى الى العديد من التعديلات في قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية وتقرير قانون جديد لتحقيق مطابقة البنايات وغيرها من القوانين التي تشكل منظومة التهيئة والتعمير في الجزائر، ولقد حاول تنظيم مجال البناء بالتعمير معتمدا في ذلك على فكرة قانونية تصلح لأن تكون الوسيلة الاكثر إستعمال؛ يمكن من خلالها ضبط النشاط العمراني وتقيد حرية الباني بضرورة إحترام قواعد وضوابط البناء والتعمير، تجسدت في فكرة النظام العام العمراني التي تعد قيد على حرية الأفراد في التصرف في ملكيتهم العقارية دون مراعاة المصلحة الخاصة أو العامة للمجتمع.

وبعد العرض التفصيلي لمحتويات المذكرة التي حاولنا الإجابة على الإشكالية التي طرحت في مقدمة البحث تم التوصل الى جملة من النتائج والإقتراحات يمكن تلخيصها فيما يلي:

النتائج:

_تعد فكرة النظام العام العمراني من أنجع الوسائل القانونية التي يمكن من خلالها فرض احترام قواعد البناء والتعمير.

_ النص الصريح أو الضمني على مقتضيات النظام العام العمراني في القانون المقارن أو الجزائري، سواء في قواعد دستورية أسمى أو قواعد تشريعية .

_ وضع آليات تم تحديدها قانونا من أجل تولي مهمة تكريس وتبيين قواعد النظام العام العمراني التي تتمثل في أدوات التعمير .

_نظم المشرع الجزائري عملية البناء من خلال ضوابط أساسية، وركز على محاولة القضاء على الفوضى حيث كان ذلك من خلال وضع أشكال وسياسة مجسدة في العديد من المخططات والتركيز على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الاراضي.

_ كما اهتم المشرع الجزائري بمسألة الوقاية وذلك من خلال التعديلات التي طرأت على القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة له.

_ الآليـة الحقيقيـة للموازنـة بـين سـلطة الإدارة فـي التـدخل للحفـاظ علـى النظـام العـام العمرانـي وممارسـة حـق البنـاء المحمـي والمـنظم قانونـا وذلـك مـن خـلال رقابـة القاضـي الإداري خاصـة وأن قواعد التهيئة والتعمير في قواعد تنظيم إستعمال حق الملكية من خلال تنظيم عملية البناء وضبط شروط الحصول على رخص التعمير والبناء التي تهدف الى الحفاظ على النظام العام العمراني.

_ إن مجال ممارسة الرقابة على الأعمال والقرارات الإدارية الصادرة في مجال العمران والبناء تعد مظهر من مظاهر دعوى التعويض لتدخل القاضي الإداري .

_ خضوع أعمال الإدارة بصفة عامة في مادة التعمير و بصفة خاصة لرقابة القضاء الإداري ولقواعد المسؤولية الإدارية للإدارة.

_ تبنى المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ أو دون خطأ.

_ في مجال التعمير من خلال المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ يجب مراعاة مبدأ مساواة المواطنين أمام الأعباء العامة، ويظهر تطبيق ذلك في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

_ وفي مجال المسؤولية الإدارية دون خطأ تقوم على أساس فكرة المخاطر وتحمل التبعة.

_ يتجلى دور القضاء الإداري في دعوى الإلغاء في مجال البناء والعمران في القرارات الإدارية المستوفية لشروطها الشكلية والموضوعية.

_ دور القضاء الإداري للنظر في مدى مشروعية تلك القرارات وتحديدا في الحكم إما بمشروعية تلك القرارات ورفض الدعوى انتفاء وجه الإلغاء.

_ رقابة القضاء الإداري في دعوى الإلغاء تعد آلية حقيقية لضمان إلتزام الإدارة بأحكام القانون والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء.

_ تعد دعوى الإلغاء وسيلة فعالة من شأنها تمكين صاحب الحق في البناء من ممارسة حقه وفق للشروط والأحكام المنصوص عليها في قوانين العمران و البناء.

_ سلطة قضاء دعوى التعويض في المنازعات العمرانية أوسع نطاقا مقارنة بسلطته في دعوى الإلغاء.

من خلال هذه النتائج لقد تم التوصل الى مجموعة من الاقتراحات نذكر منها :

_ تطبيق النصوص القانونية بحذافيرها .

_ ضرورة وجود قضاء ردعي وصارم في تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير.

_ تنشيط وبعث الدور الحقيقي للبلديات في مجال التهيئة و التعمير .

_ لابد من إعادة التنظيم القانوني لقواعد التهيئة والتعمير في الجزائر لما يستجيب للتغيرات الحديثة في مجال التهيئة و التعمير و واقع التوسع العمراني.

_ الترسانة القانونية بحاجة الى دعم لاسيما في مجال مسؤولية السلطة الإدارية عن عدم قيامها بدورها الرقابي، وبحاجة الى دور فعال للقضاء في مجال الرقابة على تطبيق قواعد التهيئة والتعمير، وتحقيق التوازن بين ضرورة المحافظة على النظام العام الجمالي وحق الملكية.



قائمة المصادر والمراجع



قائمة المصادر و المراجع

اولا: النصوص الرسمية

***القوانين:**

_ الامر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20، **" المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات"**، جريدة رسمية عدد19، سنة 1974. (ملغى)

_ الامر 75-67 المؤرخ في 1975/09/26، **" المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الارض لأجل البناء عليها"**، جريدة رسمية العدد83، سنة 1975.

_ القانون رقم 82-02 المؤرخ في 1982/02/06، **" المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة الارض للبناء عليها"**، جريدة رسمية عدد06، سنة 1982.

_ القانون رقم 83-03 المؤرخ في 1983/02/05، **" المتعلق بحماية البيئة "**، جريدة رسمية عدد 06، سنة1983. (ملغى)

_ القانون رقم 87-03 المؤرخ في 1987/01/27، **" المتعلق بالتهيئة والعمرانية"**، جريدة رسمية عدد 05، سنة 1987.

_ القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، **" المتعلق بالتهيئة والتعمير "**، جريدة رسمية عدد52، سنة 1990. المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 2004/08/14، جريدة رسمية عدد49، سنة 2004.

_ القانون رقم 01-19 المؤرخ في 2001/12/12، **" المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وازالتها"**، جريدة رسمية عدد77، سنة 2001.

_ القانون رقم 01-20 المؤرخ في 2001/12/12، **" المتضمن تهيئة الاقليم وتنمية المستدامة"**، جريدة رسمية عدد77، سنة 2001.

_ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/04/17، **" المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية"**، جريدة رسمية عدد 14، سنة2011.

_ القانون 11-10 المؤرخ في 2011/06/22، **" المتعلق بالبلدية"**، جريدة رسمية عدد 37، سنة 2011.

***المراسيم التنفيذية:**

_ المرسوم التنفيذي 81- 380 المؤرخ في 1981/12/26، **" المتعلق بتحديد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصاتها في قطاع التخطيط والتهيئة العمرانية "** ، جريدة رسمية عدد52، سنة1981.

_ المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 1985/08/13، **" المحدد لكيفيات تسليم رخصة البناء ورخصة التجزئة الاراضي المخصصة للبناء"**، جريدة رسمية عدد34، سنة 1985.

_ المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المؤرخ في 1985/08/13، **" يحدد شروط تسوية اوضاع شاغلي قطع اراضي عمومية او خاصة كانت محل عقود و/او مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها"** ، جريدة رسمية عدد 34، سنة 1985.

_ المرسوم التنفيذي رقم 90-328 المؤرخ في 1990/10/27، **" المحدد لقواعد تنظيم مصالح التجهيز الولائية وعملها"**، جريدة رسمية عدد 46، سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-97 المؤرخ في 1998/03/18، جريدة رسمية عدد17، سنة 1998.

_ المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/28، **" المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء"**، جريدة رسمية عدد 26، سنة 1991.

_ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28، **" المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك"**، جريدة رسمية عدد 26، سنة 1991.

_ المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/28، **" المحدد لكيفيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلق به"**، جريدة رسمية عدد 26، سنة 1991، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-317 المؤرخ في 2005/09/10، جريدة رسمية عدد62، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12 -148 المؤرخ في 2012/03/28، جريدة رسمية عدد 19، سنة 2012.

_ المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 1991/05/28، **" المحدد بإجراءات اعداد مخططات شغل الاراضي والمصادق عليها ومحتوى الوثائق المتعلق بها"**، جريدة رسمية عدد 26، سنة1991،المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-318 المؤرخ في 2005/09/10، جريدة رسمية عدد62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 12-166 المؤرخ في 2012/04/04، جريدة رسمية عدد 21، سنة2012.

_ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، **" يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا اجراءات المراقبة"**، جريدة رسمية العدد06، سنة2006.

_ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25، **"يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها"**، جريدة رسمية عدد 07، سنة 2015، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 2020/11/22، جريدة رسمية عدد71، سنة 2020.

ثانيا: المؤلفات

معجم: : لسان العرب لابن منظور حرف الراء ، باب الراء.

_ اسماعيل نجم الدين زنكنة، **"القانون الاداري البيئي"**، - دراسة تحليلية مقارنة- ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2012.

_ السيد احمد مرجان، **"تراخيص اعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والاوامر العسكرية والقرارات الوزارية واحدث احكام القضاء"**، ط1، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2002.

_ الزين عزري، **"قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها في التشريع الجزائري"**، ط1، دار الفجر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

_ بشير التيجاني، **"التحضير والتهيئة العمرانية في الجزائر"**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

_ حمدي باشا عمر، **"نقل الملكية العقارية"**، ط1، دار هومة، الجزائر، 2000.

_حمدي باشا عمر، **"القضاء العقاري في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا"**، دار هومة للنشر، الجزائر، 2002.

_ خالد عبد الفتاح، **"التعليق على قانون المباني"**، دار الكتب القانونية، مصر، 2007.

_ زاهية حورية سي يوسف، **"دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية"**، ط1، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017.

_ سجي محمد عباس الفاضلي، **"دور الضبط الاداري البيئي في حماية جمال المدن"**، - دراسة مقارنة- ط1، مكتبة دار السلام القانونية، مصر، 2017.

_ صافية اولد رابح اقلولي، **"قانون العمران الجزائري اهداف حضرية ووسائل قانونية"**، ط3، دار هومة، الجزائر، 2017.

_ عايدة دريم، **"الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"**، ط1، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

_عادل السعيد محمد ابو الخير، **"الضبط الاداري وحدوده"**، مطابع الطوبجي التجارية، القاهرة، مصر، 1993.

_ عبد الحليم عبد المجيد مشرف، **"دور سلطات الضبط الاداري في تحقيق النظام العام واثره على الحريات"**، - دراسة مقارنة- دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1998.

_ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، **"دعوى الغاء القرار الاداري"**، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 2008.

_ عدنان الزنكة، **"سلطة الضبط الاداري في المحافظة على جمال المدن وروائها"**، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.

_ عصام علي الدبس، **"القانون الاداري"**، الكتاب الاول، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الاردن، 2014.

_ علي بن حمادية بلحسن ليليش، **"القاموس الجديد"**، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1991.

_ عمار بوضياف، **"دعوى الالغاء في قانون الاجراءات المدنية والادارية"**، دار جسور، الجزائر، 2009.

_ عمار بوضياف، **"المرجع في المنازعات الادارية { الجوانب التطبيقية للمنازعات الادارية}"**، القسم الثاني، دار جسور، الجزائر، 2013.

_ عيسى مهزول، **"صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"**، ط1، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

_ عيد محمد مناحي المنوخ العازمي، **"الحماية الادارية للبيئة"**، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2009.

_ لمية كمال، **"احترام المساحات الخضراء والمناظر الطبيعية والبيئية في حال وجود العمارات"**، دار النشر، 2012.

_ ماجد راغب الحلو، **"القضاء الاداري"**، دار الفكر العربي، الاسكندرية، مصر، 1995.

_ محمد الامين كمال، **"دروس في قانون التهيئة والتعمير"**، دار بلقيس، الجزائر، 2017.

_ محمود عاطف البنا، **"الوسيط في القانون الاداري"**، ط2، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1992.

_ محمد بدران، **"مضمون فكرة النظام العام ودورها في مجال الضبط الاداري"**، - دراسة مقارنة بين القانون المصري والفرنسي- دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1992.

_ محمد الصغير بعلي، **"القرارات والعقود الادارية"**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر،2017.

_ محمد الصغير بعلي، **"الوسيط في المنازعات الادارية"**، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

_ محمد رفعت عبد الوهاب، **"القضاء الاداري"**، الكتاب الثاني، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2005.

_ محمد ماهر ابو العينين، **"ضوابط مشروعية القرارات الادارية وفق للمنهج القضائي"**، ط1، المركز القومي للإصدارات القانونية، مصر، 2013.

_ مسعود شيهوب، **"المسؤولية عن المخاطر وتطبيقاتها في القانون الاداري"**، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر،2000.

_ مصطفى ابو زيد وماجد راغب الحلو، **"الدعاوى الادارية{ دعوى الالغاء، دعوى التسوية}"**، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، مصر، 2005.

_ نعيم مغبغب، **"عقود البناء والاشغال الخاصة و العامة"**، ط3، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2001.

_ نورة منصوري، **"قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع"**، ط1، دار الهدى، الجزائر، 2010.

ثالثا: المجلات العلمية

_ احمد هنية، **"عيوب القرار الاداري حالات تجاوز السلطة"**، مجلة المنتدى القانوني، العدد05، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2008.

_ الزين عزري، **"الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مجال العمران"**، مجلة العلوم الانسانية، العدد 02، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2002.

_ الزين عزري، **"دور القاضي في منازعات تراخيص البناء والهدم"**، مجلة مجلس الدولة عدد خاص بالمنازعات المتعلقة بالعمران، منشورات الساحل، الجزائر، 2008.

_ الزين عزري،**" اجراءات اصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"**، مجلة المفكر، العدد03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر،2008.

_ الزين عزري، **"دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير"**، مجلة الاجتهاد القضائي مخبر اثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2009.

_ خالد بالجيلالي، **"الترخيص بالبناء في الاراضي الفلاحية والغابية"**، مجلة البحوث العلمية في التشريعات البيئية، العدد04، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، الجزائر، 2015.

_ خالد بالجيلالي محمد بالجيلالي، **"الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون رقم 08-15، مجلة التعمير والبناء"**، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيارت، الجزائر، 2017.

_ سعد صليلع، **"سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"**، مجلة البحوث والدراسات الانسانية، العدد06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 اوت 1955، سكيكدة، الجزائر، 2010.

_ صورية زردوم، **"دور القضاء الاداري في منازعات التعمير والبناء"**، مجلة الحقوق والحريات عدد تجريبي مخبر الحقوق والحريات في الانظمة المقارنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013.

_ عبد الرحمان عزاوي، **"الاجراءات والمواعيد في منازعات العمران حالة شهادة المطابقة"**، مجلة العلوم القانونية والادارية، العدد04، جامعة تلمسان، الجزائر، 2008.

_ عبد العزيز نويري، **"رقابة القاضي الاداري في مادة رخصة البناء"**، مجلة مجلس الدولة، 2008.

_ عمار بوضياف، **"منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم"**، مجلة الفقه والقانون، العدد03، مجلة شهرية مغربية تعنى بالدراسات الشرعية والقانونية، 2003.

_ محمد الامين كمال، **"مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مادة التعمير والبناء"**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، جامعة عمار ثليجي، الاغواط، الجزائر، 2015.

_ محمد الامين كمال، **"مسؤولية الادارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء"**، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، عدد02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2015.

_ محمد بن عمارة ميلود دريسي، **"التلوث البصري في الوسط الحضري مظهر تشوه واجهات المباني"**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد04، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، 2017.

_ محمد بن السي حمو المهدي بن مولاي مبارك، **"الضبط الاداري البلدي والحسبة ودورها في حفظ الصحة العامة وجمال المدن"**، - دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي وقانون البلدية الجزائري- ، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد09، جامعة عباس لغرور، خنشلة، الجزائر، 2018.

_ ميلود دريسي، **"تأصيل فكرة النظام العام العمراني في التشريع الجزائري"**، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 06، العدد02، 2020.

_ يوسف بناصر، **"رخصة البناء وحماية البيئة"**، المجلة القانونية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد04، كلية الحقوق، جامعة الجزائر01، الجزائر، 1993.

رابعا: المدخلات

_ محمد بالجيلالي، **"الآليات القانونية لحماية المورث الحضاري والثقافي في الجزائر"**، ملتقى دولي حماية البيئة بين القانون الدولي والتشريع الجزائري، جامعة خنشلة، الجزائر، يومي 09و 10 فيفري 2022.

خامسا: الأطروحات و المذكرات

أطروحات الدكتوراه:

_ احمد بركات، **"واقعة السكوت واثرها على وجود القرار الاداري"**، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2014.

_ اعمر جلطي، **"الاهداف الحديثة للضبط الاداري"**، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016/2015.

_ بلقاسم دايم، **"النظام العام الوضعي والشرعي وحماية البيئة"**، اطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2004/2003.

_ حسام الدين محمد مرسي مرعي، **"السلطة التقديرية في مجال الضبط الاداري في الظروف العادية"**، - دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الاسلامي – اطروحة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الاسكندرية، مصر، 2009.

_ راضية عباس، **"النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر"**، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، تخصص قانون عام، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2015/2014.

_ عبد الرحمان عزاوي، **"الرخص الادارية في التشريع الجزائري"**، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2007.

_ عبد المنعم بن احمد، **"الوسائل القانونية الادارية لحماية البيئة في الجزائر"**، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2009.

_ عربي باي يزيد، **"استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري"**، اطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2015/2014.

_ كمال تكواشت، **"التعمير والبناء في التنظيم واعادة التنظيم"**، - دراسة قانونية- اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، الجزائر، 2017/2016.

_ محمد جمال عثمان جبريل، **"الترخيص الاداري"**، - دراسة مقارنة- اطروحة دكتوراه دولة، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 1992.

_ محمد الامين كمال، **"الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"**، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر، 2016.

_ محمد مصطفى الوكيل، **"حالة الطوارئ وسلطات الضبط الاداري"**، - دراسة مقارنة- اطروحة دكتوراه في الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 2003.

_ نجوى الهواري، **"القسمة الحضرية للأملاك الخاصة"**، اطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2017/2016.

مذكرات الماجستير:

_ ابراهيم غربي، **"البناء الفوضوي في الجزائر"**، مذكرة ماجستير في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2012/2011.

_ الهام قارة تركي، **"آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد، تلمسان الجزائر، 2013.

_ بوبكر بزغيش، **"رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير"**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2007.

_ حسينة غواس، **"الآليات القانونية لتسيير العمران"**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2012/2011.

_ حليمة بريهوم، **"دور القاضي الاداري في تسوية منازعات رخص البناء"**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العام، تخصص منازعات ادارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، الجزائر، 2017.

_ حمدي أمحمد، **"رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري"**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعيدة، الجزائر،2016/2015.

_ حنان بلمرابط، **"سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2013/2012.

_ رفيقة سنوسي، **"ادوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق"**، - دراسة حالة مدنية باتنة- مذكرة ماجستير، معهد الهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2011/2010.

_ سالمة العايز، **"تطبيق الظروف الطارئة في مجال عقود المقاولة"**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، الجزائر، 2014/2013.

_ كاهنة مزوري، **"مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر"**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون اداري وادارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2012/2011.

_ محمد سبتي، **"رخصة البناء في القانون الجزائري"**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص ادارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، الجزائر، 2002/2001.

_ محمد جبري، **"التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"**، مذكرة ماجستير، فرع ادارة اعمال ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر،2005.

_ محمد امين ابو الهواء، **"مسؤولية الادارة بالتعويض عن القرارات الادارية غير المشروعة"**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الاوسط، مصر، 2010.

_ نورة كشكش، **"الآليات القانونية لضبط ظاهرة البناء الفوضوي"**، مذكرة ماجستير، قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ورقلة، الجزائر، 2014/2013.

سادسا : المجلات القضائية

_ مجلة المحكمة العليا، الغرفة الادارية، رقم 22236، نشرة القضاة، العدد03، المديرية العامة للشؤون القضائية والقانون وزارة العدل، 1986.

_ مجلة المجلس الأعلى رقم 22236، مؤرخ في 1981/07/11، نشرة القضاة، العدد03، 1986.

_ مجلة المحكمة العليا الجزائرية، الغرفة الادارية، رقم الملف 57809، المؤرخ في 1989/01/14، المجلة القضائية، عدد04، 1990.

_ مجلة المحكمة العليا، الغرفة الادارية، رقم 68240، مؤرخ في 1991/07/21، المجلة القضائية، العدد01، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، الجزائر،1992.

_ مجلة المحكمة العليا رقم 68240، مؤرخ في 1990/07/28، المجلة القضائية، العدد01، قسم المستندات والنشر للمحكمة العليا، 1992.

_مجلة رقم 167252، المؤرخ في 1998/04/20، المجلة القضائية، العدد01، 1998.

_ مجلة مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم003591، المؤرخ في 2001/01/14، العدد31،

_ مجلة مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، رقم 417، المؤرخ في 2001/07/16.

_ الطعن لدى المحكمة الادارية العليا المصرية، رقم 2970، لسنة 41ق، جلسة 2001/11/18، الطعن رقم1147 لسنة 43ق، جلسة 2002/07/16.

_ مجلة رقم 11 بالملف رقم 005594، صادر بتاريخ 2003/01/07، عن الغرفة الثالثة بمجلس الدولة، قضية (م . م) ضد بلدية عين التوتة.

_مجلة مجلس الدولة رقم 03/10048، الصادر بتاريخ2003/04/15.

_مجلة رقم 03/9618 الصادر بتاريخ 2003/02/25، موسوعة الاجتهاد القضائي الجزائري، قرارات المحكمة العليا ومجلس الدولة، العدد04، 2006.

_ مجلة رقم 35458 المؤرخ في 2007/10/28.

_ مجلة مجلس الدولة، الغرفة الثالثة، مؤرخ في 2008/04/30، مجلة مجلس الدولة، عدد09، منشورات الساحل، 2009.

سابعا المحاضرات:

بن طيبة صونية ، **"دروس في مقياس التهيئة والتعمير"**، موجه لطلبة اولى ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، الجزائر، 2022. http//localhost:8080/jspui/handle/123456789/5773



الفهرس



المحتوى	الصفحة
الشكر والعرفان	
الإهداء	
قائمة أهم المختصرات	
مقدمة	01
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للعمران وحق البناء.....	05
المبحث الأول : مفهوم النظام العام العمراني	06
المطلب الأول: تعريف النظام العام العمراني	06
الفرع الأول: المفهوم اللغوي والإصطلاحي	06
الفرع الثاني: موقف القضاء والتشريع من فكرة النظام العام العمراني.....	10
المطلب الثاني: وسائل تبيين النظام العام العمراني وآليات حمايته	18
الفرع الأول: وسائل تكريس النظام العام العمراني	18
الفرع الثاني: آليات حماية النظام العام العمراني.....	24
المبحث الثاني: مفهوم عملية البناء.....	30
المطلب الأول: تعريف عملية البناء	30
المطلب الثاني: اشكال عملية البناء.....	33
الفرع الأول: البناء المعد للسكن والمعد للنشاطات (تجاري، صناعي، الحرفي، المهني، الفلاحي).....	33
الفرع الثاني : البناء القانوني وغير قانوني.....	34
الفرع الثالث: عقد مقاولة الإنشاء والتعمير	35

خلاصة الفصل	36
الفصل الثاني: دور القضاء الاداري في الموازنة بين التعمير والبناء	37
المبحث الأول: إختصاص القاضي الاداري في دعوى الإلغاء الناشئة عن منازعات التعمير والبناء	38
المطلب الأول: طبيعة القرارات الادارية محل الطعن بالإلغاء في منازعات التعمير والبناء	38
الفرع الأول : الحالات المتعلقة برخصة البناء محل رقابة القاضي الإداري	38
الفرع الثاني : الحالة المتعلقة برخصة التجزئة	44
الفرع الثالث: الحالة المتعلقة برخصة الهدم	45
الفرع الرابع: قرار شهادة التعمير	46
الفرع الخامس: قرار شهادة التقسيم.....	47
الفرع السادس: قرار شهادة المطابقة.....	48
المطلب الثاني: أوجه الإلغاء ضد قرارات التعمير والبناء	50
الفرع الأول: عدم المشروعية الخارجية.....	50
الفرع الثاني: عدم المشروعية الداخلية	54
المبحث الثاني: اختصاص القاضي الاداري في دعوى التعويض الناشئة عن منازعات التعمير والبناء	59
المطلب الأول: اساس المسؤولية الادارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء	
الفرع الأول: مسؤولية الادارة على اساس الخطأ.....	59
الفرع الثاني: مسؤولية الادارة دون خطأ	65
المطلب الثاني: اثر المسؤولية الادارية الناشئة عن منازعات التعمير والبناء	68
الفرع الأول : مسؤولية الادارة عن قراراتها الصادرة في مادة التعمير والبناء	68

الفرع الثاني: مسؤولية المستفيد من الرخص.....	**69**
خلاصة الفصل	**71**
الخاتمة	**72**
قائمة المصادر والمراجع	
الفهرس	
ملخص شامل	



ملخص شامل



تسعى جميع الشعوب وعبر كل العصور الى تنمية مجتمعاتها، وحماية هويتها ومقومات وجودها واستمرارها، ولان العادات والتقاليد وانماط البناء والسكن تعد من بين هذه المقومات، فقد استعانت هذه الشعوب بجملة من الأفكار القانونية، التي استطاعت من خلالها بعث مبادئ واسس نهضتها وبقائها وحمت من خلالها عناصر وجودها، ومن بين هذه الافكار فكرة النظام العام التي تعبر عن مجموعة الاسس والقيم الضرورية لحماية المجتمع ومصالحه وضمان بقائه غير ان مرونة وعمومية هذه الفكرة من جهة، وتطور الحياة الحضرية المعاصر من جهة ثانية، ادى الى ظهور وبروز مصالح اخرى جديرة بالحماية تتمثل في المصلحة العامة العمرانية، وذلك خلال تكريس وجه حديث من اوجه فكرة النظام العام وهو النظام العام العمراني، وللحفاظ على هذا النظام فرض المشرع الجزائري في تشريعات التعمير آلية قانونية لتنظيم عمليات البناء، حيث اقر قبل بدأ هذه العملية وجوب الحصول على رخص من قبل سلطة مختصة قانونا، ويتم ذلك وفق شروط واجراءات يلتزم بها الفرد والادارة كما تترتب على مادة التعمير والبناء رقابة يتولها القاضي الإداري في فض المنازعات وتطبيق القانون بإلزام طرفي النزاع باحترام القانون.

Because customs, traditions, building and housing patterns are among these components, these peoples have used a range of legal ideas through which they have been able to revive the principles and foundations of their renaissance and survival and protect the elements of their existence. Among these ideas is the idea of public order, which expresses the set of foundations and values necessary to protect society and its interests and ensure its survival. However, the flexibility and generality of this idea, on the one hand, and the development of contemporary urban life, on the other hand, have led to the emergence of other interests worthy of protection, namely the interest of the In order to preserve this system, the Algerian legislator imposed in the construction legislation a legal mechanism to regulate construction operations. Before starting this process, licences must be obtained by a legally competent authority, and this is done according to conditions and procedures to which the individual and the administration are committed. The article on construction and building also entails control by the administrative judge in resolving disputes and applying the law by obliging the parties to the dispute to respect the law.