وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي –تبسة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري
بعنوان:

الضبط الإداري والقضائي في مجال التعمير في التشريع الجزائري

إعداد الطالب(ة):
مزالي سوسن

إشراف الدكتور(ة):
مراحي ريم

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
أ.د بن طيبة صونية	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
أ. منصوري نورة	أستاذ(ة) مساعدة قسم –أ-	مناقشا
د. مراحي ريم	أستاذ(ة) محاضرة –أ-	مشرفا ومقررا

السنة الجامعية: 2024/2023

الكلية لا تتحمل اي

مسؤولية على ما يرد في

هذه المذكرة

من آراء


بسم الله الرحمن الرحيم

شكر وعرفان

نحمد الله ونشكره أن وفقنا وأعاننا في إنجاز هذا العمل المتواضع

واعترافا مني لأهل الفضل وتعبيرا عن امتناني

أتقدم بأحر عبارات التقدير للأستاذة "مراحي ريم" التي لم تتوانى في مساعدتي وتشجيعي

والتي لم تبخل علي أي جهد في الإرشاد والنصح.

أشكر كذلك كل الأساتذة الذين بذلوا الجهد وتفانوا في تعليمنا وإكسابنا المعرفة

وشكرا لكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

إهداء

"الحمد لله الذي له الفضل عليه نتوكل وبه نستعين".

من قال أنا لها نالها

لم يكن الحلم قريبا ولا سهلا

لكن بفصل الله صار الصعب سهلا

بكل حب اهدي ثمرة نجاحي وتخرجي إلى فقيدي الذي وددت لو كان وجوده حاضرا في أهم لحظات حياتي "أبي"

إلى ملاكي، وقوة عزمي بعد الله "أمي"

أهديها هذا الإنجاز وممتنة لأن الله قد اصطفاك من البشر لتكوني أما

إلى كل من وهبني الله نعمة وجودهم في حياتي

إلى العقد المتين من كانوا عونا لي في رحلة بحثي إخواني وأختي، وفلذات أكبادهم

سائلة المولى أن يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا والآخرة.

قائمة المختصرات:

قائمة المختصرات باللغة العربية:

1. (ص): الصفحة.
2. (ج.ر): جريدة رسمية.
3. (د.ط): دون طبعة.
4. (د.س.ن): دون سنة نشر.

قائمة المختصرات بالغة الفرنسية:

1. المخطط الوطني:(SNAT)
2. المخطط الجهوي لتهيئة الإقليم:(SRAT)
3. مخطط تهيئة الولاية:(PAW)
4. المخطط العمراني الموجه:(PUD)
5. المخطط العمراني المؤقت:(PUP)

مقدمة



مقـــــدمة:

من أهم المجالات الحيوية والمتغيرة في كامل دول العالم موضوع التعمير، وهو من أبرز المجالات الحيوية في الجزائر أيضا والمتقاطع فيها العديد من الدراسات العلمية سواء كانت اقتصادية أو اجتماعية أو قانونية، فمسألة العمران وحمايته والمحافظة عليه تعتبر من مختلف أشكال التدهور إذ لم تتم معالجته بطرق فعالة وذلك نظرا للعلاقة المباشرة بينه وبين حياة السكان وماله من دور فعال في تأمين المرافق والخدمات الاجتماعية التي تضمن ترقية إطار المعيشة وتحسين البيئة الحضرية.

إن المفهوم العام للملكية الخاصة يتمثل في حرية المالك في استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها وممارسة كافة سلطاته عليها وفق ما يراه مناسبا لتحقيق مصلحته الخاصة حيث نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري على "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة "، إلا أن هذه الحرية مقيدة بضوابط للمحافظة على الصالح العام والنظام العام المتعلق بالعمران وأسسها التي تستأهل وضع ضوابط وأساليب رقابية حيث نصت المادة 677 من القانون المدني الجزائري على "لا يجوز حرمان أي أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون غير أن للإدارة حق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضهما، ونزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"، لذلك كان من الضروري تنظيم مجال التعمير وفق النمط الذي يضمن الانسجام بين المصلحة العامة للإدارة والتي تتمثل في حماية النظام العام العمراني والمصلحة الخاصة للفرد والمتمثلة في الحصول على الرخص والشهادات العمرانية عن طريق فرض الترخيص القبلي للقيام بتلك الأعمال، وتتعداها لتصبح رقابة بعدية.

في الجزائر يتم تنظيم مجال التعمير من خلال العديد من الطرق، ومن بين هذه الطرق نجد الضبط الإداري وأيضا الضبط القضائي. حيث يهدف الضبط الإداري إلى تنظيم عمليات التعمير وفقا للقوانين واللوائح المعمولة بها، أما الضبط القضائي فيتعامل مع النزاعات والمخالفات المتعلقة بالتعمير ويحقق فيها قضائيا. هاته الآليتان تعملان معا لضمان تنفيذ وتطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير في الجزائر .

بالإضافة إلى الضبط الإداري والقضائي يمكن أيضا التطرق إلى أهمية هذا المجال وتـأثيره على التنمية العمرانـــية والاقتصادية في البلاد. حيث يساهم في تطوير المدن وتحسين البنية التحتية وتوفير الإسكان والخدمات العامة، كما يعمل على تنظيم استخدام الأراضي والحفاظ على البيئة والمحافظة على التراث الثقافي للبلاد.

ويقوم الضبط بصفة عامة بتنظيم سلاسة العمليات التنظيمية بطريقة مستدامة وفقا للمعايير والمتطلبات المحددة بشكل قانوني وفعال. وهذا ما نظمته قوانين البناء والتعمير من خلال الرقابة القبلية والبعدية للإدارة على الأنشطة العمرانية، ما استلزم على الإدارة فرض رقابة صارمة عند ممارستها لنشاطاتها وفق ما تتمتع بها من سلطات مختلفة

حسب كل ظرف سواء كان عاديا يكفل الحفاظ على النظام العام، أو استثنائيا يستوجب زيادة سلطات الضبط الإداري .

وبالتالي يستوجب إخضاع عمليات الضبطية الإدارية لرقابة قضائية كونها تعتبر الآلية المثلى لحماية حقوق وحريات الأفراد من كافة أشكال التعسف التي تلجأ لها سلطات الضبط الإداري تحت غطاء حماية النظام العام، وكونه الطريقة الأنجع لحماية المبادئ القانونية نظرا لكونه سلطة محايدة ومنفصلة عن كافة سلطات البلاد العامة الأخرى.

أهمية الدراسة :

استنادا إلى الأهمية التي يحضى بها موضوع التعمير في الجزائر، حيث تكمن في ما ينتج بعد الاعتماد عليه، حيث بالاعتماد على الضبط الإداري والقضائي يتم تحقيق التوازن بين تطلعات التنمية والاحترام للقوانين والحقوق في مجال التعمير وذلك بتعزيز الثقة في الأنظمة القانونية في الجزائر، ويساعد في تحقيق التوازن بين تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية لعمليات التعمير والإسكان وضمان استدامتها في المجتمع.

ولهذا تكتسي هذه الدراسة قدرا من الأهمية على أوجه مختلفة، حيث تتجلى أهمية هذه الدراسة على المدى القانوني في تطوير الضبطية سواء في المجال الإداري أو في المجال القضائي، وهذا ما يعكس قدرة الدولة في تجسيد مبادئها القانونية، التي تضمن حقوق المواطنين كافة والمتعلقة خاصة بمجال العمران.

أما عن أهمية الدراسة على المدى العملي، فتتمثل في إبراز مدى مسؤولية الدولة في إنجاح ضوابطها عن طريق موظفيها تجاه المواطنين، وذلك بتكريس جهود كافة القطاعات الإدارية الخاصة بالعمران مما يدفع إلى تنمية المجال العمراني وبما في ذلك التنمية المحلية.

دوافع اختيار الموضوع:

تباينت دوافع اختيار موضوع البحث بين دوافع ذاتية وأخرى موضوعية تتمثل في:

- الدوافع الذاتية:

مع التحديات المتزايدة التي تواجه العالم مثل التغييرات المناخية والنمو السكاني، وما ارتأينا أن له فرصة للمساهمة في تحسين البيئة الحضرية وتطوير المجتمعات ورغبتنا في تحقيق التغيير الإيجابي، وأيضا الرغبة الشخصية في دراسة التعمير والمساحات الحضرية والاهتمام الشخصي بالعدالة والقانون لما لو دور كبير في خدمة المجتمع كان من الجدير أن يكون محلا للبحث، بتحليل جميع جوانبه وطرحه بالشكل الذي يليق له.

- الدوافع الموضوعية:

إن معظم الدراسات القانونية التي تعرضت لموضوع الضبط إما الإداري أو القضائي لم تتناوله برمته، وإنما تطرقت إلى معالجة مسألة من مسألة بصفة منفصلة ولهذا ارتأينا محاولة وضع دراسة شاملة لموضوع هذا البحث من حيث ضرورة تنظيم العمليات العمرانية على أكمل وجه والتطرق إلى مدى حمايته للمصالح العامة من خلال تطبيق القوانين والمعايير المصدرة في مجال التعمير ومدى حلها للنزاعات والمشاكل التي يمكن أن تنشأ بين الأفراد أو بين الجهات الحكومية، وما مدى تحقيقه للتوازن الاقتصادي والاجتماعي، من أجل تقييم مدى فاعلية ونجاعة الأساليب والقواعد المتبعة والمعتمدة لتطويره.

إشكالية الدراسة:

إن تفاقم أزمات التعمير في الجزائر من خلال الضوابط المسيرة له، وتدخل المشرع بإصدارة العديد من القوانين والتنظيمات الخاصة بإنجاحه من جهة والخاصة بالسهر على حسن تنظيمه من جهة أخرى، نطرح الإشكالية التالية : **إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في التحكم في الأطر القانونية التي تحكم الضبط الإداري والضبط القضائي في مجال التعمير؟**

المنهج المعتمد:

لدراسة هذا الموضوع والتوصل إلى وضع إجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدنا على مناهج عملية تتكامل فيما بينها للإلمام بكافة عناصره تتمثل في :

- **المنهج الوصفي:** وذلك من خلال القيام بوصف كامل لواقع التعمير وما آلت إليه طرق ضبطه عن طريق تفكيك المعطيات الأساسية التي تنظمه.
- **المنهج التحليلي:** وذلك عن طريق استبيان ومناقشة النصوص القانونية، المتعلقة بموضوع البحث، ببغي استخلاص الأحكام التي تتحكم في تنظيم كافة جوانبه، والبحث عن الثغرات القانونية التي يمكن إيجادها ومحاولة تغطيتها.

أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة أساسا إلى:

- محاولة ضبط المفاهيم الأولية للمفاهيم القانونية التي يمكن أن تواجه الباحث لمثل هذا الموضوع.
- إيضاح الإجراءات القانونية المستلزم إتباعها من طرف المواطنين، عندما يقرر هذا الأخير اتخاذ أحد الإجراءات التابعة لهذا المجال.
- إثراء التحصيل القانوني بأفكار جديدة، وإثراء الرصيد الحقوقي بمرجع يعالج مواضيع الضبط في مجال العمراني، الذي لم يتم تتم دراسته بشكل شامل لكافة جوانبه، وإضافة معلومات متواضعة لطلاب المعرفة وكافة الباحثين المهتمين بكذا مواضيع من قريب أو من بعيد.

الدراسات السابقة:

تبنى البحوث سواء كانت الإنسانية أو الاجتماعية أو حتى العلمية على تكدس المعلومات التي نتجت عن جهود قبلية من طرف الباحثين والدارسين في أي مجال، ودأبت أن تكون النتائج المتوصل إليها، بداية لطرح تساؤلات جديدة والغوص في غمار أبحاث أخرى تكون انطلاقتها من نهاية أولئك، وعلى هذا الأساس اعتمدنا في موضوع هذا البحث على العديد من الدراسات السابقة التي أفادتنا في إنجاز هذا الموضوع وأهمها:

- شهرزاد عوابد "سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه في القانون العام، 2016/2015، حيث تناولت مختلف عمليات الرقابة القبلية والبعيدة في مجال التهيئة والتعمير كما تطرقت إلى الرقابة القضائية على مختلف عمليات التعمير كأثر للرقابة الإدارية.

- عايدة ديرم "الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة ماجستر في القانون الخاص، 2009/2008، حيث تناولت آليات الرقابة القبلية والبعدية في مجال التعمير.

صعوبات الدراسة:

بالنسبة للصعوبات التي واجهتنا في إنجاز هذا الموضوع فتمثلت على وجه الخصوص في كثرة المراجع مما صعب علينا تنسيق المعلومات بينهم، وأيضا تشعب محتويات الموضوع مما ألزمنا التذاكي في إنجازه بالأهمية المطلوبة.

تقسيم الدراسة:

في إطار ضبط عناصر هذه الدراسة، تم احترام التقسيم الثنائي المتوازن لفعاليته في الحفاظ على وحدة الموضوع، حيث سنقوم بمعالجة الإشكالية المطروحة بتطبيق المناهج المعتمدة في هذه المذكرة من خلال فصلين. يتضمن الفصل الأول آليات الضبط الإداري في مجال التعمير، والذي ارتأينا تقسيمه إلى مبحثين، يعنى المبحث الأول بتنظيم عمليات البناء باستخدام آليات التعمير، أما المبحث الثاني فخصصناه إلى تنظيم عمليات البناء باستخدام الرخص والشهادات العمرانية، وفيما يخص الفصل الثاني فيتضمن آليات الضبط القضائي في مجال التعمير، وقسمته هو الأخر إلى مبحثين، المبحث الأول بعنوان دعوى الإلغاء كآلية رقابية في مجال العمران، والمبحث الثاني بعنوان دعوى التعويض كآلية رقابية في مجال العمران.

وأخيرا خاتمة تتضمن أهم النتائج متخللة ببعض المقترحات.

الفصل الأول:

آليات الضبط الإداري في مجال التعمير



باعتبار أن الضبط الإداري من أهم وظائف الإدارة، والمتمثلة أهميته في الحفاظ على النظام العام والأماكن العامة عن طريق القرارات التي تقيد بعض حريات الأفراد. حيث يهدف إلى المحافظة على هذا النظام عن طريق عناصره الثلاثة والمتمثلة في الأمن العام والصحة العامة والسكينة العامة بغية تقرير الحريات الفردية التي تستوجبها الحياة الاجتماعية[1].

ويختلف الضبط الإداري من الضبط الإداري العام إلى الضبط الإداري الخاص، بالنسبة للضبط الإداري العام فيمكن القول أنه شكل من أشكال التدخل في حياة الأفراد عن طريق ممارسات السلطة الإدارية والتي تمس بحقوقهم وحرياتهم بغية الحفاظ على النظام العام عن طريق إجراءات سلطة الضبط العام[1]. أما الضبط الإداري الخاص فيقصد به تقييد بعض الأنشطة الفردية بموجب قوانين خاصة تقوم بتنظيم تلك الأنشطة بقصد تحقيق أهداف محددة ويعهد بها إلى سلطة إدارية خاصة. [1]وفي هذا الخصوص يمكن الأخذ بالعديد من التعريفات التي آل إليها العديد من الفقهاء، نذكر منهم:

تعريف عبد الواحد كرم: **"**مراقبة الهيئات الإدارية المختصة للنشاط الفردي وتنظيمه لفرض حماية النظام العام في المجتمع **".[1]**

وتعريف الدكتور ابراهيم شيحا: **"**مجموعة القواعد التي تفرضها سلطة عامة على الأفراد بغية تنظيم حرياتهم العامة أو ممارستهم لنشاط معين بقصد صيانة النظام العام في المجتمع أي تنظيم المجتمع تنظيما وقائيا، وتتخذ هذه القواعد شكل قرارات تنظيمية أو أوامر فردية تصدر من جانب الإدارة وحدها ويترتب عليها تقييد الحريات الفردية**".[1]**

ونضيف أيضا تعريف الفقيه الفرنسي "DELAUBADERE" الذي عرفه بأنه: **"**مظهر من مظاهر عمل الإدارة يتمثل في تنظيم حريات الأفراد وحماية النظام العام**.".[1]**

وأيضا تعريف الأستاذ محيو أحمد الذي يقول بأن الضبط الإداري معنيين هما :"أولا: المعنى العضوي: ويقصد بالضبط الإداري الهيئات المنوطة لها القيام بالمحافظة على النظام العام.

ثانيا: المعنى الوظيفي: فيقصد به مجموع الإجراءات والقرارات والأوامر التي تتخذها الإدارة بهدف حماية النظام العام والمصلحة العامة**".[1]**

---

[1]- طعيمة الجرف، القانون الإداري والمبادئ العامة في تنظيم نشاطات السلطة الإدارية (دراسة مقارنة)،دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة 1، سنة 1978، ص47 .

[1]- عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية، الحماية الإدارية البيئية، دار اليازوري للنشر والتوزيع، طبعة1، عمان، الأردن، ، سنة 2007، ص 173.

[1]- ماجد راغب الحلو، قانون حماية البيئة في ضوء الشريعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية،ص، 91، 2007.

[1]- عبد الله حاج أحمد، مظاهر الضبط الإداري في نظام الحبسة والقانون الإداري الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، أدرار، سنة 2006، ص25.

[1]- مازن ليلو راضي، دراسات في القانون الإداري، الطبعة 1، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2011، ص156.

[1]- مازن ليلو راضي، المرجع نفسه، ص156.

ثم نذهب إلى تعريف الفقيه العربي سليمان الطماوي الذي يرى بأن الضبط الإداري :"حق الإدارة في أن تفرض على الأفراد قيودا تحد بها من حرياتهم بقصد حماية النظام العام."[2]

وحتى الفلاسفة اليونانيون تطرقوا لفكرة الضبط الإداري كالفيلسوف أفلاطون الذي عرف الضبط على أنه: "الحياة واللائحة والقانون في أحسن صورهم التي تحافظ على المدينة."[3]

وبعد التمعن في هذه التعريفات المتقاربة يمكن استخلاص القول بأن الضبط الإداري هو مجموع النشاطات الإدارية الممارسة من قبل السلطة التنفيذية، في حدود القواعد التنظيمية والتدابير الإدارية التي تحد الحريات العامة، مما يهدف إلى صيانة النظام العام في المجتمع وتمارسه تحت رقابة القضاء والذي يتحقق من حسن سيره ومشروعيته وإلى أي مدى يلائم الظروف الواقعية التي تبرره في الحالات العادية والحالات الاستثنائية.[4]

وبالتالي يمكن القول بأن التمدن والتحضر هما لا شك مظهران من مظاهر الالتزام بالضوابط المقررة على شكل قرارات وتنظيمات وقوانين خاصة بحماية المجتمعات العمرانية والهادفة أيضا إلى حماية جمالية المدن في ظل تطور هذه التجمعات وتزايد عدد المدن واتساع رقعتها.[5]

ولحفظ هذه الضوابط كان على الدولة إلزامية توكيل مجموعة من النشاطات والصلاحيات إلى سلطة الضبط الإداري والتي تتيح لها المجال في فرض الرقابة على مختلف الأنشطة العمرانية.

وارتأينا إلى تفسير هذه الطرق والصلاحيات الممنوحة لسلطات الضبط الإداري عن طريق تحديد الآليات المتبعة وكيفية تنظيم عمليات البناء عن طريق آليات التعمير كمبحث أول، وطرقنا إلى تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص والشهادات كمبحث ثاني.

---

[1]- أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 1996، ص399.

[2]- سكينة عزوز، الحريات العامة في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2008، ص158.

[3]- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري-نشاط الإدارة-، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، سنة1984، ص8.

[4]- حسام مرسي، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري –دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي-، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، سنة 2011، ص107/106.

[5]- عمار بوضياف، النشاط الإداري، محاضرات في قسم القانون العام، الأكاديمية العربية المفتوحة، الدنمارك، ص1.

المبحث الأول: تنظيم عمليات البناء عن طريق آليات التعمير:

يتضمن الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير مراقبة النشاط العمراني للأفراد، وتتم هذه المراقبة عن طريق أدوات التعمير والتنظيمات القابلة للمعارضة بها أمام الغير وفق ما حددها المشرع الجزائري في المادة 10 من القانون 90_29 التي نصت على الآتي: "تشكل أدوات التعمير من المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي وتكون الأدوات أيضا التنظيمات التي هي جزء منها قابلة للمعارضة بها أمام الغير."[1]

وعليه فالمخططات هي ركيزة السياسة العمرانية وسنطلع عليها في هذا المبحث بكل تفاصيلها.

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أولا: تعريفه:

عرفت المادة 16 من القانون رقم 90_29 المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير بأنه:"أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية ويضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي "[2]

ويندرج المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ضمن الإطار المحلي التخطيطي للتهيئة والتعمير ويتمثل دوره الأساسي في تقسيم السلطات بين كل من الدولة، الولاية، البلدية وبين مختلف أجهزة الدولة والمؤسسات وفقا لمبادئ اللامركزية وعدم التركيز ووفقا للتوجيهات الأساسية لتهيئة الإقليم المستخلصة من آليات أعلى مثل المخطط الوطني (SNAT) والمخطط الجهوي لتهيئة الإقليم(SRAT) ومخطط تهيئة الولاية (PAW) وكل ذلك طبقا لمبدأ المطابقة الذي يقصد به أن تحترم القاعدة الدنيا القاعدة العليا.[3]

فالمخطط التوجيهي يعد وسيلة جديدة تتناول التجمع الحضري داخل الإطارات الطبيعية والبيئية وينظم العلاقة بينه وبين باقي الأوساط الأخرى الموجودة سواء على المستوى

---

[1]- المادة 10 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير،، المؤرخ في 10 ديسمبر1990، ج ر، عدد52.
[2]- المادة 16 من القانون رقم 90_29 ، المرجع نفسه.
[3]- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة باتنة، الجزائر،2016/2015، ص 16.

المحلي والإقليمي وذلك مع مراعاته لجوانب الانسجام والتناسق بينه وبين المراكز الحضرية المجاورة له.[1]

والمخطط التوجيهي هو عبارة عن:" آلة ذات طبيعة توقعية يوضع لمدة آفاق 20 سنة، وقابل للمعارضة من قبل الغير وهو طريقة تحدد شروط الأشكال والنتائج المتعلقة بتوسيع المحيطات السكنية إلى أفق 20 سنة وينظم التوجيهات الرئيسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية ويقوم بضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي، وهنا يظهر الجانب التقني للمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، ويمكن أن يتكون من تقرير تقني وخرائط ورسوم بيانية وأيضا إحصاءات".[2]

وبالتالي يمكن تعريفه على أنه:"أداة للتخطيط والتسيير الحضري الذي تحدد فيه التوجهات الرئيسية العمرانية لبلدية أو مجموعة من البلديات شريطة أن تكون معينة، ويقوم بضبط التوقعات المقبلة للتعمير مع الأخذ بعين الإعتبار التصاميم المتعلقة بالتهيئة الحضرية والمخططات التنموية، ويضبط الأساليب المرجعية لمخطط شغل الأراضي. وقد جاء كبديل للمخطط العمراني الموجه (PUD) والمخطط العمراني المؤقت(PUP) ".[3]

ويتم تعريفه أيضا على أنه طريقة لتبيان كيفية استعمال وتنظيم حقوق البناء على الأراضي عن طريق تحديد الشكل الحضري لكل منطقة.[4]

ثانيا:مضمونه:

يتضمن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير على مايلي:

1/ تقرير توجيهي: يقوم هذا التقرير بتفسير الوضع القائم والفرضيات الأساسية للتنمية بالرجوع إلى التطور الديمغرافي والاجتماعي والثقافي للبلديات المعنية.[5]وهو أيضا تمهيد للمخطط التوجيهي، حيث تحدد عن طريقه التوجهات العامة للسياسة العمرانية وطريقة التهيئة المقترحة في ظل الفرضيات الرئيسية للتنمية مع مراعاة كل من التطور الاقتصادي، الاجتماعي، الثقافي والسكاني.[6]

---

[1]- صابر بن صالحية، "أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابة على عمليات البناء"، مجلة العلوم الإنسانية، العدد45، جامعة منتوي، قسنطينة، 2016، ص254.

[2]- صافية اقلولي أولد رابح،قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية وسائل قانونية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص44.

[3]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير،تخصص علوم قانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011، ص12.

[4]- منصور مجاجي، أدوات التهيئة والتعمير كوسيلة للتخطيط العمراني في التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات العلمية، 2007، ص13.

[5]- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص174.

[6]- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستر، تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2009/2008، ص 81.

2/ لائحة نظام: حيث تنظم فيه القواعد المطبقة على كل منطقة من المناطق المقسمة حسب أولويات كل منطقة <إما مناطق عامرة، مناطق قابلة للتعمير، مناطق غير قابلة للتعمير، مناطق مبرمجة للتعمير المستقبلي>. ويتم ضبط الارتفاقات والبناءات الممنوعة وأيضا كثافة التعمير حسب كل منطقة، إما المناطق المخصصة لإنجاز المنشآت الكبرى والمساحات التي يشملها مخطط شغل الأراضي وكذا المخاطر المرتبطة بالأراضي[1]. وذلك كما هو محدد في المواد من 20 إلى 23 من القانون رقم 90_29.[2]

3/ الوثائق البيانية: حسب نص المادة 27 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وحسب الحالة وتبعا لأهمية البلدية أو البلديات المعنية:

- بقرار من الوالي بالنسبة للبلديات أو مجموعة من البلديات التي يقل عدد سكانها عن 200.000 ساكن.
- بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، مشترك حسب الحالة مع وزير أو عدة وزراء بالنسبة للبلدية أو مجموعة من البلديات التي يفوق عدد سكانها 2000.000 ساكن ويقل عن 5000.000 ساكن.
- بمرسوم تنفيذي يتخذ بناءا على تقرير من الوزير المكلف بالتعمير بالنسبة للبلديات التي يكون عدد سكانها 5000.000 ساكنا فأكثر تضبط كيفيات تنظيم هذه المادة عن طريق التنظيم. [3]

الفرع الثاني: موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تم تفصيل موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وتوضيح كافة القطاعات في نص المادة 19 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كون أن أساس هذا المخطط الاستعداد المستقبلي ببرمجة مشاريع تتماشى معه في البلدية أو البلديات المعنية، وهذا من خلال تقسيمه للمنطقة التي يتناولها إلى مجموعة من القطاعات[4] محددة كالآتي:

1/القطاع المعمر: هو كل ما يضم الأراضي التي تشغلها البنايات المجتمعة والمساحات الفاصلة ما بينها كالمرافق العمومية والمساحات الخضراء الموجهة لخدمة هذه البنايات المتجمعة، وتشمل أيضا على كل الأجزاء الواجب إصلاحها وحمايتها.[5]

وما يميز هذه القطاعات اكتسابها لحقوق بناء عالية نظرا لكثافة النسيج العمراني من ناحية النشاطات القائمة والبنايات. وبالتالي فالمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لا يقترح

[1]- فؤاد حجري، عقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، سلسلة القوانين الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص193.
[2]- انظر القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[3]- المادة 27 من القانون رقم 90_29، المرجع نفسه.
[4]- منصور محجاجي، مرجع سابق، ص 113.
[5]- المادة 20، من القانون رقم 90_29، المرجع نفسه.

فيها أي توسعات أو إنجاز بنايات جديدة كونها قطاعات مملوءة ومشبعة، لكن قد يفرض فيها إجراء تغييرات في خصائص النسيج العمراني إما عن طريق تكثيف المحيط أو تجديد أو إعادة هيكلة أو صيانة أو ترميم لبعض البنايات القائمة بغية تماشيها مع التطورات الجديدة للحداثة المعمارية.[1]

2/ القطاع المبرمج للتعمير: يتضمن الأراضي المعدة للتعمير على الأمد القصير والأمد المتوسط في مدة (10) عشر سنوات وفقا لجدول الأولويات المنصوص عليه في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نص المادة 21 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وما يميز هذا القطاع قابليتها لانتشار البناء الفوضوي بسبب المضاربة العقارية لأصحاب الأراضي المتمركزة داخل هذه القطاعات، وهذا ما أدى إلى برمجتها على أنها قطاعات حساسة تستوجب اهتمام الإدارة خاصة في مجال الرقابة الإدارية لأشغال البناء التي تتولاها شرطة العمران.[2]

3/ قطاعات التعمير المستقبلية: تناولتها المادة 22 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتتضمن الأراضي المبرمجة للتعمير على الأمد البعيد في مدة 20 سنة.[3]

وللحفاظ على مقتضيات التوسع العمراني الصحيح تم تخصيص هذه الأراضي، واستوجب إخضاعها لارتفاقات مؤقتة بعدم البناء.[4]إلا أنه يمكن الترخيص بالبناء في حالة غياب مخطط شغل الأراضي وفق الحالات المنصوص عليها في المادة 22 من القانون رقم 90_29 والمتمثلة في:

- حالة تجديد وتعويض وتوسيع المباني المفيدة للاستعمال الفلاحي.
- حالات البناءات والمنشآت اللازمة للتجهيزات الجماعية وإنجاز العمليات ذات المصلحة الوطنية.
- حالات البناءات التابعة للبلدية وذات مصلحة عامة والمرخص بها قانونا من قبل الوالي بناءا على طلب معلل من رئيس المجلس الشعبي البلدي.[5]

والهدف المستنبط من نص هذه المادة هو حماية هذا النوع من الأراضي من البناء أساسا وتركها في حالتها الأصلية بالأخص إذا كانت الأرض فلاحية.فالتعمير الذي يغير حدود تقسيم الأراضي وتقطيع حدود أراضي البلدية إلى قطاعات ينتج عنه فتح حدود المدينة على الريف وفتح حدود الريف على المدينة من ناحية اخرى، وبالتالي فالهدف

[1]- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 86.
[2]- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 87.
[3]- ديرم عايدة،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، قانون خاص، جامعة سوق أهراس، الجزائر، 2008/2007، ص23
[4]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 18.
[5]- المادة 22 من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

الأساسي هو ترشيد استغلال الأراضي المبرمجة للتعمير ضمن أساسيات الحفاظ على الأراضي الفلاحية.[1]

4/ القطاعات غير القابلة للتعمير: عرفتها المادة 23 من القانون رقم 90_29 بأنها: " القطاعات التي يمكن أن تكون حقوق البناء عليها منصوصا عليها ومحددة بدقة وتتلاءم مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات "[2]، وهي البناءات الممنوع فيها البناء بأي شكل من الأشكال. إلا أنه يمكن منح رخصة البناء في حالات خاصة وجد ضرورية، ويتم تحديد حقوق البناء عليها وفق ما يتناسب مع الاقتصاد العام لمناطق هذه القطاعات.[3]

فهي قطاعات من الأقاليم العمرانية للبلدية غير مبرمجة للتعمير وذلك وفقا لمعوقات خاصة، والتي قد تكون مناطق محمية على شكل أراضي فلاحية عالية الخصوبة أو محاجر ذات استعمال منجمي، أو غابات عمومية، أو أماكن ساحلية، وقد تكون مناطق خطرة قابلة للتعرض إلى الفيضانات، أو الزلازل، أو انخفاض التربة.[4]

الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه وتعديله:

أولا: مرحلة إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 فإن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يعد عن طريق مداولة من المجلس الشعبي البلدي، أو عن عن طريق المجالس الشعبية البلدية، بحيث يكون مضمون هذه المداولة:

- التوجيهات التي تحددها الصورة الإجمالية للتهيئة أو مخطط التنمية بالنسبة إلى التراب المقصود.
- كيفيات مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.
- القائمة المحتملة للتجهيزات ذات الفائدة العمومية في إطار تنفيذ المادة 13 من القانون رقم 90_29 والتي تنص على أنه يتكفل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ببرامج الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات والمصالح العمومية، كما أن المشاريع ذات المصلحة الوطنية تفرض نفسها على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير. [5]

وبالتالي فإعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يتم عن طريقة مداولة والتي يمكن اعتبارها أمثل طريقة لممارسة الديمقراطية وتكثيف طرق الاستشارة والتناقش، وتعميم

[1]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 18.
[2]- المادة 23، من القانون رقم 90_29،المرجع نفسه.
[3]- لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 25.
[4]- منصور حجاجي، مرجع سابق، ص 08.
[5]- لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص21.

روح المسؤولية لدى كافة المواطنين، وتم تحديد قائمة المشاركين وكيفية مشاركتهم عن طريق هذه المداولات. ويتم اعتبارها على أنها طريقة للتنظيم الجماعي وحل المنازعات بطرق جماعية.[1]

ثانيا: مرحلة المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

حسب نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91_177 المحدد لإجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه، بعد المصادقة عليه بمداولة في المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية المعنية يتم إرساله إلى الوالي المختص إقليميا ، وذلك بغية تلقي رأي المجلس الشعبي الولائي المختص خلال 15 يوما الموالية لتاريخ استلام الملف.[2]

وبعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من طرف المجلس الشعبي البلدي يتم تبليغه إلى الجهات الآتية والتي تم تحديدها في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 وهي:

- الوالي المختص أو الولاة المختصون إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية.
- الغرف الفلاحية.[3]

وبعد المصادقة عليه يتم وضعه تحت تصرف الجمهور عن طريق قرار يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يبين فيه مايلي:

- تاريخ البدء في عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي يمكن استشارة الوثائق فيها.
- قائمة الوثائق الكتابية والبيانية التي يتكون منها الملف.[4]

ثالثا: مرحلة المراجعة والتعديل:

هناك فقط أسباب يمكن فيها مراجعة أو تعديل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إما كليا أو جزئيا وهذه الأسباب تتمثل كالتالي:

- إذا لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقررة لإتمامه سوى ثلث حجم البناء المسموح به في المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.

---

[1]- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 22.

[2]- شهرزاد عوابدي، مرجع سابق، ص25.

[3]- المادة 16، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به. ج ر، العدد 26، 1991.

[4] المادة 17، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.

- إذا كان الإطار المبني في حالة خرب أو حالة من القدم تدعو إلى التجديد.
- إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- إذا طلبت المراجعة بعد مرور (5) خمس سنوات من المصادقة على مخطط شغل الأراضي.
- إذا استدعى ذلك أمر إنشاء مشروع ذي مصلحة وطنية يصادق على مراجعات المخطط ساري المفعول في الظروف والأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.[1]

الفرع الرابع: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

تتمثل الأهداف المرجوة من إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في:[2]

- تحديد التوجيهات الأساسية لتهيئة الأراضي المعنية على مستوى البلدية أو عدة بلديات.
- ضبط توقعات التعمير وقواعده وذلك بتحديد شروط عقلنة استعمال هذا المجال.
- تحديد الشروط التي تسمح بترشيد استعمال المساحات والمحافظة على النشاطات الفلاحية وحماية المساحات ذات حساسية والمواقع والمناظر من خلال تحديد توسع الأنسجة الحضرية والمناطق الواجب حمايتها.
- تعيين الأراضي المخصصة للأنشطة الاقتصادية وذات المنفعة العامة والبنايات الموجهة للاحتياطات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات والخدماتية والنشاطات والمساكن.
- تحديد شروط التهيئة والتعمير للوقاية من الأخطار الطبيعية والتكنولوجية.
- التنظيم الشامل لشبكة النقل والمواصلات.
- التنظيم الشامل لشبكة نقل مياه الشرب وتجهيزات تخزينه ومعالجته.
- التنظيم الشامل لشبكة صرف المياه القذرة حاضرا ومستقبلا.[3]

ويهدف أيضا إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها والمتمثلة في:

الأراضي الفلاحية: نصت المادة 109 من القانون رقم 11_10 على:"تخضع إقامة أي مشروع استثمار و/أو تجهيز على اقليم البلدية أو أي مشروع يندرج في إطار البرامج القطاعية للتنمية، إلى الرأي المسبق للمجلس الشعبي البلدي، ولا سيما في مجال حماية الأراضي الفلاحية والتأثير على البيئة." [4]

---

[1]- المادة 37، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[2]- المادة 04، من القانون رقم 04_05 والمتمم للقانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ، عدد 51.
[3]- صافية اقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص 70.
[4]- القانون رقم 11_10 ، المتعلق بالبلدية، المؤرخ في 22يونيو 2011، ج ر، العدد .37

لتضيف المادة 100 من نفس القانون بأن المجلس الشعبي البلدي يسهر على حماية الأراضي الفلاحية والمساحات الخضراء خاصة أثناء إقامة مختلف المشاريع على مستوى إقليم البلدية. [1]

وأيضا المواد 76،77،78 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وما تتضمنه من إجراءات عقابية على كافة المسؤولين إذا ما ثبتت تهمهم في البدئ في أي أعمال للبناء على الأراضي الفلاحية المحمية، طبقا للمادة 35 من القانون رقم 90_25 المتضمن التوجيه العقاري. [2]

الأراضي الغابية: تعتبر هذه الأراضي غنيمة وطنية يستلزم الحفاظ عليها،حيث نصت المادة 31 من القانون رقم 84_12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل والمتمم،على ما يلي:"يتم البناء والأشغال في الأملاك الغابية بعد الترخيص من الوزارة المكلفة بالغابات وطبقا للتنظيم الجاري العمل به."[3]

حماية البيئة والموارد الطبيعية: تم النص على حماية البيئة والموارد الطبيعية في المادة 03/02 من القانون رقم 04_05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90_29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير. [4]

وأيضا المبادئ التي جاءت في القانون 06_06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، حيث نصت المادة 02 في فقرته الأخيرة على:"المحافظة التي بموجبها تتم صيانة الأملاك المادية والمعنوية للمدينة والمحافظة عليها وحمايتها وتثمينها ".[5]

وأيضا نصت المادة 77 من القانون رقم 12_07 المتعلق بالولاية:"من ضمن صلاحيات المجلس الشعبي الولائي السهر على حماية البيئة ".[6]

حماية المناطق ذات التراث الثقافي والتاريخي: نصت المادة 04 من القانون رقم 90_29 في الفقرة الرابعة المعدلة والمتممة بموجب المادة 02 من القانون رقم 04_05 على الحماية، إذ جاء في نصها:" التي تكون في الحدود المتلائمة مع ضرورة المعالم الأثرية والثقافية.[7]

---

[1]- انظر المادة 100، من القانون رقم 11_10 المتعلق بالبلدية، مرجع سابق.

[2]- تنص المادة 35، من القانون رقم 90_25المتضمن التوجيه العقاري، المؤرخ في 18نوفمبر1990، ج ر، عدد 49، ما يلي:"تشيد البنايات في الأراضي الخصبة أو الخصبة جدا تبقى خاضعة لرخصة صريحة، تسلم وفق الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالبناء."

[3]- القانون رقم 84_12 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم ، المؤرخ في 23يوليو 1984، ج ر، عدد 26.

[4]- انظر المادة 02، من القانون رقم 04_05، المعدل والمتمم للقانون 90_29، مرجع سابق.

[5]- المادة 02، من القانون رقم 06_06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، المؤرخ في 20 فيفري2006، ج ر، عدد 15، المؤرخ في 21 فيفري2012، ج ر، عدد 12.

[6]- المادة 77، من القانون رقم 12_07 المتضمن قانون الولاية.

[7]- المادة 04، من القانون 90_29، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

وأيضا المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91_175 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير وما أكدته من حماية التراث التاريخي والثقافي إذ جاء في مضمونها:"...أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو كذا بالآثار التاريخية، يمكن رفض رخصة البناء أو تقييد منحها باحترام الأحكام الخاصة حسب الشروط التي نص عليها التشريع والتنظيم المطبقين في هذا المجال."[1]

وأهمية المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتمثل في تنظيم التوسع العمراني للمناطق وتهيئتها.[2]

ويمكن اختصار هذه الأهداف في ما يلي:

- **الاستغلال العقلاني لمجال العمران:** وذلك بتحديد طبيعة استغلال الأرض عن طريق تحديد استغلال كل الأجزاء، والحفاظ على الأراضي الفلاحية المحيطة بالمجال الحضري لضمان التوسع التدريجي للعمران.[3]
- **الحماية الوقائية:** وذلك بحماية المواقع المهمة والحساسة والوقاية من المخاطر الطبيعية.
- **المنفعة العمومية:** وذلك عن طريق انجاز مشاريع ذات منفعة عامة.
- **التقديرات المستقبلية:** وذلك عن طريق تقدير آفاق التعمير المستقبلي عن طريق وضع برامج للتخطيط على مستوى الآماد القريبة والمتوسطة والبعيدة.[4]

الفرع الخامس: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

أولا: تغيير موقع المشروع:

ويتمثل هذا في عدم الامتثال لما جاء في مخطط المشروع المبرمج إنجازه، وهذا بتغيير مكان البناء إلى مكان آخر، لكن بما أن لكل إقليم من الأقاليم تقسيمه الخاص، فكل تغيير للموقع قد يؤدي إلى المساس بالأراضي سواء كانت المحمية أو الأثرية أو الثقافية أو الطبيعية وخاصة الغابية والفلاحية، ويتم هدم كل البنايات الفوضوية المتواجدة على هذا النوع من الأراضي، قصد إعادتها لحالتها الأولية.[5]

ثانيا: الإخلال بالارتفاقات:

[1]- المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 91_175، المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، المؤرخ في 28ماي1991، ج ر ، عدد 26.
[2]- صابر بن صالحية، مرجع سابق، ص 255.
[3]- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014، ص80.
[4]- رفيقة سنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير، تخصص هندسة معمارية، معهد الهندسة المدنية والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2010، ص38.
[5]- لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص25.

ويقصد بها البناء على الأراضي المبرمجة للارتفاقات سواء كانت عامة أو خاصة، حيث تتضمن الارتفاقات العامة الأراضي التي تم تخصيصها لتكون ارتفاقات طبيعية أو صناعية.[1]

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي:

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي:

أولا: تعريفه:

هو المخطط الذي يشكل الأداة الثانية لأدوات التهيئة والتعمير بعد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، يكتسب قوة القانون ويمثل مرجعا تنظيميا للسلطات العمومية المحلية كونه ينظم بالتدقيق استخدامات الأراضي وشغلها، وهذا ما يجعله وثيقة رسمية تحتكمها البلديات في مجال تنظيم العقار.[2]

هو المخطط الذي يتم عن طريقه التفصيل في التحديد الخاص بكافة قواعد استخدام واستغلال الأراضي والبناء عليها وفقا لإطار التوجيهات المحددة والمنظمة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[3]

وبالتالي فمخطط شغل الأراضي هو عبارة عن مستندات شاملة لكافة المبادئ والآليات المحلية للتخطيط الحضري قائم لتثبيت القواعد العامة وصلاحيات استعمال الأراضي.[4]و هو ما يلجأ إليه المشرع بغية التخطيط لتوجيهات التعمير المبلورة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.[5]

وهو ما عرفه القانون رقم 90_29 في المادة 31 منه بأنه:"يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء."[6]

وقد تناوله المشرع الجزائري بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المؤرخ في 28 ماي1991 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 05_318 المؤرخ في 10سبتمبر 2005 المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به.

---

[1]- لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 26.
[2]- حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 08، العدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017، ص352.
[3]- سماعين شامة، مرجع سابق، ص 176.
[4]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 28.
[5]- زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في الحقوق، فرع إدارة ومالية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2011/2010، ص27.
[6]- المادة 31، من القانون 90_29، مرجع سابق.

ثانيا: مضمونه:

وفق ما جاء في نص المادة 32 من القانون رقم 90_29:"يتكون مخطط شغل الأراضي من نظام تصحبه مستندات بيانية مرجعية."

فإن مخطط شغل الأراضي يتشكل من:

1/ لائحة تنظيم: وهي ما تعطي للوثائق البيانية المضمون القانوني، كونها تنظر لمختلف الوضعيات التفصيلية وأيضا الاستثنائية، وهذا ما يوجبها أن تكون دقيقة وواضحة. وتحدد وتفصل شروط البناء ومختلف النشاطات التي يمكن إقامتها عليها مع توضيح شكل التعمير وأيضا كافة حقوق البناء، إذ أن أي خطأ قد يطولها يؤدي لحدوث تضارب بين كل من عملية الرقابة المحددة على أساس هذه اللائحة والأهداف المرجوة منها.[1]

ووفق ما هو مذكور في المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 السابق الذكر فلائحة التنظيم تتضمن:

مذكرة تقديم يثبت فيها تلاؤم أحكام كل من مخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وكذا كافة البرامج المعتمدة من طرف البلدية او البلديات.

القواعد المنضمة لنوع المباني المرخص بها أو المحظورة لكل منطقة، وأيضا حقوق البناء المتعلقة بملكية الأرض.

شروط استخدام الأراضي لكل من المنافذ والطرق، خصائص القطع الأرضية، موقع المباني بالنسبة للطرق العمومية وما يتصل بها، موقع البناء بالنسبة للحدود الفاصلة، موقع المباني المتمركزة على أرض واحدة، ارتفاع المباني، المظهر الخارجي، موقف السيارات وأيضا المساحات الفارغة.

نوع المنشآت والتجهيزات العمومية مع توضيح مواقعها.[2]

تحديد للطرق والشبكات المتنوعة الموجودة على عاتق الدولة وفق ما هو محدد في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والتي تتحملها الجماعات المحلية وتتحمل آجال إنجازها.[3]

2/ الوثائق والمستندات البيانية:

حسب المادة 02/18 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 تتكون هذه الوثائق من:

---

[1]- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الجزائر، 2011، ص 47.

[2]- المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، مرجع سابق.

[3]- المادة 18، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.

- مخطط بيان الموقع (بمقياس 2000/1 أو 5000/1).
- مخطط طبوغرافي (بمقياس 500/1 أو 1000/1).
- خارطة (بمقياس 500/1 أو 1000/1) التي تحدد المناطق والأراضي المعرضة للمخاطر الطبيعية وأيضا التكنولوجولية، وتصحب هذه الخارطة بتقارير تقنية، وتحدد مساحات الحماية أو الارتفاقات الخاصة بالمنشآت المختلفة والأساسية، كما تحدد المناطق والأراضي المعرضة للأخطار سواء كانت الطبيعية أو التكنولوجية والتي تصنف حسب نسبة قابليتها للتعرض للخطر بناءا على اقتراح من المصالح المكلفة بالتعمير والمختصة اقليميا.
- مخطط الواقع القائم (بمقياس500/1 أو 1000/1) يبرز الإطار المشيد والطرق والشبكات المختلفة والإرتفاقات الموجودة.
- مخطط تهيئة عامة (بمقياس500/1 أو 1000/1).[1]
- مخطط التركيب العمراني(بمقياس 500/1 أو 1000/1) الذي يتضمن لائحة تنظيم مرفقا بمخطط ممثل للأشكال التعميرية والمعمارية المتوقعة سواء بالنسبة للقطاع المقصود أو القطاعات المقصودة.

وكل القطاعات المبينة في الوثائق البيانية تعد وجوبا بمقياس 500/1 باستثناء مخطط بيان الموقع. [2]

كما أن المشرع الجزائري قد أهمل تقديم تقرير توجيهي في ملف هذا المخطط بالرغم من إدراجه في ملف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، بالرغم من أنه مهم جدا في إعداد المخطط لأنه يحدد وضعية البلدية ويسهل تحديد السياسة المحلية لتعمير وتهيئة الإقليم المعني.[3]

لكن المادة 18 مكرر نصت على أن يراعى مخطط شغل الأراضي الإجراءات المنصوص عليها في القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فيفري2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه والقانون رقم 02/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتكملة الإجراءات المتضمنة في لائحة تنظيم مخطط التهيئة والتعمير.[4]

الفرع الثاني: موضوعات مخطط شغل الأراضي:

وفق نص المادة 31 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير: "يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق استخدام الأراضي والبناء".

---

[1]- صافية اقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص84.
[2]- صافية اقلولي اولد رابح، المرجع نفسه، ص85.
[3]- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 50.
[4]- زهرة أبرباش، مرجع سابق، ص 29.

باستقراء نص هذه المادة نستنتج أن مخطط شغل الأراضي يقوم ب:

- تحديد القطاع أو القطاعات بصفة مفصلة أو المناطق المعنية بالشكل الحضري وطرق تنظيمها وحقوق البناء واستخدام الأراضي.
- ضبط القواعد المتعلقة بتنظيم المظهر الخارجي للبنايات.
- تعيين الكميات الصغرى والكبرى للبناء المسموح بها والمعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء أو المتر المكعب من الأحجام وأنماط البنايات المسموح بها واستخداماتها.
- تحديد الارتفاقات والأحياء وأيضا الشوارع والنصب التذكارية والمناطق الواجب حمايتها وتجديدها وأيضا إصلاحها.
- تحديد المساحات الخضراء والمرافق العمومية وكذا تخطيطات طرق المرور.
- وأيضا تحديد المواقع الفلاحية التي يجب وقايتها وحمايتها.

وبالتالي فمخطط شغل الأراضي هو أداة لتحديد شكل الأراضي لكل منطقة عن طريق تنظيم حقوق البناء على الأراضي وكيفيات استعمالها واستغلالها حسب التوجيهات المحددة من طرف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير[1]، وقد تم استحداثه بموجب القانون رقم 90_29 وهذا لملأ الفراغ القائم في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير(PUD).

كما أنه قد تم تكييفه على أنه قانون إداري تنظمي وهذا لتضمنه لقواعد ترسيم ضوابط عامة للنسيج العمراني وتشييد المباني في البلدية والمستوجب أن يخضع لها كل من طالب الترخيص بالبناء كطرف والسلطة الإدارية المختصة بمنح الترخيص من جهة أخرى. [2]

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومراجعته:

أولا: مرحلة إعداد مخطط شغل الأراضي:

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91_178 المعدل والمتمم يتم انجاز مخطط شغل الأراضي وفق مراحل أساسية متمثلة في مرحلة إعداد مشروع المخطط ثم مرحلة الاستقصاء العمومية.

المرحلة الأولى: مرحلة إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي:

حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 يتم إعداد مشروع مخطط شغل الأراضي بموجب مداولة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كانت بلدية واحدة

[1]- منصور محجاجي، مرجع سابق، ص13.
[2]- كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص81.

أو رؤساء المجالس الشعبية لبلديات إذا كانت مجموعة من البلديات المعنية ويجب أن تتضمن هذه البلديات:

- توضيح لطرق مشاركة الإدارات العمومية والهيئات والمصالح العمومية والجمعيات في إعداد مخطط شغل الأراضي.
- تنويه بالحدود المرجعية لمخطط شغل الأراضي الواجب إعداده تبعا لما حدده المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الخاص به.[1]

وحسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 تليها مرحلة تبليغ المداولة إلى الوالي المختص إقليميا لتنشر تلك المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وهذا في مدة شهر كامل.[2]

وبموجب قرار من الوالي يحدد ترسيم حدود المحيط في حالة ما إذا كان التراب المعني تابعا لولاية واحدة، أما في حالة ما إذا كان التراب المعني تابعا لعدة ولايات مختلفة يصبح تحديدها بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالجماعات المحلية.[3]

حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية أو المِؤسسة العمومية المشتركة بين الولايات في إعداد مخطط شغل الأراضي خاصة الدراسات الخاصة بها.[4]

وحسب ما ورد في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 فالقرارات التي تتخذها تلك المؤسسة العمومية المشتركة بين البلديات لا يمكن تنفيذها إلا بعد قيام مداولة سواء من المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية، وبعد إطلاع رؤساء غرف التجارة والفلاحة ورؤساء المنظمات المهنية والجمعيات المحلية كتابيا تمنح لهم مهلة 15 يوما بدءا من تاريخ استلامهم الرسالة وذلك للإفصاح عن رغبتهم في المشاركة في إعداد مخطط شغل الأراضي[5]، وبعد انقضاء هذه المدة يصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية قرار مفاده قائمة الإدارات العمومية أو الجمعيات التي طلبت استشارتها، وينشر هذا القرار لمدة شهر في الأماكن المخصصة لذلك طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178.[6]

المرحلة الثانية: مرحلة الاستقصاء:

[1]- انظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم91_178، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم91_179، مرجع سابق.
[3]- صافي إقلولي أولد رابح، مرجع سابق، ص95.
[4]- انظر المادة 06، من المرسوم التنفيذي رقم91_178، المرجع نفسه.
[5]- انظر المادة 07، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178،المرجع نفسه.
[6]- انظر المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.

حسب نص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 السابق ذكره، بموجب قرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية يتم إخضاع مشروع المخطط لاستقصاء مدته 60 يوما ويتضمن ما يأتي:

- تحديد المكان أو الـأماكن التي يمكن الاستشارة فيها حول مشروع مخطط شغل الأراضي.
- تعيين المفوض المحقق أو المفوضين المحققين.
- تبيان تاريخ انطلاق مدة التحقيق العمومي ومدة انتهائها، وتحديد كيفية إجراءه.[1]

وطوال مدة الاستقصاء العمومي التي تبلغ 60 يوما يتم نشر هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية المعنية وتبلغ نسخة إلى الوالي المختص إقليميا وهذا حسب ما جاء في نص المادة 11 من المرسوم رقم 91_178 السابق الذكر.[2] ثم يتم تدوين كافة الملاحظات المتعلقة بالمشروع في سجل موقع ومرقم من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المجالس الشعبية البلدية[3]. وبعد انتهاء المهلة القانونية المحددة يقفل السجل ويوقع من طرف المفوض المحقق أو المفوضين المحققين خلال مدة 15 يوما التي تليها وذلك بإعداد ما يسمى بمحضر قفل الاستقصاء ليرسلوه إلى المجلس العبي البلدي المعني بالأمر أو المجالس الشعبية البلدية المعنية مرفقا بالملف الكامل للاستقصاء مع استنباطاته.[4]

ثانيا: مرحلة المصادقة:

بعد المصادقة على مشروع المخطط من طرف المجلس الشعبي البلدي عن طريق مداولة[5]، يتم تبليغه إلى الجهات المحددة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178 والمتمثلة في:

- الوالي المختص أو الولاة المختصون إقليميا.
- المصالح التابعة للدولة، المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.
- الغرف التجارية والغرف الفلاحية.[6]

وبعد القرار الصادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي يوضع مخطط شغل الأراضي تحت تصرف الجمهور والذي يبين فيه ما يلي:

- تاريخ بدء سريان عملية الوضع تحت التصرف.
- المكان أو الأماكن التي تستشار الوثائق فيها.
- لائحة الوثائق الكتابية أو البيانية المتكون منها الملف.[1]

[1]- انظر المادة 10، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 11، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.
[3]- انظر المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.
[4]- انظر المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.
[5]- انظر المادة 15، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.
[6]- انظر المادة 16، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.

ثالثا: مرحلة مراجعة أو تعديل مخطط شغل الأراضي:

يمكن مراجعة مخطط شغل الأراضي كليا أو جزئيا فقط وفق حالات مستثناة طبقا لنص المادة 37 من نفس المرسوم السابق الذكر والمتمثلة في:

- في حالة لم ينجز مخطط شغل الأراضي في الأجل المقرر لذلك سوى ثلث حجم البناء المسموح به من المشروع الحضري أو البنايات المتوقعة في التقدير الأولي.
- في حالة ما إذا كان الإطار المبني في حالة خراب أو حالة قدم تستوجب التجديد.
- في حالة ما إذا كان الإطار المبني قد تعرض لتدهورات ناتجة عن ظواهر طبيعية.
- في حالة ما إذا طلبت المراجعة بعد مرور خمس سنوات من تاريخ المصادقة على مخطط شغل الأراضي.
- في حالة ما استوجب إنشاء مشروع ذو مصلحة وطنية يصادق على المراجعات الخاصة بالمخطط الساري المفعول سواء في الظروف أو الأشكال المنصوص عليها لإعداد مخطط شغل الأراضي.[2]

الفرع الرابع: أهداف مخطط شغل الأراضي:

تتحدد أهداف مخطط شغل الأراضي حسب ماجاء في نص المادة 31 من القانون رقم 90_29 السابقة الذكر.

كما أضاف القانون 04_05 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم للقانون رقم 90_29 القليل من الأهداف والمتمثلة في:

- تحديد شروط ترشيد استعمال المساحات.
- حماية المساحات والمواقع والمناظر.
- تحديد شروط الوقاية من المخاطر الطبيعية والتكنولوجية.
- تحديد البنايات الموجهة للاحتياجات الحالية والمستقبلية في مجال التجهيزات والخدمات.[3]

وحسب المادة 09 من القانون رقم 06_06 المتضمن القانون التوجيهي للمدينة فإن المجال الحضري يهدف إلى التحكم في توسع المدينة عن طريق الحفاظ على المناطق الفلاحية والساحلية والمناطق المحمية وذلك عن طريق ضمان:

- ترقية المسح العقاري وتطويره.
- وضع نطاق تطبيق نشاطات عقارية مع مراعاة وظيفة المدينة.
- ترقية وسائل النقل وتدعيم التجهيزات الحضرية وتطويرها.

---

[1]- انظر المادة 17، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 37، من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه..
[3]- المادة 06، من القانون رقم 04_05 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

- المحافظة على المساحات الخضراء والعمومية والتراث الثقافي والتاريخي ومعمار المدينة ومحاولة تثمينه.[1]

الفرع الخامس: صور مخالفة مخطط شغل الأراضي:

كمخالفات لهذا المخطط نجد:

أولا: التجاوزات الواردة على الإطار غير المبني:

1/ صور التواجد المستمر للأحياء القصديرية: حيث وبالرغم من كونها بنايات قصديرية إلا أنها تطبق عليها أحكام المادة 683 من القانون المدني الجزائري، لكن ذلك لا يمنع تصنيفها ضمن لائحة البنايات المعدومة، وكما يصفها مخطط شغل الأراضي على أساس أنها أراضي جرداء خاوية يجب إعادة تهيئتها بمشاريع عمرانية جديدة سكنية وغير سكنية.[2]

2/ صور الاستيلاء على المساحات العمومية: حيث أن هذة المساحات يمكن أن تكون مرافق عمومية أو حدائق تسلية أو مساحات خضراء أو أماكن لركن السيارات أو أي نوع من الفضاءات الحرة التي تصنف ضمن الإطار الغير المبني للأماكن المخصصة للمنفعة العامة، لكن إهمال السلطات العمومية لها أدى إلى تحفيز السكان للاستيلاء عليها.[3]

3/ صورة التناسق السيئ لشبكات التهيئة: حيث يستوجب على المستفيدين من هذه التهيئات أن لا يقوموا بأي تغييرات في مضمونها حتى لا يشكل ذلك أي خطر على الأشخاص والملكيات.[4]

ثانيا: التجاوزات الواردة على الإطار المبني:

1/ صور البنايات المشوهة: حسب نمط سكن المجتمع الجزائري والنمو المستمر الذي تشهده الكثافة السكانية، استوجب على الدولة إقامة سكنات تشترك في مدخل واحد، لكن على حجمها تختلف في عدد الغرف، ما أدى ببعض السكان إلى إحداث تغييرات بالاستيلاء على المساحات التابعة للمباني، والعديد من التجاوزات العديدة الأخرى.[5]

2/ صور التوزيع العشوائي للبنايات الفردية: أي الإخلال بقاعدة التصفيف من طرف ملاك الأراضي الخاصة، حيث أن معظمهم يموضعون البنايات بشكل فوضوي دون التقيد بالقواعد العمرانية، ما يجعل هته المباني تحت خطر الهدم سواء الكلي أو الجزئي.

---

[1]- انظر المادة 09، من القانون رقم 06_06، مرجع سابق.
[2]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص50.
[3]- لعويجي عبد الله،قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 51/50.
[4]- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص 52.
[5]- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، 55.

المبحث الثاني: تنظيم عمليات البناء باستخدام الرخص والشهادات العمرانية:

يتم هذا التنظيم عن طريق الرخص والشهادات العمرانية التي تعتبر وسائل للتعمير ويتم اعتبارها كقرارات فردية لمخاطبة أصحاب البناء أو الهدم أو أشغال البناء، حيث سنتناول في هذا المبحث الرخص العمرانية الإدارية المتمثلة في رخصة البناء و الهدم والتجزئة في المطلب الأول، ثم الشهادات العمرانية المتمثلة في شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة كمطلب ثاني.

المطلب الأول:تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص العمرانية:

تعتبر الرخص آلية رقابية ووسيلة لتدخل الدولة على الممارسات الفردية للأشخاص وذلك لتدارك كافة الأخطار والتجاوزات التي قد تنشأ عن تلك الممارسات.[1]

وفق نص المادة 50 من القانون رقم 90_29 التي نصت على:" حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

الفرع الأول: رخصة البناء كآلية تنظيمية وقائية:

أولا: مفهوم رخصة البناء ونطاق تطبيقها:

1/ مفهوم رخصة البناء:

أ- تعريف رخصة البناء: هي عبارة عن سند رسمي إداري صادر بموجب قرار إداري من سلطة إدارية مختصة قانونيا، يمنح بموجبها تصريح بحق الشروع في إنجاز مشروع أو تشييد بناء لفائدة طالبه بعد التأكد من عدم خروجه عن متطلبات قواعد التهيئة والتعمير ضمانا لحماية قواعد البناء وعدم التعدي على حقوق الغير، كونها من الضمانات الرئيسية لتنظيم حركة البناء، وضمان الأنظمة العامة العمرانية التي تهتم أيضا بتنسيق المظهر العام والجمالي للمدينة.[2]

حيث عرفها الأستاذ بعلي محمد الصغير على أنها: " القرار الإداري الصادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح بمقتضاه للشخص الحق في البناء بمعناها الواسع طبقا لقانون العمران".[3]

وعرفها محمد باشا عمر: "أنها قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونيا، في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود نطاق اختصاصه".[1]

---

[1]- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2006، ص 155.

[2]- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، دار الطبع، القاهرة، 1990، ص15.

[3]- بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي العربي التبسي، العدد الأول، 2007، ص18.

ومما سبق نستخلص أن رخصة البناء هي وثيقة رسمية تعمل على إثبات الحق لأي شخص سواء كان طبيعيا أو معنويا في إقامة بناءات جديدة على اختلاف أهميتها تسلمها السلطات المختصة بعد موافقة المصالح التقنية لمديرية البناء والتعمير بعد عملية التحقيق في احترام قواعد البناء والتعمير المطابقة للشروط المنصوص عليها في المناطق المعنية[2].

ب- الطبيعة القانونية لرخصة البناء: هي تصرف قانوني صادر من جهة إدارية لها سلطة ممنوحة من القانون طبقا لشروط وإجراءات محددة، وتصدر بالإرادة المنفردة، ويترتب عنها حق تشييد بناء جديد لفائدة طالبها.[3]

ج-الشروط القانونية لرخصة البناء:

حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91_175 فهذه الشروط تتمثل في:

- انجاز منشآت كفيلة بضمان توقف السيارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزعم بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية انجاز تهيئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة.
- انجاز صاحب العمارة السكنية طريق وسكة لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحرائق.
- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكن العمارات المزعم بناؤها.
- مساهمة صاحب البناء في نفقات انجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة وفي حالة بناء مؤسسات صناعية يعرض على طالب الرخصة.
- إيجاد أجهزة معالجة وتصفيف الدخان والغازات المضرة بالصحة والتقليل من الضجيج.
- الحد من التعمير المنشور في حالة ما إذا كان يهدد الأراضي الفلاحية.
- احترام التدابير الخاصة التي تحددها القوانين والتنظيمات إذا كانت البناءات المزعم انجازها تفرض بموقعها وأهميتها أو استعمالها إما بإنجاز البلديات لتجهيزات عمومية جديدة غير متوقعة في برنامجها، وإما تكلفه إضافة هامة في نفقات لتسيير المصالح العمومية.[4]

د- خصائص رخصة البناء:

- قرار إداري مسبق يمنح لتسوية بنايات بهدف ممارسة السلطة الرقابية المسبقة.[5]

---

[1]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة 7، الجزائر، 2003، ص 100.

[2]- بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص27.

[3]- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء والهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، المغرب، 2013، ص22.

[4]- المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 91_175، مرجع سابق.

[5]- بن مشرنن خير الدين، مرجع سابق، ص 28.

- قرار انفرادي ممنوح من سلطة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران وهذا قبل الشروع في عملية البناء، ولا يمكن منح هذه الرخصة من سلطة إدارية غير مختصة وإلا تلغى الرخصة بسبب عيب عدم الاختصاص.[1]
- تكون رخصة البناء مرتبطة بملكية العقار وهذا حسب ما نصت عليه المادة 50 من القانون رقم 90_29 التي تضمنت ما يلي:" حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويخضع لرخصة البناء." حيث لا تمنح رخصة البناء دون تملك الملكية العقارية.[2]
- احترام قرار الرخصة لأدوات التهيئة والتعمير الأولية لضمان الترابط بينهم في حدود التنسيق بين المصالح العامة والمصالح الخاصة.[3]

2/ نطاق تطبيق رخصة البناء:

يقصد بها المجال الذي تتمحور حوله هذه الرخصة والمتمثلة في أشغال البناء المختلفة التي يباشرها طالب الرخصة من جهة ومكان إقامتها وتشييدها من جهة أخرى، ولا يمكنه الخروج من الإطار المحدد له بأي شكل من الأشكال.

أ- النطاق الموضوعي لشهادة التعمير:

تم تحديد الأعمال التي تستلزم رخصة البناء في نص المادة 52 من القانون رقم 90_29 وتتمثل هذه الأعمال حصرا في ما يلي:

أ-1/ تشييد المباني الجديدة: أي الشروع في إقامة بناءات جديدة أو تغيير بناء قديم عن طريق استحداثه، بشرط أن يكون البناء معدا لسكن الإنسان أو إيواء الحيوانات أو إيداع الأشياء.[4]

أ-2/ تمديد البنايات الجديدة: ويقصد بها الشروع في توسيع بناء قائم من حيث المساحة أو الحجم دون تغيير علو البناء المراد توسعته، أي إزالة حوائط فاصلة بين غرفتين لتصبح غرفة واحدة.[5]

أ-3/ تغيير البناء: وهذا ما قصد به المشرع تغيير الجدران الضخمة والواجهات المقابلة للساحات العمومية بغية تعلية المبنى أو تعديل واجهته الخارجية.[6]

أ-4/ إقامة جدار صلب للتدعيم: أي إحاطة المبنى القائم بسياج لتوفرها على مكان فسيح بداخلها صالح للاستعمال والاستغلال مهما كان نوع هذه المباني وعلى اختلاف اختصاصها

---

[1]- إقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 136.
[2]- لعيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020/2019، ص 29.
[3]- لعويجي عبدالله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 86.
[4]- معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات المباني، دار الفكر العربي، الطبعة 2، جامعة عين شمس،1988، ص 32.
[5]- محاجي منصور، مرجع سابق، ص 30.
[6]- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 81.

سواء كان سكني أو إداري أو خاص بخدمات معينة، أو لتعلية المباني المقامة أو تدعيمها وتقويتها، أو إنشاء مستويات إضافية أخرى أو تحديث الواجهات أو تغيير حجمها.[1]

ب- النطاق المكاني لتطبيق رخصة البناء: يتمثل النطاق المكاني في مدى سريان رخصة البناء على الأماكن والمناطق المخصصة للمباشر في القيام بأعمال البناء، وهذا ما نصت عليه المادة 43 من القانون رقم 90_29 والتي حدد المشرع من خلالها:

- الساحل.
- الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة.
- الأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي.

حيث نلاحظ أن المشرع الجزائري بين ضوابط منح رخصة البناء ولا يمكن للسلطة صاحبة القرار المخول لها الاختصاص في إصدار القرار أن تتجاوز هذه الحدود ، وبالتالي فقد قيد سلطات الإدارة في مجال منح الرخصة وألزمها بأن لا تتجاوز ما رسمه لها القانون.[2]

ج- النطاق الشخصي لتطبيق رخصة البناء: حيث أن النطاق الشخصي يتحدد في كل شخص معنوي أو طبيعي على حد سواء، وهؤلاء الأشخاص نصت عليهم المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 وهم المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة المرخص لها قطعة الأرض أو البناية.[3]

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة البناء ودورها الوقائي:

1/ إجراءات الحصول على رخصة البناء: تمر عملية منح رخصة البناء بعدة مراحل وضعها المشرع الجزائري طبقا لقانون التهيئة والتعمير والنصوص التنظيمية المطبقة له، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 91_176 يتبين لنا أن المشرع الجزائري قد أخضع كل من الأشخاص العامة والخاصة إلى نفس الإجراءات المتعلقة بمنح رخصة البناء.[4]

وفي ما يلي سنستعرض هذه الإجراءات كالتالي:

أ- طلب الحصول على رخصة البناء: يعتبر الطلب الدافع الرئيسي لإصدار رخصة البناء ولا تمنح الرخصة دون تقديم طلب للجهة المختصة بإصدارها.[5]

أ-1- صفة طالب الرخصة: حسب نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 يمكن لطالب رخصة البناء أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها القطعة الأرضية أو البناية.[1]

---

[1]- أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002، ص 147.

[2]- انظر المادة 43، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

[3]- انظر نص المادة 42، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 12فيفري 2015، ج ر، عدد 07.

[4]-قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2012، ص 54.

[5]- حيدور جلول، الرخص الإدارية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير ، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، 2017/2016، ص 109.

- **المالك:** هو كل من يملك قطعة أرضية للبناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية التابعة له أو نسخة منها أو امتلاكه لشهادة حيازة وفق ما نص عليه القانون رقم 90_25 المتضمن التوجيه العقاري، حيث يثبت للشخص ملكيته بعقد ملكية محرر بشكل رسمي وهذا طبقا لما جاء في نص المادة 324 من القانون المدني ومشهر في المحافظة العقارية تبعا لأحكام المادة 793 من نفس القانون.[2]

- **وكيله:** يمكن أن يكون الموكل شخصا أخر يتقدم لطلب رخصة البناء، إذ يمكن هذا شريطة أن يقوم هذا الأخير بتقديم وكالة قانونية طبقا لما هو منصوص عليه في القانون المدني.[3]

- **المستأجر المرخص له قانونا:** حسب ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، يستطيع مستأجر العين التقدم بطلب رخصة البناء شريطة إرفاقها بترخيص صريح من المالك يخول له بمقتضاه القيام بأعمال بناء على العين المؤجرة.[4]

- **الهيئة المخصص لها الأرض:** وهي الهيئات التي خول لها المشرع حق الحصول على رخصة البناء، وهي الهيئات العمومية.[5]

أ- 2- مضمون الطلب ومكوناته:

باعتبار أن لرخصة البناء أهمية كبيرة في احترام الضوابط المعمول بها في مجال التعمير، لا تسلم للمعني إلا إذا ثبت أنه احترم ضوابط البناء حسب الوثائق المرفقة.[6]

ا-2-1- الملف الإداري: ويحتوي هذا الملف على:

- مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنايات المبرمجة على قطعة أرضية واقعة ضمن نطاق تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.
- قرار السلطة المختصة المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.
- شهادة قابلية الاستغلال ممنوحة وفقا للأحكام الواردة في نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، هذا بالنسبة للبنايات الواقعة ضمن أرض مجزأة وفق رخصة التجزئة.[7]

---

[1]- انظر المادة 34، من المرسوم التنفيذي 91_176، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المؤرخ في 28ماي 1991، ج ر، العدد 26.

[2]- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1بن يوسف بن خدة، 2019/2018، ص 241.

[3]- لعويجي عبدالله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 99.

[4]- تونسي صبرينة، المرجع نفسه، ص 241.

[5]- حمدي باشا عمر، رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 8، الجزائر، 2002، ص 31.

[6]- عبد المجيد السملالي، دور التعمير في المحافظة على النظام العام، المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد 06، المغرب، 2005، ص 113.

[7]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 60.

أ-2-2- ملف الهندسة المعمارية:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد مكان المشروع.
- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 500 م^2 أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها أو تساوي 5000 م^2 وتتعدى 500 م^2 وعلى سلم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تتجاوز مساحتها 5000 م^2.
- التصاميم المختلفة المعدة على سلم 50/1 بالنسبة لبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م^2 وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م^2 و600 م^2، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات أي للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البنايات والمحلات التقنية وأيضا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع المرشدة والصور الثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد مكان المشروع في محيطه القريب عند اللزوم.
- مذكرة مضمونها الكشف الوضعي والتقديري للأشغال وإنجازها.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند اللزوم.[1]
- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطع الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية وأيضا نطاق رسم ووصل الشبكات الطرق والقنوات المبرمجة على المساحات الأرضية.[2]

أ-2-3 الملف التقني: عند استثناء مشاريع البنايات الخاصة نجد الملف يتضمن:

- عدد العمال ومدى استيعاب كل محل.
- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة.
- وصف مختصر لأجهزة التمديد بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية.
- تصاميم صرف المياه المستعملة.
- وصف هيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية.
- الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق.
- نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة وبالمحيط والموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعاث الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية.
- كمية الضجيج المنبعثة بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.[1]

[1]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 61.
[2]- الوافي فيصل، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 5، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص 84.

أ-3 دراسة طلب رخصة البناء:

وفق نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة في ثلاث نسخ بالنسبة لمشاريع السكنات الفردية، وثمانية نسخ بالنسبة إلى باقي المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التابع له محل وجود القطعة الأرضية، ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب عن طريق وصل مسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، وذلك بعد التحقق من كافة الوثائق المهمة والمرفقة والتي يجب أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات وفق ماهو منصوص عليه، ولا يتم تسليم هذا الوصل إلى طالب الرخصة إلا بعد التدقيق في الوثائق والتأكد من مطابقتها لتشكيلة الملف المنصوص عليه.[2]

أ-4 الجهة المختصة بمنح رخصة البناء:

أ-4-1 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة البناء:

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار رخصة البناء بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع القطاعات والبناءات، وفق ما نصت عليه المادة 65من القانون رقم 90_29:" مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و67 أدناه تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

_ بصفته ممثلا للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي يوافي رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من للرخصة.

_ بصفته ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي."[3]

وحسب نص المادة 51 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 فقد أقر المشرع على ضرورة تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في جميع الحالات، خلال (20) العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.[4]

---

[1]- دراجي عبد القادر، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 177.

[2]- تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مرجع سابق، ص 105.

[3]- المادة 65، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

[4]- انظر المادة 51، من المرسوم رقم 15_19، مرجع سابق.

تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية بتحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19،وهذا وفق ما جاء في نص المادة 48 من المرسوم السابق الذكر.[1]

أ-4-2 اختصاص الوالي بمنح الرخصة:

تم تحديد اختصاص الوالي بإصدار القرار المتضمن رخصة البناء في المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 في هذه الحالات:

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.
- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة.

أما القانون رقم 90_29 فقد حددها ب:

- البنايات والمنشآت المنجزة لصالح الدولة أو الولاية أو للمصالح العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الأراضي والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي وهذه الأراضي مشار إليها في المواد 48،46،45،44 من نفس القانون.[2]

أ-4-3 اختصاص الوزير المكلف بالتعمير:

بالرجوع إلى نص المادة 67 من القانون 90_29 يؤول اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بتسليم رخصة البناء في حالة المشاريع ذات المصلحة الوطنية والجهوية بعد الإطلاع على رأي الوالي.[3]

أما بالرجوع لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 يسلم تسليم رخصة البناء من طرف الوزير المكلف بالتعمير في حالة المشاريع التالية:

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات المنفعة العامة.
- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.
- الأشغال والبنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز.
- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.[1]

[1]- انظر المادة 48، من المرسوم رقم 15_19، المرجع نفسه.
[2]- انظر المادة 66، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[3]- انظر المادة 67، من القانون رقم 90_29، المرجع نفسه.

ب-إجراءات إصدار قرار رخصة البناء:

بعد الإنتهاء من دراسة الطلب والتحقق من طلب الملف، يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارا صريحا حول الحصول على الرخصة، فيمكن أن يبت في الطلب إما بالموافقة في حالة توفر كامل الشروط المطلوبة فيه، إما رفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية فيه وفق ما نصت عليه المادة 62 من القانون 15_19، ويمكن تأجيل الفصل في الملف وفق ما جاء في نص المادة 64 من القانون 90_29، أو بسكوت الإدارة وفق ما جاء في نص المادة 63 من القانون رقم 90_.29

2/ الدور الوقائي لرخصة البناء:

يعتبر حق البناء حقا مربطا بملكية الأرض، وبالتالي فإن لمالك العقار سلطة استخدامه واستغلاله والتصرف فيه، كما يعتبر البناء شكلا من أشكال التصرف المادي، أي أنه يمكن لمالك الأرض بناء مبنى قائم أو تسييجه، إلا في حالة إساءة استخدام هذا الحق، مثل عدم احترام الشروط والمواصفات الفنية للبناء والتوسع العمراني الفوضوي على حساب الأراضي الزراعية قد يؤثر على البيئة والعمران، لذلك وضع المشرع ضوابط بيئية تتعلق بالبناء وأخرى تتعلق بمواقع البناء.[2]

ثالثا: آثار منح رخصة البناء:

تتمثل هذه الآثار المترتبة عن تسليم رخصة البناء في حقوق والتزامات المستفيد من رخصة البناء وهذه الآثار كالتالي:

- الحق في البناء.
- حق نقل رخصة البناء.
- دفع الرسوم.
- الإشهار في الأرض موضوع البناء.
- احترام التزامات الإدارة في رخصة البناء.
- الرقابة الإدارية على أشغال البناء.[3]

الفرع الثاني: رخصة التجزئة كآلية تنظيمية رقابية:

أولا: مفهوم رخصة التجزئة ونطاق تطبيقها:

1/ مفهوم رخصة التجزئة:

---

[1]- انظر المادة 49، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

[2]- حبة عفاف، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، العدد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010، ص 311.

[3]- بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، تخصص قانون أعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007/2006، ص 44/43/42.

أ- تعريف رخصة التجزئة:

تضمنت المادة 57 من القانون رقم 90_29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04_05 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير مايلي:" تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لاثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها."

وبالتالي يمكن تعريف رخصة التجزئة على أنها: وثيقة إدارية إلزامية وضرورية يطلبها مالك العقار سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا، تمنحها له الجهة الإدارية المختصة وبموجبها يمكن لمالك قطعة الأرض تقسيم العقارات غير المبنية إلى عقار واحد أو عدة عقارات وقطع أرضية لغرض تشييد مبنى أو لغرض البيع أو الإيجار سواء كان ذلك يتعلق بإكمال بناء جديد أو لإجراء تعديلات على مبنى قديم تطبيقا لقواعد وأدوات البناء، مع الملاحظة أن هذا الترخيص غير مطلوب للمباني المحمية التابعة لشركة الدفاع الوطني والهياكل الأساسية.[1]

كما عرفتها منصوري نورة على أنها وثيقة إدارية بعد رخصة البناء، وتصدر بموجب قرار إداري تأذن فيه الإدارة لمالك الوحدة العقارية غير المبنية بتقسيمها إلى قطعتين أو أكثر لاستخدامها في بناء جديد، وتمكن أيضا من استكمال بناء جديد أو إدخال تعديلات على مبنى قديم وفقا لقواعد وأدوات البناء.[2]

ب- الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة:

رخصة التجزئة هي قرار إداري صادر من سلطة مختصة قانونا، تمنح لصاحب الحق أو موكله الحق في تقسيم ملكية عقارية إلى قطعة أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد بناء.[3]

ج- الشروط القانونية لرخصة البناء:

ج-1- طالب الرخصة: حسب ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 فلا يجوز إصدار الرخصة إلا بناءا على طلب المالك الأصلي أو الموكل، أو البلدية في حالة ما إذا كان المشروع تتولاه البلدية، ويستوجب على المالك إثبات صفته القانونية بموجب عقد وكالة أو بموجي توكيل وقفا للأحكام المقررة في الأمر رقم 75_58.[4]

ج-2 مضمون الطلب: حسب نص المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 يشترط أن يحتوي ملف طلب رخصة التجزئة على الوثائق التالية:

---

[1]- زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2016، ص 350.

[2]- منصوري نورة، قواعد لتهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010، ص 58.

[3]- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، الطبعة الاولى، 2005، ص 43.

[4]- انظر المادة 08، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

- تصميم لموقع القطعة الأرضية، معد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقعها.
- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشمل حدود القطعة الأرضية ومساحتها، منحنيات المستويات وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة، تحديد موقع البنايات المبرمجة طبيعتها وشكلها العمراني بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية، تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية.
- مذكرة توضيح التدابير المتعلقة بطرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الصناعية الراسبة من كافة أنواع المواد السائلة والصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئية، المعالجة المتعلقة بتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية، تحديد مستوى ضجيج وانبعاث الكهرومغناطيسيات الطفيلية بالنسبة للأراضي المجزأة المعدة للاستعمال الصناعي.
- مذكرة تحتوي على لائحة القطع الأرضية المقسمة ومساحة كل قطعة منها، نوع مختلف أشكال شغل الأراضي مع تبيان عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد المجمل للسكان المقيمين، الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيته، نوع الارتفاقات والأضرار التي قد تنجم، دراسة التأثير في البيئة.
- دفتر شروط محدد للالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة، وأيضا الشروط المنجزة للبنايات.[1]

د- خصائص رخصة التجزئة: تتمثل هذه الخصائص في:

- **رخصة التجزئة قرار إداري**: حيث أنها تصدر في شكل قرار إداري فردي من جهة إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران كل حسب حدود اختصاصه.[2]
- **رخصة التجزئة ملحقة بملكية العقار:** حسب ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 90_29 لا يمكن للإدارة المعنية بتسليم الرخصة أن تمنحها لغير المالك الحقيقي بعقد رسمي، كون أن حق البناء مرتبط بملكية الأرض.[3]
- **رخصة التجزئة تتمحور حول وحدة عقارية غير مبنية وقابلة للبناء:** أي أن تكون هذه القطعة الأرضية تابعة لمالك قانوني واحد وغير منفصلة بأي شكل من الأشكال حتى لا يستحيل حصولها على رخصة التجزئة لاعتبارها قطعتان أرضيتان تابعتان لشخص واحد، وتشهر في المحافظة العقارية، وتكون قطعة

[1]- انظر المادة 09، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19،المرجع نفسه.
[2]- أقلولي أولد رابح صفية، مرجع سابق، ص 157.
[3]- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 209.

الأرض المعنية بالتجزئة غير مبنية لكن لها قابلية في البناء لأن مضمونها يتمحور حول تقسيم العقار الخاوي إلى عدة قطع.[1]

- **رخصة التجزئة من النظام العام:** حيث أن أحكامها نظمت بمقتضى قواعد آمرة لا يمكن للإدارة مخالفتها ولا سلطة لها في منحها دون أن تكون محلا لذلك.[2]

2/ نطاق تطبيق رخصة التجزئة:

تستوجب رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم ملكيات عقارية، ولا يمكن بناء أو الشروع في إنشاء تجزءات قبل الحصول على الرخصة وفق ما فرضه المشرع الجزائري[3]، وتخضع هذه الرخصة لمدى محدد قانونيا للقيام بكافة الأعمال المفروضة بموجبها وإلا تعتبر ملغاة[4]، وبالتالي فنطاق تطبيقها يكون كالتالي:

أ- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الموضوع:

حسب نص المادة 02 من القانون رقم 08_15 فالهدف من تقسيم القطعة الأرضية الواحدة إلى عدة تقسيمات لإنجاز بناية عليها [5]، أو لغرض البيع والإيجار كما جاء في نص المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، حيث تخضع كل عملية بيع أو كراء قطعة أرضية موضوع التجزئة إلى منح شهادة قابلية الاستغلال من طرف الجهة الإدارية المكلفة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم طلبها أثناء عملية البيع أو الكراء للقطع الأرضية التي تتضمن المباني المراد إنشاؤها.[6]

ب- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث المكان:

بالرجوع إلى نص المادة 57 من القانون رقم 90_29 المعدل والمتمم نجد أن المشرع الجزائري لم ينص على الأماكن التي تستدعي الحصول على رخصة التجزئة، ومنه تستنتج أن القاعدة العامة لرخصة التجزئة إلزامية في كافة الأماكن على مدى التراب الوطني.[7]

لكن هناك استثناء أورده المشرع الجزائري في نص المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 والتي تقتضي استثناف الأماكن المحمية بسرية الدفاع الوطني والهياكل القاعدية، حيث يستوجب على وزارة الدفاع الوطني الاشتراك مع الوزارات

---

[1]- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 210.
[2]- أقلولي أولد رابح صفية، مرجع سابق، ص 158.
[3]- عزري الزين،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 44.
[4]- موهوبي نور الهدى، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2019/2018، ص 51.
[5]- انظر المادة 02 من القانون رقم 08_15، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، المؤرخ في 20جويلية 2008، ج ر، عدد 44، 2008،
[6]- غراس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، تخصص قانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012/2011، ص100.
[7]- انظر المادة 57، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

الأخرى لتكون البنايات مطابقة لما هو منصوص عليه في أحكام التشريع الجزائري العمرانية، طبقا للطبيعة الخاصة والطابع الإستراتيجي للأماكن العسكرية.[1]

ج- نطاق تطبيق رخصة التجزئة من حيث الأشخاص:

يكون طلب رخصة التجزئة من طرف مالك الأرض كأصل عام[2]، لكن منح للوكيل حق الحصول على رخصة التجزئة كونه مستمد من المالك الأصلي باسمه وبنيابة رسمية من الموثق.[3]

3/أنواع التجزئة: وهي المهمة التي تتمحور حولها الوظيفة الموجهة لها هذه التحصيصات والمتمثلة في:

أ- التجزئات السكنية: وهي الفضاءات المخصصة لحياة الأفراد اليومية، أي المساحات الأرضية المزودة ببعض المرافق الخدماتية اللآزمة لسيرورة الحياة.[4]

ب- التجزئات الحدائقية: وهي الخاصة بالمساحات الخضراء التي يمكن تخصيصها للغرض السكني إذا كان هذا الفضاء متواجد في منطقة سكنية.[5]

ج-التجزئات الصناعية: وهي التحصيصات المخصصة للمناطق الصناعية ومناطق النشاطات التجارية، وتكون في معظم الأحيان بعيدة عن المناطق العمرانية.[6]

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة ودورها الوقائي:

1/ إجراءات الحصول على رخصة التجزئة:

1/ طلب الحصول على رخصة التجزئة:

أ- صفة طالب الرخصة: كما سبق وتم ذكره، فرخصة التجزئة لا تطلب إلا من طرف المالك الأصلي للعقار أو موكله، أو من طرف البلدية إذا ما كانت تتولى المشروع المعني بالتجزئة وهذا وفق ما نصت عليه المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19.[7]

أ-2 دراسة الطلب:

[1]- انظر المادة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق
[2]- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 212.
[3]- موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 53.
[4] -بوشلوش عبد الغاني، التحصيصات السكنية في مدن فرجيوة ميلة والقرارم الإطار القانوني، لغة التعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية، مذكرة ماجستير في التهيئة العمرانية، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009/2008، ص 10/09.
[5]- بوشلوش عبد الغاني، المرجع نفسه، ص 10.
[6]- بوشلوش عبد الغاني، المرجع نفسه، ص 10.
[7]- انظر نص المادة 08، من القانون رقم 15_19، المرجع نفسه.

أ-2-1 فحص ملف الطلب: حسب ما جاء في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 فدراسة الملف والتأكد منه تتم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية إذا كان تسليم الرخصة من ضمن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية، أما في حالة ما إذا كان منح الرخصة من ضمن اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران فدراسة الملف تتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية [1] ، وهذا بإرسال (04) أربع نسخ إلى الهيئة المكلفة على مستوى البلدية لتقوم هذه الهيئة بدورها أن تأمر السلطة المختصة بمباشرة تحقيق شامل وفق الأشكال المقررة بخصوص التحقيق في المنفعة العامة.[2]

أ- 2-2 ميعاد التحقيق في الملف: تختلف مواقيت التحقيق كل حسب الجهة المكلفة بالعملية على النحو المحدد قانونا، إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي يرسل نسخة من الملف إلى الهيئات المستشارة على مستوى الشباك الوحيد للبلدية في مدة 08 أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب، أما إذا كان تسليم الرخصة من اختصاص الوزير المكلف بالعمران أو الوالي تتغير دراسة الملف إلى الشباك الوحيد للولاية وهذا ما سبق ذكره والذي يقوم بدوره بالفصل في الملف في آجال 15 يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب لتليها مرحلة إرساله إلى المصلحة المختصة في ميعاد شهر واحد.[3]

على أن تتجاوز مدة دراسة الملف والتحقيق فيه مدة 03 أشهر من إيداع الطلب.[4]

أ- 4 الجهة المختصة بتسليم رخصة التجزئة:

أ-4-1 اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة التجزئة: وفق ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19:"عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء".[5]

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم هذه الرخصة حتى في حالة غياب مخطط شغل الأراضي.[6]

---

[1]- بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص 43.

[2]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 131.

[3]- موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص 99/98.

[4]- دهلوك زوبيدة، ماهية رخصة التجزئة باعتبارها أداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 3، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص 224.

[5]- المادة 14، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

[6]- منصوري نورة، مرجع سابق، ص 61.

أ-4-2 اختصاص الوالي في منح رخصة التجزئة: أورد المشرع الجزائري اختصاص الوالي في منح رخصة التجزئة في نص المادة 66 من القانون رقم 90_29 حسب ما يلي:

- البنايات والمنشآت المنجزة لفائدة الدولة أو الولاية أو الهياكل العمومية التابعة لها.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع والتخزين.
- البنايات الواقعة في المناطق الساحلية والأقاليم الفلاحية ذات المردود العالي.
- المشاريع المهمة محليا والمشاريع الواقعة في المناطق غير الواردة ضمن نطاق مخطط شغل الأراضي المصادق عليه.[1]

أ-4-3 اختصاص الوزير المكلف بالتهيئة والتعمير في منح رخصة التجزئة:

في هذا الشأن إذا كانت رخصة التجزئة معنية بالمشاريع المهيكلة وذات المصلحة الوطنية أو الجهوية تؤول عملية تسليما للمعني بالأمر إلى الوزير المكلف بالعمران وهذا وفق ما نصت عليه المادة 67 من القانون رقم 90_29.[2]

ب- إجراءات إصدار رخصة التجزئة:

ما إن تتم عملية فحص الملف من طرف السلطات المعنية يتم البت في الطلب إما بالقبول إذا ما توفر المشروع على الشروط القانونية المقررة في التنظيمات المعمول بها[3]، وإما بعدم القبول من طرف الهيئات المختصة قانونيا في حالة ما إذا كان الملف غير مستوفي للشروط المنصوص عليها قانونيا[4]، إما بالتأجيل في حالة ما إذا كانت أدوات التهيئة والتعمير قيد الإعداد لكن لمدة محددة قانونيا[5].

2/ الدور الوقائي لرخصة التجزئة:

تمتاز رخصة التجزئة بالصفة الضبطية من خلال عملية تقسيم الأراضي هدف إنشاء البنايات بطريقة غير عشوائية، متحكمة فيه بضوابط القانون البيئي التي تسمح بمراعات الشروط الصحية والتي تحمي الأراضي الفلاحية والمرافق الخضراء والمحميات الطبيعية.[6]

و يتجلى ذلك في حماية النظام العام من أمن عام وصحة عامة وسكينة عامة وأيضا حماية الأراضي الفلاحية والمواقع الأثرية.[7]

---

[1]- انظر المادة 66، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 67، من القانون رقم 90_29، المرجع نفسه.
[3]- موهوبي نور الهدى، مرجع سابق، ص106.
[4]- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 87.
[5]- تكواشت كمال، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد،15_19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، دون عدد، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016 ، ص 433.
[6]- منصوري نورة، المرجع نفسه، ص41.
[7]- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 48.

ثالثا: آثار منح رخصة التجزئة:

يترتب على منح رخصة التجزئة آثار منصبة على المستفيد منها وعلى الإدارة أيضا وتتمثل هذه الالتزامات كالتالي:

1/ الالتزامات المترتبة على عاتق طالب الرخصة: تتمثل الالتزامات المنصبة على عاتق صاحب رخصة التجزئة في جملة من الإجراءات الواجب عليه الامتثال لها والمقررة كالتالي:

أ- الإشهار: باعتبار أن الإشهار آلية قانونية إعلامية فهو جملة من الإجراءات الواجب التقيد بها، وتتمثل أهميته في تبيان المعلومات الضرورية التي تفيد في التعريف بالمشروع المعني بالتجزئة وفق ما جاء في نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19[1].

ب- احترام آجال إتمام الأشغال الواردة في رخصة التجزئة: على المستفيد من الرخصة مباشرة أعمال التهيئة المقررة له في مدة ثلاث سنوات وإلا اعتبرت الرخصة ملغاة بقوة القانون.[2]

ج- احترام إنجاز الأحكام الواردة في رخصة التجزئة: لا يجوز لصاحب الرخصة مخالفة مقتضيات الرخصة كونها تعتبر من النظام العام، لكن المشرع سمح للمستفيد بتعديل أو إلغاء دفتر الشروط في حالة ما إذا كانت الرخصة مخالفة لطابع الأرض المعنية بالتجزئة وفق ما جاء في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19.[3]

2/ الالتزامات المترتبة عن منح رخصة التجزئة:

أ- حقوق طالب الرخصة: يترتب عن منح رخصة الطالب حقوق لفائدة طالبها تتمثل في حق مباشرة الأشغال، حق التصرف في القطعة الأرضية، الحق في البناء، الحق في الطعن.[4]

ب- حق الإدارة في متابعة الأشغال: قيام الإدارة بالمراقبة التقنية قبل وبعد تنفيذ الأشغال.[5]

الفرع الثالث: رخصة الهدم كآلية تنظيمية رقابية:

[1]- انظر المادة 29، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[2]_ راجع الأحكام الواردة في القانون رقم 15_19، المرجع نفسه.
[3]- انظر المادة 20، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[4]- انظر المادة 31، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[5]- المادة 04، من المرسوم التنفيذي رقم 06_55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا أشغال المراقبة، المؤرخ في 30 يناير 2006، ج ر، عدد 06.

أولا: مفهوم رخصة ونطاق تطبيقها:

1/ مفهوم رخصة الهدم:

أ- تعريف رخصة الهدم:

لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف دقيق لرخصة الهدم، لكن تنوعت التعريفات الفقهية لمضمونها، ومن هذه التعريفات نجد تعريف عزري الزين على أنها:" قرار إداري صادر من جهة مختصة تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف."[1]

ويقصد بقرار رخصة الهدم الأشغال الهادفة إلى إطاحة بناية كليا أو جزئيا.[2]

ج- الشروط القانونية لرخصة الهدم:

ج-1 الشروط المتعلقة بطالب الرخصة:

اشترط المشرع الجزائري على طالب رخصة الهدم تقديم طلب ترخيص ليباشر عملية الهدم وفق طريقة مدروسة لا ضرر عليها لما يجاورها من البنايات، شرط أن يثبت المالك ملكيته إما عن طريق تقديم نسخة من شهادة الملكية وإما عن طريق شهادة الحيازة.[3]

ج-2 الشروط المتعلقة بموضوع الهدم:

ج-2-1 حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية: نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19:" لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98_04 المتعلق بحماية التراث الثقافي."

وحسب هذه المادة فرخصة الهدم مقتصرة على المناطق المحمية والمتمثلة في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.[4]

ج-2-2 حماية البنايات المحاذية للبنايات المهددة بالانهيار: بالرجوع لنص المادة 60 من القانون رقم 90_29 فالبنايات المهددة بالانهيار والمحاذية لبنايات مجاورة تستلزم

---

[1]- عزري الزين،منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 57.
[2]- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، دار القلم، الطبعة الأولى، الرباط، ص 279.
[3]- انظر نص المادة 1/72، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[4]- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد3، 2008، ص24.

الحصول على رخصة الهدم للتسهيل على الإدارة موازنة مختلف مصالح أصحاب البنايات.[1]

ب- خصائص رخصة الهدم:

- رخصة التجزئة قرار إداري صادر من جهة مختصة.
- القرار الإداري متضمن لإجراء هدم كلي أو جزئي.
- رخصة الهدم ذات طابع عام.
- رخصة الهدم ذات طابع خاص. [2]

2/ نطاق تطبيق رخصة الهدم:

أ- النطاق المكاني لتطبيق رخصة الهدم: استوجب المشرع الجزائري لاستصدار رخصة الهدم أن تكون البناية المعنية بالقرار واقعة في إحدى المناطق المعنية بالحماية، وأضاف إليها الأماكن العمرانية المسجلة في سجل الجرد الإضافي والمناطق المعمارية المستحدثة في قالب القطاعات المحفوظة وبمسمى آخر المجموعات العقارية الحضرية والريفية وأيضا البنايات المتواجدة على بعد أقل من ثلاثة أمتار من المنشآت الملازمة لها لحفظ حقوق الغير.[3]

ب- النطاق الشخصي لتطبيق رخصة الهدم: يتمثل النطاق الشخصي بتمكين الأشخاص المعنوية والطبيعة من استصدار الرخصة، بالنسبة للأشخاص المعنوية تتولى مسؤوليتها البلدية بالنسبة للعقارات التي تستوجب تدخل رئيس البلدية بما يسمح له القانون، أما بالنسبة للأشخاص الطبيعية فتتمثل في ملاك العقارات الآلية للسقوط على أن يثبت ملكيته بعقد رسمي مشهر بمصالح الحفظ العقاري.[4]

ج- النطاق العملي لتطبيق رخصة الهدف: تتحدد عملية الهدم في أن يكون الهدم إما كليا بإزالة البناء أو أن يكون جزئيا كهدم طابق أو أكثر، وكون عملية الهدم حساسة وقابلة للتأثير على البنايات المجاورة يستوجب طلبها سواء ما تعلقت بالبناءات التابعة للخواص أو الإدارات باستثناء البنايات ذات الطابع الإستراتيجي والسري.[5]

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة الهدم ودورها الوقائي:

1/ إجراءات الحصول على رخصة الهدم:

---

[1]- انظر نص المادة 60، من المرسوم التنفيذي رقم 90_29، مرجع سابق.
[2]- غواس حسينة، مرجع السابق، ص 106.
[3]- لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة العربي التبسي، العدد 17، 2018، ص 342.
[4]- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2017/2016، ص 193.
[5]- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، المرجع نفسه، ص 194.

وضع المشرع الجزائري عدة إجراءات حازمة نظرا لأهمية رخصة الهدم ومدى أهميتها، وهذه الضوابط الإجرائية أقرها لضمان سلامة الأفراد وممتلكاتهم أثناء عملية الهدم[1]، وتتمثل هذه الإجراءات في مايلي:

أ- طلب الحصول على رخصة الهدم: اشترط المشرع الجزائري جملة من الشروط لمنح الرخصة لحفظ حقوق الأفراد وممتلكاتهم وتتمثل هذه الشروط في ما يلي:

أ-1 صفة طالب الرخصة: وفق ما جاء في نص المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 المعدل والمتمم،فالحق في طلب هذه الرخصة يكون من طرف:

- المالك الذي يستوجب عليه إثبات ملكيته بموجب سند ملكية.
- وكيل المالك الموكل من طرف المال بمقتضى وكالة رسمية للتقدم لطلب الرخصة.
- الحائز للعقار تمديدا لإثبات نطاق الملكية.
- المصلحة العمومية المخصص لها البناء بمقتضى عقد إداري كالاستفادة من نزع الملكية للمنفعة العمومية.[2]

أ-2 مضمون طلب رخصة الهدم: حسب نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 يستوجب أن يرفق ملف طلب الرخصة بما يلي:

- طلب رخصة هدم موقع عليه.
- نسخة من السند المبين لصفة طالب الرخصة إذا كان مالك العقار هو طالبها، أو التوكيل إذا كان الموكل هو طالبها، أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- تصميم الموقع معد على سلم 2000/1 أو 5000/1 وتصميم للكتلة معد على سلم 500/1 من البناء الآيل للسقوط أو المخصص للحفظ في حالة الهدم الجزئي.
- عرض أسباب العملية المبرمجة.
- حجم أشغال الهدم ونوعها والتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.[3]

شريطة أن تعد هذه الوثائق التقنية من طرف مهندس معماري أو مدني مؤشر عليها، وفق ما قضت به المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19.[4]

أ-3 دراسة طلب رخصة الهدم: حسب نص المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 يستوجب على طالب الرخصة أن يرسل طلبه مرفقا بالملف في (05) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع ضمن دائرة اختصاصه العقار المعني بعملية الهدم

[1]- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 203.
[2]- انظر المادة رقم 63، من المرسوم التنفيذي رقم 91_176، مرجع سابق.
[3]- انظر المادة 62، من المرسوم التنفيذي رقم 91_176، المرجع نفسه.
[4]- انظر المادة 72، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

مقابل وصل مثبت لتاريخ الإيداع، والذي بدوره يقوم بإحالة الملف إلى مصالح التعمير في البلدية لتقوم بدورها بتحضير الملف وإرسال نسخة من الطلب خلال 8 أيام موالية ليوم الإيداع إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية التي لها أجل شهر واحد لإبداء رأيها.[1]

حيث منح المشرع للشباك الوحيد للبلدية الحق في التحقيق في الطلب وأتاح له القدرة على الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة لإفادته في أعماله التحقيقية.[2]

أ-4 الجهة المختصة بإصدار رخصة الهدم:

منح المشرع الجزائري مهمة تسليم رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك حسب نص المادة 78 وطبقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90_29:" يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية."

حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم في صيغة قرار إداري بعد الاستشارة مع مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والأشخاص العموميين والمصالح والهيئات المعنية بالاستشارة.[3]

ب/ إجراءات إصدار رخصة الهدم:

بعد دراسة الملف المتعلق برخصة الهدم تأتي مرحلة البت في رخصة الهدم، في حالة قبول طلب المعني يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليمه الرخصة على أن لا يباشر هذا الأخير أعمال الهدم إلا بعد انقضاء 20 يوما من تاريخ الحصول على الرخصة وفق ما هو منصوص عليه في المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19.[4]

وحسب ما جاء في نص المادة 80 من المرسوم التنفيذي السابق الذكر فعلى المستفيد إلصاق وصل إيداع رخصة الهدم بمركز المجلس الشعبي البلدي أثناء مدة التحضير لعملية الهدم.[5]

أما في حالة الرفض الصريح فقد نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 على إلزامية إبلاغ صاحب الطلب بالرد وذكر سبب الرفض والمتمثلة في عدم وجود سند الملكية أو سند التوكيل، أو في حالة تخلف إحدى الوثائق التقنية المتضمنة في تكوين الملف المرفق.[6]

---

[1]- انظر نص المادة 64، من المرسوم التنفيذي رقم 91_176، مرجع سابق.
[2]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 219.
[3]- أقلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 37.
[4]- انظر نص المادة 79، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[5]- انظر نص المادة 80، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[6]- انظر نص المادة 79، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.

أما تأجيل البت في طلب الرخصة فلم يورد المشرع أي نص صريح يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ هكذا قرار وألزمه بالرد إما بالقبول أو الرفض نظرا لخطورة هذه الأشغال.[1]

2/ الدور الوقائي لرخصة الهدم:

وقد أخضع المشرع الجزائري عملية الهدم سواء كانت الكلية أو الجزئية للبناء في المناطق والمواقع المحمية لرخصة الهدم التي لا تصدر إلا بعد استشارة وموافقة الجهات المختصة في هذا المجال، وذلك عندما يقع البناء في منطقة سكنية في مكان مصنف أو على طريق التصنيف[2]، أو عندما يكون المبنى محل الهدم دعامة للمباني المجاورة، وهنالك حالة واحدة أقرها المشرع والتي لا يجوز فيها رفض التصريح بالهدم عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لهدم المبنى.[3]

ثالثا: الآثار المترتبة عن منح رخصة الهدم:

1/ الحقوق والالتزامات المترتبة على الإدارة:

أ- حقوق الإدارة: تتمثل هذه الحقوق في:

- حق الإدارة في وضع التحفظات في ميدان رخصة الهدم.
- الحق في حماية المنشآت المصنفة ذات المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية من أجل ضمان عدم المساس بالمنشآت.
- الحق في حماية البنايات المجاورة المسندة للبناية موضوع الرخصة حرصا على سلامة الأفراد والنظام العام.
- حق المراقبة وإجراء التحقيق في مدى مطابقة أشغال الهدم مع بنود الرخصة المقدمة مع أحكام مخططات التعمير والتهيئة العمرانية.
- حق الإدارة بإيقاف أشغال الهدم في حالة عدم مراعاة أحكام الرخصة من طرف المستفيد.
- حق الإدارة في القيام بالتفقدات الميدانية أثناء وبعد انتهاء أشغال البناء.
- حق الإدارة بفرض العقوبات الجزائية في حالة الإخلال بأحكام الرخصة.[4]

ب- التزامات الإدارة:

- الالتزام بإبلاغ القرار للمعني.
- الالتزام بتحرير محاضر أثناء المعاين.

---

[1]- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 94.
[2]- انظر المادة 46، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[3]- انظر المادة 72، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[4]- منال بوعمارة، أدوات التهيئة والتعمير ودورها في المحافظة على البيئة، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، 2023/2022، ص 224.

- الالتزام بتعيين أعوان مؤهلين ومختصين في مجال العمران للقيام بالمعاينة.
- الالتزام بمنح الرخص الخاصة في حالة إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار المباني حتى لو صنفت كمعلم تاريخي.
- الالتزام بتعليل القرار القانوني في حالة الرفض.
- الالتزام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي في فترة تحضير رخصة الهدم.[1]

2/ الحقوق والالتزامات المترتبة على المستفيد:

أ- حقوق المستفيد من الرخصة:

- الحق في مباشرة الأشغال بعد مرور 20 يوما من تبليغ الرخصة.
- الحق في طلب رخصة البناء من جديد بعد عملية الهدم التي قام بها المرخص له.
- الحق في طلب شهادة التعمير من طرف السلطة المختصة .
- الحق في الهدم سواء كان كلي أو جزئي.
- حق المستفيد من الطعن في حالة عدم رضائه عن الرد الذي تم تبليغه به[2].

ب- التزامات المرخص له: تتمثل هذه الالتزامات في ما يلي:

ب- 1 إشهار رخصة الهدم: ألزم طالب الرخصة بوضع لافتة عبارة عن إعلان قانوني توضع فيه جميع المعلومات التي لها أهمية، ولا يمكنه مباشرة أشغال الهدم إلا بعد أخذ تصريح بفتح الورشة.[3]

ب- 2 الآجال القانونية لرخصة الهدم: وهي الآجال المقررة لصاحب طلب الرخصة والمقدرة ب 20 يوما موالية لتاريخ الحصول على الرخصة، بغية السماح للأفراد من التمتع بحق الاعتراض الكتابي المدعم بالوثائق القانونية، ولا يقبل هذا الاعتراض في حالة عدم إرفاقه بمبررات وعريضة اعتراض وهذا وفق ما نصت عليه المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19[4].

المطلب الثاني: تنظيم عمليات البناء باستخدام الشهادات العمرانية:

الفرع الأول: شهادة التعمير كآلية تنظيمية رقابية:

أولا: مفهوم شهادة التعمير:

[1]- منال بوعمارة، مرجع سابق، ص 224.
[2]- انظر المواد من 70إلى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[3]- انظر المادة 84، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[4]- انظر المادة 81، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.

1/ تعريف شهادة التعمير:

تم تعريف شهادة التعمير في العديد من القوانين وأخر تعريف من قبل التشريع الجزائري ما ورد في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 الذي جاء فيه:" هي الوثيقة التي تسلم بناءا على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية."[1]

وبالتالي فشهادة التعمير هي وثيقة غير إجبارية تحدد لطالبها حقوقه في البناء والارتفاقات المحددة على الأرض المعنية.[2]

2/ الطبيعة القانونية لشهادة التعمير:

حسب ما هو متداول في التعريفات المتضمنة لشهادة التعمير فطبيعتها القانونية غير إلزامية لأنها مجرد وثيقة توضيحية للمعلومات المتعلقة بالقطعة الأرضية وتبين أحكام رخصة البناء.[3]

3/ خصائص شهادة التعمير:

- شهادة التعمير سند إداري.
- شهادة التعمير جامعة للمعلومات.
- شهادة التعمير آلية رقابية.
- شهادة التعمير اختيارية.
- شهادة التعمير كاشفة توضيحية.

ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة التعمير ودورها الوقائي:

1/ إجراءات الحصول على شهادة التعمير:

أ- طلب الحصول على شهادة التعمير:

أ-1 صفة طالب شهادة التعمير:

أ-1-1/ المالك: المالك هو صاحب العقد المشهر الرسمي حسب نص المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

أ-1-2/ وكيل المالك: هو كل من يتم توكيله من طرف المالك الرسمي بموجب وكالة رسمية قانونية.

---

[1]- المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19،مرجع سابق.
[2]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 64.
[3]- عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 288.

أ-1-3/ المعني بالشهادة: هو كل من له صفة مصلحية في الأرض المعنية بشهادة التعمير.[1]

ب- مضمون طلب الشهادة:

ب-1/الوثائق الإدارية المثبتة لصفة طالب شهادة التعمير:

حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم15_19 تتمثل هذه الوثائق في طلب خطي ممضي من طرف طالب الشهادة مقترنة باسم مالك العقار.[2]

ب-2/الوثائق التقنية المبينة لمدى تطابق الطلب مع قواعد التعمير: تتمثل هذه الوثائق في:

- تصميم محدد للقطعة الأرضية ومبين لحدود محيطها العمراني.
- تصميم للأرض معد حسب الشكل الملائم ومحدد لوضعيتها.[3]

ج- دراسة الطلب: حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 يودع الطلب والبيانات المرفقة في نسختين بمقر المجلس الشعبي البلدي الذي يقع العقار في مجال اختصاصه مقابل وصل إيداع مسلم له في نفس اليوم[4]، حيث يرسل الطلب إلى هيئة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في نسخة واحدة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتبارها جهة رقابية في أجل 8 أيام موالية لإيداع الطلب هدف مباشرة التحقيق مع إمداده بمدة شهرين لإبداء رأيها حول الطلب.[5]

د- الجهة المختصة لإصدار شهادة التعمير: بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 15_19 نجده محددا للجهة المانحة للشهادة في نص المادة 03 منه والتي جاء فيها:" تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني."[6]

وبالتالي فاستصدار الشهادة يكون فقط من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي إما بصفته ممثلا للبلدية وإما بصفته ممثلا للدولة.[7]

2/ الدور الوقائي لشهادة التعمير: كون شهادة التعمير وثيقة توضيحية لحقوق البناء والارتفاقات المترتبة على العقار، فتحمي الأراضي الغير قابلة للبناء من خلال

---

[1]- انظر المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[3]- انظر المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[4]- انظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[5]- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص98.
[6]- المادة 03، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[7]- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 08، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2005، ص 20.

إثقالها بارتفاق عدم البناء عليها فتحمي التراث الثقافي والتراث الطبيعي وأيضا الساحل[1]، ولها دور وقائي في حماية الأراضي المهددة بالأخطار والكوارث الطبيعية.[2]

الفرع الثاني: شهادة التقسيم كآلية تنظيمية وقائية:

أولا: مفهوم شهادة التقسيم ونطاق تطبيقها:

1/ مفهوم شهادة التقسيم:

أ- تعريف شهادة التقسيم:

هي سند تمنح بمقتضاه الهيئة الإدارية المختصة قرارا إداريا يمكن من تقسيم ملكية عقارية إلى قسمين أو عدة تقسيمات.[3]

فشهادة التقسيم لا تغير مساحة العقار المبني نفسه بل تكتفي فقط بتقسيمه إما لتقسيمين أو لعدة تقسيمات أي تغير طبيعة البناء فقط .[4]

ب- الطبيعة القانونية لشهادة التقسيم:

هي وثيقة أساسية ومهمة من أدوات الرقابة العمرانية تهدف إلى حماية النظام العمراني العام، أقر تنظيمها في القانون رقم 90_29 وحددت إجراءات منحها وتسليمها للمعني بالأمر بموجب القانون رقم 15_19.[5]

ج- خصائص شهادة التقسيم:

- شهادة التقسيم قرار إنفرادي صادر من سلطة مختصة.
- شهادة التقسيم وسيلة رقابية لعملية البناء.
- شهادة التقسيم إجراء شكلي لا يمس بالحق المعترف به.
- شهادة التقسيم مجزئة لملكية عقارية مبنية إلى جزئين أو أكثر.
- شهادة التقسيم لازمة لكل عملية تخص تقسيمات العقارات المبنية دون القطع الأرضية.
- شهادة التقسيم لا تخلق حقوق بناء جديدة بل فقط تجزئها.[6]

---

[1]- آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون، 2004/2003، ص 10

[2]- انظر المادة 10، من القانون رقم 04_20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، المؤرخ في 25ديسمبر 2004، ج ر، العدد 84.

[3]- منصوري نورة، مرجع سابق، ص 69.

[4]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 103.

[5]- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2001، ص 93.

[6]- أبرباش زهرة، مرجع سابق، ص 69.

2/ نطاق تطبيق شهادة التقسيم:

أ- النطاق الموضوعي لتطبيق شهادة التقسيم:

شهادة التقسيم إلزامية على كل شخص معنوي أو طبيعي سواء كان عام أو خاص، وهي أداة رقابية مهمة من طرف الإدارة.[1]

ب- النطاق الشخصي لتطبيق شهادة التقسيم:

ويقصد بها الأشخاص المعنيين باستصدار شهادة التقسيم، والمتمثلين في شخص المالك وموكله.[2]

ج- النطاق المكاني لتطبيق شهادة التقسيم:

حسب ما أورده المشرع الجزائري في المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، فشهادة التقسيم إجبارية في كل مكان باستثناء الأماكن الخاصة بالدفاع الوطني والهياكل القاعدية.[3]

ثانيا:إجراءات الحصول على شهادة التقسيم والآثار المترتبة عليها:

1/إجراءات الحصول على شهادة التقسيم:

أ- طلب الحصول على شهادة التقسيم:

وهي شهادة إجبارية على كل مالك عند إرادته التصرف في أي جزء من ملكيته المشيدة بعقد رسمي إما أمام موثق أو بتوكيل، كون أن موضوع التقسيم يتمثل في عقد لإعطاء عقود ملكية جديدة، لفائدة المستفيدين من التقسيمات، وبالتالي فالمالك الأصلي ملزم بإثبات ملكيته بعقد ملكية ليثبت ملكية العقارات الناتجة عن التقسيم لتبيان حدودها ومشتملاتها وكل المواصفات المتعلقة بها.[4]

ب- مضمون طلب شهادة التقسيم: حسب ما جاء في نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 يجب أن يرفق المعني طلبه بملف معد من طرف مكتب دراسات الهندسة المعمارية، شامل لمجموعة من الوثائق والمتمثلة في:

- تصميم الموقع معد على سلم مناسب يسمح بتحديد مركز لمشروع.

- التصاميم الإرشادية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 والتي تتضمن حدود القطعة الأرضية ومساحتها، مخطط للكتلة البيانية الموجودة على سطح المساحة الأرضية

[1]- انظر المادة 33، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 34، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[3]- انظر المادة 01، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[4]- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 154.

والمساحة الإجمالية الأرضية والمبنية، اقتراح لتقسيم المساحة الأرضية، تخصيص القطعة الأرضية المقررة في التقسيم.[1]

ج- دراسة طلب شهادة التقسيم: تتم دراسة الطلب من طرف الجهات المختصة بالتحقيق في الطلب والوثائق المتضمنة في الطلب ثم التأكد في لأن عملية التقسيم تتطابق مع أدوات التهيئة والتعمير في ما تضمنه القانون رقم 29/90 ، إذ يتم تحضيرها لدى الشباك الوحيد للبلدية حسب الجهة المختصة بمنحها بنفس طريقة منح رخصة البناء.[2]

د- الجهة المختصة بمنح شهادة التقسيم: يؤول اختصاص تسليم شهادة التقسيم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية والولاية،ليتم تبليغ المعني في مدة شهر موالية لتاريخ إيداع الطلب.[3]

حيث تتم الموافقة على منح شهادة التقسيم بعد تأكد الجهات المعنية من صحة الشروط المعنية المتعلقة بتسليم الشهادة في شكل قرار إداري، لتقوم بعدها السلطة المختصة التي وقعت على تقسيم الأرض بنشر القرار الذي مضمونه الشهادة على مستوى مكتب الحفظ العقاري للمحل الواقع في دائرته العقار خلال شهر موالي للإعلان عنه ليتم شهرها، والمحدد صلاحية استغلالها بثلاث سنوات من تاريخ تبليغها[4]، أما في حالة الرفض فيجب تعليل الأسباب لصاحب الطلب في شكل قرار إداري كباقي القرارات.[5]

2/ الآثار المترتبة على منح شهادة التقسيم:

أ- آثار شهادة التقسيم بالنسبة للمعني بالطلب:

أ-1 الالتزامات المترتبة عليه:

- الالتزام بإخطار الإدارة برغبته في التحصيص.
- الالتزام بإشهار معلومات عملية التقسيم.
- احترام قواعد التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المنظمة لها.
- احترام آجال صلاحية شهادة التقسيم للشروع في الأشغال.
- الالتزام بشهر عملية التقسيم لدى مكتب التوثيق العقاري.[6]

أ-2 الحقوق المترتبة له:

- حق البدء في الأشغال.
- حق التصرف في العقار المبني.

---

[1]- انظر المادة 35، من المرسوم التنفيذي 15_19، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 37، من المرسوم التنفيذي 15_19، المرجع نفسه.
[3]- انظر المادة 38، من المرسوم التنفيذي 15_19، المرجع نفسه.
[4]- انظر المادة 39، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، المرجع نفسه.
[5]- انظر المادة 02، من المرسوم التنفيذي رقم 91_175، مرجع سابق.
[6]- انظر المادة 33و35، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

- الحق في الطعن ضد قرارات الجهة المختصة بمنح الرخصة.[1]

ب- آثار شهادة التقسيم بالنسبة للإدارة:

- مراقبة أشغال تنفيذ عملية التقسيم.
- القيام بعمليات تفقدية وزيارات ميدانية.
- إجراء تحقيقات وطلب الوثائق التقنية.
- معاينة الأشغال عند انتهائها.[2]

الفرع الثالث: شهادة المطابقة كآلية تنظيمية وقائية:

أولا: مفهوم شهادة المطابقة ونطاق تطبيقها:

1/ مفهوم شهادة المطابقة:

أ- تعريف شهادة المطابقة:

هي قرار إداري مضمونه تصريح من طرف الإدارة بصحة ما تم إنجازه في أعمال البناء ومدى مطابقتها للمواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء، وهي ترخيص باستغلال المبنى المبني سواء استغلالا شخصيا أو مهنيـــــــــا.[3]

ب- الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة:

شهادة المطابقة وثيقة تدخل ضمن الرقابة البعدية بعد رخصة البناء، مضمونها إثبات مدى مطابقة البناء للمعايير التقنية وبالتالي فهي ملازمة لرخصة البنـــاء.[4]

ج- خصائص شهادة المطابقة:

- شهادة المطابقة إجبارية لاستغلال المباني.
- شهادة المطابقة سند إداري ممنوحة من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون.
- شهادة المطابقة رخصة إدارية تتيح للباني المستفيد من رخصة البناء استعمال البناء في الغرض الذي شيد من أجله.
- شهادة المطابقة آلية رقابية بعدية تعاين البناء بعد الانتهاء من تشييده.
- شهادة المطابقة قرار إداري فردي صادر من شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.[1]

---

[1]- انظر المادة 40، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 73، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[3]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 66.
[4]- انظر المادة 75، من القانون رقم 90_29، المرجع نفسه.

2/ نطاق تطبيق شهادة المطابقة:

أ- البنايات المعنية بتحقيق المطابقة: تتمثل هذه البنايات في:

- البنايات الغير متممة التي يتحتم على صاحبها إنهائها وفق المواصفات المعنية في رخصة البناء حتى يتمكن صاحبها من استخراج شهادة المطابقة.
- البنايات المتحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- البنايات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء.
- البنايات المتممة والتي لم يحز أصحابها على شهادة البناء، إذ يستوجب عليهم تسوية وضعية بناياتهم للحصول على رخصة البناء تليها شهادة المطابقة.[2]

ب- البنايات غير القابلة لتحقيق المطابقة:

- البنايات الواقعة في قطع أرضية خاصة بالارتفاقات وممنوع البناء عليها، أي الارتفاقات الإدارية المقيدة لحق الملكية والتي تخصص الأرض للملكية العامة.
- البنايات المتواجدة في المواقع المحمية.
- البنايات الواقعة في مساحات المنشآت الإستراتيجية والأماكن الموسومة بالخطر.
- المطارات ومساحا تخزين الطاقة.
- البنايات المشوهة للمنظر العام العمراني.
- البنايات المشيدة على الأراضي الفلاحية والغابية.
- البنايات المعيقة لعملية تشييد المنشآت العمومية.[3]

ثانيا: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة ودورها الوقائي:

1/ إجراءات الحصول على شهادة المطابقة:

أ- صفة طالب الشهادة: نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19:" يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة المطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء." وبالتالي فهي تفيد مالك السكن المنجز متى انتهت أشغال تهيئة المسكن.[4]

ب- مضمون طلب شهادة المطابقة: نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 على أن المستفيد من رخصة البناء ملزم بإيداع تصريح معد في نسختين يشهد على انتهاء الأشغال خلال 30 يوما من تاريخ انتهائها في حالة ما إذا كان البناء معدا

---

[1]- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 66.
[2]- منال بوعمارة، مرجع سابق، ص 233.
[3]- منال بوعمارة، المرجع نفسه، ص 235/234.
[4]- المادة 63، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

للاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال بالنسبة للبنايات المعدة للإسكان الجماعي، على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.[1]

ج- دراسة طلب شهادة المطابقة: بعد إتمام المعني بأشغال البناء وإيداعه لتصريح مفاده انتهاءها في الآجال المقررة في المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والمحددة بثلاثين يوما، ألزم المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي المبادرة بدراسة الطلب والتحقيق فيه. ومن مدى مطابقته لما تضمنته رخصة البناء.[2]

د- الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة: حسب نص المادة 75 من القانون رقم 90_29 فشهادة المطابقة ملزمة بتسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي.[3]

وتمنح شهادة المطابقة إلى المعني إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة مع التنظيمات المعمول بها ومواصفات رخصة البناء حسب ما ورد في نص المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176.[4]

أما إذا وضحت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال وفقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة، وبالتالي تمنح الإدارة للمعني بالأمر أجل ثلاثة أشهر لتصحيح الخلل وعدم التطابق الوارد في البناء مع أحكام القانون الذي قد ينتهي بهدم البناء المخالف للتصاميم المتضمنة في طلب رخصة البناء الممنوحة.[5]

2/ الدور الوقائي لشهادة المطابقة:

أ- دور شهادة المطابقة في مكافحة التلوث البصري: وهو التلوث البصري الذي يغير عناصر البيئة العمرانية ويضيف عليه تشوهات أو كتل بنائية أو غير قانونية، والمتنافرة مع الطبيعة البيئية أو المناخية والوظيفية، حيث أن المشرع الجزائري حاول إيجاد قواعد لحفظ النظام العام ورونق المدينة والبحث عن مجموعة من القواعد والأسس الواجب احترامها للحفاظ على الطابع الجمالي للبناء.[6]

ب- دور شهادة المطابقة في حماية قواعد التهيئة والتعمير: خول المشرع للسلطة الإدارية الحق في رفع دعوى قضائية استعجالية لوقف الأشغال في حالة ما إذا قام المالك بإنجاز أشغال منتهكة وبصفة خطيرة لأحكام التهيئة والتعمير، وقد تصل إلى حد الهدم.[7]

---

[1]- انظر المادة 66، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.
[2]- انظر المادة 57، من المرسوم التنفيذي رقم 91_176، مرجع سابق.
[3]- انظر المادة 75، من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[4]- انظر المادة 59، من المرسوم التنفيذي رقم 91_176، المرجع نفسه.
[5]- انظر المادة 2/59و3 ، من المرسوم التنفيذي رقم 91_176، المرجع نفسه.
[6]- انظر المواد من 27 إلى 31، من المرسوم التنفيذي رقم 91_175، مرجع سابق.
[7]- انظر المواد من 75 إلى 78، من القانون رقم 90_29، المرجع نفسه.

خلاصة الفصل الأول:

تعد الآليات الرقابية التنظيمية للمجال العمراني في الجزائر جزءا أساسيا من السياسات والإجراءات التي تهدف إلى ضبط وإدارة التنمية العمرانية بشكل فعال ومنظم، وتتضمن هذه الآليات الرئيسية المخططات العمرانية والرخص وشهادات التعمير.

- المخططات العمرانية تمثل الركيزة الأساسية لتحديد استخدامات الأراضي وتنظيم البنية التحتية في المناطق المختلفة، مما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة والتوازن العمراني.
- الرخص العمرانية تعتبر إجراء قانوني تمنحه السلطات الرسمية للأفراد والشركات للبدء في مشاريع البناء أو التطوير، مع الإشراف والمراقبة لضمان تنفيذ المشاريع بمطابقة المعايير واللوائح المحددة.
- شهادات التعمير تعتبر دليلا على التوافق ومدى قانونية المشاريع العمرانية، وتصدر بعد التأكد من تنفيذ المشاريع وفق المتطلبات والتصاريح المطلوبة.

وبالتالي فهذه الآليات تعمل بشكل متكامل لتحقيق أهداف التخطيط العمراني في الجزائر وتعزز الاستدامة والتنمية المتوازنة في المدن والمناطق الحضرية.

الفصل الثاني:
آليات الضبط القضائي في مجال التعمير



تشكل آليات الضبط القضائي في الجزائر في مجال التعمير جزءا أساسيا من الإطار القانوني المنظم للنشاط العمراني والبناء، وتهدف هذه الآليات إلى ضمان تطبيق القوانين واللوائح المعمول بها وتحقيق النظام والتنظيم في عملية التعمير والتطوير العمراني، حيث تشمل آليات الضبط القضائي مجموعة من القوانين والإجراءات الإدارية التي تضمن التزام المطورين والمستثمرين بالمعايير البيئية والبنائية وتوفر الحماية اللازمة للمجتمعات المتأثرة بعملية البناء، وتشمل أيضا قضايا اعتماد وتقديم المشاريع العمرانية وحل النزاعات المتعلقة بالتعمير والاستثمار العقاري.

إذ يستوجب على الإدارة وهي تقوم بنشاطها المخول لها احترام القانون و ضمان حسن تنفيذه عن طريق موظفيها، وهذه النشاطات تخضع للرقابة القضائية لدراسة مدى تطابقها مع التشريعات والتنظيمات المعمول بها في مجال التعمير والبناء، وبالتالي فللمالك وكل من له مصلحة الطعن في قرارات الإدارة عن طريق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري، أو طلب التعويض عن ما لحقه من أضرار عن طريق دعوى التعويض، وعلى ضوء ما سبق ارتأينا إلى تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول يضمن دعوى الإلغاء كآلية رقابية في مجال العمران، والمبحث الثاني بعنوان دعوى التعويض كآلية رقابية في مجال العمران.

المبحث الأول: دعوى الإلغاء كآلية رقابية في مجال التعمير:

بما أن دعاوى الإلغاء من أكثر الدعاوى انتشارا من طرف المتقاضين بهدف حماية مراكزهم القانونية التي مست من طرف الهيئات الإدارية، خصها المشرع الجزائري بجملة من القواعد والأحكام خاصة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لكن على الرغم من قيام المشرع بتنظيم هذه القوانين إلا أنه لم يعرفها تفصيلا، شأنه شأن كافة التشريعات خاصة العربية منها، تاركا ذلك للفقه.

تعتبر دعوى الإلغاء الطريقة القانونية والقضائية التي تؤثر على تحريك العمليات الرقابية على كامل أعمال الدولة بصفة عامة والإدارة بصفة خاصة، أي أنها النتيجة الحتمية لكل قرار معيب.

وقصد تحديد وتوضيح دعوى الإلغاء بصورة شاملة لابد من التطرق إلى مفهومها ونطاق تطبيقها عن طريق هذه الدراسة.

المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء:

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء:

دعوى الإلغاء في مجال البناء والتعمير هي دعوى يرفعها صاحب الشأن أمام الجهات القضائية المختصة إما المحاكم الإدارية وإما مجلس الدولة للمطالبة بإلغاء القرار الإداري المتضمن رخص البناء غبر القانونية، وعليه فإن دعوى الإلغاء ضمان لاحترام مبدأ الشرعية من جهة وحماية للأفراد من تعسف الإدارة من جهة أخرى. إذا كان الأمر يتعلق بقرار صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو المحافظ في مجال عقود ورخص البناء فيكون على مستوى المحاكم الإدارية، أما إذا صدر القرار من الوزير المكلف بالتعمير فإن دعوى الإلغاء تكون أمام مجلس الدولة، ليتم إلغاء القرارات الإدارية المتعلقة بالبناء والتعمير وفق إجراءات وشروط معينة.[1]

حيث عرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها:" دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة."[2]

ونجد أيضا تعريف الفقية سليمان الطماوي:" الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون."[3]

---

[1]- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، 2011، ص 60.

[2]- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 48.

[3]- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص 151.

كما عرفها الأستاذ عمار عوابدي:"هي الدعوى القضائية والعينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع."[1]

الفرع الثاني: الأساس القانوني لدعوى الإلغاء:

تم التطرق إلى دعوى الإلغاء في مختلف القواعد القانونية والمتمثلة في:

- مكانة دعوى الإلغاء في الدستور: شدد المؤسس الدستوري على منح السلطة القضائية صلاحية النظر في الطعون المقدمة ضد قرارات السلطة الإدارية سواء كانت مركزية أو محلية أو نفعية، وذلك وفقا للمادة 153 التي توسع نطاق رقابة القضاء الإداري على كافة القرارات الإدارية، ومن ثم تكون دعوى البطلان وسيلة للحفاظ على مبدأ الشرعية.[2]

- مكانة دعوى الإلغاء في التشريع: تم تنظيم دعوى لإلغاء في العديد من القوانين المنظمة، وأول قانون نص عليها هو قانون المرافعات في المادة 247 من قانون الإجراءات المدنية، ثم نص عليها في المادة 09 من القانون العضوي رقم 98_01 المؤرخ في 30ماي 1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله بعد تبني نظام الازدواجية، وتمديدا لنظام الازدواجية أصدر المشرع القانون رقم 08_09 المؤرخ في 25فبراير 2009 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونظم أحكامها بالدلالة عليها بمصطلح دعوى الإلغاء في نص المادة 800 منه.[3]

الفرع الثالث: خصائص دعوى الإلغاء:

تتميز دعوى الإلغاء كغيرها من الدعاوى بجملة من الخصائص تتمثل في:

1/ دعوى الإلغاء دعوى موضوعية: تتميز دعوى الإلغاء بخاصية العينية لأنها ليست دعوى ذات طابع شخصي أو ذاتي، كون أن هدفها مقتصر في مواجهة القرار الإداري المعيب دون مصدره أيا كانت صفته الإدارية، أي أنها تبحث في مدى مشروعية القرار حماية للمصلحة العامة.[4]

---

[1]- عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص174.

[2]- ريم عبيد، دعوى الإلغاء في ظل القانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017، ص 293.

[3]- ريم عبيد، المرجع نفسه، ص 293.

[4]- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، مرجع سابق، ص 82.

ويترتب على كونها دعوى عينية مايلي:

- عدم قبول الدعوى إذا كان موضوع العقد إداري.

- لا يجوز التنازل عنها لأنها من النظام العام ولا يمكن الاتفاق على عدم تحريكها ورفعها.

- تمتع الحكم الصادر حولها بالحجية المطلقة لكافة الأشخاص، أي أن حجيتها غير مقتصرة فقط على أطراف الدعوى.[1]

2/ دعوى الإلغاء من دعاوى قضاء المشروعية: تعتبر دعوى الإلغاء من دعاوى قضاء المشروعية لأنها تتحرك وتنعقد على أساس مبدأ المشروعية في الدولة، وبسبب أن هذه الدعوى من دعاوى قضاء الشرعية اكتسبت الطبيعة العينية وأصبحت سهلة التطبيق والممارسة.[2]

3/ دعوى الإلغاء دعوى قضائية إدارية: أي أنها دعوى ترفع طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية وتطبق في نطاق النظام القانوني للدعاوى القضائية من حيث شروط قبولها وأحكام عريضتها من حيث الجهة القضائية المختصة بها ومن حيث الجهة القضائية المختصة بها ومن حيث سلطات القاضي فيها والحكم الصادر حولها وطرق تنفيذه حسب ما هو مقرر في التشريع الجزائري.[3]

4/ دعوى الإلغاء الدعوى الوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية: أي أنه لا يمكن إلغاء أي قرار إداري إلا عن طريق دعوى الإلغاء بإزالة كافة آثاره بأثر رجعي، كون أنها من دعاوى القانون العام والدعوى الوحيدة لمحو القرار الإداري المخالف للقانون وغير المشروع.[4]

الفرع الرابع: شروط قبول دعوى الإلغاء:

أولا: شروط أطراف الدعوى:

[1]- أحمد علي أحمد محمد الصغيري، القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور المحاكم في إلغائه، دار الفكر العربي، 2008، ص189.

[2]- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص 327.

[3]- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، المرجع نفسه، ص 80.

[4]- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، المرجع نفسه، ص 332.

1/ صفة الطاعن: أي أن يكون الطاعن في وضعية ملائمة تخول له التوجه إلى القضاء الإداري لمباشرة دعواه.[1]

وتختلف صفة الطاعن في حالة الأشخاص الطبيعية وصفة الطاعن في الأشخاص المعنوية.

أ- صفة الطاعن في حالة الأشخاص الطبيعية:

هم الأشخاص الذين خول لهم القانون الحق في رفع الطعون في مجال التعمير، ولا تقبل الدعوى إلا من ذوي المصلحة ومن لهم صفة في طلب الترخيص الذي يتعلق به القرار الصادر المطعون فيه[2]، وحسب ما جاء في نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 هؤلاء الأشخاص هم:

- المالك أو موكله.
- المستأجر المرخص له قانونا.
- الهيئة أو المصلحة العمومية المخصصة لها القطعة الأرضية أو البناية.
- الحائز.[3]

ب- صفة الطاعن في حالة الأشخاص المعنوية:

تختلف الأشخاص المعنوية من عامة إلى خاصة.

- **الأشخاص المعنوية العامة:** وتتمثل في الدولة، الولاية، البلدية، وبالتالي فالطعون الصادرة ضد القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران ترفع من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران أنما كانت هاته القرارات مشوبة بعيب من عيوب اللامشروعية.[4]

- **الأشخاص المعنوية الخاصة:** مثل الجمعيات المتعلقة بالبيئة التي لها الحق في تأسيس الدعوى كطرف مدني فقط.[5]

---

[1]- عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012/2011، ص 110.

[2]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 78.

[3]- انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

[4]- عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة الهدم والبناء، مرجع سابق، ص31.

[5]- منصوري نورة، مرجع سابق، ص 27.

2/ مصلحة الطاعن: لا يقبل رفع الدعوى إلا إذا كان للمدعي مصلحة، على أن تكون المصلحة مشروعة وغير مخالفة للنظام العام، لأنها تعبر عن الجانب الواقعي للدعوى.[1]

3/ أهلية الطاعن: فيما يخص أهلية الشخص الطبيعي فقد تم تحديدها في نص المادة 40 من القانون المدني الجزائري وهي بلوغ الشخص 19 سنة كاملة وأن يكون متمتعا بكامل قواه العقلية وغير متأثر بعوارض الأهلية.[2]

أما الشخص المعنوي فقد تم منحه الصفة بالتقاضي في نص المادة 50 من القانون المدني ونصت أيضا على ضرورة تعيين نائبه ليعبر عن إرادته[3]، وتبعا لذلك نصت المادة 828 من القانون رقم 08_09 على ضرورة مراعاة القوانين والنصوص الخاصة في حالة ما إذا كانت الدولة أو أحد الهيئات التابعة لها طرفا في الدعوى بصفتها مدعي أو مدعي عليه، لتمثل بصفة الوزير المعني أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الطبيعة الإدارية.[4]

4/ ميعاد رفع الدعوى: حسب ما تم تحديده في نص المادة 829 من القانون رقم 08_09 فميعاد الطعن القضائي أمام كل من المحكمة الإدارية ومجلس الدولة محدد بأربعة أشهر سارية من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي.[5]

ثانيا: شروط إلغاء قرارات التعمير والبناء:

- أن يكون القرار الإداري العمراني صادر عن هيئة إدارية مختصة أو لا يعتد به، وتم منح هذه الشهادات لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان ممثلا للبلدية أو في حالة ما إذا كان ممثلا للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على رأي الوالي بالموافقة، وفق ما تضمنه القانون رقم 90_29.[6]

- أن يكون القرار الإداري في مجال عقود التعمير النهائية المحدثة لأثر قانوني معين إما منشأ لمركز قانوني أو معدلا له أو ملغيا له، أي أن يكون نهائي مستنفد لكل مراحل تحضيره.[7]

---

[1]- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص80 .

[2]- انظر المادة 40 من الأمر 75_58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، المؤرخ في 26سبتمبر1975، ج ر، العدد 78.

[3]- انظر المادة 40 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[4]- انظر المادة 828 من القانون رقم 08_09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 15فيفري2008، ج ر، العدد 21، 2008.

[5]- انظر المادة 829 من القانون رقم 08_09، المرجع نفسه.

[6]- عطوي وداد، مرجع سابق، ص116.

[7]- عطوي وداد، المرجع نفسه، ص 47.

- أن تكون رخصة البناء الصادرة معنية بإرادة الإدارة المفردة، كون أن التراخيص المتعلقة بالبناء تصدر بطلب المعني وهذا ما يجعلها ملزمة لتوافر العناصر الشكلية والموضوعية لوجود أي قرار إداري.[1]

ثالثا: شروط عريضة دعوى الإلغاء:

حسب ما نصت عليه المادة 14 من القانون رقم 08_09 ترفع الدعاوى أمام المحكمة المختصة بعريضة مكتوبة ومؤرخة لدى أمانة الضبط، متضمنة البيانات المنصوص عليها قانونا، والتي تعتبر عريضة افتتاح الدعوى غير مقبولة في حالة الإخلال بشرط من شروطها.[2]

الفرع الخامس: أوجه الطعن في دعوى الإلغاء:

أولا: أوجه عدم المشروعية الداخلية:

1/ عيب مخالفة النصوص القانونية:

ويقصد بها مخالفة الآثار الخاصة بالقانون الإداري الصادر لأحكام وتنظيمات ومبادئ القانون، حيث إذا قامت الجهة الإدارية المانحة للعقود بمخالفة النصوص العمرانية فقرارها يعتبر مشوب بعيب مخالفة القانون.[3]

يتم تصنف مثل هذه التجاوزات على أنها مخالفات مباشرة للقاعدة القانونية مثل ما جاء في القرار رقم 055959 الصادر من مجلس الدولة لسنة 2010 مفاده قبول دعوى إلغاء قرار منح رخصة البناء لصالح المستأنف عليه بسبب صدورها دون استعراضها على المصالح التقنية المختصة بالتعمير والبناء ويعتبر هذا القرار المستأنف فيه مخالفا للقانون.[4]

و تظهر صور التعسف في استعمال السلطة في ما يلي:

أ- استهداف غاية غير غاية المصلحة العمومية العمرانية:

ويتحقق هذا الشرط في حالة ما إذا قام الموظف الإداري بتحقيق نفع شخصي أو لفائدة الغير أو بالتحايل على تنفيذ الأحكام القضائية أو تحقيق الأهداف المالية للإدارة، ففي

[1]- كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير، رخصة البناء نموذجا، 2017، ص 69.

[2]- انظر المادة 14 من القانون رقم 08_09، المرجع نفسه.

[3]- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي في الجزائر، مرجع سابق، ص 194.

[4]- قرار رقم 055959 الصادر بتاريخ 28أكتوبر2010، من الغرفة الثالثة لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، 2012، ص127.

حالة قامت الإدارة بتخصيص أرض وعدلتها وأدرجتها من قطاع آخر بهدف تحقيق مصلحة شخصية لأحد أعضاء المداولة المصادقة على التعديل بغرض تمكينه منها أصبح القرار مشوبا بعيب الانحراف في استعمال السلطة ويمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري.[1]

ب- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف: يتحقق هذا الشرط في حالة ما إذا قامت الإدارة باستهداف فائدة أخرى غير الفائدة المرجوة من القرار أصبح القرار عرضة للإلغاء سبب مخالفته لقاعدة التخصيص.[2]

ج- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة: تقع الإدارة في عيب إساءة استعمال السلطة في حالة إتباعها لإجراءات غير الإجراءات المنصوص عليها والمحددة قانونا بإتباعها إجراءات أخرى أقل تعقيدا لتحقيق غرضها.[3]

2/ عيب السبب: وهي الحالات والظروف المادية والقانونية التي أدت بالإدارة إلى إصدار القرار، وركن السبب ملزم في كافة عقود التعمير والإدارة غير ملزمة بتعليل السبب في اتخاذ قراراتها ما لم يلزمها القانون بذلك، إلا أن القانون ألزمها بتسبيب قراراتها[4]، حسب نص المادة 62 من القانون 90_29 التي تلزم الإدارة بتعليل سبب منح القرار الخاص بالعقود الإدارية العمرانية إما بالرفض أو التحفظ وإلا اعتبر القرار مشوب بعيب السبب ليتم إلغائه.[5]

أ- عيب السبب من حيث الوجود المادي للوقائع: تتمثل شروط الوجود المادي للوقائع في:

- أن يكون السبب موجودا ومؤكدا.
- أن يكون السبب صحيحا ومشروعا.
- أن يكون السبب محددا.[6]

---

[1]- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2018/2017، ص 50.

[2]- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، 2016/2015، ص 81.

[3]- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 82.

[4]- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص35.

[5]- انظر المادة 62 من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

[6]- انظر المادة69 من القانون رقم 90_29، المرجع نفسه.

ب- عيب السبب من حيث التكييف القانوني للوقائع: إذا ما تم وصف الوقائع المبني عليها القرار وصفا غير قانوني صار مشوبا بعيب تكييف الوقائع، حيث تعتمد صحة الوقائع بالأساس على تكييفها القانوني.[1]

ج- عيب السبب من حيث ملائمة الوقائع مع القرار: تتمثل هذه الصفة من حيث تقدير مدى تناسب الوقائع مع القرار الصادر، حيث يقوم القاضي بمراقبة مدى خطورة القرار ومدى أهمية وقائع القرار و مدى تناسبها معه.[2]

3/ عيب الانحراف في استعمال السلطة: وهو الغاية من استصدار القرار الإداري والنتيجة النهائية المرجوة للإدارة، ويتحقق هذا العيب في حالة ما إذا كانت الإدارة قد لأصدرت قرارا يستهدف غرضا لفائدتها غير الغرض الذي أصدر القرار لفائدته، ويعتبر هكذا قرار مشوب بعيب الانحراف في استعمال السلطة الممنوحة للإدارة ويتم إلغائه.[3]

ثانيا: أوجه عدم المشروعية الخارجية:

1/ عيب عدم الاختصاص: بما أن الاختصاص هو القدرة على مباشرة عمل قانوني معين، فيكون القرار الإداري مشوبا بعيب عدم الاختصاص في حالة ما تم استصدار القرار من طرف موظف غير مؤهل قانونا لمباشرة بعض التصرفات القانونية نيابة عن الشخص المعنوي العام أو لفائدته أو بالنيابة عنه.[4]

ولعيب عدم الاختصاص صور تتمثل في:

أ- عيب عدم الاختصاص المكاني: توزيع الاختصاص المكاني على الهيئات الإدارية منوط كل بالرقعة الجغرافية الواقعة تحت سلطة إدارته، فلا يمكن إصدار قرار متعلق بمنح أحد عقود التعمير من طرف من له سلطة نيابة عن مسئول آخر و العقار المعني بالقرار ليس ضمن حدود مسؤوليته الإقليمية.[5]

ب- عيب عدم الاختصاص الزماني: يستوجب على الإدارة المعنية بإصدار القرار أن تمتثل للمدة القانونية المقررة والمحددة قانونا وإلا أصبح القرار عرضة للإبطال والإلغاء.

---

[1]- بزغيش بوبكر، مرجع السابق، ص 53.

[2]- مزود فلة، رقابة القاضي الإداري على مشروعية قرارات التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، 2017/2016، ص 90.

[3]- عبد القادر دراجي، الرقابة القضائية على قرارات الضبط الإداري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 32، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 341.

[4]- شنطاوي علي خطار، موسوعة القضاء الإداري، الجزء 02، دار الثقافة، عمان، 2008، ص689.

[5]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 95.

وفق ما هو منصوص عليه في القانون رقم 15_19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.[1]

ج- عيب عدم الاختصاص الموضوعي: يتحقق عيب عدم الاختصاص الموضوعي إذا ما قامت جهة إدارية بمنح قرار إداري من ضمن اختصاصات جهة إدارية أخرى، لأن المشرع فد وزع الاختصاصات على كل هيئة وفق ماهو مقرر لها.[2]

2/ عيب الشكل والإجراءات:

أ- عيب مخالفة الشكل: بما أن الإدارة ملزمة بالخضوع لشكليات معينة لإصدار القرار الإداري، يعتبر القرار ملغى إذا ما اختل هذا الركن الملزم على الإدارة من طرف القانون، حسب ما جاء في نص المادة 62 من القانون رقم 90_29 لا يحق للإدارة رفض أي رخصة إلا مع تقديم تعليل وإلا كانت مشوبة بعيب شكلي.[3]

وللمظهر الخارجي للقرار الإداري نوعان من الشكليات، العامة والخاصة:

أ-1- الشكليات العامة في القرار الإداري:

أ-1-1 الكتابة في قرارات التعمير: في حالة ما إذا نص القانون على نشر أو إعلان القرار فالشكلية تعتبر واجبة ضمنيا.[4]

أ-1-2 التوقيع على القرار بخط اليد: في حالة إذا صدر القرار الإداري مع غياب مصدره أو وجود خطأ فيه منح للقاضي الإداري السلطة في إلغائه.[5]

أ-2 الشكليات الخاصة بقرارات التعمير:

أ-2-1 تعليل قرارات التعمير: ليست الإدارة ملزمة بتعليل أي واقعة قانونية، إلا أن القانون ألزمها بالتسبيب في بعض القرارات إذ في حالة ما قامت الإدارة بإغفالها كان القرار معيبا شكليا.[6]

---

[1]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع نفسه، ص 98.

[2]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع نفسه، ص 97.

[3]- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، مصر، 1996، ص 461.

[4]- عبد الفتاح علي محمد، الوجيز في القضاء الإداري، مبدأ المشروعية، دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009، ص 337.

[5]- مزود فلة، مرجع سابق، ص 28.

[6]- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص276.

أ-2-2 الشكل الضمني في القرارات العمرانية: تقوم الإدارة بتبرير إرادتها بشكل صريح في إصدار قراراتها لكن بعض النصوص القانونية تجعل من سكوت الإدارة تعبيرا عن إرادتها إما بالقبول أو الرفض.[1]

أ-2-3 النماذج التنظيمية لقرارات التعمير: تتمثل هذه النماذج في:

- البيانات المتعلقة بالجهة المصدرة لقرار التعمير.
- تاريخ ومكان إصدار قرار التعمير.
- المعلومات الشخصية للمستفيد من قرار التعمير.
- المواد التي توضح حقوق والتزامات المستفيد منه.
- المراجع الإدارية المتعلقة بآراء مختلف المصالح التقنية المساهمة في دراسة وتحضير الملف التقني لطالب القرار.
- آجال صلاحية الرخص أو الشهادات من حيث مدة سريانها و تاريخ انقضائها.[2]

ب- عيب مخالفة الإجراءات: وهي الأعمال التي تسبق عملية إصدار الرخص والشهادات المنصوص عليها قانونيا، والتي إذا لم تتبعها الإدارة نتج عنها إلغاء القرار الإداري ككل والمتمثلة في الاستشارة والإطلاع على الرأي العام.[3]

وتفصيلها كالتالي:

ب-1- طلب الاستشارة في قرارات التعمير: أي اللجوء إلى الهيئات المختصة لتزويد السلطة المختصة بإصدار القرار بمعلومات مهمة تخص القرار، والواجب الأخذ باستشارة حولها، والواجب أن تكون هذه الجهات المعنية بالاستشارة قانونية وحيادية.

وللاستشارة العمرانية صور عديدة وهي كالتالي:

ب-1-أ- الاستشارة الاختيارية: حيث تكون الإدارة غير مجبرة بإتباع هذا النوع من الإجراءات وفق ما تم النص عليه في المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178.[4]

---

[1]- محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 192.

[2]- انظر القانون رقم 15_19، مرجع سابق.

[3]- عبد العزيز أمال، سلطة الإدارة في منح رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، جامعة باجي مختار، عنابة، 2013/2012، ص 109.

[4]- انظر المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، مرجع سابق.

ب-1-ب- الاستشارة الإجبارية: ويكون الأخذ بهذا الإجراء في حال ما نص القانون على ذلك وألزم الإدارة على التقيد به، وعدم الأخذ بهذا الرأي الاستشاري يعتبر عيبا من العيوب الإجرائية المتبعة في قرارات التعمير.[1]

ب-1-ج- الاستشارة على شكل الرأي المطابق: أي أن تكون الإدارة مجبرة على إتباع الإجراء وفي نفس الوقت الأخذ برأي الهيئات المستشارة، وفق ما جاء في نص المادة 69 من القانون رقم 90_29.[2]

ب-2- التحقيق في ملف قرار التعمير: يستلزم في بعض القرارات أن يستسبق إصدارها تقديم تقرير، كالحال في القرارات الفردية التي يتم التحقيق في مدى تطابق مشاريعها مع أدوات التهيئة والتعمير وما قد ينجر عنها على النظام العام، ولما لهذا الإجراء من أهمية في المجال العمراني أي مخالفة له تلغي قرارات التعمير بحجة عدم المشروعية.[3]

ب-3- إصدار قرار التعمير: حيث تختلف طبيعة القرار المصدر من طرف الهيئة المختصة إما بالقبول أو الرفض أو تأجيل البت في الطلب المقدم.[4]

ب-4- تبليغ قرار التعمير: إذا نص القانون على إلزامية إبلاغ القرار يمكن الاحتجاج به على الغير، لكن إذا لم ينص القانون صراحة على ذلك لا يعتبر سببا في إلغاء القرار الإداري ولا يعتبر عيبا.[5]

ب-5- نشر قرار التعمير: باستطلاع قانون التهيئة والتعمير وكافة المراسيم التنفيذية المنظمة له نجد أن الإشهار والنشر من بين الإجراءات الموالية لإصدار قرارات التعمير سواء التنظيمية أو الفردية بهدف تمكين الأشخاص من الإطلاع على السندات البيانية لصاحب القرار، مما يتيح لهم الحق في الطعن فيها.[6]

الفرع السادس: الآثار المترتبة عن دعوى الإلغاء:

يترتب على رفع دعوى الإلغاء إما رفض الدعوى ككل أو قبولها.

---

[1]- انظر المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 91_178، المرجع نفسه.

[2]- انظر المادة 69 من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.

[3]- محمد الصغير بعلي،الوسيط في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 192/191.

[4]- مزود فلة، مرجع سابق، ص 51.

[5]- انظر المواد 79/51/38/04، من المرسوم التنفيذي رقم 15_19، مرجع سابق.

[6]- انظر القانون 90_29، المرجع نفسه.

أ- رفض دعوى الإلغاء:

الأصل أن رفع دعوى البطلان لا يحول دون تنفيذ القرار الإداري المطعن فيه، لأن القرارات الصادرة عن الإدارة تفترض صحتها إلى حين إثبات خلاف ذلك، ويؤخذ وقف التنفيذ نتيجة تلقائية طبقا لأسباب، مثلا أن القرار معيب مما يؤدي حقيقة إلى عرقلة عمل الإدارة وجعلها غير قادة على مباشرة نشاطاتها، وخاصة في المجال الحضري. إذا أكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء للقرار الإداري المعروض عليه أنه خالي من العيوب القانونية سواء الخارجية أو الداخلية، حكم برفض الدعوى لعدم الإسناد القانوني. ومنه تأييد الإدارة إما بتأجيلها أو رفضها لمنح الرخصة بمبرر أن الإدارة احترمت القانون.[1]

ب- قبول دعوى الإلغاء:

في حالة ما عرضت الدعوى على القاضي الإداري و رأى أن القرار يتضمن عيبا من عيوب المشروعية سواء الخارجية أو الداخلية، حكم بإلغائه مهما كان مضمونه إما المنح أو الرفض أو التأجيل.

وما يترتب على إلغاء هذا القرار هو الأثر الرجعي الممتد إلى حين صدوره رسميا، الذي يلزم الإدارة بإزالة أثر القرار والرجوع إلى الحالة الأولية.

لكن في حالة لم تمتثل الإدارة إلى حكم القاضي الإداري، أصبح ملزما عليها إعادة النظر في قرارها، حيث كرس المشرع أسلوبا تعويضا و غرامات تهديدية على عاتق الإدارة جزاء كل يوم تأخير في التنفيذ[2]، وهذا طبقا لنص المادة 981 من القانون رقم 08_09 التي جاء فيها:" في حالة عدم تنفيذ أمر أو حكم أو قرار قضائي، ولم تحدد تدابير التنفيذ تقوم الجهة القضائية المطلوب منها ذلك بتحديدها ويجوز لها تحديد أجل للتنفيذ والأمر بالغرامة التهديدية".[3]

ج- وقف تنفيذ القرار الإداري: منح المشرع الجزائري لصاحب الصفة في الدعوى الحق في رفع دعوى ثانية مفادها طلب وقف تنفيذ قرار إلغاء القرار الإداري كوسيلة تحفظية إلى حين الحصول على القرار النهائي لموضوع دعوى الإلغاء، وهذا يعتبر استثناءا لقاعدة العامة التي تتضمن القوة التنفيذية للقرار الإداري فور صدوره.[4]

وحتى يتم وقف تنفيذ القرار الإداري يجب أن تتوفر جملة من الشروط وهي:

---

[1]- ماجد راغب الحلو، مرجع سابق، ص 372.

[2]- زهرة أبرباش، مرجع سابق، ص 434.

[3]- المادة 981 من القانون رقم 08_09، مرجع سابق.

[4]- حمادو فطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017، ص 140.

- أن تكون دعوى وقف التنفيذ مستقلة بذاتها مع صراحة ذكر وقف التنفيذ تحت طائلة عدم القبول.

- تقديم دعوى وقف التنفيذ بالتزامن مع دعوى الإلغاء أو مرفقة بالتظلم مع نسخة لعريضة الدعوى الرامية إلى الإلغاء.

- إرفاق طلب المدعي بالمقتضيات الرسمية لإقناع القاضي بمدى الخطورة التي تنجر عن الإلغاء دون وقف التنفيذ.[1]

المطلب الثاني: تطبيقات دعوى الإلغاء على أعمال الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية:

يحافظ القاضي الإداري على مبدأ المشروعية من خلال الصلاحيات الممنوحة له قانونا بإلغاء أي قرار مشوب بأحد العيوب وذلك في مجال العمران في الحالات العادية، لكن يختلف الحال في الحالات الاستثنائية حيث يقوم القاضي الإداري بإتباع بعض التحفظات أثناء فحصه لمشروعية أحد القرارات ، ويقوم القاضي الإداري بتطبيق هذه الرقابة على أعمال الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية من خلال الرقابة على الوجود المادي للوقائع و مدى تكييفها القانوني وأيضا مدى ملائمة هذه القرارات الصادرة في الحالات الاستثنائية[2]، وتختلف الجهة المراد تنفيذ الرقابة عليها كالتالي:

الفرع الأول: تطبيقات دعوى الإلغاء على أعمال الهيئة التنفيذية البلدية:

حسب ما هو منصوص عليه في قانون البلدية فاختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي تنقسم على مدى جزئين، جزء من الاختصاصات يمارسه باسم البلدية وذلك تطبيقا للمواد من 77 إلى 84 من قانون البلدية والجزء الأخر يمارسه باسم الدولة تطبيقا للمواد من 85 إلى 95 من نفس القانون، وطبقا للمواد من 96 إلى 99 من قانون البلدية يقوم رئيس المجلس البلدي بإصدار قرارات إدارية لممارسة هذه الاختصاصات المخولة له.[3]

في بعض الحالات يقوم القاضي الإداري بتطبيق قرار الإلغاء على قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة ما إذا كان القرار الصادر منه مشوبا بعيب من عيوب

[1]- بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012/2011، ص 208.

[2]- مراد بدران، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في ظل الظروف الاستثنائية، دراسة مقارنة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص273/272.

[3]- انظر القانون رقم 11_10، مرجع سابق.

عدم المشروعية سواء الداخلية أو الخارجية والتي تم التطرق لها في ما سبق، وبالرغم من أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتمتع بصلاحيات التصرف في الأملاك العقارية البلدية الواقعة تحت تصرف إدارته بصفته ممثلا للبلدية تارة وتارة أخرى بصفته ممثلا للولاية إلا أن هذه السلطة مقيدة بضوابط المبادئ العامة للقانون، ويتم الإدعاء على هذه القرارات أمام مجلس الدولة للمطالبة بإلغائه.[1]

الفرع الثاني: تطبيقات دعوى الإلغاء على أعمال الهيئة التنفيذية الولاية:

نظرا للصلاحيات المتنوعة التي خولها المشرع الجزائري للوالي تم توزيع اختصاصاته بحسب السلطة التي يمثلها وبالتالي تطبيق الرقابة القضائية على هذه الاختصاصات يرجع إلى مدى تنفيذ الوالي لمبادئ القانون المترتبة عليه حسب ما هو منصوص عليه في قانون الولاية، حيث ينظر القاضي المعني بدعوى إلغاء القرار الإداري الصادر من طرف الوالي بصفته إما ممثلا للولاية أو ممثلا للدولة في مدى مشروعية تصرفاته و مدى تأسيسها القانوني لتسبيب قراره إما التصريح بإبطال قرارات الوالي لتضمنها عيوب عدم المشروعية أو تأييدها باعتبار أن قراراته مطابقة للنصوص التنظيمية القانونية.[2]

[1]- سايس جمال، الإجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، الطبعة الأولى، منشورات كليك، 2013، ص 133/132.

[2]- سايس جمال، مرجع سابق، ص 226/225.

المبحث الثاني: دعوى التعويض كآلية رقابية في مجال العمران:

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى المهمة للقضاء الكامل لتعلقها بالحق الشخصي للأفراد، حيث مكن المشرع الجزائري الأفراد المتضررين من قرارات الإدارة من رفعها، إذ يعتد بها على أنها وسيلة كفيلة بجبر الضرر المترتب في حق الأفراد للحصول على تعويض عن الضرر الناجم عن تعسف الإدارة عن طريق تحميلها لعبئ المسؤولية، لذلك وجب التطرق بالتفصيل إلى ماهية هذه الدعوى والأسس التي تقوم عليها وما مدى تطبيقها من طرف القضاء الجزائري.

المطلب الأول: مفهوم دعوى التعويض:

الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض:

دعوى التعويض هي دعوى شخصية يرفعها أصحاب المصالح أمام الجهات القضائية المختصة، وفقا للإجراءات التي يضبطها القانون، للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل اللازم عن الأضرار التي مست حقوقهم نتيجة ضرر مترتب عن نشاط الإدارة، وما يميز هذه الدعوى أنها من دعاوى العدالة الكاملة و من دعاوى استيفاء الحقوق.[1]

ويمكن تعريفها أيضا على أنها دعوى يرفعها الطرف المتضرر للتعويض عن الضرر الذي لحق به نتيجة الاعتداء على حقه اللصيق به، يجب أن يكون الضرر نتيجة الفعل الضار الذي ارتكبه المدعي عليه، أي أن يكون هناك علاقة سببية بين الفعل الضار والنتيجة المرتبة عليه، ففي حالة ما ثبت ذلك حكمت المحكمة بالتعويض لفائدة الشخص المتضرر، على أن يكون هذا التعويض نقديا.[2]

حيث عرفها الدكتور عمار بوضياف على أنها:" الدعوى التي يطلب صاحب الشأن من الجهة القضائية المختصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم إدارة ما أو هيئة بدفعه نتيجة ضرر أصابه."[3]

وعرفها الدكتور محمد بعلي الصغير على أنها:" المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة سواء كانت مادية أو قانونية".[4]

---

[1]- عوابدي عمار،النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مرجع سابق، ص 566.

[2]- نوري خاطر، شرح القانون المدني مصادر الحقوق الشخصية والالتزامات، الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ص 317.

[3]- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى جسور للنشر والتوزيع، 2013، ص 107.

[4]- محمد بعلي الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 218.

ومن هذه التعاريف السابقة نستنتج أن دعوى التعويض من أهم الدعاوى القضائية الذاتية والتي ترفع من صاحب الشأن المتضرر من عقود التعمير الصادرة في حقه ضد الجهة الإدارية المتعسفة، بموجب القانون رقم 90_29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير بتعويضه.[1]

الفرع الثاني: الأساس القانوني لدعوى التعويض:

تطرق المشرع الجزائري للتعويض في نص المادة 124 من القانون المدني الجزائري والتي جاء فيها:" كل فعل أيا كان يرتكبه شخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".[2]

ونجد أيضا نص المادة 132 من القانون المدني الجزائري نصت على طريقة تعيين التعويض من طرف القاضي لجبر الضرر حسب الظروف بقولها:" يعين القاضي طريقة التعويض مقسطا، كما يصح أن يكون إيرادا مرتبا ويجوز للقاضي تبعا للظروف وبناءا على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، وأن يحكم على سبيل التعويض بآداءات تتصل بالفعل غير المشروع".[3]

الفرع الثالث: خصائص دعوى التعويض:

تتمتع دعوى التعويض كغيرها من الدعاوى الإدارية بجملة من الخصائص تتمثل في مايلي:

1/ دعوى التعويض دعوى قضائية: أي أنها دعوى ترفع أمام الجهة القضائية المختصة إما المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة، مع إتباع الشكليات والإجراءات المقررة قانونا.[4]

2/ دعوى التعويض دعوى شخصية: أي أنها تنعقد لفائدة مركز قانوني لصيق بالشخصية قصد تحقيق فائدة لصاحبها تعويضا عن الضرر اللاحق به، وبالتالي فهذه

[1]- عطوي وداد، مرجع سابق، ص 142.

[2]- المادة 124 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[3]- المادة 132 من الأمر رقم 75_58، المرجع نفسه.

[4]- عبدلي سهام، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2009، ص 10.

الدعوى تهاجم الإدارة المصدرة للقرار الذي مضمونه عقود التعمير ليس القرار المشروع في حد ذاته.[1]

3/ دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل: يتم اعتبار دعوى التعويض من دعاوى التعويض الكامل بسبب تعدد سلطات القاضي المختص فيها، من بحث في النشاط الإداري المسبب للفعل لضار والتعويض المقدر لرفع الضرر.[2]

4/ دعوى التعويض من الدعاوى اللصيقة بالحقوق: تعتبر من الدعاوى اللصيقة بالحقوق لأنها ترفع من ذوي المصلحة أمام السلطات الرسمية على أسس قانونية، قصد الاعتراف بوجود الحق وضرورة حمايته قضائيا عن طريق اللجوء إلى القضاء.[3]

ويترتب عن كونها من دعاوى قضاء الحقوق أن مدة تقادم دعوى التعويض تتطابق مع مدة تقادم الحق المتصل بدعوى التعويض.

الفرع الرابع: شروط قبول دعوى التعويض:

أولا: شروط أطراف الدعوى:

ورد في المادة 13 من القانون رقم 08_09:" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعى أو المدعى عليه...."[4]

1/ صفة الطاعن: وهي العلاقة المباشرة التي تربط المعني بالقضية سواء بصفته المدعي أو المدعى عليه بموضوع الدعوى، حيث ترفع الدعوى من صاحب المصلحة في ذاته أو من طرف نائبة أو موكله القانوني بالنسبة للأشخاص الطبيعيين المعنيين بالدعوى، أو من السلطة الإدارية المختصة والتي لها الصفة القانونية للتقاضي لحساب الإدارة العامة.[5]

---

[1]- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمر، تيزي وزو، 2011، ص 157.

[2]- بوجادي عمر، المرجع نفسه، ص 158.

[3]- عبد المنعم خليفة عبد العزيز، الأسس العامة للعقود الإدارية، نشأة المعارف للنشر، الإسكندرية، مصر، 2004، ص 304.

[4]- المادة 13 من القانون رقم 08_09، مرجع سابق.

[5]- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص 314.

وقد حدد القانون في المادة 828 من القانون رقم 08_09 النطاق التطبيقي للصفة بالنسبة للمؤسسات العمومية ذات الطبيعة الإدارية والتي تكون طرفا في النزاع الإداري، وحسب هذه المادة تكون الصفة إجرائية كون الأشخاص المعنيين ممثلين للدولة فقط دون وجود مصلحة شخصية.[1]

2/ مصلحة الطاعن: يشترط القضاء الإداري لقبول مثل هذه الدعاوى أن يكون الاعتداء حاصلا على حق موجود حقيقة وليس مجرد مصلحة، أي الفائدة التي ينتظرها الطاعن جزاءا لرفعه لدعوى التعويض عن الأضرار التي مست حقه الشخصي.[2]

ويستلزم أن تتوفر صفة المصلحة في رافع الدعوى إلى غاية تاريخ الفصل في الدعوى، لكن في حالة ثبوت عدم توفر صاحب الدعوى على مصلحة من طرف الإدارة أقرت المحكمة برفض الدعوى شكلا.[3]

3/ ميعاد رفع الدعوى: حسب ما نصت عليه المادة 829 من القانون رقم 08_09 على صاحب المصلحة من دعوى التعويض رفع دعواه أمام المحكمة الإدارية خلال مدة 04 أشهر، على أن تحسب هذه المدة من تاريخ تبليغ القرار إلى المعني أو من تاريخ نشره بالنسبة للغير تحت طائلة عدم القبول الشكلي.[4]

تطبق هذه المدة على كافة الدعاوى الإدارية، ولا يجوز خرق قاعدة ميعاد رفع الدعوى كونها من النظام العام ويثيره القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة من مراحل النزاع.[5]

ثانيا: شروط التعويض في مجال التعمير: هي الشروط التي تحقق للمضرور الحق في التعويض وتتمثل في الضرر والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر.

1/ الضرر: في إطار المسؤولية الإدارية يشترط القضاء الإداري من الضرر أن يكون حقيقيا وثابتا مؤكدا وماديا ومباشرا في حدود التعويض على أساس الخطأ.[6]

أ- الضرر القابل للتعويض في المسؤولية على أساس الخطأ:

[1]- انظر المادة 828 من القانون رقم 08_09، المرجع نفسه.

[2]- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، المرجع نفسه، ص 312.

[3]- عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، مرجع سابق، ص 111.

[4]- انظر المادة 829 من القانون رقم 08_09، مرجع سابق.

[5]- محمد بعلي الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 203/202.

[6]- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مرجع سابق، ص 83.

حتى يعتد بالتعويض على أساس الخطأ في مجال عقود التعمير أوجب توفر عدة أركان تتمثل في الخطأ والضرر والعلاقة السببية، وشروط ركن الضرر تتمثل في:

أ-1 أن يكون الضرر قائما: ومعناه أن يكون الضرر قد تحقق بالفعل وأثبت وقوعه، أي لا يكون الضرر محتمل الوقوع، ويمكن أن يكون الضرر مستقبلي الحدوث على أساس ما هو مترتب عليه.[1]

أ-2 أن يكون الضرر ماديا ملموسا: أي أن يصيب الضرر حق الشخص أو مصلحته المالية، بأن يلحقه الخسارة أو تفويت مالي.[2]

ففي مجال العمران تتحمل الإدارة المسؤولية الناجمة عن قراراتها الإدارية في مجال العمران وأساس هذه المسؤولية المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91_175 التي جاء فيها:" لا يجوز إقامة أي بناية على بعد 06 أمتار من محور الطريق، بالنسبة للطرق التي ليست لها مخطط تصنيف مصادق عليه...".[3]

أ-3 أن يكون الضرر ثابتا مؤكدا: ويقصد بهذا الشرط أن يكون الضرر دائما غير مرتبطا بمدة معينة لينتهي، وأن يكون ناتجا بطريقة مباشرة من الخطأ، وبالتالي فالقاضي المعني بالنظر في الدعوى لا يقبل التعويض إلا في حالة أكد وجود علاقة سببية مباشرة بين كل من التصرف الإداري والضرر اللاحق بالمدعي.[4]

أ-4 أن يكون الضرر واقعا على حق مشروع ومقرر قانونا: وبالتالي يستوجب على طالب الرخصة أن يثبت قانونا أن الضرر الحاصل مس حقه المقرر والمشروع قانونا، كالحق في البناء أو البناء أو التجزئة.[5]

ب- الضرر القابل للتعويض في المسؤولية دون وجود خطأ: ويتمثل هذا الشرط ف أن يكون مثلا الخطأ خاصا واستثنائيا غير عادي، يصيب شخصا واحدا دون غيره من الأشخاص الذي يشترط أن يكونوا محددين حصرا.

حيث عرفه الأستاذ مسعود شيهوب على أنه:" الضحية قد تمت معاملتها بدون مساواة مع الأشخاص الآخرين الموجودين في نفس وضعيتها".[1]

---

[1]- عزري الزين ، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مخال العمران، المرجع نفسه، ص 85.

[2]- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مخال العمران، المرجع نفسه، ص 86.

[3]- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 91_175، مرجع سابق.

[4]- بوعقال فيصل، مرجع سابق، ص226.

[5]- عطوي وداد، مرجع سابق، ص 155.

وبالتالي فهذا الضرر معنوي فقط لا يؤدي إلى قيام دعوى التعويض.

2/ العلاقة السببية: حسب ما أكده مجلس الدولة في قراراه بتاريخ 2009/11/19 الذي جاء فيه:" إذا أثبتت الإدارة أن الضرر اللاحق بفصلها قد نشأ عن سبب إخلال المضرور بالالتزامات الواقعة على عاتقه بموجب نص قانوني يفرض عليه القيام بشيء ما لتفادي وقوع الخطر فإنه لا يمكن مسؤولية التعويض".[2] وعليه فالإدارة تتحمل مسؤوليتها في التعويض في حالة ثبوت العلاقة المباشرة بين الضرر والخطأ المسبب له.

حسب نص المادة 124من القانون المدني الجزائري تعد العلاقة السببية من شروط قيام مسؤولية الإدارة بالتعويض، وبالتالي فالمسؤولية الإدارية في مجال العمران تنعقد في حال ما إذا كنت الإدارة هي المتسببة بالضرر عن طريق الخطأ الإداري الصادر عنها أو في حالة ما إذا كان النشاط الممارس من طرف الإدارة هو السبب الحاصل في حدوث الضرر.[3]

ثالثا: شروط عريضة افتتاح دعوى التعويض: أقر المشرع الجزائري على ضرورة إيداع المعني لعريضة افتتاح دعوى مكتوبة وموقعة ومؤرخة لدى كاتب الضبط المتواجد على مستوى المحكمة الإدارية وهذا حسب ما هو متضمن في نص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي منح اختصاص النظر في دعاوى التعويض للمحاكم الإدارية، على أن ترفق العريضة بالبيانات المنصوص عليها في المادة 816 من نفس القانون، وتتضمن مايلي:

- الجهة القضائية المعنية بأن ترفع الدعوى أمامها.

- اسم ولقب المدعى عليه، ومكان تواجده.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.

- عرض مختصر للوقائع والطلبات والوسائل المؤسسة للدعوى.

- الإشارة إلى المستندات والوثائق المطلوبة عند الاقتضاء مع ضرورة توقيعها من قبل محامي معتمد لدى المجلس القضائي حسب ما هو منصوص عليه في المادة 815.[4]

في حالة ما صدر القرار الإداري المتضمن عقود التعمير محل الطعن من طرف الوزير المكلف بالعمران، توجه دعوى التعويض ضد الدولة. أما في حالة ما صدر القرار

---

[1]- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 02، نظرية الاختصاص، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003، ص22.

[2]- قرار رقم 054245، المؤرخ في 2009/11/19، صادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، ص114.

[3]- انظر المادة 124 من الأمر رقم 75_58، مرجع سابق.

[4]- انظر المواد 816/815/801، من القانون رقم 08_09، مرجع سابق.

الإداري المتضمن عقود التعمير محل الطعن من طرف الوالي، توجه دعوى التعويض ضد الولاية. لكن في حالة ما صدر القرار الإداري المتضمن عقود التعمير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فتوجه الدعوى ضد البلدية إذا أصدر قراره بصفته ممثلا للبلدية وتوجه ضد الدولة في حالة أصدر القرار بصفته ممثلا للدولة.[1]

الفرع الخامس: أوجه الطعن بالتعويض في المجال العمراني:

أولا: قيام المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في مجال العمران:

يعتبر كل تصرف غير شرعي في مجال الرخص العمرانية تصرفا غير شرعي، كون العمل الإداري الموسوم بالخطأ يتمحور أساسا حول شرعية التصرف الذي يسبب موضوع المسؤولية الإدارية من طرف طالب الرخصة أو من طرف الغير.[2]

1/ الخطأ الناتج عن القرارات غير المشروعة في مجال البناء والتعمير:

في حالة ما كانت أركان القرار غير صحيحة أو غاب أحدهما اعتد القرار بعدم مشروعيته، حيث تعتبر عدم المشروعية مصدرا للإلغاء والمسؤولية أيضا.[3]

ويمكن أن يكون هذا القرار إيجابيا كما يمكن أن يكون سلبيا و هذه القرارات كالتالي:

أ- القرارات الإيجابية: تختلف حالات عدم مشروعية القرار الإداري في مجال التعمير وفق ما حددته التطبيقات والاجتهادات القضائية للقضاء الإداري كما يلي:

أ-1 القرارات المتمحورة على عدم المشروعية الخارجية: تعد العيوب المتعلقة بالشكل والاختصاص والعيوب الخارجية سببا من أسباب المطالبة بالتعويض وهذه العيوب الشكلية حددت كالتالي:

أ-1-1 عيب عدم الاختصاص: يعتد بعيب عدم الاختصاص على أساس أنه أكثر العيوب خطرا كونه يمس مباشرة بالنظام العام حينما لا تحترم الإدارة السلطات المخولة لها قانونا، أو في حالة مارست أعمالها السلبية كأن تحرم الأفراد من حقوقهم المخولة لهم[4]، وبالتالي فعيب الاختصاص عمل محوري متعلق بإرادة الإدارة المحدثة للأثر القانوني المترتب ن الوضع القائم المتعلق بالرخصة.

---

[1]- عطوي وداد، مرجع سابق، ص 149.

[2]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 239.

[3]- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة، كلية الحقوق، 2004، ص 150.

[4]- صبري محمد السنوسي، ركن الاختصاص في القرار الإداري الكويتي والرقابة عليه، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق، العدد 04، الكويت، 2009، ص 91.

أ-1-2 عيب الشكل والإجراءات: عرفه الأستاذ BERLIA بأنه:" مخالفة الإدارة للقواعد الإجرائية واجبة الإتباع في إصدار القرارات الإدارية".[1]

يمكن القول أن العيب الشكلي متعلق بالمظهر الخارجي والقالب المادي الذي ينصب حوله مضمون القرار، أما بخصوص عيب الإجراءات فينشأ إما عن مخالفة القواعد المنظمة لإجراءات إعداد القرارات الإدارية أو تجاهلها[2].

حيث أن إلغاء القرار المعيب يفترض عند وجود عيب الشكل والإجراءات، لكن القضاء الإداري وفي دائرة توسيع نطاق الشكليات ميز بين كل من الشكليات الجوهرية التي تحمي المتعاملين مع الإدارة والمعنيين بالقرار التي تؤثر على القرار الإداري في حالة غيابها، والشكليات الثانوية التي لم ينص القانون على ضرورة الالتزام بها ولا تؤثر على القرار.[3]

ونظرا لصعوبة التمييز بين الإشكالات الجوهرية والثانوية كون أن لهما نفس الشكليات والإجراءات، ترجع مسألة التمييز بينهما للسلطة التقديرية للقاضي الإداري.[4]

أ-2 القرارات المتمحورة على عدم المشروعية الداخلية: وتتمثل هذه التجاوزات في ما يلي:

أ-2-1 الانحراف بالسلطة في إجراءات الضبط العمراني: يرتبط عيب الانحراف بالسلطة ارتباطا وثيقا بركن الهدف في القرار الإداري[5]، حيث يقوم القاضي بمراقبته عن طريق تقصي الباعث الهادف لمصدر القرار مما يجعله أمرا صعبا يؤدي بالقضاء إلى اللجوء إلى تكييف حياد الإدارة عن الهدف المرسوم لها على أنه مخالف للقانون في العديد من الأحيان.[6]

حيث يتحقق هذا العيب في صورتين إما أن يكون القرار صادرا بدافع شخصي أو أن يكون خارجا عن قاعدة تخصيص الأهداف، وعادة الصورة الثانية هي ما يقيد القرار بالغاية المخصصة له التي إذا خرج منها ولو رغبة في تحقيق المصلحة العامة اعتبر مشوبا بعيب انحراف السلطة، ويلجأ إليه القاضي في حالة لم تجدي العيوب الأخرى.[7]

---

[1]- سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الثاني، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977، ص 116.

[2]- لحسين بن شيخ آث ملويا، دعوى تجاوز السلطة، الطبعة الأولى، دار الريحانة، الجزائر، 2004، ص 125.

[3]- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية،دار العلوم للنشر، عنابة، الجزائر، 2011، ص 81.

[4]- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، المرجع نفسه، ص 80.

[5]- عمر محمد الشويكي، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2007، ص 373.

[6]- لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 118.

[7]- علي خطار شنطاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2008، ص 207.

أ-2-2 مخالفة القانون: يقوم هذا العيب على خروج القرار عن الأحكام الموضوعية للقانون[1]، ومن أكثر عيوب القرارات الإدارية حدوثا في الواقع العملي عيب مخالفة القانون التي بطبيعتها تتخذ العديد من التطبيقات.[2]

وبالتالي فكل القرارات الإدارية المتعلقة بمجال العمران سواء كانت قرارات منح رخص أو رفض منحها أو رفض تسليم وصل التصريح، وتبين بأن العيب جسيم و مؤدي لخطأ أقيمت مسؤولية الإدارة ورتب على عاتقها التزام بالتعويض للمتضرر من القرار.[3]

ب- القرارات السلبية: يتحقق هذا القرار في حال قيام الإدارة بالامتناع عن اتخاذ إجراء تكون ملزمة به بموجب القانون أو سكوتها في الرد على التظلم المقدم لها في المدة المحددة لها قانونا.[4]

ومن أبرز القرارات السلبية الصادرة في المجال العمراني القرار الغير شرعي في منح رخص البناء والمترتبة حوله المسؤولية الإدارية، وما يعتبر أيضا بالرفض الغير المبرر المؤدي لقيام المسؤولية الإدارية.[5]

2/ الخطأ الناتج عن التصرفات غير المشروعة في مجال العمران: تعتبر التصرفات الخاطئة الصادرة من طرف الإدارة السبب الرئيسي قيام المسؤولية تجاه من لحقهم الضرر والتي تتخذ إما صورة العمل الإيجابي أو صورة العمل السلبي.

أ- التصرفات الإيجابية الخاطئة: تتمثل في:

- **منح العقود الغير مطبقة:** أن تعمد الإدارة بتقديم تعهدات للغير بمنح رخص مقابل قيامه بأشغال ومساهمات مالية، والذي يكون سببا في قيام مسؤوليتها في حالة إخلالها بالالتزامات المترتبة على عاتقها تجاه الموعود له، لكن حتى تقوم هذه المسؤولية يشترط أن تكون الوعود محددة بالتدقيق و السبب وراء عدم إتمام البناء ناتج عن عدم الالتزام بتلك العهود.[6]

لكن تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري في قضائه الإداري لم يلي هذه العهود الغير الدقيقة والواضحة بـأية أهمية لأنها لا يعتبر سببا في قيام المسؤولية الإدارية.[7]

---

[1]- عمر محمد الشوبكي، مرجع سابق، ص327.

[2]- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، مرجع سابق، ص 159.

[3]- كمال معيفي، المسؤولية الإدارية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه علوم في القانون العام، جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، تبسة، الجزائر، 2019، ص 63.

[4]- سعد الشتيوي العنزي، الرقابة القضائية على القرار الإداري السلبي، مجلة الحقوق، العدد الأول، الكويت، 2010، ص 238.

[5]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 252/251.

[6]- شهرزاد عوابد، المرجع نفسه، ص 254/253.

[7]- الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 254.

- **التصرفات الغير نظامية:** تعتبر التصرفات الغير نظامية أخطاء مرفقية مسببة لقيام المسؤولية الإدارية، لأنها قد تعرض طالب التعويض إلى ضرر ثابت ناتج عن المعلومات الخاطئة المقدمة من طرف الإدارة، لكن لا تثار هذه المسؤولية إلا في حالة ثبوت الغلط في المعلومات الرسمية.[1]

ب- التصرفات السلبية الخاطئة: تمثل في:

- **عدم المثول للواجبات المفروضة من طرف القانون:** في حالة ثبت أن الإدارة بعدم مثولها لما هو مقرر عليها قانونا قد ألحقت ضررا للغير تثار مسؤوليتها تجاههم بسبب امتناعها عن أداء التزاماتها، كامتناعها عن الأشغال العمومية الضرورية أو عدم إجابتها لطالب الرخصة رغم فوات المدة المحددة قانونا مما ينتج ضررا للمعني بالأمر، وأيضا إذا كانت الإدارة ملزمة بتنفيذ الأحكام والقرارات القضائية فعدم تطبيقها لهذا الالتزام يعتبر تعديا على القانون بتوفر عنصر الخطأ ويستوجب التعويض على أساس الخطأ في حالة كان الامتناع غير كافي وغير مبرر. [2]

- **التأخر التعسفي الإداري:** بما أن الأعمال الإدارية لها مواعيد تنظيمية تنظمها وتنظم قراراتها ومواعيد إلزامية تقيد سلطتها، يعتبر كل تـأخير من طرفها امتناع عن أداء مهامها ويعقد مسؤوليتها أمام الغير المتضرر الذي يستوجب عليه إثبات أساس الضرر الذي لحقه من جراء التأخر التعسفي للإدارة.[3]

لكن الجدير بالذكر أنه في حالة كان للإدارة مبدأ الحرية في اختيار وقت تدخلها، تعدم رقابة القضاء عليها ويظل المصاب بلا تعويض عن الضرر اللاحق به.[4]

ثانيا: قيام المسؤولية الإدارية بدون خطأ في مجال العمران: لا يقتصر قيام المسؤولية الإدارية فقط على أساس وجود خطأ لأنها مسؤولية قائمة بقوة القانون بسبب الضرر الحاصل ولا يستوجب على المتضرر إثبات الضرر،لأن هذه المسؤولية من النظام العام وللقاضي حق الفصل فيها من تلقاء نفسه[5]، وتتمثل هذه المسؤولية كالآتي:

---

[1]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 255.

[2]- حسين فريجة، تنفيذ قرارات القضاء الإداري بين الواقع والقانون، مجلة الفكر، العدد الثاني، بسكرة، 2007، ص 122.

[3]- محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة عين شمس، القاهرة، 1992، ص 408.

[4]- سليمان محمد الطماوي، السلطة التقديرية والسلطة المقيدة، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، مطبعة دار نشر الثقافة، العدد الأول والثاني، الإسكندرية، 1950، ص 114.

[5]- لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية- المسؤولية على أساس الخطأ-، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2007، ص 05.

1/ المسؤولية على أساس المخاطر: حيث يعتبر الخطأ في هذه المسؤولية هو المسبب للضرر عن طريق تحقيقه للمخاطر والتي يرتئي فيها للقاضي أنها منتجة لنظام المسؤولية بدون خطأ بسبب الخطر الناتج.[1]

لكن لا يعتد بها على أساس أن الخطر هو الأساس القانوني الذي تقوم عليه المسؤولية بلا خطأ بل فقط الشرط الواجب توافره للقضاء بالتعويض في بعض الحالات.[2]

وترتبط المسؤولية على أساس المخاطر بالأشغال العامة وبوضعية الضحية أيضا، لأن الضرر يكون من طبيعة غير عادية ويمس حقا مشروعا.[3]

2/ المسؤولية على أساس الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة: يعتبر هذا المبدأ من المبادئ العامة للقانون الإداري ويطبق من طرف القضاء الإداري حتى في غياب النص لأنه يعترف بالمسؤولية دون خطأ للأشخاص العامة، حيث أنه لتحقيق هذه المساواة يتم تعويض المتضررين[4]، وتتمثل هذه المسؤولية كالتالي:

أ- المسؤولية عن التصرفات الإيجابية المشروعة: تعتبر حالات المسؤولية عن التصرفات القانونية المشروعة متعددة وهي كالتالي:

أ-1 المسؤولية بسبب النصوص التشريعية والتنظيمية: تقوم الدولة بإصدار العديد من القوانين من خلال سلطتها التشريعية حفاظا على النظام العام وتحقيقا للصالح العام وصالح الأفراد كل على سواء، لكن بعض هذه القرارات يحدث أضرارا غير عادية لبعض الأفراد مما يتوجب تعويضهم للتحقيق اعتبارات العدالة وتعتبر ضررا خاصا في مجال العمران[5].

أ-2 المسؤولية في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة: جاء القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 أفريل 1991 المحدد لقواعد نزع الملكية[6] من أجل المنفعة العامة مكرسا للمبادئ التي تبناها الدستور في المادتين 20 و52 منه، وهي المبرر الجوهري الذي استند إليه المشرع لإباحة المساس بالملكية الفردية بما تقتضيه المنفعة العمومية مع إخضاعها لرقابة القضاء.[7]

---

[1]- لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية- المسؤولية على أساس الخطأ-، المرجع نفسه، ص 06.
[2]- رحاب صابر محمد الشلبي، مسؤولية الإدارة العامة بلا خطأ، دراسة تحليلية مقارنة، أطروحة دكتوراه في القانون، عمان، الأردن، 2005، ص 73.
[3]- مسعود شيهوب، المسؤولية على أساس المخاطر وتطبيقاتها في القانون الإداري، دراسة مقارنة، الجزائر، 2000، ص 181.
[4]- لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية- المسؤولية على أساس الخطأ-، المرجع نفسه، ص 08.
[5]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 272/270.
[6]- القانون رقم 91_11، المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، المؤرخ في 27أفريل 1991، ج ر، العدد 21، 1991.
[7]- صوفيا شراد، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، منازعات التعويض، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 03، بسكرة، 2006، ص 208.

ففي حالة قيام الإدارة بالخروج عن الأهداف المتعلقة بالمنفعة العامة تصبح مسؤوليتها قائمة تجاه صاحب الملكية بصورة رسمية على أساس أن حق الملكية مبدأ محمي من طرف الدستور، وأي مساس به يؤدي إلى التعويض على سبيل الاستثناء[1].

وبالتالي يتوجب على القاضي المعروض أمامه النزاع التحقيق في قيمة الأملاك وطبيعتها ومقدار مشتملاتها ومكان وجودها وأيضا تحديد مجال استعمالاتها لتحديد قيمتها الحقيقية.[2]

ب- المسؤولية عن التصرفات السلبية المشروعة: تتمثل مسؤولية الإدارة عن هذه التصرفات فيما يلي:

ب-1 المسؤولية عن عدم تنفيذ القرارات القضائية في مجال العمران: يعتبر المبدأ الأساسي هو أن عدم تنفيذ الإدارة للأحكام القضائية أو رفض دعمها يشكل عنصر الخطأ المستوجب لمسؤوليتها، وفي نفس الوقت يشكل الامتناع عن تنفيذ حكم صادر لصالح المواطن ضررا مؤكدا عليه، حيث يرى بعض الفقهاء أن المسؤولية عن رفض تنفيذ الأحكام القضائية بمثابة مسؤولية عن القرار الإداري المشروع.[3]

لكن في بعض الأحيان تحصل استثناءات يستحيل معها التنفيذ وتسبب اضطرابات تعرض الأمن والنظام العام للخطر، وفي هذا القياس ينشأ تعارض بين الإدارة وبين واجب السلطة في حماية الأمن والنظام العام، حيث أن عدم تنفيذ القرارات والأحكام القضائية دون مبرر يعد إخلالا بالتزامات القانون ويشكل خطأ يستوجب قيام المسؤولية الإدارية، أو قد يكون الامتناع عن التنفيذ مراعاة للنظام العام ويعتبر امتناعا مشروعا غير مشكل للخطر[4].

ب-2 المسؤولية عن عدم فرض احترام قواعد العمران: في إطار الرقابة القبلية نجد أن القانون قد خول للإدارة مسؤولية فرض احترام قواعد التعمير بمنح أو رفض العديد من الرخص، وأيضا خولها صلاحيات الرقابة البعدية مما يعتبر شكلا من أشكال تقييد حرية الأفراد في التصرف في ملكياتهم، لكن في حالة ما لم تقم الإدارة بالتدخل في فرض قواعد التعمير المقررة تعتبر مخالفة للقواعد القانونية و تؤسس مسؤوليتها على أساس الخطأ، إلا في بعض الحالات التي لا يعتبر فيها امتناع الإدارة عن التنفيذ سببا للخطأ ويعتبر من السلطة التقديرية للإدارة، وفي هذه الحالة تبقى مسؤولية الإدارة قائمة لفائدة المتضررين على أساس عدم وجود الخطأ[5].

---

[1]- مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة، مرجع سابق، ص 32.

[2]- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 205.

[3]- وجدي ثابت غابريال، مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس للمسؤولية الإدارية، نحو أساس دستوري للمسؤولية دون خطأ، منشأ المعارف، الإسكندرية، ص 135.

[4]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 277.

[5]- مسعود شيهوب، المسؤولية عن الإخلال بمبدأ المساواة وتطبيقاتها في القانون الإداري، مرجع السابق، ص 85.

الفرع السادس: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض:

بعد توافر الشروط الشكلية والموضوعية وقيام دعوى المسؤولية الإدارية في مجال التعمير يترتب عليها التعويض الهادف إلى جبر الضرر الواقع سواء على فرد أو مجموعة من الأفراد إذا ما كانت المسؤولية قائمة على أساس خطر أو غير ناتجة عن خطر، لأن الحق ف التعويض لا ينشأ بسبب الحكم الصادر بل سببه العمل الضار المرتب في ذمة المعني بالتعويض في حال تحققت كامل أركان المسؤولية المتمثلة في الفعل الضار والعلاقة السببية[1].

بما أن التعويض هو الجزاء الذي يوقع على الإدارة نتيجة ثبوت مسؤوليتها عن الأخطاء الصادرة منها أو الضرر الناتج عن نشاطها الضار ألزم على القاضي الحكم بالتعويض للمتضرر من هذه المخالفات، لأن أساس المسؤولية الإدارية يقضي بإعادة مركز المضرور إلى ما كان عليه قبل وقوع الفعل الضار[2].

حيث جاء في نص المادة 01/182 من القانون المدني الجزائري:" إذا لم يكن التعويض مقدرا في العقد، أو في القانون فالقاضي هو الذي يقدره ويشمل التعويض ما لحق الدائن من خسارة وما فاته من كسب بشرط أن يكون هذا نتيجة طبيعية لعدم الوفاء بالالتزام أو للتأخر في الوفاء به. ويعتبر الضرر نتيجة طبيعية إذا لم يكن في استطاعة الدائن أن يتوقاه ببذل جهد معقول"[3]. وأيضا نص المادة 131 المعدلة والمتممة بمقتضى القانون رقم 05_10 من نفس القانون:" يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادتين 182و 182 مكرر مع مراعاة الظروف الملابسة، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية، فله أن يحتفظ للمضرور بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير"[4].

بناءا على ما جاء في نص هذه المواد يتضح لنا أن للتعويض مبادئ تتمثل في ما يلي:

1/ طبيعة التعويض الذي تحكم به الإدارة: ويعتبر التعويض القائم الوفاء بالالتزام عينيا، وهو الأصل في الالتزامات التقصيرية أي التعويض بمقابل سواء كان المقابل نقديا أو غير نقدي، والغالب في التعويض أن يكون نقديا، لكن في بعض الحالات يجوز للقاضي أن يجعل التعويض عينيا على عاتق الإدارة إذا رأى مقتضى لذلك كما هو منصوص عليه في مواد القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

2/ تقدير القاضي الإداري للتعويض عن الضرر العمراني: حسب ما تضمنه نص المادة 131 من القانون المدني الجزائري السابقة الذكر فللقاضي الإداري السلطة في تقدير مقدار التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب، لكن يبقى للمضرور الحق في طلب إعادة النظر في التعويض في حالة ما لم يقم القاضي بتقدير القيمة التعويضية أثناء صدور

[1]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 297/296.
[2]- شهرزاد عوابد، مرجع سابق، ص 297.
[3]- المادة 182 من الأمررقم 75_58، مرجع سابق.
[4]- المادة 131 من الأمر رقم 75_58، المرجع نفسه.

الحكم خلال مدة محددة قانونا ، وتجدر الإشارة إلى أن التعويضات المقررة من طرف القضاء تستوجب أن تكون متناسبة مع الضرر الحاصل حسب قدر الضرر وجسامته[1].

ويستلزم في التعويض أن يغطي كل الضرر الذي ألحقته الإدارة بالمضرور بأن يشمل كامل خسارته[2]، مع ضرورة الأخذ بعين الاعتبار طلبات المضرور وجميع العناصر المتعلقة بالتعويض كالنفقات والمصاريف القضائية التي تتحملها الضحية على أن يكون الضرر مباشرا[3].

ومن جهة أخرى يتوجب على القاضي أن يأخذ بعين الاعتبار وضعية المضرور وطبيعة الملابسات التي أدت بحدوث هذا الضرر، لأن القاعدة القانونية تقتضي بعدم الاعتداد بجسامة الخطأ بل بدرجة الضرر[4].

المطلب الثاني: تطبيقات دعوى التعويض على أعمال الهيئات التنفيذية المحلية:

نظرا لكمية التداخلات الحاصلة في المجال العمراني وخاصة في الميدان القضائي يتحتم على الإدارة أن تمارس سلطاتها الضبطية في نطاق مشروع إما الدستوري أو القانوني والذي بدوره يكفل حريات الأفراد العامة والخاصة وحقوقهم، لكن يمكن وأن تترتب أضرار عن هذه الممارسات الصادرة من طرف السلطة من شأنها أن تحدث ضررا بالمتعاملين معها في حدود القطاع الذي تنظمه، وهنا يأتي دور القضاء الذي بدوره يضمن للأفراد هذه الحقوق عن طريق منازعة السلطات الإدارية وتطبيقا لمبدأ المشروعية.

فكما سبق وقلنا أن سلطة القاضي محدودة بالإلغاء فقط في دعاوى الإلغاء ضد القرارات الصادرة عن هذه السلطات الإدارية، لكن هذا الدور على قدر أهميتها لا يعتبر كافيا نظرا لما تسببه تلك الهيئات من ضرر للأفراد، مما يؤدي إلى قيام مسؤوليتها بالتعويض عن ما ألحقت لهم من أضرار، حيث يلجأ الطرف المتضرر إلى القضاء عن طريق دعوى التعويض بدافع تلقيه التعويض الكامل واللازم لإصلاح الضرر المترتب على حقه، وهذا ما يجعل القاضي الإداري ملزما بتطبيق هذه الدعوى على الهيئات المعنية بإلحاق الضرر وهذا ما سنفصله في ما يلي[5].

[1]- شهرزاد عوابد، المرجع نفسه، ص 299.
[2]- علي خطار الشنطاوي، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، مرجع سابق، ص 304.
[3]- عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، المنازعات المتعلقة بالعمران، عدد خاص بالعمران، 2008، ص 91.
[4]- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 253.
[5]- صوالحية عماد، الرقابة القضائية الإدارية على السلطات الإدارية المستقلة، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، جامعة العربي التبسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، الجزائر، 2020، ص 311.

إن تنوع الجهات المتداخلة في مجال التعمير يصعب معرفة المتحمل للمسؤولية وهذا ما دفع المشرع إلى التدخل لتحديد هذه الجهات العمومية المعنية بالتعويض والتي سنوضحها كالتالي:

1/ مسؤولية البلدية في التعويض:

حسب ما نصت عليه المادة 94 من القانون رقم 11_10 المتعلق بالبلدية، تتحمل البلدية المسؤولية بالتعويض عن كامل الأخطاء المرفقية الواقعة في المجال العمراني[1]، حيث تتحمل المسؤولية الكاملة من خلال الصلاحيات الموكلة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية، لكن في حالة ما إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي مانحا للرخصة بصفته ممثلا للدولة وترتب عليها ضرر لعدم مشروعيتها يقع عبئ التعويض على عاتق الدولة في إطار المسؤولية غير الخطئية[2].

2/ مسؤولية الوالي أو الوزير المكلف بالعمران:

حسب نص المادة 66 من القانون رقم 90_29 و نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 نلاحظ أن المشرع قد خول لكل من الوالي وأيضا الوزير المكلف بالعمران صلاحية إصدار القرارات المتعلقة بالمشاريع المهمة إستراتيجيا و محليا ووطنيا كون أن هذه الاختصاصات متداخلة، ومتى كانت هذه الرخص غير مشروعة أثيرت المسؤولية العمرانية حولها[3].

[1]- انظر المادة 94 من القانون رقم 11_10، مرجع سابق.
[2]- انظر المواد 68/65 من القانون رقم 90_29، مرجع سابق.
[3]- عزري الزين، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، مرجع سابق، ص 262.

خلاصة الفصل الثاني:

يعتبر الهدف من تقرير سلطة القاضي الإداري في مجال العمران زيادة فاعلية القوانين ومدى تطبيقها على الهيئات الإدارية والأفراد أيضا كل على حد سواء. وهذا لما للقاضي من سلطة رقابية وقدرة على الفصل في النزاعات التي تنتج عن التجاوزات وسوء تطبيق هذه القوانين أو التعسف في تنفيذها، مما يلزم المتضررين منها إلى اللجوء للقضاء عن طريق دعاوى القضاء الكامل لدفع الضرر الناتج وحفاظا للمصلحة العامة.

بما أن الأصل في أعمال البناء أن تكون مشروعة وصادرة مطبقة للنصوص القانونية التشريعية والتنظيمية في المجال العمراني، فعلى كل من يريد الطعن في هذه القرارات الصادرة إثبات عدم مشروعيتها، وإثبات مخالفتها للقاعدة القانونية لدحضها عن طريق دعوى الإلغاء.

وبالإضافة لدعوى الإلغاء ومنعا لتعسف الإدارة في استعمالها للسلطة المخولة لها قانونا ألزمها المشرع الجزائري إلى الخضوع لرقابة القاضي الإداري ليرتب مسؤوليتها الإدارية بما يلزمها بدفع التعويض عن الضرر الذي تسببت به للغير سواء بسبب أعمالها المشروعة أو غير المشروعة عن طريق دعوى التعويض.

خاتمة

كخاتمة لهذا الموضوع والبحث العميق في مجال الضبط الإداري والقضائي في مجال التعمير استكشفنا أدوار الجهات الإدارية والقضائية في تنظيم ومراقبة الأنشطة العمرانية، وكذلك تقييم الآليات القانونية والإجرائية المتبعة، حيث تمثل هذه الدراسة مساهمة هامة في فهم التفاعلات والتحديات المتعلقة بالتنمية العمرانية في البلاد، وتوفير إطار فكري وقانوني لتعزيز السياسات والإجراءات الرامية لتحقيق التنمية المستدامة.

حيث اتضح لنا أن هدف الدولة الرئيسي من إصدارها لجملة القوانين والتنظيمات هو تنمية المجتمع وتنظيم الحياة الاجتماعية للأفراد وأيضا تنظيم المجال العمراني بعديد الآليات القانونية التي ذكرها على امتداد التطور العمراني في الجزائر، حيث يمكننا القول أن جل هذه القوانين والتنظيمات التنظيمية والتشريعية ما هي إلا طريق للتجسيد الفعلي لسياسة الدولة المحدثة للهيئات الإدارية المشرفة على رقابة النشاط العمراني.

إذ أن المشرع قد منح للإدارة بصفتها سلطة للضبط الحق في الرقابة على الأعمال المقامة في المجال العمراني، والمرتبطة بحق استعمال الملكية العقارية واستغلالها، وتتجلى مظاهر هذه الرقابة في التقنيات الممارسة في المدى القبلي من خلال المخططات والرخص العمرانية والمدى البعدي المتمثل في الشهادات العمرانية التي تراقب مدى تطبيق الإجراءات المنوطة بالمجال العمراني من طرف الأشخاص.

ومنعا من قيام هذه الهيئات الإدارية بالتعسف في استغلال السلطة المخولة لها كان ملزما على المشرع الجزائري أن يخضعها لرقابة القضاء حماية للنظام العام، لكن تختلف هذه الرقابة حسب الظروف سواء كانت عادية من خلال ممارسة القضاء الإداري رقابة الإلغاء عن طريق مراقبة مدى مشروعية قرارات الضبط الإداري الداخلية والخارجية، أو استثنائية تستوجب تكثيف سلطات الضبط الإداري وتحول القاضي الإداري من قاضي مشروعية إلى قاضي ملائمة، وأيضا إقرار القاضي بمسؤولية هيئات الضبط إما على أساس الخطأ أو دون وجود خطأ في حالة مطالبة الشخص المتضرر التعويض عما لحقه من ضرر ومساس بحقه الشخصي.

النتائج المتوصل إليها:

من خلال ما تم دراسته توصلنا لجملة من النتائج تتمثل في:

1. من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير توضح أن المشرع الجزائري يسعى إلى تحقيق تنمية عمرانية بما يتماشى مع النظام العام للبلاد.
2. رغم المجهودات المبذولة من طرف الدولة إلا أن الواقع العمراني يثبت عدم نجاعة الترسانة القانونية بسبب التجاوزات والانتهاكات الماسة بمجال التعمير، وعدم حيلولتها في التصدي لواقع البناء الفوضوي.
3. توضيح المشرع لصلاحيات كل رخصة وشهادة عمرانية ومدى تطبيقها.

4. أن للتسبيب دور فعال في رقابة قاضي الإلغاء على سبب القرار الإداري من ناحية صحة الوقائع المادية وتكيفها القانوني وأيضا مدى أهميتها وتناسبها مع القرار الإداري.
5. يقع عبئ الفصل في النزاعات على عاتق السلطة القضائية وهدف الضبط الإداري الحفاظ على النظام العام.
6. رغم ثبوت محاولة القضاء في التصدي للنزاعات القضائية في المجال العمراني عن طريق دعوى الإلغاء والتعويض، إلا أنها ليست بالفاعلية المطلوبة المتطلبة للنظر فيها بالسرعة المطلوبة.
7. تعزيز دور القاضي الإداري في حماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة عن طريق فرض الغرامات التهديدية ضدها في حالة امتناعها عن تنفيذ القرارات القضائية.

التوصيات المتوصل إليها:

بناءا على النتائج المتوصل لها أدرجنا بعض التوصيات والمتمثلة كالتالي:

1. الحرص على تنفيذ المخططات العمرانية فعليا على كامل المستويات الإدارية سواءا الجهوية والمحلية لتؤدي دورها بالتمام من خلال العمليات الرقابية وتوسيع جهات ممارساتها، وأيضا السعي غلى تطويرها لمسايرة الحركة العمرانية والتحكم فيها.
2. تجميع التنظيمات والقوانين والتشريعات العمرانية في مدونة واحدة حتى يسهل الإطلاع عليها.
3. نشر الوعي العمراني بين أفراد المجتمع لمكافحة مظاهر التشوه العمراني.
4. الرقي بمجال التعمير وتدعيمه بالوسائل المادية والبشرية لحمايته من التجاوزات المختلفة.
5. العمل على إحداث نظام موحد للرقابة الإدارية خاص بالإدارات المكلفة بالتعمير على وجه الخصوص.
6. إلزامية تكوين قضاة متخصصين في المجال العقاري.

قائمة المصادر والمراجع

أولا: النصوص القانونية:

أ/ القوانين والأوامر:

1. الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية رقم 78.
2. القانون رقم 84-12، المؤرخ في 23يوليو 1984، المتضمن النظام العام للغابات، الجريدة الرسمية رقم 26.
3. القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية رقم 49.
4. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 10ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 52.
5. القانون رقم 91-11، المؤرخ في 27أفريل 1991، المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة، الجريدة الرسمية رقم 21.
6. القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14أوت 2004، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية رقم 51.
7. القانون 04-20، المؤرخ في 25ديسمبر 2004، المتعلق بالرقابة من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية رقم 84.
8. القانون رقم 06-06، المؤرخ في 20فيفري 2006، المتضمن القانون التوجيهي للمدينة، الجريدة الرسمية رقم 15.
9. القانون رقم 08-09، المؤرخ في 15فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية رقم 21.
10. القانون رقم 08-15، المؤرخ في 15جويلية 2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية رقم 44.
11. القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22يونيو 2011، المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية رقم 37.
12. القانون رقم 12-07، المؤرخ في 21فيفري 2012، الجريدة الرسمية رقم 12.

ب/ المراسيم:

المراسيم التنفيذية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المؤرخ في 28ماي 1991، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية رقم 26.
2. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28ماي 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية رقم 26.

3. المرسوم التنفيذي رقم 91-178، المؤرخ في 28ماي 1991 ، المحدد لإجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، الجريدة الرسمية رقم 26.
4. المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ في 30يناير 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث في المخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا أشغال المراقبة، الجريدة الرسمية رقم 06.
5. المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 12فيفري2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07.

ج/ القرارات:

1. قرار رقم 054245، المؤرخ في 2009/11/19، الصادر عن مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 10.
2. قرار رقم 055959، المؤرخ في 2010/10/28، الصادر من الغرفة الثانية لمجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 10.

ثانيا: المؤلفات العامة والمتخصصة:

1. أحمد علي أحمد محمد الصغيري، القرار الإداري في كل من فرنسا والأمارات ودور المحاكم في إلغائه، [د.ط]، دار الفكر العربي، 2008.
2. أحمد محيو، محاضرات في المؤسسات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 1996.
3. أحمد مرجان، تراخيص أعمال البناء والهدم بين تشريعات البناء والأوامر العسكرية والقرارات الوزارية وأحدث أحكام القضاء، [د.ط]، دار النهضة العربية، القاهرة، 2002.
4. أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه وتنظيم أعمال البناء، [د.ط]، دار الطبع، القاهرة، 1990.
5. بالة عبد الغاني، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، [د.ط]، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021.
6. بن مشرنن خير الدين، رخصة البناء الأداة القانونية لمباشرة عمليتي التشييد وحفظ الملك الوقفي العقاري العام، [د.ط]، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
7. إقلولي صافية أولد رابح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، [د.ط]، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
8. بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية، [د.ط]، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
9. بعلي محمد الصغير،المحاكم الإدارية، [د.ط]، دار العلوم للنشروالتوزيع، الجزائر، 2011.

10. بعلي محمد الصغير،القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، [د.ط]، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
11. البقالي الشريف، شرطة التعمير بين القانون والممارسة، الطبعة الأولى، دار القلم، الرباط، [د.س.ن].
12. بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، [د.ط]، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
13. بوضياف عمار، الوسيط في قضاء الإلغاء، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
14. بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
15. حجري فؤاء، عقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، سلسلة القوانين الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، [د.س.ن].
16. حسام مرسي، سلطة الإدارة في مجال الضبط الإداري، دراسة مقارنة في القانون الوضعي والفقه الإسلامي، الطبعة الأولى، دار الفكر الجامعي، مصر، 2011.
17. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، [د.ط]، دار هومه للطباعة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
18. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة السابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
19. ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى،لا دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.
20. زروقي ليلى، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في آخر تعديلات وأحدث الأحكام، [د.ط]، دار هومه للطباعة للنشر والتوزيع، 2016.
21. سايس جمال، الإجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الطبعة الأولى، الجزء الأول، منشورات كليك، [د.م.ن]، 2013.
22. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري-نشاط الإدارة-، [د.ط]، دار النهضة العربية ، القاهرة، 1984.
23. سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري، دراسة مقارنة، [د.ط]، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.
24. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، [د.ط]، دار الفكر العربي، مصر، 1996.
25. سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء التعويض وطرق الطعن في الأحكام، الكتاب الثاني، [د.ط]، دار الفكر العربي، القاهرة، 1977.
26. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، [د.ط]، دار هومه للنشر والتوزبيع، الجزائر، 2002.
27. شنطاوي علي خطار، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الثاني، [د.ط]، دار الثقافة، عمان، 2008.

28. شنطاوي علي خطار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة، الطبعة الأولى، دار وائل للنشر، عمان، 2008.
29. شيهوب مسعود، المسؤولية على أساس المخاطر وتطبيقاتها في القانون الإداري، دراسة مقارنة، [د.ط]، الجزائر، 2000.
30. شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2003.
31. طعيمة الجرف، القانون الإداري والمبادئ العامة في تنظيم نشاطات السلطة الإدارية، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى،دار النهضة العربية، القاهرة، 1978.
32. عارف صالح مخلف، الإدارة البيئية، الحماية الإدارية البيئية، الطبعة الأولى، دار البازوري للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، [د.س.ن].
33. عبد الفتاح علي محمد، الوجيز في القضاء الإداري، مبدأ المشروعية، دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة، [د.ط]، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2009.
34. عبد المنعم خليفة عبد العزيز، الأسس العامة للعقود الإدارية، [د.ط]، منشأة المعارف للنشر ، الإسكندرية، مصر، 2004.
35. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مدعمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005.
36. عمر محمد الشويكي، القضاء الإداري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر، الأردن، 2007.
37. عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، [د.ط]، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.
38. عوابدي عمار، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، الطبعة الأولى، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2005.
39. لحسن بن شيخ آث ملويا، دعاوى تجاوز السلطة، الطبعة الأولى، دار الريحانة، الجزائر، 2004.
40. لحسن بن شيخ آث ملويا، المنتقي في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
41. لحسن بن شيخ آث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية، المسؤولية على أساس الخطأ، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
42. ماجد راغب الحلو، قانون البيئة في ضوء الشريعة، [د.ط]، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
43. مازن ليلو راضي، دراسات في القانون الإداري، الطبعة الأولى، دار قنديل للنشر والتوزيع، عمان، 2011.
44. مراد بدران، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في ظل الظروف الاستثنائية، دراسة مقارنة، [د.ط]، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
45. معوض عبد التواب، الوسيط في شرح تشريعات المباني، الطبعة الثانية، دار الفكر العربي، جامعة عين شمس، 1988.

46. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، [د.ط]، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010.
47. نوري خاطر، شرح القانون المدني، مصادر الحقوق الشخصية والالتزامات ، الطبعة الخامسة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، [د.س.ن].
48. وجدي ثابت غابريال، مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة كأساس للمسؤولية الإدارية نحو أساس دستوري للمسؤولية دون خطأ، [د.ط]، منشأ المعارف، الإسكندرية، [د.س.ن].

ثالثا: الأطروحات والمذكرات العلمية:

أ/ أطروحات الدكتوراه:

1. بوبكر بزغيش، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، السنة الجامعية 2018/2017.
2. خيرة لعيدي، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، السنة الجامعية 2020/2019.
3. رحاب صابر محمد السلبي، مسؤولية الإدارة العامة بلا أخطاء، دراسة تحليلية مقارنة، أطروحة دكتوراه، الأردن، السنة الجامعية 2005.
4. الزين عزري، منازعات القرارات الفردية في مجال العمران، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2004/2003.
5. سكينة عزوز، الحريات العامة في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2008/2007.
6. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2016/2015.
7. صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، السنة الجامعية 2019/2018.
8. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2007/2006.
9. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2015/2014.
10. عماد صوالحية، الرقابة القضائية الإدارية على السلطات الإدارية المستقلة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، السنة الجامعية 2020/2019.
11. بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمر، تيزي وزو، السنة الجامعية 2011/2010.

12. كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2017/2016.
13. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2016/2015.
14. كمال معيفي، المسؤولية الإدارية في حماية البيئة في الجزائر، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، السنة الجامعية 2019/2018.
15. محمد جمال عثمان جبريل، الترخيص الإداري، دراسة مقارنة، أطروحة دكتوراه، جامعة عين شمس، القاهرة، السنة الجامعية 1992.
16. منال بوعمارة، أدوات التهيئة والتعمير ودورها في المحافظة على البيئة، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، السنة الجامعية، 2023/2022.
17. نورالهدى موهوبي، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019/2018.

ب/ مذكرات الماجستير:

1. آمال عبد العزيز، سلطة الإدارة في منح لرخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2013/2012.
2. إلهام قارة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير،مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2013/2012.
3. بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية الرقابة في مجال التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2007/2006.
4. جلول حيدور، الرخص الإدارية في القانون الجزائري، قسم الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، السنة الجامعية 2017/2016.
5. حسينة غراس، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري ، قسنطينة، السنة الجامعية 2012/2011.
6. رفيقة السنوسي، أدوات التهيئة والتعمير بين التشريع والتطبيق، مذكرة ماجستير، معهد الهندسة والري والهندسة المعمارية، جامعة الحاج لخضر، باتنة. ،
7. زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، جامعة بن عكنون، الجزائر، السنة الجامعية 2011/2010.
8. سهام عبدلي، مفهوم دعوى القضاء الكامل في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2009.
9. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعميرفي التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة سوق أهراس، السنة الجامعية 2008/2007.

10. عبد الغاني بوشلوش، التحصيصات السكنية في مدينة فرجيوة وميلة والقرارم ، الإطار القانوني للتعمير والانعكاسات المجالية والاجتماعية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2009/2008.
11. عبد الله حاج أحمد، مظاهر الضبط الإداري في نظام الحبسة والقانون الإداري الجزائري، دراسة مقارنة، مذكرة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والعلوم الإسلامية، الجامعة الإفريقية العقيد أحمد دراية، أدرار، السنة الجامعية 2006.
12. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2012/2011.
13. فلة مزود، رقابة القضاء الإداري على مشروعية قرارات التعمير، مذكرة ماجستير، جامعة محمد الصديق بن يحي، جيجل، السنة الجامعية 2017/2016.
14. فيصل بوعقال، منازعات رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2012/2011.
15. محمد جبري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.
16. كمال تكواشت، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009/2008.
17. كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير- رخصة البناء نموذجا-، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ، جامعة بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2012/2011.
18. وداد عطوي، الرقابة القضائية على رخصة البناء في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية 2012/2011.
19. نور الهدى موهوبي، رخصة التجزئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، الإخوة منتوري، قسنطينة، 2019/2018.

رابعا: المقالات العلمية:

1. حسينة غواس، دور التخطيط العمراني في حماية البيئة، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 08، العدد 02، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2017.
2. حسين فريجة، تنفيذ قرارات القضاء الإداري بين الواقع والقانون، مجلة الفكر، العدد 02، بسكرة، 2007.
3. سعد الشتيوي العنزي، الرقابة القضائية على القرار الإداري السلبي، مجلة الحقوق، العدد الأول، الكويت، 2010.
4. سعيدة لعموري، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري في الجزائر، مجلة الإجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة العربي التبسي، 2018.

5. سليمان محمد الطماوي، السلطة التقديرية والسلطة المقيدة، مجلة الحقوق للبحوث القانونية والاقتصادية، العدد الأول والثاني، مطبعة دار نشر الثقافة، الإسكندرية، 1950.

6. صابر بن صالحية، أدوات التهيئة العمرانية آلية رقابية على عمليات البناء،مجلة العلوم الإنسانية، العدد 45، جامعة منتوري، قسنطينة، 2016.

7. صبري محمد السنوسي، ركن الإختصاص في القرار الإداري الكويتي والرقابة عليه، دراسة مقارنة، مجلة الحقوق، العدد 04، الكويت، 2009.

8. صوفيا شراد، منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، منازعات التعويض، مجلة الإجتهاد القضائي، العدد 03، بسكرة، 2006.

9. فطيمة حمادو، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2017.

10. عبد العزيز نويري، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، المنازعات المتعلقة بالعمران، عدد خاص بالعمران، 2008.

11. عبد القادر دراجي، إجراءات منح القرار المتعلق برخصة البناء، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

12. عبد القادر دراجي، الرقابة القضائية على قرارات الضبط الإداري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 32، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

13. عبد المجيد السملالي، دور التعمير في المحافظة على النظام العام، المجلة المغربية للأنظمة القانونية والسياسية، العدد 06، المغرب 2005.

14. عمار بوضياف، النشاط الإداري، محاضرات في قسم القانون العام، الأكاديمية العربية المفتوحة، الدنمارك.

15. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري رخصة البناء ورخصة الهدم، مجلة الفقه والقانون، العدد 03، المغرب، 2013.

16. عفاف حبة، دور رخصة البناء في حماية البيئة والعمران، مجلة الفكر، العدد 06، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2010.

17. عمر حمدي باشا، رخصة البناء، مجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، 2002.

18. فيصل الوافي، دور رخصة البناء في التهيئة العمرانية والمنازعات المتعلقة بها في الجزائر، مجلة تشريعات البناء والتعمير، العدد 05، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018.

19. كمال تكواشت، رخصة التجزئة في ظل المرسوم الجديد 15-19، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، [د.ع]، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016.

20. محمد الصغير بعلي، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد الأول، المركز الجامعي العربي التبسي، 2007.

21. ريم عبيد، دعوى الإلغاء في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 46، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2017.

22. زوبيدة دهلوك، ماهية رخصة التجزئة بإعتبارها آداة لضمان سلامة البناء في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، 2017.

23. الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد 08، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2005.

الملخص

ملخص:

يعتبر الضبط الإداري والضبط القضائي جزءان أساسيان من الإطار القانوني والتنظيمي في الجزائر، بهدف تنمية وتطوير المدن والمناطق الحضرية. حيث يمثل الضبط الإداري في السلطات الإجراءات التي تتبعها الجهات الحكومية للتحكم في الإشراف على عمليات التعمير والتطوير العمراني، بينما يهدف الضبط القضائي إلى فحص القوانين وتطبيقها وفقا للأسس القانونية.

بالنسبة للجزائر، تتمثل الأدوار والمسؤوليات الرئيسية للضبط الإداري في الإدارة المحلية والمؤسسات الحكومية ذات العلاقة، تشمل هذه الأدوار الموافقة على خطط التعمير والتخطيط العمراني، ومنح التصاريح اللازمة للمشاريع العقارية والبنية التحتية، ومراقبة تنفيذ البرامج العمرانية. أما الضبط الإداري فيتم تنفيذه من خلال النظام القضائي الجزائري، حيث تتولى المحاكم والهيئات القضائية مراقبة تطبيق القوانين المتعلقة بالتعمير ، لاتخاذ القرارات القانونية في حالات الخروج عن الإجراءات أو عدم الامتثال للتشريعات.

بالنظر إلى هذه الأدوار والإجراءات، يتم ضمان التوازن بين الضبط الإداري والضبط القضائي لتحقيق التطبيق الحسن للقوانين واللوائح بشكل فعال ومنظم، مما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة والتطوير الشامل في المدن الجزائرية.

Absract

Administrative control and judicial control in the field of urban development in Algeria are essential components of the legal and regulatory framework for the development of cities and urban areas. Administrative control involves the authorities and procedures followed by government agencies to monitor and supervise urban development processes, while judicial control aims to examine and enforce laws according to legal principles .

In Algeria, the main roles and responsibilities of admnistrative control are to investigate and control with local administration and relevant government institutions. These roles include approving urban development plans and urban planning, issuing permits for real estate projects and infrastructure, and minitoring the implementation of urban prigrams.

Judicial control is carried out through the Algerian judicial system, where courts and judicial bodies oversee the application of laws related to urban development, and make legal decisions in cases of non-compliance or deviation from regulations.

By balancing administrative control, the effective and organized implementation of laws and regulations are insured, contributing to sustainable development and comprehensive progress in Algerian cities.

الفهرس

المحتوى ---------- الصفحة

مقدمة : ----------أ

الفصل الأول: آليات الضبط الإداري في مجال التعمير

المبحث الأول: تنظيم عمليات البناء عن طريق آليات التعمير: ----------8

المطلب الأول : المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: ----------8

الفرع الأول: مفهوم المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: ----------8

الفرع الثاني: موضوعات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:-------- 10

الفرع الثالث: إعداد المخطط التوجيهي والمصادقة عليه وتعديله: ----- 12

الفرع الرابع: أهداف المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: ---------- 14

الفرع الخامس: صور مخالفة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:---- 16

المطلب الثاني: مخطط شغل الأراضي: ---------- 17

الفرع الأول: مفهوم مخطط شغل الأراضي: ---------- 17

الفرع الثاني: موضوعات مخطط شغل الأراضي: ---------- 19

الفرع الثالث: إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومراجعته: ---------- 20

المبحث الثاني: تنظيم عمليات البناء باستخدام الرخص والشهادات العمرانية:---------- 25

المطلب الأول:تنظيم عمليات البناء عن طريق الرخص العمرانية: ----- 25

الفرع الأول: رخصة البناء كآلية تنظيمية وقائية: ---------- 25

الفرع الثاني: رخصة التجزئة كآلية تنظيمية رقابية:---------- 33

الفرع الثالث: رخصة الهدم كآلية تنظيمية رقابية: ---------- 40

المطلب الثاني: تنظيم عمليات البناء باستخدام الشهادات العمرانية: --- 46

الفرع الأول: شهادة التعمير كآلية تنظيمية رقابية: ---------- 46
الفرع الثاني: شهادة التقسيم كآلية تنظيمية وقائية: ---------- 49
الفرع الثالث: شهادة المطابقة كآلية تنظيمية وقائية: ---------- 52
خلاصة الفصل الأول: ---------- 55
الفصل الثاني: آليات الرقابة القضائية في مجال التعمير
المبحث الأول: دعوى الإلغاء كآلية رقابية في مجال التعمير: ---------- 58
المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء:---------- 58
الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء: ---------- 58
الفرع الثاني: الأساس القانوني لدعوى الإلغاء: ---------- 59
الفرع الرابع: شروط قبول دعوى الإلغاء:---------- 60
الفرع الخامس: أوجه الطعن في دعوى الإلغاء: ---------- 63
المطلب الثاني: تطبيقات دعوى الإلغاء على أعمال الهيئات التنفيذية للجماعات المحلية:---------- 70
الفرع الأول: تطبيقات دعوى الإلغاء على أعمال الهيئة التنفيذية البلدية: ---------- 70
الفرع الثاني: تطبيقات دعوى الإلغاء على أعمال الهيئة التنفيذية الولاية: ---------- 71
المبحث الثاني: دعوى التعويض كآلية رقابية في مجال العمران: ------ 72
المطلب الأول: مفهوم دعوى التعويض:---------- 72
الفرع الأول: تعريف دعوى التعويض: ---------- 72
الفرع الثاني: الأساس القانوني لدعوى التعويض: ---------- 73
الفرع الرابع: شروط قبول دعوى التعويض: ---------- 74
الفرع الخامس: أوجه الطعن بالتعويض في المجال العمراني: --------- 78

المطلب الثاني: تطبيقات دعوى التعويض على ---------- 85
خلاصة الفصل الثاني:---------- 87
الخاتمة: ---------- 89
قائمة المصادر والمراجع:----------87
الخلاصة: ----------96
الفهرس: