

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -
University of Mohamed el Bachir el Ibrahim
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: قانون تهيئة والتعمير
الموسومة بـ:

الرقابة الإدارية و الرقابة القضائية على عقود التعمير

تحت إشراف:

د. خضري محمد

إعداد الطالبين:

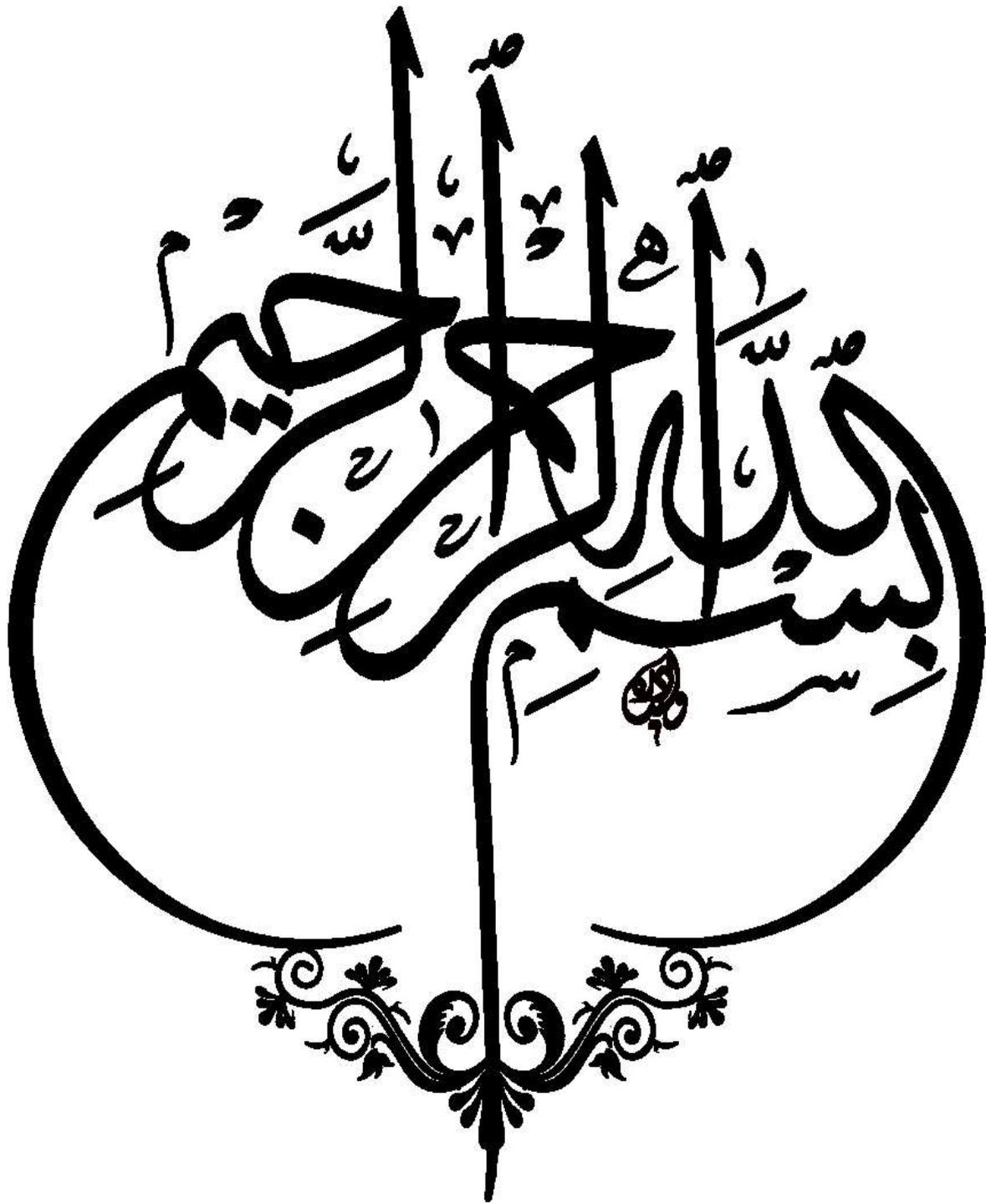
- بلحوت حسام الدين

- رقيق أيمن

لجنة المناقشة

(اللقب والاسم)	(الرتبة)	(الصفة)
• سامية صديقي	أستاذة محاضرة -أ-	رئيسا
• محمد خضري	أستاذ محاضر -أ-	مشرفا
• ناهد بلقمري	أستاذة محاضرة -ب-	ممتحنا

السنة الجامعية 2022/2021



شكر وتقدير

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه ملء السموات وملء ما شئت من شيء بعد ذلك أشكرك على نعمك التي لا تعد ولا تحصى ومن لم يشكر الناس لم يشكر الله.

وبهذا نتوجه بجزيل الشكر والخالص التقدير إلى أستاذي ومشرفنا الفاضل طاهر الخلق الرفيع والعلم المنير دكتور خضري محمد فكان خير معين وخير مرشد لنا فجزاك الله كل خير عنا وامتلك بالصحة والعافية.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى اللجنة الكرام وإلى قسم كلية الحقوق والعلوم السياسية وإلى الأستاذة الكرام في هذا القسم، وإلى كل من له دور في إنجاز هذه المذكرة سواء من قريب أو بعيد.

إهداء

لك الحمد ربي على عظيم فظلك وكثير عطائك

إنه لا يسعني في هذه اللحظات التي لا أملك أغلى منها إلا أن أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى:

- إلي التي سهرت الليالي من أجلي وغمرتني بحنانها الفياض امي العزيزة على قلبي أرجو من الله عز وجل أن يطيل في عمرها ويديم لها الصحة والعافية
- إلى الذي سخر لي كل الإمكانيات المادية والمعنوية ودفعتني دوما إلى هذا الطريق وكان وراء نجاحي أبي العزيز أطال الله في عمره وأدام له الصحة والعافية
- إلى من تحلو معهم الحياة وقاسموني صباي وبراءة الطفولة وكانوا شموعا تنير حياتي إخوتي و أخواتي الغالين
- إلى كل أعمامي وعماتي وإلى كل أخوالي وخالاتي وإلى أبنائهم جميعا الذين شاركوني هذا النجاح
- إلى أستاذي الكريم << خضري محمد >> وإلى كافة أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية الذين ساهموا في ارتقائي إلى هذا المقام
- إلى كل أصدقائي في الجامعة وخارج الجامعة
- إلى كل من خطر في القلب وغاب عن القلم

حسام الدين - أيمن

مقدمة

مقدمة:

يعد ارتباط الإنسان بالعمران ارتباطا فطري ويكمن بدافع حاجة الإنسان إلى مأوى يستره ومسكن يأويه وهذا اللقاء الذي وصف به العمران أنه "لقاء بين الإنسان والمكان في الزمن"، فهو لقاء بدأ ولن ينتهي إلا بانتهاء الإنسان، كما يعتبر التطور الحضري للإنسان عبر الزمن بمستوى تقدم نمطه العمراني حيث يعتبر فرع من فروع القانون وأحد مقومات الحضارة.

فقانون العمران يعتبر فرع من فروع القانون الإداري يهتم بتنظيم التهيئة العمرانية لإيجاد وسائل تقوم بمقتضاها الهيئات العمومية المختصة بالتحكم في التطور المستمر للعمران وتوجيهه بأدوات قانونية تحدد القواعد العامة للمخططات شغل الأراضي وتحديد المعايير العامة للاستعمال المتعدد للأراضي والحد من البناءات الفوضوية والغير القانونية.

ولذلك نجد المشرع الجزائري وعلى غرار باقي التشريعات حاول حثيثا وبشكل مباشر أو غير مباشر تحقيق الأهداف المسطرة وذلك يتجسد بالقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ومع وجود تعديلات عليه بالقانون 05/04 المعدل والمتمم له، ولعل حادثة موضوع التهيئة والتعمير إلا أنه وفي مضمونه يجمع بين موضوعين إحداهما يتعلق بحق الملكية بوجه عام، والموضوع الآخر يرتبط بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير فرغم إقرار المشرع بحق الملكية وخصها بنص دستوري وهو نص المادة "52" التي تنص "الملكية الخاصة مضمونة"، إلا أنه مفهوم الملكية لم يبق على حاله بل أصبح مقيد حفاظا على المصلحة العامة.

وبالتالي فإنه إذا كانت الفائدة من تقييد ملكية الأشخاص للعقار والتي الهدف منها المحافظة على النظام العمراني والجمالي بصفة خاصة فإن هذه القيود لا تأتي إلا بالرقابة عن طريق آليات جاد بها المشرع في نصوص متفرقة، وذلك يكون عن طريق أسلوبين: الأول وقائي إذ يتم إخضاع لممارسة الحق في الملكية لرقابة مسبقة تباشرها الإدارة لتفادي إساءة استعمالها، أما الأسلوب الثاني فهو ردعي عقابي عن طريق رقابة بعدية لاحقة وأيضا

أثناء تنفيذ عملية البناء وعن طريق الرخص والشهادات وهذه الرقابة تمارسها هيئات إدارية وضبطية مؤهلة لذلك أو عن طريق القضاء سواء إداري أو عادي (مدني أو جزائي) وهو الجانب الآخر الصارم والناجع في نفس الوقت.

كل ذلك يدل على اهتمام المشرع الجزائري بتنظيم الحركة العمرانية عبر مراحل زمنية متعاقبة إلا أن قانون التهيئة والتعمير في الجزائر لا زال مجرد نصوص لم تحض باهتمام الفقه والقضاء الإداريين وخاصة أمام نقص ثقافة العمران للأفراد ملاك العقارات وتهاون الإدارة في أحيان أخرى للتطبيق الصارم لهذه القوانين، هذا ما أدى إلى صعوبة التحكم في النشاط العمراني بالنتيجة إلى تشوية كلي للمنظر العمراني هذا ما أدى إلى صعوبة التحكم للوصول إلى الهدف المنشود، وهو خلق عمران يلتزم بمقتضيات أدوات التهيئة والتعمير وبناء مدن في مصاف المدن العالمية.

وتأسيسا على ما تقدم ذكره، فإن الإشكالية التي يتمحور حولها موضوعنا تتمثل في:

ما مدى فعالية الرقابة الإدارية والقضائية على عقود التعمير؟

أهمية الموضوع:

تسعى هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على دور الرقابة على عقود التعمير من الناحية الإدارية والقضائية لكون الموضوع يكتسي أهمية كبيرة وتظهر أهمية الموضوع في كشف مدى رقابة الإدارة لعقود التعمير وحياد المشرع في الموازنة بين المحافظة على النظام العام بصفة عامة، وخصوصا النظام العام الجمالي بما يقتضيه من إجراءات وتدابير، وبين صيانة حق الملكية بما فيها الحقوق المتعلقة بالنشاط العمراني وكذلك مكانة ومدى نجاعة القضاء كوسيط بين الإدارة والفرد كونه الجهة المحايدة والفعالة لحماية حق الفرد في التملك والحق في القيام بالنشاطات العمرانية بصفة عامة.

2- أسباب اختيار الموضوع:

تكمن أسباب اختيار الموضوع إلى أسباب ذاتية وأخرى موضوعية على النحو التالي:

أسباب ذاتية: أولى المشرع الجزائري اهتماما كبيرا بالرخص والشهادات في المجال العمراني من جهة، ومن جهة ثانية بحكم تخصص تهيئة والتعمير ومن بينها موضوع الرقابة الإدارية والقضائية على عقود التعمير.

أسباب موضوعية: من الأسباب الموضوعية ترجع لأهمية الموضوع وعلاقته بالسياسة الوطنية للتعمير، إضافة إلى قلة الدراسات القانونية المستضيفة التي تناولت الموضوع ونظرا لأهمية التي عرفها قطاع البناء والتعمير في الجزائر كأداة لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية فقد خص المشرع وحدات أو أجهزة تتولى حماية المجال العمراني.

إشكالية الدراسة:

لدراسة موضوعنا طرحنا الإشكالية التالية:

ما مدى فاعلية الرقابة الإدارية والقضائية على عقود التعمير؟

ومنه طرح التساؤلات الفرعية التالية:

- فيما تتمثل الهيئات الإدارية والأشخاص المحددون قانونا في الرقابة على عقود التعمير؟

- فيما يتمثل دور القضاء الإداري على عقود التعمير؟

- فيما يتمثل دور القضاء العادي على عقود التعمير؟

مناهج الدراسة:

وللوصول إلى النتائج المرجوة والتحليل القانوني السليم اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي والذي يقوم على الوصف والتحليل المبني على المعلومات الكافية والدقيقة عن موضوع الدراسة وذلك بهدف الوصول إلى نتائج علمية ثم تفسيرها بطريقة منطقية وموضوعية.

محاور الدراسة (الموضوع):

وللإجابة على الإشكالية والإشكاليات الفرعية المطروحة أعلاه اعتمدنا على خطة

ثنائية الفصل، حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الرقابة الإدارية على عقود التعمير أين

تعرضنا في المبحث الأول إلى الرقابة على الشهادات والرخص العمرانية والمبحث الثاني إلى الهيئات والأشخاص المكلفون بالرقابة على عقود التعمير وبينما في الفصل الثاني تناولنا الحديث عن الرقابة القضائية على عقود التعمير وقسمناه إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إلى رقابة القضاء الإداري والمبحث الثاني إلى رقابة القضاء العادي (جزائي + مدني) صعوبات الدراسة:

ومن بين الصعوبات التي واجهتنا خلال القيام بدراستنا حادثة الموضوع إضافة إلى قلة المراجع وصعوبة الحصول عليها، بالإضافة إلى صعوبة التنقل وإجراء مقابلات.

الفصل الأول

الرقابة الإدارية على عقود التعمير

تمهيد:

إن النظرة الأولية لهذا المجال توضح لنا أن المشرع حاول فرض جملة من القيود والضوابط، لكل توسع عمراني يفترض أن يتم في إطار مخططات تسهر على إعدادها الجهات الإدارية المختصة على مختلف المستويات حتى نصل إلى أصغر قطعة، بل أن مهمة هذه الجهات الإدارية لا يقتصر على إعداد المخططات العمرانية فحسب¹، وإنما يتعداه إلى وجوب فرض الرقابة الفعالة على ذلك بمجموعة من الآليات القانونية بغية ارساء عمران مستدام، إلا أن رغم وجود ترسانة قوية وكبيرة من القوانين التي تملكها الدولة لتنظيم حركة العمران والتي في معظمها قد منحت للإدارة مجموعة من الآليات القانونية تدرج ضمن الرقابة الإدارية من أجل التحكم وتنظيم النشاط العمراني، سواء لمنع التعدي قبل وقوعه عن طريق رقابة مسبقة تفرضها الإدارة على الأفراد عن طريق سن بعض الأنظمة والأساليب التي لا يمكن للأفراد الحياد عنها²، وهي ما تعرف بالأدوات التي تستعملها الإدارة لفرض أكثر سلطتها الرقابية على هذا المجال وعن طريق أيضا الرخص والشهادات أو في نظام ردي رقابي عن طريق بعض الشهادات التي تمنحها الإدارة بموجب بعض الإجراءات الخاصة وبوسائل الإدارية التي تمنح سلطات خاصة لمراقبة المخالفات العمرانية أثناء أو بعد عملية البناء، وهي ما تعرف بالرقابة الإدارية البعدية التي تمارسها هيئات إدارية مؤهلة قانونا لذلك.

¹ - تونس صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة سنة 2018/2019، ص 11.

² - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2016، ص 6.

المبحث الأول: الرقابة الإدارية على الشهادات ورخص التعمير

بما أن مسألة الرقابة الإدارية على شهادات ورخص التعمير من المسائل الحساسة والهامة في نفس الوقت¹ ذلك أن المشرع أولاها اهتماما من خلال القوانين التي تطرقت لها أهمها قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم (05/04) وذلك بهدف الحد من الفوضى العمرانية²، عن طريق وسائل تتمثل في الرخص والشهادات والتي تعد تجسيد واقعي لمضمون مخططات التهيئة والتعمير ولذلك سنتطرق في مبحثنا هذا مضمون الرقابة الإدارية على الرخص وشهادات التعمير.

المطلب الأول: الرقابة الإدارية على الشهادات

تصدر الشهادات العمرانية في شكل قرارات إدارية فردية، القرار الإداري هو طائفة من القرارات الإدارية الموجهة لشخص محدد، أو بشأن حالة معينة بذاتها، أو بشأن حالات، أو أشخاص معينين بذواتهم، وهذه القرارات الفردية تمتاز بأنها تستنفذ أو تستهلك فواجها ومضمونها بمجرد تطبيقها، علما أن القرارات الإدارية يجب أن تستهدف الإدارة من إصدارها المصلحة العامة، وهي قاعدة عامة، حيث أن المصلحة العامة العمرانية والتضييق على البناء غير القانوني هي غاية الإدارة في مختلف القرارات الصادرة في مجال العمران، وتسلم الشهادات لطالبيها تبعا لاحتياجاتهم في مجال البناء والتشييد، فقد يرغب صاحب الأرض في التعرف على الاتفاقات التي تخضع لها القطعة الأرضية وصلاحياتها.

الفرع الأول: الرقابة الإدارية على شهادة التعمير

شهادة التعمير وثيقة إعلام حول طبيعة الأرض تكون قبل الشروع في إجراء أي دراسة تتعلق بالأرض المعنية بعملية البناء وقد نصت عليها المادة "51" من القانون رقم 29/90 التي جاء فيها: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي معني³ قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض"، لهذا فشهادة التعمير تعد أداة إعلام ورقابة للإدارة، فبموجبها تعين جميع الحقوق والارتفاقات التي تخضع لها هذه الأرض المعنية بالبناء.

¹ - كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 6-7.

² - نفس المرجع، نفس الصفحة.

³ - ايقولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية ووسائل قانونية طبع بمطبعة دار الهومة، الجزائر، 2015، ص 131.

تعريف شهادة التعمير:

إن القانون 29/90 اعتبر شهادة التعمير بأنها الوثيقة التي تمنح من قبل الإدارة للمعني¹، تبين حقوق البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية والمرسوم التنفيذي 176/91 نظمها في الفصل الأول وعرفها مثل ما تم تعريفها في قانون (29/90) حيث تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية وتزوده بهذه المعلومات من أجل أن يتصور إلى أي مدى تتسجم غايته في البناء مع أحكام رخصة البناء التي قد يطلبها بعد ذلك، ويجب التنويه أنه لم يرتب المشرع أي جزاء عن عدم الحضور عليها، غير أن هذه الشهادة تعتبر شهادة معلومات تحدد للمعني حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

أولاً: التكيف القانوني لشهادة التعمير

باعتبار شهادة التعمير وثيقة إدارية تسلم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي²، حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي جاء فيها:³ "تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني" وباعتبار رئيس المجلس الشعبي البلدي هو سلطة إدارية فإن شهادة التعمير تعتبر قرار إداري صادر من سلطة إدارية مختصة، إلا أن المشرع الفرنسي لم يعتبرها قرار إداريا تنفيذيا كونها لا تمنح للمستفيد امكانية القيام بأي نشاط عمراني، لكن بموجب قانون الصادر سنة 1971 في فرنسا أعطى لهذه الشهادة القاعدة الشرعية وجعل منها قرار إداري منشأ للحقوق، وباعتبار أنها صادرة عن البلدية فإنها تخضع لقواعد وأحكام القانون الإداري وهذا لتوفرها على عناصر أو أركان القرار الإداري وتتجلى ذلك في منح للمستفيد من شهادة الطعن فيها عند عدم اقناعه بالرد وفي

¹ - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الجزائر (1)، كلية الحقوق، 2015/2014، ص288.

² - حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018/12/18، ص141.

³ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/ العدد 07

حالة السكوت الجهة المختصة وقد نصت على ذلك المادة 6 من المرسوم التنفيذي¹، 19/15 التي جاء فيها: "يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية"، وبالتالي يستطيع رفع الدعوى أمام الجهة القضائية الإدارية وهذا ما يبين صفات القرار الإداري موجودة في شهادة التعمير.

ثانيا: إجراءات تحضير وتسليم شهادة التعمير

تشتط التشريعات الخاصة بالتعمير للحصول على شهادة التعمير، اتباع إجراءات معينة²، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة (أولا) لتقوم بفحص الطلب (ثانيا)، ثم تسليمه شهادة التعمير (ثالثا).

1- تقديم طلب شهادة التعمير:

نزولا عند أحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم (19/15)، يتم تقديم طلب للاستصدار شهادة التعمير من قبل مالك الأرض محل الطلب، أو من طرف وكيله أو أي شخص آخر معني³، ويشترط أن يتضمن الطلب البيانات أدناه:

- طلب خطي يحتوي موضوع الطلب ممضي من طرف صاحبه
- الهوية الكاملة للمالك الفعلي للأرض (الاسم واللقب)
- موقع القطعة الأرضية يتضمن العنوان والمساحة والمساحية إن وجدت
- تصميم حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية
- تصميم يبين حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني، ويتم إيداع ملف طلب شهادة التعمير في نسختين بمقر المجلس الشعبي المختص إقليميا، أي الواقعة في إقليمه قطعة الأرض محل الطلب، مقابل استلام وصل إيداع الملف.

¹ - المادة 06 من المرسوم 15-19، نفس المرسوم.

² - ايقولوي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص136.

³ - تونسي صيرينة، المرجع السابق، ص203.

وأشارت المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل والمتمم على ضرورة أن تتضمن¹ شهادة التعمير ما يلي:

- أنظمة تهيئة التعمير المطبقة على القطعة الأرضية والارتفاقات المدخلة عليها.
- إيصال القطعة الأرضية المعنية بالتجهيزات الجماعية الموجودة التي ستنجز لاحقاً.
- الأخطاء الطبيعية والتكنولوجية التي يمكن أن تمس الموقع المعني، وهي فقرة مضافة في تعديل جانفي 2006.

2-التحقيق في طلب شهادة التعمير

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير بالبلدية بناء على أحكام التعمير والتي نغير بينها أحكام مخطط شغل الأراضي لأن هذا الأخير يحدد الشكل الحضري والتنظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي الفضاءات والمناطق المعنية بالبناء.

كما أنه يعين كمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به ويضبط قواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنيات²، وأيضا يحدد المساحة العامة وكذلك تخطيطات ومميزات طرق المرور وكذلك الارتفاقات، كما يحدد الأحياء والشوارع³، لأنه عندما يتم التحقيق في موضوع طلب الشهادة التعمير يتناول مدى مطابقة الطلب لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حالة انعدامه لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير واحترام النصوص التشريعية والتنظيمية الجاري العمل بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي ومجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي⁴، لذلك بناء على ما سبق وعقب إيداع ملف الحصول على شهادة التعمير لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم هذا الأخير بإرسال الطلب إلى الجهة المختصة لإجراء التحقيق فيه وذلك تطبيقاً لأحكام المادة "3" فرقة 4 من

¹- كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص67.

²- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص143.

³- ايقولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص137.

⁴- تونسي صيرينة، المرجع السابق، ص203.

المرسوم التنفيذي 19/15 التي نصت على: "...يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها...".

تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، وترسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد في أجل 08 أيام التالية لتاريخ إيداع الملف¹، فهنا يجب على الشباك الوحيد للبلدية الفصل في الطلب في أجل 15 يوما التالية لتاريخ إيداعه.

وعندما يكون تسليم شهادة التعمير من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير أو رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للدولة، فالطلب يرسل في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية للإدلاء برأيها حول المطابقة وذلك في آجال ثمانية أيام التالية لتاريخ إيداع الملف.

وعليه يتضح مما سبق أن شهادة التعمير تسلم من قبل البلدية الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي²، وفي حالة رفض تسليمها يمكن الطعن في القرار رفض الصريح أو الضمني أمام القضاء الإداري، عملا بقواعد وأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبار أن البلدية شخص من أشخاص القانون العام وباعتبار أن قرار الرفض عبارة عن قرار إداري انفرادي صادر من البلدية.

3- صدور تسليم للقرار:

فبعد دراسة الطلب وقبوله يتم تسليم شهادة التعمير خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب³، حسب ما نصت عليه المادة 04 الفقرة (1) من المرسوم 19/15 عكس ما كان في المرسوم 176/91 الملغى المدة المحددة بشهرين تدرس وتسلم بحسب أشكال نفسها المتعلقة برخصة البناء في حين المرسوم 19/15 عكس ما كان في المرسوم 176/91 الملغى، المدة

¹ - ايقولوي اولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 138.

² - تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 205.

³ - حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 144.

المحددة بشهرين تدرس وتسلم بحسب أشكال نفسها المتعلقة بالرخصة البناء كما يجب أن تحتوي شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات على ما يلي:¹

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى
- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة
- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني

ثانيا: الدور الرقابي للإدارة في اصدار القرار المتعلق بشهادة التعمير

إن شهادة التعمير تكمن رقابتها في رقابة رخصة البناء فالرقابة التي نحن بصدد دراستها لا تشبه رقابة الإدارة لرخص التعمير السابقة الذكر من حيث الأشخاص المؤهلين بتقرير محاضر معاينة في حالة المخالفة وكذا الجزاءات المترتبة على ذلك لأن شهادة التعمير هي عبارة عن وثيقة إدارية تبين قابلية الأرض للبناء والارتفاقات المفروضة²، ومن هذا سنخلص دور الرقابة على شهادة التعمير إلى يتضمن رقابة الإدارة في القرار المتعلق بمنح شهادة التعمير.

1) رقابة الإدارة في القرار المتعلق بمنح شهادة التعمير:

تسلم شهادة التعمير في شكل قرار إداري صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويكون قبول سليم شهادة التعمير إذا احترمت طالب الشهادة شروط وإجراءات طلبها، ففي حالة احترامه لجميع إجراءات تسليم شهادة التعمير، إلا أن المشرع الجزائري لم يتحدث عن شهادة التعمير الإيجابية وسلبية كما فعل المشرع الفرنسي تكون شهادة التعمير الإيجابية إذا تضمنت قابلية الأرض للبناء في حين تسلم هذه الشهادة أما شهادة التعمير السلبية هي عكس ذلك، إلا أن المشرع الجزائري لم يتحدث على ذلك بل اكتفى فقط باعتبار أن شهادة التعمير مرتبطة برخصة البناء.³

¹ المادة 04 فقرة 1 من المرسوم 19/15، المرجع السابق.

² حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص145.

³ عزوى الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، 2005، ص 58.

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على شهادة التقسيم

تعتبر شهادة التقسيم الإدارية عمرانية هامة في إطار تنظيم البناء، وهي تخول المستفيد منها القيام بعمليات التقسيم للعقارات المبنية وقد أشارت إلى هذه الوثيقة المادة 59 من القانون 29/90، ووضحت المادة 26 من المرسوم التنفيذي 176/91 طبيعتها، حيث اعتبرها مجرد وثيقة إدارية تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

أولاً: تعريف شهادة المطابقة

عرفتها المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹، التي جاء فيها: "...تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام".

فهي وثيقة إدارية تسلمها السلطة الإدارية المختصة للشخص سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً²، "بطلب منه. يرغب في تقسيم ملكيته المبنية إلى قسمين أو أكثر، فهي وثيقة عمرانية مهمة أقرها المشرع الجزائري لحماية وتنظيم النسيج العمراني، فهي تختلف عن شهادة التعمير بالنظر إلى الموضوع المراد تحقيقه وهو التقسيم وهو التقسيم للملكية عقارية بينما موضوع شهادة التعمير يتمثل في منح الفرد معلومات خاصة بأحكام وقواعد التعمير وحقوقه المتعلقة بتلك القطعة الأرضية.

إجراءات الحصول واستصدار شهادة التقسيم

لقد حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15³ الأشخاص أصحاب الحق في تقديم طلب شهادة التقسيم إذ نصت على أن: "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم"

¹ - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

² - ايقوللي ولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 210/209.

³ - مادة 34 من الأمر رقم 75 - 59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري.

طلب الحصول على شهادة التقسيم:

أ- **صفة مقدم الطلب:** حددت المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 14/15 السالف الذكر أصحاب الصفة القانونية المخول لهم حق تقديم طلب اصدار شهادة التقسيم حيث نص على ما يلي:¹ "ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم والتوقيع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، ويجب على المعني أن يدعم طلبه، إما بنسخة من عقد الملكية" إما بالتوكيل، طبقاً لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه²، يتضح من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري حصر إمكانية تقديم طلب شهادة التقسيم في كل من مالك المبنى المراد تقسيمه أو موكله، وبمفهوم المخالفة لا يحق لغير المالك وموكله تقديم طلب شهادة التقسيم، وبهذا فهما الشخصان الوحيدان اللذين يملكان الصفة القانونية للتقدم بطلب الشهادة كأول إجراء يجب احترامه، وتثبت الصفة القانونية للمالك بموجب سند الملكية أو بنسخة من عقد الملكية، وإما كنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل الخاص به شخصاً معنوياً.

ب- مضمون ملف طلب شهادة التقسيم:

يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يتكون من مجموعة الوثائق المنصوص عليها في المادة 35 من المرسوم التنفيذي 19/15³، والتي جاء فيها: "يرفق طلب شهادة التقسيم بملف بعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير ويشمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشراً عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصص له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي واللذين يمارسون نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها" كذلك نصت عليه المادة 28 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل والمتمم:⁴

¹ - المادة 34 من نفس الأمر.

² - تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 276.

³ - المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

⁴ - عربي باي يزيد، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 132.

1-تصميم للموقع بعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الوجهة وتسبق الخدمة مع بيان تسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2-التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500 تشتمل على البيانات التالية، حدود القطعة الأرضية والمساحة الاجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية.

ج- إيداع الملف لدى الجهة الإدارية المختصة:

يرسل الطلب حسب المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فيرسل طلب شهادة التقسيم¹، والوثائق المرفقة به في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل وجود قطعة الأرض، ويسلم وصلا بعد إيداع الملف الذي يوضح نوع الوثائق المقدمة فيه بشكل مفصل.

د- التحقيق في طلب رخصة التجزئة:

يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، الذي يقوم بإرسال الطلب إلى الهيئات المحددة في القانون لاستشارتها حول طلب التجزئة، وقد نصت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على ما يلي:² "يتم طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء"، وبالتالي لتحضير وتسليم شهادة التقسيم يتم اتباع الخطوات المتبعة لتحضير رخصة البناء التي سنتطرق لها لاحقا، كذلك عندما يكون اصدار شهادة التقسيم من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي³، ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية في سبع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداع الملف.

¹ - المادة 36 من المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق.

² - المادة 37 من نفس المرسوم .

³ -يقولولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص212.

هـ - إصدار شهادة التقسيم:

تسليم شهادة التقسيم هو من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي حيث يتم تحضير طلب شهادة التقسيم¹ على مستوى الشباك الوحيد للبلدية على الجهة المختصة كما تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها، فإذا تم مشروع التقسيم كاف بها وإلا فيعاد تكوين الملف من جديد، وبنفس الطريقة التي تمت بها في الأول. المشرع الجزائري في حالة سكوت الإدارة عن الرد عن طلبات شهادة التقسيم أو في حالة عدم الرضا بجوال الإدارة من خلال المادة² 40 المرسوم 19/15 منه التي نصت: "يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا وصل إيداع لدى الولاية حيث تكون مدة آجال تسليم أو الرفض 15 يوما.

ثانيا: رقابة الإدارة قبل التصريح وبعد التصريح بانتهاء أشغال التقسيم

باعتبار أن شهادة التقسيم هي وثيقة تبين كيفية تقسيم العقار المبني إلى قسمين أو أكثر³ فهي توقع التزامات على عاتق طلبها كما رأينا سابقا وفي حالة اخلال بهذه الالتزامات توقع مخالفة والتي تقوم بتحرير ذلك الأجهزة المكلفة بالرقابة وهم الأعوان المكلفون بتحرير فهم ملزمون بذلك.

كما قلنا سابقا شهادة التقسيم توقع التزامات على عاتق المرخ له ففي حالة قيامه بأشغال التقسيم غير مطابقة للتصاميم ومخططات المبينة في شهادة التقسيم، تعد مخالفة وفقا لنص المادة 77 من القانون 29/90 المعدل والمتمم⁴، ويجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري لم ينص في المرسوم 19/15 عن الإعلان بانتهاء أشغال التقسيم وإعلان بفتح ورشة كما فعل بالنسبة لرخصة البناء ورخصة التجزئة ورخصة الهدم وكذلك لم ينص عن

¹ - لعويجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في خدمته، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2017/2016، ص313.

² - المادة 40 من المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق.

³ - حجوج كلثوم، المرجع السابق الذكر، ص164/165.

⁴ - نفس المرجع، نفس الصفحة.

شهادة تثبت مطابقة أشغال التقسيم حتى تسهل عملية المراقبة وأن تكون هناك مراقبة صارمة لأن الكثير من الأفراد يقومون بأشغال التقسيم دون اللجوء إلى طلب الشهادة، وهذا يشكل حتما خطرا على المعني، وحتى على الملاك المجاورين فكان على المشرع أن يتدارك هذا النقص في النصوص القانونية الأخرى.

الفرع الثالث: الرقابة الإدارية على شهادة المطابقة **Certificat conforme**

على خلاف شهادة التعمير فإن شهادة المطابقة تمنح للمالك أو صاحب المشروع بعد ما المجلس الشعبي البلدي، وجوبا، بإنهاء البناء، وذلك من أجل إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء¹ ويعتبر الحصول على شهادة المطابقة أمرا وجوبيا كما على ذلك صراحة المادة 54 من المرسوم التنفيذي 91-176 التي نصت على: "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك.

وتطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 29/90 نصت المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15² التي نصت على شهادة المطابقة والتي جاء فيها: "...يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

أولا: تعريف شهادة المطابقة

حسب نص المادة 75 من القانون 29/90 فإن شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية³، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البناء لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء انجاز البناء ومطابقته للمعايير التقنية، لذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء، كما

¹-عزري الزين، المرجع السابق، ص66.

²- المادة 63 من المرسوم التنفيذي 19/15، المرجع السابق.

³-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص230/229.

تعرف شهادة المطابقة بأنها: "وثيقة تعلن أن انشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء.

وبناء على ما سبق يظهر أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير.

ثانياً: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

أ- تصريح صاحب البناء بانتهاء الأشغال

إعمالاً لأحكام نص المادة 70 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والمادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15¹، يتعين على المستفيد من رخصة البناء أن يودع في أجل 30 يوماً من تاريخ انتهاء أشغال البناء والتهيئة تصريح يعد في نسختين يشهد فيه عن انتهاء أشغال البناء والتهيئة بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني²، كما نصت المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي نصت بخصوص إجراءات تسليم شهادة المطابقة حيث جاء فيها: "يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل 30 يوماً (ثلاثين 30) يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)..." بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم".

أما إذا لم يودع التصريح بانتهاء الأشغال ضمن الشروط والأجال المطلوبة تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء³، فتجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

¹ - تونسي صبرينة، المرجع سابق ، ص 268.

² - المادة 66 من المرسوم التنفيذي 19/15 المرجع السابق.

³ - يقولولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 192/193.

كما تسلم شهادة قابلية الاستغلال، في حالة ما إذا تمت مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة لأحكام الوثائق المكتوبة والبيانية التي على أساسها سلمت رخصة التجزئة.

ب- جهة رقابة المطابقة:

طبقا لنص المادة 30 من قانون 15/08 والمادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 تشكل مديرية التعمير والبناء ملف لكل طلب تحقيق مطابقة وتدونه في سجل خاص ينشأ على مستواها¹، ثم تودعه لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبحث في طلبات تحقيق المطابقة في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها، والتي يجب عليها أن تبث في هذه الطلبات خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إخطارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

وتجتمع لجنة المراقبة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يتم استدعاؤهم وذلك في أجل خمسة عشر يوما بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال طبقا إذا حصل ذلك

وبعدها يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة²، وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل، وبعد محضر الجرد فوراً بعد عملية المطابقة ويذكر في هذا المحضر الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها ثم يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر، وبعدها ترسل اللجنة محضر الجرد الذي يبين فيه مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها لأحكام رخصة البناء قصد تسليم شهادة المطابقة.

ج- إصدار قرار تسليم شهادة المطابقة:

إذا تبين من محضر الجرد مطابقة أشغال البناء والتهيئة والتعمير تمنح شهادة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أما إذا حدث العكس وتبين من محضر الجرد عدم

¹-محاضرات قانون البناء والعمران، إعداد الأستاذة فردي كريمة، تخصص تهيئة وتعمير، ص51.

²-أيقولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص194.

تطابق البناء مع مقتضيات الرخصة البناء¹، فهنا يؤجل منع شهادة المطابقة وعلى السلطة المختصة إخطار المعني من أجل استكمال واستدراك حالات عدم المطابقة مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها طبقاً لأحكام قانون 29/90 وتحدد له أجلاً لا يتجاوز 3 أشهر للقيام بإجراء المطابقة وتصحيح مظاهر الخلل وعدم التطابق مع أحكام القانون ورخصة البناء.

وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك²، أو رفضها عند الاقتضاء وتشرع بالملاحقات القضائية طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29/90، وفي حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء يمكن لصاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي بواسطة رسالة موصى عليها من وصل بالاستلام،

إما إلى الوزير المكلف بالتعمير، عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في حالات الأخرى طبقاً لأحكام المادة 60 من المرسوم التنفيذي.

ثانياً: ضبط المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة

نصت المادة 27 من القانون 15/08 على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم خلال المدة المحددة في رخصة اتمام الإنجاز القيام شخصياً³، أو عن طريق أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير بزيادة الأماكن ومعاينة التي تكون فجائية أو بعلم المعني، وهذا من أجل معاينة انطلاق الأشغال إتمام الإنجاز وتجسيدها وإلا يحزر محضر عدم المطابقة، سوف نتطرق إلى جانبين هما التزامات شهادة المطابقة ثم إلى تعيين المخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة.

¹ -عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص238.

² -قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2012، ص49.

³ -حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 186/185/184.

1-التزامات المستفيد:

- يلزم المالك أو صاحب الملكية (المعني) بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال، ويجب أن يودع طلبا لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه 3 أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في الرخصة إتمام إنجاز البناية.

2- تعيين المخالفات: نذكر منها بعض ما جاءت به بعض ما جاءت به مادة

74 إلى 92 من قانون 15/08 ومن بين هذه المخالفات:

- تشييد أو محاولة تشييد بناية دون رخصة البناء، المادة 79 منه

- عدم إنجاز البناية في أجل محدد في رخصة البناء المادة 78

- عدم القيام بتحقيق المطابقة في الاجل المحدد المادة 81

- استئناف أشغال البناء قبل تحقيق المطابقة

- عدم تقديم طلب شهادة المطابقة بعد اتمام الأشغال المادة 92

ويتم تعيين مخالفات عن طريق محضر يثبت ارتكاب المعني للمخالفة وهذا في نص

المادة "5" من المرسوم 176/91 الملغى على أن شهادة التعمير مدة صلاحيتها سنة واحدة

في حين أن المرسوم 19/15 في نص المادة 5 منه نص على:¹ "ترتبط صلاحية شهادة

التعمير في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، وتحدد صلاحيته بطاقة المعلومات

بثلاثة أشهر"

ولذلك نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع الجزائري ف المرسوم التنفيذي

176/91 (ملغى) نص على ارتباط صلاحيات كل من شهادة المطابقة من صلاحيات

مخطط شغل الأراضي أو مخطط توجيهي للتهيئة والتعمير، وبالنسبة لبطاقة المعلومات فقد

حددها بـ 3 أشهر.

¹-المادة 5 من المرسوم 19/15، المرجع السابق.

المطلب الثاني: الرقابة الإدارية على الرخص العمرانية

تمنح الإدارة من أجل تنظيم عملية العمران عدة رخص، والغرض من هذه الرخص وضع العمران في إطاره القانوني، وإشباع رغبات طالبي هذه الرخص في مجال البناء والتشييد¹، والحد من البناء غير القانوني والعشوائي تختلف تبعاً لحاجة الراغب في البناء فقد يرغب بتجزئة أرضه بغية تشييد بنايات عليها، فعملية البناء مرتبطة بترخيص إداري مسبق تسلمه الإدارة أو السلطات المختصة يسمح بمباشرة عملية البناء والتشييد أو إحداث تعديلات على البنائات المشيدة²، إن المشرع حدد ثلاثة أنواع من الرخص وكلف كل منها بدور متفاوت وحدد لكل واحدة شروطاً وإجراءات يحاول من خلالها ضمان التحكم في النشاط العمراني، وفي نفس الوقت ضمان حماية البيئة وهي: رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة، سوف نتطرق إليهم من خلال ثلاث فروع في مطلبنا الآتي وتوضح مدى فاعلية رقابتها وكيفية حفاظها على الطابع الحضري من خلال ضوابط التي جاءت بها ووضعها لبعض الارتفاقات القانونية لعدم البناء وفق القوانين.

الفرع الأول: الرقابة الإدارية على رخصة البناء

رخصة البناء هي من أقدم أدوات مراقبة البناء وأهمها إذ يعود تاريخ استحداثها إلى عهد الحضارة الميزوبوتاسية وألواح حمو رابي.

كما تطرح ضرورة وضع مشاريع البناء في إطار المصلحة العامة من خلال تنظيمات العمران، كما أنها رخصة تمنح قبل الشروع في أعمال البناء فهي لا تمنح لتسوية بنايات قائمة، إذ كل بناء قائم دون رخصة يعتبر بناء غير مشروع للإدارة سلطة إجبار صاحبه على إزالته³، فرض المشرع هذه الرخصة قبل البناء، من أجل ألا يفسح المجال للأفراد لإقامة

¹-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 232.

²-عباس راضية، المرجع السابق، ص 223.

³-غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة،

ص 83، 2012/2011.

أبنية دون رخص ووضعت الإدارة أمام الأمر الواقع لإجبارها على منح تراخيص بعد ذلك، إذ أن ضمان احترام قواعد العمران من خلال رخصة البناء.

أ- تعريف رخصة البناء:

وردت عدة تعاريف فقهية لرخصة البناء، منها مثلا، تعريفها بأنها: "الرخصة التي تمنحها سلطة إدارية مختصة لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل تنفيذ أعمال البناء" وعرفت أيضا بأنها: التصرف السابق للبناء الذي بموجبه السلطة الإدارية أن أعمال البناء التي ستتم تحترم الضرورات القانونية والتنظيمية في مجال العمران". وما يلاحظ على هذين التعريفين¹ أن الأول أغفل ربط الترخيص بالبناء، بما يجب ضمانه من احترام قواعد العمران، إذ لا يكفي منح رخصة دون مراعاة الشروط التنظيمية والتقنية لهذا البناء، أما التعريف الثاني وأن كان ذكر ذلك، إلا أنه وقع في عمومية التعبير في لفظي "التصرف السابق" و"أعمال البناء"، فهل كل تصرف سابق للبناء تقوم به السلطة الإدارية المختصة يعتبر ترخيصا به.

لم يعرف المشرع الجزائري رخصة البناء في قانون التعمير ولا في القوانين الأخرى²، بل اكتفى في المادة 52 من القانون 29/90 بالنص على أنها رخصة تشتت في حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها وتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الجهات المطلة على الساحة العمومية ولإنجاز جدار طلب الدعم أو التسييح.

وتأسيسا على هذه التعاريف، فإن خصائص عدة³، تميز رخصة البناء على أساس أنها قرار إداري فهي بذلك تتميز بذات الخصائص التي تميز القرارات الإدارية من حيث العناصر التالية:

¹-عزري الزين، المرجع السابق، ص 11.

²-أيقولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 142.

³-تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 230.

1- ذات طابع عيني: يقصد به أن رخصة البناء مرتبطة بال عقار لا بالشخص مقدم

الطلب الرخصة، وعليه إذ تغير مالك العقار بأي سبب قانوني كان فلا يكون المالك

الجديد مطالباً بتقديم ملف تقني جديد بل يتم تحويل رخصة باسم صاحب عقد الملكية

الجديد، وهذا ما أكدته المادة 50 من القانون رقم 29/90

أولاً: الشروط والإجراءات الإدارية الواجبة لمنح رخصة البناء

أ- الشروط الخاصة بطلب رخصة البناء:

حسب المادة¹ 42 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، يجب أن يقدم طلب رخصة

البناء:

- المالك الذي يملك القطعة الأرضية المراد البناء عليها بمقتضى عقد رسمي للملكية أو

نسخة من شهادة الحياة مسجلين ومشهرين رخصة البناء محافظة الشهر العقاري.

- أو الوكيل وهو الشخص الذي يفوضه المالك الأصلي للقيام بطلب رخصة البناء

لحسابه وباسمه

- أو المستأجر المرخص له قانوناً: يسمح القانون للمستأجر بالحصول على رخصة

البناء ويتعلق الأمر بالأعمال الضرورية للعين المؤجرة.

وأجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الجيزة الممنوحة من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي أن يحصل على رخصة البناء وهذا طبقاً لأحكام المادتين 39 و 40

منه.

ب- الإجراءات الإدارية الواجبة لمنح رخصة البناء:

تستوجب المادة 34 من المرسوم رقم 176/91 على أن يقدم طلب رخصة البناء من

طرف المالك أو موكله أو المستأجر لديه، وكذا الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة

الأرض أو البناية وهذا حسب التحديد في النطاق الشخصي لرخصة البناء²، لذلك يجب

¹-يقولولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 148.

²-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 150.

تحديد صفة طالبه رخصة البناء، والذي ألزمته الفقرة الثانية من المادة 34 بمجموعة من الوثائق التي توفيق مع طلبه للحصول على رخصة البناء.

1-طلب رخصة البناء:

يبدأ الترخيص بطلب إلى الجهة المختصة بشؤون التنظيم، ويقدم هذا الطلب من أشخاص وجهات أوجب عليها المشرع الحصول على الترخيص قبل القيام بتنفيذ أعمال البناء¹، وهنا يتعين على الطالب استيفاء كل الشروط القانونية أو التنظيمية اللازمة بدءا من توفيره على شرط الصفة واحضار واستجماع كل الوثائق والمستندات المطلوبة لهذا الغرض.

2-صفة طالب الرخصة:

إن البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها المشرع قاصرة على المالك فقط²، فقد نص في المادة 34 من المرسوم التنفيذي 91-176 على أن طالب رخصة البناء، يمكن أن يكون المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

وعليه فصفة طالب الرخصة البناء في التشريع الجزائري جاءت حصرا في هذه المادة. المالك: سواء كانت ملكية بالطرق العادية أن يقدم عقد الملكية، أو كانت ملكيته عن طريق التقادم فيقدم شهادة الحياة طبقا لما ينص عليه القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري.

وكيل المالك: ويمكن أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصبح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقا لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعا معيناً للوكالة، فطالما أن النص عاما فيجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة.

المستأجر لديه المرخص له قانونا: فيمكن للمستأجر الذي يرغب في أعمال البناء أن يطلب رخصة بناء بشرط أن يرفق طلبه بترخيص من مالك العين المؤجرة.

¹-شهرزاد عوايد، المرجع السابق، ص 57.

²-عزري الزين، المرجع السابق، ص 25/24.

3- مضمون الطلب ومكوناته:

بخصوص طلب رخصة البناء، فإنه بالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل آثار خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما قامت على نحو مخالف للقانون¹، وبمقتضيات الأمن، والقواعد الصحية، ولتحديد الشخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء، وذلك عند نشوب أي منازعة بمناسبة الترخيص بالأعمال أو بمناسبة تنفيذها، في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها، انشاء أو تعليمة أو تدعيم أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب.

- البناء مهما كان نوعه انشاء أو تعبية أو توسيع، ولأجل كل ذلك لا بد من توافر الوثائق والبيانات التالية في الطلب.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.

- أو توكيل طبقاً لأمر رقم 58-75.

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص الأرض أو البناية

- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصاً معنوياً ويرفق طلب

البناء بالملفات الآتية:

أ- **الملف الإداري:** يجب أن يحوي على:

مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبيانات المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة للسكنات أو لغرض آخر.

قرار السلطات المختصة الذي يرخص انشاء² أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

شهادة قابلية الاستغلال، بالنسبة للبيانات الواقعة ضمن أرض مجزأة برخصة تجزئة، يلتزم صاحب الطلب بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانات التي تبين أن انجاز الأشغال تخص بناية أو عدة حصص.

¹-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 274-275.

²-إيقولوي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 151.

4-الجهات المختصة بتسليم الطلب:

يستوجب القانون وفق المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر، إيداع طلب رخصة البناء مرفقا بالوثائق والملف المؤشر عليه من قبل المهندس المعماري ومهندس في الهندسة المدنية معتمدين¹، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي تقع فيها الأرض محل تشييد البناية أو تتم فيها الأشغال، وذلك في سنوات نسخ بالنسبة للمشاريع الخاصة بالبنائات المعدة للسكنات الفردية وفي ثماني نسخ لباقي المشاريع التي تحتاج لرأي المصالح العمومية.

ويتم تسجيل تاريخ إيداع الطلب بوصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه في نفس اليوم، ويوضح الوصل نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة.

5-التحقيق في الطلب المتعلق برخصة البناء:

يقوم قرار منح رخصة البناء على إجراء جوهري يتمثل في تكليف جهة إدارية أخرى على الجهة الإدارية صاحبة الاختصاص (رئيس المجلس الشعبي البلدي²، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير) بتحضير دراسة حول طلب البناء وإبداء الرأي بشأن ذلك ألا وهي المصلحة المكلفة بالبناء والتعمير، الموجودة على مستوى الولاية ويرسل المختص خلال 08 أيام الملف إلى مصلحة التعمير.

6-اصدار القرار المتعلق بمنح رخصة البناء:

تعتبر الموافقة على رخصة البناء هي الضمانة الأساسية التي من شأنها تأمين احترام قانون ووثائق التعمير، فهي أداة لتوفير تعميم متماسك ومنسجم وعبر هذا نص المشرع الجزائري عن الأشخاص المؤهلين لرئيس المجلس الشعبي البلدي يختص بتسليم الرخصة في

¹-تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 247.

²-كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 45.

جميع الحالات إذا كانت البناءات والأشغال توجد في قطاع مغطى بمخطط شغل الأراضي، أما في حالة غيابه يصدر قرار بعد اطلاع على رأي موافق من قبل الوالي.¹

بين المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء²، وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير، وهو ما حددته المواد 48 و 49 و 51 من نفس المرسوم: فحسب المادة 51 من المرسوم التنفيذي 19/15 التي نصت على أن:³ "يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات خلال العشرين يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب...".

ثانيا: الرقابة الإدارية للأشغال المتعلقة بالبناء:

يعتبر الترخيص الإداري بصورة عامة أحد وسائل الضبط الإداري يتخذ قبل ممارسة الأفراد نشاطا ما بالتقدم بطلب إذن من السلطة المختصة التي يجبر لها القانون تقديره ومنح الاذن أو عدمه.

والترخيص بالبناء من أقدم القيود التي فرضت على حق الملكية لتحقيق غايات النظام العام التي تهم السكان لكثافة أسهم والمحافظة على صحتهم، وبهذا يهدف نظام الترخيص على عمليات البناء إلى التحقق من عدم التعارض بين المباني والمزعم اقامتها مع متطلبات المصلحة العامة⁴، فكانت رخصة البناء الضمان الأساسي لاحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الحضري للمدن وحماية البيئة وجمال الرونق.

لذلك كان لرخصة البناء دور بالغ الأهمية في تجسيد الرقابة السابقة على أعمال البناء، فمن خلالها يتم ضمان الموازنة بين حق الأفراد السابقة على أعمال البناء، فمن خلالها يتم ضمان الموازنة بين حق الأفراد في البناء باعتباره مصلحة مشروعة وحق

¹- حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 93.

²- ايقولولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 159.

³- المادة 51 من المرسوم 19/15، المرجع السابق.

⁴- شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 46.

المجتمع في أن يعمل قدرا من الرقابة على أعمال البناء على نحو يضمن التحكم في حركة البناء وتشديد المدن وحماية البيئة بكل أبعادها وذلك بوضع الميكانيزمات والمقاييس التي يتعين التقيد بها عند الإقدام على التشييد أي بناء.

2- ذات طابع استباقي: فالأشغال المتعلقة بالبناء تتطلب استصدار رخصة بناء قبل مباشرة الأعمال موضوع الطلب، حيث ترمي السلطات الإدارية من خلالها رخصة البناء - ممارسة الرقابة السابقة لإنشاء وتنفيذ عمليات البناء طبقا لقواعد قانونية محكمة أقرها التشريع المتعلق برخصة البناء المرتبط بالنظام العام.

3- تسليم رخصة البناء تحت طائلة اشتراطات احترام حقوق الغير يقف تسليم رخصة البناء على ضرورة عد احداث اضطرابات في الجوار واحترام ارتفاقات القانون الخاص. وتعد رخصة البناء قرار إداري انفرادي باعتبارها وسيلة رقابية قبلية مرتبطة بالعقار تصدر من جهات إدارية محددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة، وتخضع إجراءات منحها للنظام العام.

ثالثا: الرقابة الإدارية بعد التصحيح بانتهاء عمليات البناء

باستقراء نص المادة 56 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير يتضح أن المشرع قد ألزم المالك أو صاحب المشروع أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء لتسلم له شهادة المطابقة¹، لإثبات مطابقة الأشغال مع مواصفات رخصة البناء، كما نصت المادة 75 من نفس القانون أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء لإثبات مطابقة الأشغال لرخصة البناء بشهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي لذلك تعتبر شهادة المطابقة وسيلة لمراقبة مدى احترام المستفيدين من رخصة البناء لأحكام هذه الأخيرة، وإجراء لاحق بعد التصريح بانتهاء عمليات البناء.

الفرع الثاني: الرقابة الإدارية على رخصة الهدم

¹ - شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 113.

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير إذ لم تكن معروفة ضمن القوانين والنصوص السابقة، حيث تقتضي ظروف العمران واحتياجاته¹، وكذا المخاطر المترتبة عن التصرف غير المراقب في شكل البناية وهدمها كلياً أو جزئياً ربطها برخصة تجيز له ذلك.

إن رخصة الهدم على غرار البناء والتجزئة يجب أن تصدر في شكل قرار إداري، ولذلك ينبغي بداية التعرف على مفهومها وتمييزها عن المفاهيم المشابهة لها، هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم مهما كان موقع البناء، بل أن هناك مناطق محددة يمنع بداية التعرف على مفهومها وخصائصها وتمييزها عن المفاهيم المشابهة لها.

1- تعريف رخصة الهدم:

لا توجد تعريفات تشريعية لرخصة الهدم وإنما تكتفي أغلب التشريعات بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات محها رخصة الهدم هي ذلك القرار الإداري الذي يشترط في كل عملية هدم²، ضمان تنفيذها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة سواء أكان الهدم كلياً أو جزئياً وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً لأحكام القواعد القانونية المعمول بها وكذا عندما تكون البناية موضوع الهدم سندا للبنىات المجاورة. وبالتالي لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم³، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم 19/15 التي جاء فيها: "..... لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04"

2- الإجراءات الواجبة لمنح رخصة الهدم:

¹-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 295.

²-غواس حسينة، المرجع السابق، ص 105.

³-أيقولولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 199.

يتوجب على طالب رخصة الهدم أن يدعم ملفه بمجموعة من الوثائق المنصوص عليها بمقتضى المادة 72 من المرسوم 19/15 وهي كالتالي:

أ- إيداع ملف طلب رخصة الهدم:

تتشارك إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم مع إجراءات إصدار القرارات المتعلقة بالبناء¹، فهي تنطلق من مرحلة إيداع من مرحلة إيداع الطلب المرفق بالوثائق اللازمة لدى مصالح المجلس الشعبي البلدي المعني، لتباشر هذه الأخيرة عملية الدراسة والتحقيق في الملف وهو ما سنفصله فيما يلي:

أ- الوثائق الإدارية:

- طلب رخصة الهدم:² نصت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على تحديد أشخاص الحق في تقديم طلب رخصة الهدم إذ نصت على أن: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليها مالك البناية الآلية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية الخاصة..."³ حيث يتضمن هذا الطلب جميع المعلومات المتعلقة بهوية الطالب بالإضافة إلى عنوان وموقع العقار المراد هدمه، أسباب الهدم العناصر أو الأجزاء المراد هدمها، مع تبيان الوسائل المزمع استعمالها في ذلك.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل الرسمي في حالة تمثيل المالك طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري.

- نسخة من القانون الأساسي إذ كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.

- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة

لا تعكر استقرار المنطقة.

¹-تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 289.

²-المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15.

³-ايقولوي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 201.

- إيداع الملف لدى الجهات الإدارية المختصة:

حددت المادة 63 من المرسوم 176/91 على أنه يتم إيداع طلب رخصة الهدم والملف المرفق لدى المجلس الشعبي البلدي في خمسة نسخ في مقابل وصل يثبت تاريخ الإيداع¹، تحال نسخة من الملف على مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية لتحضره باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحضره خلال 3 أشهر من تاريخ الإيداع، كذلك حسب المادة² 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي جاء فيها: "يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية".

يسجل تاريخ إيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، في نفس اليوم.

- التحقيق في طلب شهادة الهدم:

وضحت المادة 74 من المرسوم التنفيذي الجهات المخولة قانوناً للتحقيق في مضمون طلب رخصة الهدم³ حيث نصت على: "يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء". ويقصد بذلك أن الجهة المختصة بدراسة الطلب هي الشباك الوحيد الذي يقوم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحضير رخصة الهدم، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ إيداع الملف إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران المتواجدة على مستوى الولاية ويمنح مهلة يوم لإبداء رأيها بتأييد أو الرفض، ويكون أجل التحضير بشهر واحد بداية من تاريخ تسلم ملف الطلب.

- إصدار القرار:

¹-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 205.

²-المادة 73 من المرسوم 19/15 المرجع السابق.

³-المادة 74 من نفس المرسوم.

لقد حضر المشرع الجزائري للجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي، طبقا لنص المادة 68 من المرسوم التنفيذي والمادة 68 من القانون 29/90¹، على أنه وبعد انتهاء مدة التحقيق المحددة بـ 3 أشهر، فقد يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بشأن تلك الرخصة إما بالموافقة، أو بالرفض أو الموافقة مع التحفظ أو أن يسكت عن الرد، حيث جاء في نص المادة 68 من القانون رقم 29/90²: "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدر رخصة الهدم في شكل قرار"³ وتتص المادة 79 من المرسوم 19/15 على أن: "يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب في حالة الإقرار بالرفض أو إيداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معا إلى صاحب الطلب".

كما نصت المادة 76 من المرسوم التنفيذي 19/15⁴ على حالة عدم الرفض لرخصة الهدم والتي جاء فيها: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية".

ثانيا: رقابة الإدارة على الأشغال المتعلقة بالهدم

تعد رخصة الهدم أداة من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة العقار المحمي منه حسب ما هو معروف⁵، أن الملاك لهم الحرية في هدم بناياتهم لكن الاستثناء الواردة وفرض قيود على صاحب رخصة الهدم فعلية أن يلتزم بما نص عليه المشرع في المرسوم 19/15 حيث فرض المشرع على صاحب رخصة الهدم عدة التزامات كما أعطى له بعض الحقوق والتي ألزمها القانون.

¹-قارة تركي إلهام، المرجع السابق، ص 64/63.

²-المادة 68 من القانون رقم 29/90.

³-المادة 79 من المرسوم 19/15 المرجع السابق.

⁴-المادة 76 من نفس المرسوم.

⁵-حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 131/130.

وإذا كانت رخصة هدم البناء والتجزئة تساهم في إحداث بناء جديد فإن على خلاف ذلك رخصة الهدم¹، التي استحدثتها بموجب القانون رقم 29/90 والمرسوم التنفيذي 176/91 واشترطها المشرع الجزائري في كل عملية هدم لبنانية قائمة أو آيلة للسقوط، لأنها تشكل خطرا على الأفراد والممتلكات ورغم ذلك فإن المشرع لم يترك للأفراد حرية مباشرة عملية الهدم بل قيدهم بالحصول على رخصة إدارية تراعي الشروط التقنية والهندسية وتحدد من مخاطر الهدم بالنسبة للمواطنين أو البنايات القريبة واللاصقة بها.

لكون عملية الهدم تحتاج لرقابة تقنية وتتطلب اتخاذ الاحتياطات اللازمة للوقاية من الأضرار التي قد تسببها طريقة الهدم² أو المواد أو الوسائل المستعملة لهذا الغرض.

الفرع الثالث: رخصة التجزئة

إلى جانب رخصة البناء حدد القانون رقم 29/90 وكذا المرسوم التنفيذي 176/91 التنظيم القانوني لرخصة التجزئة³، ورغم أنها أقل أهمية من رخصة البناء إلا أنها ضرورية في عملية البناء بصدد تجزئة القطعة الأرضية المعدة للبناء إلى عدة أجزاء، وتعد أغلب أحكام رخصة البناء السالفة الذكر تنطبق على رخصة التجزئة إلا في بعض الخصوصيات المميزة لرخصة التجزئة.

وتظهر الأهمية لرخصة التجزئة من خلال جمع المشرع الجزائري بينها وبين رخصة البناء في مختلف الأحكام نظرا لدورها في عمليات التهيئة والتعمير وخاصة عملية البناء دعما للسياسة العمرانية.

أولا: التعريف برخصة التجزئة

جاء في المادة 57 من القانون 29/90⁴ أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، استنادا إلى

¹-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 199/198.

²-شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 89.

³-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 176.

⁴-عزري الزين، المرجع السابق، ص 42.

هذا النص ورد في المادة 07 من المرسوم التنفيذي 176/91 توضيح يتعلق باشتراط أن تكون القطعة أو مجموع القطع الأرضية ناتجة عن هذا التقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد بناية.

توجب ذكر أن المشرع عرف رخصة التجزئة في المادة 24 من القانون رقم 02/82 الملغى بموجب القانون رقم 90-29¹ الذي ألغى جميع أحكامه بموجب المادة 79 والتي جاء فيها: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية تتمثل في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيا كان تخصيصها" يتضح أن التجزئة لا تكون إلا لغرض واحد وهو البناء.

ثانيا: إجراءات الحصول على رخصة التجزئة

1- طلب رخصة التجزئة:

يقدم طلب رخصة التجزئة من قبل المالك أو الوكيل الذي تتوفر لديه شروط خاصة ويجب أن يقدم صاحب الطلب² وثائق تثبت صفته كمالك وبعض الوثائق التي تخص عملية التجزئة، وذلك ما نصت عليه المادة (8) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي نصت على:³ "ينبغي أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه"، ويجب أن يدعم طلبه إما:

- نسخة من عقد الملكية، أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه.

2- شروط طالب رخصة التجزئة:

لقد ربط المشرع الجزائري حق البناء بملكية الأرض، ويمارس مع الاحترام الصارم لأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض، وقد نصت على ذلك المادة 8 من

¹-المادة 79 من القانون رقم 29/90 المرجع السابق.

²-ايقولولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص 170.

³-المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.

المرسوم سابق الذكر أعلاه، وذلك يكون بتقديم طلب والتوقيع عليه من طرف المالك أو موكله.

3- مضمون طلب رخصة التجزئة (وثائق التجزئة)

رخصة التجزئة¹ تحتوي على ملف طويل يغلب عليه الطابع التقني يحتوي هذا الملف على ما يلي:

- 1- تصميم الموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية
- 2- التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1 التي تشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها.
- منحيات المستوى وسطح التسوية، مع خصائصها التقنية الرئيسية، ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة.
- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب.
- مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يلي:
- طرق معالجة لتقنية المياه المرسبة الصناعية مع جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضرة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة.

3- مذكرة تشتمل على البيانات الآتية:

- قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.
- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح المساكن ومناصب العمل الاجمالي للسكان المقصيين.
- برنامج الأشغال يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقررة انجازها.

¹-لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 237/238.

- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتقاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي المجزأة.

4-الجهة المختصة بتسلم الطلب:

نص المشرع في المادة 10¹ من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الهيئة أو الجهة الإدارية المختصة بتسلم رخصة التجزئة وقد جاء فيها: "يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به في جميع الحالات في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه ويسجل إيداع الطلب ويوضح نوع الوثائق المسلمة الموضحة على الوصل.

5-جهات التحقيق في طلب رخصة التجزئة:

نصت المادة 11 من المرسوم التنفيذي الجهات الإدارية المكلفة بدراسة طلب رخصة التجزئة لقد جاء فيها ما يلي:² "يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي المجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به، كذلك نصت المادة 12 من نفس المرسوم على الجهات المختصة بتحضير طلب رخصة التجزئة الآراء والمواقفات تطبيقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

وعندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير³، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

¹-المادة 10 من المرسوم التنفيذي، رقم 19/15 ، المرجع السابق.

²-المادة 11 من نفس المرسوم.

³-يقولولي اولد رايح صافية، المرجع السابق، ص175.

أما في الحالة العادية فيقدم إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلا وتتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للبلدية، فترسل نسخة من الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثلها في الشباك الوحيد للبلدية.

6- إصدار القرار.

نصت المادة 16¹ من المرسوم رقم 19/15 على الجهات المختصة بإصدار رخصة التجزئة حيث جاء فيها: "يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون شهرين الموالية لتاريخ إيداع الطلب وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة أشهر في جميع الحالات الأخرى.

وقد أضافت المادة 22² من نفس المرسوم التنفيذي الذي جاء فيها: "تسلم رخصة التجزئة حسب الحالة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

ثالثا: رقابة الإدارة لأشغال المتعلقة بالتجزئة

تعد رخصة التجزئة أداة من أدوات الرقابة على العقار المبني الخاص فمن خلال رخصة التجزئة تتم المراقبة الإدارية من قبل الأعوان المؤهلون لذلك³، على عمليات التجزئة والتأكد من مدى مطابقة القواعد العمرانية ومراعاتها لمتطلبات حماية البيئة وكذلك لضمان صلاحية القطع الأرضية المشيد عليها البناءات، ونظرا لأهميتها أصدر المشرع الجزائري جملة من نصوص القانونية والمراسيم المنظمة لها، ونظم المشرع أحكام خاصة برخصة التجزئة باعتبارها تساهم في تنظيم حركة العمران وإن كانت أقل أهمية من رخصة البناء ألا أن اشتراطها أمر ضروري فهي تمكن الأفراد من تجزئة ملكياتهم العقارية

¹-المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابق الذكر.

²-المادة 22 من نفس المرسوم.

³-حجوج كلثوم، المرجع السابق، ص 38/37.

غير المبنية إلى عدة أجزاء وهذا من أجل البناء، ولعل الهدف من مشروع التجزئة لها أغراض كثيرة منها الطابع الجمالي والاجتماعي والاقتصادي ولها دور في تركيب العناصر لذلك فرضت على الإدارة مراقبة أشغال المتعلقة بها.

المبحث الثاني: الهيئات والأشخاص المكلفون بالرقابة على عقود التعمير:

إن للإدارة دورا فعالا في الحفاظ على النظام العام العمراني وذلك من جميع أشكال البناءات الفوضوية التي قد تمس به وهذا الدور يكون على المستوى المركزي أو اللامركزي بحيث أنها ترصد المخالفات المتعلقة بعقود التعمير بجميع أنواعها وكل هذا مخول لهم بصفة قانونية وهذا ما سنتطرق إليه في مبحثنا هذا وذلك على مطلبين الأول سنذكر فيه الهيئات المكلفة بهذه الرقابة سواء على المستوى المركزي أو المحلي كما سنتطرق إلى الأشخاص أيضا المؤهلون قانونا للرقابة على عقود التعمير في مطلب ثاني.

المطلب الأول: الهيئات الإدارية المكلفة بالرقابة على عقود التعمير:

هناك هيئات مركزية ومحلية مكلفة بهذا وهي وزارة السكن والعمران والمدينة والمفتشية العامة للعمران ولجنة مراقبة عقود التعمير وأما اللامركزية منها هي المفتشية الجهوية ومديرية السكن والتجهيزات العمومية ومديرية التعمير والبناء وهي ما سنفصل فيه في مطلبنا هذا وهي كالاتي:

الفرع الأول: الهيئات الإدارية على المستوى المركزي:

وتتمثل في ما يلي:

أولا: وزارة السكن والعمران والمدينة:

أنشأت هذه الهيئة منذ الاستقلال سنة 1962، تعددت تسمياتها من وزارة السكن إلى وزارة السكن والتجهيزات وغيرها إلى أن أصبحت اليوم تسمى وزارة السكن والعمران والمدينة وهي تتكون من عدة مديريات مركزية مهمتها إعداد ومتابعة تنفيذ الاستراتيجية الوطنية في مجال تنفيذ السياسة الخاصة بالتعمير والبناء في مختلف القطاعات وتكمن مهام وزير السكن في تنفيذ سياسة الحكومة في المجال الذي يشرف عليه من خلال متابعة كل أعمال

المصالح المركزية والمحلية التابعة له، أو تلك التي تعمل تحت وصايته، وفي هذا الخصوص يقوم بكل التدخلات اللازمة واتخاذ القرارات الفردية والمشاركة لإزالة كل الصعوبات والعراقيل الكفيلة بتحقيق برنامج الحكومة المنبثق عن البرنامج العام للسيد رئيس الجمهورية.¹

وفي ما يخص عقود التعمير فهو يملك في يده بطاقة وطنية التي تعتبر آلية لتوثيق عقود التعمير التي تسلمها السلطات المختصة والقرارات الإدارية والقضائية المتعلقة بالعقوبات المرتبطة بتطبيق التشريع والتنظيم الساري المفعول في مجال التعمير.²

ثانيا: المفتشية العامة للعمران:

أسست هذه المفتشية بموجب المرسوم التنفيذي 388/08 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها،³ وتتمثل مهامها في ما يلي وذلك حسب نص المادة 2 منه حيث تكلف المفتشية العامة بالسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.

كما تعمل على ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني واقتراح كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها وتعزيز عملها كما أنها تقوم بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها مخالفات للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال العمران والبناء وحماية الإطار المبني.⁴

¹ - بهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، مارس 2011، ص 89.

² - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 276-09، المؤرخ في 30 غشت 2009، المتعلق بالمعالجة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها، ج. ر. ج. د. ش. العدد 50، 2009، ص 23.

³ - المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27/11/2008، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها ج. ر. ج. د. ش. العدد 69، ص 12.

⁴ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 388-08 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها، مرجع سابق، ص 12.

ثالثا: لجنة مراقبة عقود التعمير:

أنشأت لجنة مراقبة عقود التعمير بموجب نص المادة 90 من المرسوم التنفيذي 19/15 حيث نصت على أنه تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص اللجنة، كما تكلف هذه اللجنة بمراقبة الشغال طبقا للرخص المسلمة وتقوم بمتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير ويرأس اللجنة حسب الحالة الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم وتحدد تشكيلة اللجنة المنصوص عليها أعلاه بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.¹

الفرع الثاني: الهيئات الإدارية على المستوى اللامركزي:

سنتطرق في هذا الفرع إلى ثلاثة عناصر وهي كالاتي:

أولا: المفتشية الجهوية:

استحدثت المفتشية الجهوية من طرف المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 08-389 المتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها،² حيث نص على انشاءها طبقا للتوزيع الاقليمي وهي مصلحة خارجية للوزارة تكلف بالعمران والبناء وحماية الإطار المبني كما أنها جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالعمران والبناء والإطار المبني وتتمثل مهامها في ضمان تنسيق أنشطة مديريات العمران والبناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة وأعمال العمران والبناء كما أنها تقوم بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات وتضع الفرق المتخصصة للتكفل بالمهام المنوطة لها وتقوم أيضا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران والبناء.³

¹ المواد 91-92 من المرسوم التنفيذي رقم 14/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق، ج. ر. ج. د. ش. العدد 07، ص 23.

² المرسوم التنفيذي 389/08 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 المتضمن لإنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها ج. ر. ج. د. ش. العدد 69، ص 13.

³ المواد 1 و2 من نفس المرسوم التنفيذي 389/08.

ثانياً: مديرية السكن والتجهيزات العمومية:

تتكون هذه المديرية من ثلاثة مصالح وكل مصلحة مكونة من ثلاثة مكاتب فمصلحة السكن نجدها مكونة من مكتب السكن الاجتماعي ومكتب الإعانات العمومية ومكتب تطوير الترقية العقارية أما مصلحة التجهيزات العمومية فهي مكونة من مكتب الدراسات والتقييم وتجسيد الصفقات ومكتب التسيير ومتابعة العمليات ومكتب التسيير المحاسبي للعمليات وآخر مصلحة هي مصلحة الإدارة وهي أيضاً مكونة من مكتب تسيير المستخدمين ومكتب الميزانية والوسائل العامة ومكتب الشؤون القانونية والمنازعات¹ أما فيما يخص مهامها فهي مكلفة بما يلي.

المبادرة بدراسة المعايير في ميدان السكن الريفي والسكن التطويري الملائمين للخصوصيات المحلية وتشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق تأطير دائم كما تقوم بتكوين مختلف الملفات التنظيمية اللازمة للاطلاع في الدراسات والأشغال وكذا إصدار رخص البناء وضمان تسيير العمليات والتجهيزات العمومية في إطار السلطة والاعتمادات الممنوحة له، كما أنها تقوم بتتبع برامج البناء وتهيئة وتجهيز أراضي البناء والتكفل ببرامج التجهيزات العمومية.²

ثالثاً: مديرية التعمير والبناء

حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أبريل 1998 الذي يحدد عدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن ويضبط التنظيم الداخلي للمصالح المكونة لها فإنها توجد في كل ولاية مديرية تابعة لها وتكون مكونة من ثلاثة مصالح هي مصلحة التعمير ومصلحة البناء ومصلحة الإدارة والوسائل.³

¹ - بهمي محمد، مرجع سابق، ص 92.

² - بهمي محمد، مرجع سابق، ص 92-93.

³ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أبريل 1998، المحدد لعدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن، ج. ر. العدد

54، 1998، ص 21.

أما مهامها فهي تقوم بتنفيذ سياسة التعمير والبناء على المستوى المحلي والسهري بالتعاون مع مصالح الجماعات المحلية على تطبيق آليات التعمير كما تقوم باتخاذ كل الإجراءات قصد تحسين الإطار المبني وتطوير السكن طبقا للمتطلبات الاجتماعية والمناخية والتهيئة العقارية، وهذا حسب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14/09/1998 المحدد للأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها.¹

المطلب الثاني: الأشخاص المؤهلون قانونا للرقابة على عقود التعمير:

لقد خول المشرع الجزائري لبعض الأشخاص المؤهلين لمراقبة مخالفات رخص وشهادات التعمير وهذا بصفة قانونية سواء في المراسيم والقوانين المتعلقة بالتهيئة والتعمير أو قانون الإجراءات الجزائية وحتى بعض القوانين التي لها علاقة بالتعمير وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب المقسم إلى ثلاثة فروع وهي كالتالي:

الفرع الأول: الأعوان المحددون وفقا للقوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير:

أولا: الأعوان المحددون وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 09-343:

إن المشرع الجزائري لم يكتف بمنح سلطة المتابعة الميدانية لرئيس المجلس الشعبي البلدي بل قام بتوسيع هذه التشكيلة وهذا وفقا للمرسوم التنفيذي 09-343² والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة والذي يعدل ويتم المرسوم 06-55 الذي ينص على الأعوان المؤهلين لمراقبة المخالفات المتعلقة بالتعمير وهذا طبقا للمادة 2 منه حيث تنص على أنه: "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يؤهل

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998، المحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها ج. ر. العدد 37، ص 20-21.

² - المرسوم التنفيذي 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 06-55، ج. ر. العدد 61، 2009.

للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية:

1-مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم قانونا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في 14 يوليو سنة 1991 والمذكور أعلاه.

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

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والهندسيين (في الهندسة المدنية).
- المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (2) على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامين (في البناء) الذين يحوزون خبرة ثلاث (3) سنوات على الأقل في ميدان التعمير".

ثانيا: الأعوان المحددون وفقا لقانون 15/08:

حسب المادة 68 من القانون 08-15 فإن هناك فرق للمتابعة والتحقيق، تنشأ لدى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية حيث تتكون هذه الفرق من موظفين تابعين لكل منها ويمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخزجات الميدانية وتنسيقها وهذا حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 09-156¹ وهي تكلف بالبحث عن مخالفات القانون

¹ - المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج. ر. العدد 27، سنة 2009.

رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 وأيضا تقوم بمتابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.¹

كما يعين أعوان هاته الفرق من بين المستخدمين التابعين كالأسلاك التالية:
مفتشي التعمير والمهندسين المعماريين والمهندسين المدنيين ومهندسي التطبيق (في البناء) والتقنيين السامين (في البناء) والمتصرفين الإداريين.²
ويتم تعيين هؤلاء الأعوان إما بقرار من الوزير المكلف بالتعمير وذلك باقتراح من مدير التعمير والبناء أو بقرار من الوالي المختص اقليميا وذلك باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعنى.³

الفرع الثاني: الأعوان المؤهلون للرقابة وفقا لقانون الإجراءات الجزائية:

منح المشرع الجزائري صفة الشرطة القضائية وذلك في قانون الإجراءات الجزائية وبهذا حدد الأعوان المؤهلون للرقابة وهذا في المادة 4 من قانون 02/15 التي تعدل وتتمم بعض المواد من الأمر 66-155 منها المادة 15 التي تنص على:

يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائي

1- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

2- ضباط الدرك الوطني.

3- الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمراقبين ومحافظي وضباط الشرطة للأمن الوطني.

4- ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك الوطني ثلاث (3) سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة.

¹ - المادة 4 من نفس المرسوم.

² - المادة 7 من المرسوم التنفيذي 09-156، مرجع سابق.

³ - المادة 8 من نفس المرسوم.

5-الموظفون التابعون للأسلاك الخاصة للمفتشين وحفاظ وأعوان الشرطة للأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث (3) سنوات على الأقل بهذه الصفة والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

6-ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.

يحدد تكوين اللجنة المنصوص عليها في المادة وتسييرها بموجب مرسوم".

وهذا إضافة إلى انشاءه لجهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية والذي يكون أكثر تأهيلا للبحث والتحري على المخالفات في هذا المجال وهو ما سماه بشرطة التعمير والتي تم تأسيسها بقرار من المديرية العامة للأمن الوطني تحت رقم 91/5078/أ ع المؤرخ في 1983/05/09 ولكن تم تجميد نشاطها ما بين 1991 و 1997 وذلك لتردي الوضع الأمني في البلاد في هذه الفترة لكن تم رفع التجميد عنها في 1997 والتوسيع فيها بعد سنة 1999 ومن مهامها تطبيق القوانين والتنظيمات في مجال العمران وحماية البيئة، وذلك بالتنسيق مع المصالح المختصة في الولاية والبلدية حيث أنه في حالة تسجيل أي مخالفة في هذا المجال فإن العون يقوم بتحرير محضر إثبات المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختص اقليميا كما أنها تقوم بمحاربة كل المظاهر التي لها تأثير على الاطار المعيشي للمواطن وراحته وتمس بالبيئة والنظافة والصحة العمومية.¹

الفرع الثالث: الأعوان المحددون في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة:

هناك بعض القوانين التي حددت هؤلاء الأعوان كقانون حماية التراث الثقافي وقانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة وكذلك أيضا القانون المتعلق بالمناطق السياحية ومناطق التوسع السياحي وهذا كل ما سنتطرق إليه في فرعنا هذا.

¹ - حمادي أمال، هيئات الرقابة الادارية على عمليات التهيئة والتعمير، المجلة النقدية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد 02، 30 جوان 2017، ص 234-235-237، بتصرف.

أولاً: الأعوان المحددين في قانون حماية التراث الثقافي:

إن القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي والذي هو القانون رقم 98-04 نص في مادته رقم 92 على أنه يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعاينتها، فضلاً عن ضباط الشرطة القضائية وأعوانها رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به.

- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي.

- أعوان الحفظ والتثمين والمراقبة.¹

كما أن هذا القانون قد أمر بمعاقبة كل من يعرقل عمل هؤلاء الأعوان وحتى من يجعلهم في وضع غير سائب لهم بممارسة أعمالهم.

ثانياً: الأعوان المحددين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:

لقد نص القانون 03-10 الذي يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة في مادته رقم 111² على الأعوان المكلفين بتقصي كل المخالفات التي من شأنها المساس بالبيئة كما أنهم يؤدون اليمين القانونية وهذا أمام رئيس المحكمة المختصة وهؤلاء الأعوان هم مفتشو البيئة موظفو الأسلاك التقنية للإدارة المكلفة بالبيئة: ضباط وأعوان الحماية المدنية، ضباط الموانئ، أعوان المصلحة الوطنية لحراسة الشواطئ، قواد سفن البحرية الوطنية، مهندسو مصلحة الإشارة البحرية قواد سفن علم البحار التابعة للدولة، الأعوان التقنيون بمعهد البحث العلمي والتقني وعلوم البحار وأعوان الجمارك وهذا إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية العاملين في إطار أحكام قانون الإجراءات الجزائية، وتثبت كل المخالفات التي وجدوها بمحاضر لها قوة الإثبات وترسل هذه المحاضر تحت طائلة البطلان في أجل 15 يوم من تحريرها إلى وكيل الجمهورية والمعني بالأمر.

¹ - قانون رقم 38-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر. العدد 44، صادر في 17 يونيو 1998.

² - قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. العدد 43، صادر في 20 يوليو 2003.

ثالثاً: الأعدان المحددون في القانون المتعلق بالمناطق السياحية ومناطق التوسع
السياحي:

في ظل القانون 03-03 المحدد لمناطق ومواقع التوسع السياحي نص على أعدان متخصصين متمثلين في مفتشي السياحة ومفتشي البيئة، يعتبر أعدان لحماية البيئة والتي يؤهل لها البحث ومعاينة المخالفات المنصوص عليها في هذا القانون التي تخص الشريط الساحلي، أما فيما يتعلق بالبنائيات غير المرخص لها إلى جانب مفتشي التعمير يحررون الأعدان محاضر معاينة للمخالفات ويرسل المحضر حسب الحالة إلى الوالي المختص اقليمياً أو إلى الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوم ابتداء من يوم إجراء المعاينة.¹

¹ - حمادي أمال، مرجع سابق، ص 245.

ملخص الفصل:

بناء على ما سبق وما تطرقنا إليه يمكننا أن نلخص دور الرقابة الإدارية على عقود التعمير التي تميزت بالفعالية في ضمان حسن تطبيق قواعد التعمير، من خلال الرقابة الإدارية على الرخص والشهادات العمرانية التي تتمثل في (رخصة البناء / الهدم / التجزئة) والشهادات (شهادة التعمير/ شهادة التقسيم وشهادة المطابقة) وتظهر معايير الرقابة عليها بفرض شروط واجراءات للحصول عليها إضافة إلى معاينة الميدانية من طرف لجنة لمتابعة الأشغال وسهر على تطبيق قواعد التعمير وعدم مخالفتها، كما استحدثت هيئات إدارية وأشخاص مكلفون بالرقابة على عقود التعمير تتمثل في هيئات مركزية وأخرى لا مركزية هدفها الحفاظ على النظام العام العمراني وذلك يكون برصد المخالفات المتعلقة بعقود التعمير بجميع أنواعها بصفة قانونية، فعلى المستوى الهيئات المركزية والتي تتمثل في وزارة السكن والعمران والمدينة والمفتشية العامة للعمران التي تسهر على تطبيق التشريع والتنظيم في مجال العمران وضمان التنسيق بين المصالح الخارجية المكلفة بالعمران والقيام بزيارات التقييم والتفتيش والمراقبة إضافة إلى لجنة مراقبة عقود التعمير التي تتكون من وزير المكلف بالعمران والولاة ورؤساء المجالس الشعبية البلدية والتي تتكفل بمراقبة الأشغال وتقوم بمتابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة وفي الأخير تطرقنا إلى الأشخاص الإداريين المؤهلون قانونا للرقابة على عقود التعمير والذين ينقسمون إلى 3 فروع حددتهم القوانين والمراسيم التنظيمية.

الفصل الثاني:

الرقابة القضائية على حقوق التعبير.

تمهيد:

تثير أعمال التعمير والبناء خلافات ومنازعات بين الراغبين في إحداث أشغال البناء أو إحداث تجزئة سكنية أو غيرها من الأعمال وبين الإدارة المعنية مانحة التراخيص،¹ على اعتبار أن التعمير يمثل مجموعة الضوابط والقواعد وكذا الاجراءات التي تتم صياغتها في شكل قوانين يكون الهدف منها تنظيم المجال العقاري والتحكم فيه، وبالتالي فتجاوز أي إخلال قد يصدر عن أي متدخل فيه يمكن أن يؤدي إلى المساس بجمالية العمران وذلك بمنع أي عملية بناء أو تجزئة تتم خلافا لهذه الضوابط والقواعد المعمول بها.

ومن أجل ضمان احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير من المفروض أن يكون للقضاء دورا هاما وحاسما في زجر مخالفات التعمير وفي فرض احترام القواعد والمقتضيات المنصوص عليها،² لذي فعند ارتكاب مخالفات في مجال البناء والتعمير يعمل القضاء من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة التي تختلف حسب نوع المخالفات المرتكبة،³ فباعتبار القضاء الرقيب الفعلي الوحيد على التوازن المطلوب بين حقوق الإدارة وحقوق الأفراد العاديين سواء كان قضاء عاديا أو قضاء إداريا، فبالنسبة للقرارات التي تصدرها الإدارة في هذا المجال فإنها تخضع لرقابة القضاء الإداري سواء من خلال دعوى الالغاء أو من حيث مدى المسؤولية المترتبة عليها (المبحث الأول) أما بالنسبة للتصرفات الصادرة من الإدارة مجردة من امتيازات السلطة العامة والتي تضر الغير أو تكون مخالفة لأحكام القانون العمراني، فإنها تخضع لرقابة القاضي العادي سواء كان جزائيا أو مدنيا (المبحث الثاني).

¹ - كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير - مدعماً بقرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الأيام للنشر والتوزيع، 2017، ص 66.

² - غواس حسينة، المرجع السابق، ص 130.

³ - قارة تركي الهام، نفس المرجع السابق، ص 72-73.

المبحث الأول: رقابة القضاء الإداري على عقود التعمير

إذا كانت الإدارة تتمتع بالسلطات الضبط واسعة في مجال الرقابة القبلية أو المواكبة على أعمال البناء والتعمير،¹ فإن القضاء الإداري يعد الضمان الأساسي لحقوق الأفراد من تعسف الإدارة، وهذا ما يجعل شأنها شأن باقي القرارات الصادرة عن الإدارة العامة عرضة لمنازعات إدارية خاضعة لرقابة القضاء الإداري.²

ويمكن لكل من له مصلحة إقامة دعوى تجاوز السلطة ضد القرارات والرخص الإدارية الصادرة في مجال البناء للمطالبة بإبطالها (دعوى الإلغاء) ويمكنه أيضا أن يطالب أمام القضاء بدعوى الإلغاء بالتبعية بالتعويض عن الأضرار التي تسببتها الإدارة من جراء أعمالها القانونية المنحرفة بالسلطة أي قراراتها الفردية وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل من خلال هذا المبحث الذي قسمناه إلى مطلبين الأول سنتطرق فيه إلى دعوى الإلغاء في مجال عقود التعمير والثاني إلى دعوى التعويض في مجال عقود التعمير.

المطلب الأول: دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء من الدعاوى أكثر انتشارا في المنازعات الإدارية،³ حيث تكتسي مكانة هامة فيها لاسيما في مجال رخص وشهادات التعمير التي تعتبر بمثابة قرارات إدارية تخضع لها القرارات الإدارية الفردية ومع مراعاة بعض الخصائص والمميزات عن باقي القرارات الإدارية الأخرى.

وتعتبر دعوى الإلغاء سبيل من السبل التي يستعملها المتضرر في مجال التعمير والبناء يسعى من خلالها إلى إلغاء القرار يكون مشوبا بأحد العيوب التي تمس القرار الإداري،⁴ وبالتالي جعل القرار غير منتج لأثاره القانونية وكأنه لم يكن ويقصد بدعوى الإلغاء تلك الدعوى القضائية التي يرفعها المتضرر إلى القضاء لإلغاء قرار إداري صدر مخالفا لما

¹ - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 70

² - كيحل سلسبيل، المرجع السابق، ص 112.

³ - جوج كلثوم، المرجع السابق، ص 202.

⁴ - تونسي صبرينة، المرجع السابق، ص 334.

تقتضيه القواعد القانونية، ولدراسة هذه الدعوى في ما يخص مجال البناء والتعمير وجب علينا تحديد شروط ممارستها أولاً، واجراءات البث فيها ثانياً وفي الأخير أوجه إلغاء هذه القرارات.

الفرع الأول: شروط قبول دعوى الإلغاء في مادة التعمير والبناء

إن شروط قبول الدعاوى القضائية الإدارية هي تلك الشروط الضرورية والتي يجب توفرها لغرض قضية على القاضي الإداري والتي تسمح له وتلزمه في نفس الوقت أن يفصل في موضوع الخلاف أو النزاع القائم بين الطرفين،¹ ويتمحور تعداد هذه الشروط أساساً حول شروط رافع الدعوى شروط القرار المطعون فيه، الجهة القضائية المختصة، التظلم الإداري المسبق، الميعاد القانوني للطعن بالإلغاء والقرار الإداري المسبق.

أولاً: شروط تتعلق برفع الدعوى

وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية قاعدة عامة تسري على جميع الطعون والدعاوى المدنية والإدارية، ومنها الطعن بالإلغاء، أمام الغرفة الإدارية حيث تنص المادة 13 من ق إ م وإ على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه، كما يثير تلقائياً انعدام الالتماس إذا ما اشترطه القانون"،² وبذلك يشترط في الطاعن توفر الأهلية والصفة والمصلحة:

1- صفة الطاعن:

إذا كان الاتجاه السائد فقها وقضاء يذهب إلى اعتبار أن شرط الصفة مدمج في شرط المصلحة في دعوى الإلغاء بحيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية ومباشرة لرافع

¹ - وفاء عز الدين منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015، ص 161.

² - بوعباد مليكة، شهادة المطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2013-2014، ص 101.

الدعوى¹ فإنه على الرغم من التسليم بصحة هذا الرأي إلا أنه من المهم أحيانا التمييز بين الصفة والمصلحة باعتبارهما شرطين مستقلين لذلك وجب التمييز بين الصفة في حالة الأشخاص الطبيعية والصفة في حالة الأشخاص المعنوية.

- صفة الأشخاص الطبيعية:

نصت المادة 34 من المرسوم التنفيذي 176/91 والمادة 42 من المرسوم 19/15 على الأشخاص الذي لهم صفة في طلب الترخيص في المالك أو موكله، المستأجر لديه المرخص قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية حيث لا تقبل الدعوى إلا من الأشخاص الذين لهم صفة في طلب الترخيص الذي صدر القرار المطعون فيه،² وبالنظر إلى صفة رافع الدعوى يراودنا سؤال التالي: هل يجوز للغير المتمثل عادة في الجيران الطعن بالإلغاء في قرارات التعمير.

ولهذا تطبيقا لأحكام العامة للقانون المدني وبالضبط في قواعد المسؤولية المدنية المتعلقة بحماية الجار من مضار الجوار والتي نصت عليها المادة 140 من القانون المدني في فقرتها الأخيرة ما يلي: "يجوز لمن كان مهددا بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر فإن لم يقم المالك بذلك جاز الحصول على إذن من المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه".

ويجدر الإشارة إلى أن لا تقبل دعاوى الفئات الغير محددة من المتقاضين من الجيران أو سكان الحي ما لم يكن هؤلاء مهيكليين في جمعية معتمدة للدفاع عن حقوقهم مثل جمعيات سكان الحي.

- صفة الشخص المعنوي:

¹ - كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 114-115.

² - وفاء عز الدين، المرجع السابق الذكر، ص 163-164.

إن صفة التقاضي بالنسبة للأشخاص المعنوية تثير مسألة التمييز بين الصفة والتمثيل،¹ حيث يرى البعض أن التمثيل القانوني في الدعوى المدنية يتعلق بالصفة فعندما يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحبه يكون رافع الدعوى (الممثل القانوني) هو صاحب الصفة في الدعوى حسب هذا الرأي، كما هو الحال في مدير الشركة الذي هو الممثل القانوني للشركة الذي هو الممثل القانوني للقاصر، غير أن من جهة أخرى انتقدت هذا للرأي بحيث يرون أن الدعوى في المثاليين المذكورين هي دعوى الشركة والقاصر وليس للمدير صفة إلا باعتباره ممثلاً قانونياً للشركة (صاحبة الصفة) وكذلك ليس للولي صفة إلى بوصفة ممثلاً لقاصر، إلا أن المشرع الجزائري فرق وميز بين التمثيل والصفة من خلال المادة 13 من القانون الاجراءات المدنية والادارية.

2- شرط المصلحة:

من الطبيعي أن يكون لطالب الرخصة مصلحة في طلب إلغاء القرار المتعلق بها إذا كان هذا القرار يضر به فمصالحته مثلاً في إلغاء القرار رفض منح رخصة البناء تتمثل في إمكانية تحصله لاحقاً عليها.

المصلحة هي: "المنفعة التي يجنيها المدعي من لجوئه للقضاء، إذ أن الأصل أنه من اعتدى على حقه تحققت له مصلحة في التقاضي، وهو يرمي إلى الحصول على منفعة من اللجوء إلى المحاكم فالمصلحة هي الدافع على اقامة الدعوى وهي من ناحية ثانية الغاية المقصودة منها"، وذلك كله تحت طائلة عدم القبول، وتباعاً لذلك نميز بين المصلحة بالنسبة للأشخاص الطبيعية والمصلحة بالنسبة للأشخاص المعنوية.²

¹ - المرجع نفسه، ص 162.

² - شهر زاد عوابد، المرجع السابق، ص 194.

مصلحة الطاعن:

يقصد بالمصلحة الفائدة العملية المشروعة التي يراد تحقيقها باللجوء إلى القضاء بمعنى أنه لا يجوز اللجوء عبثا إلى القضاء دون تحقيق منفعة ما، كما يشترط في المصلحة أن تكون محمية قانونا.

وقد اشترط القضاء الإداري بأن تتميز المصلحة لقيام برفع دعوى الإلغاء القرار الإداري في ذلك بخاصيتين،¹ هما الطابع الحالي والطابع الشخصي، أي أن هذا القرار يؤثر تأثيرا مباشرا وحاليا على رافع الدعوى.

3- شروط تتعلق بالقرار المطعون فيه:

يجب أن تتوفر في القرار المتعلق بشهادة المطابقة فيه بالإلغاء مجموعة من الشروط:

- أن يكون القرار صادرا من سلطة إدارية مختصة:

من خلال التعريف الذي أوردناه لشهادة المطابقة، نلاحظ أن القرار الإداري في مادة العمران هو ذلك القرار الذي يكون تعبيرا عن إرادة سلطة إدارية، منحها القانون صلاحية إصدار هذه القرارات،² وهي التي جاءت حصرا في التشريع الجزائري حينما منح الاختصاص بإصدارها لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والوزير المكلف بالتعمير حسب كل حالة، وبالتالي يخرج عن نطاق هذه القرارات التصرفات الصادرة من جهة غير مختصة كأن يقوم رئيس الدائرة بإصدار قرار شهادة المطابقة.

- أن يكون القرار الإداري نهائي تنفيذي:

يشترط أن يكون القرار الإداري محل الطعن بدعوى الإلغاء أن يكون قرار نهائيا أي صادرا من سلطة إدارية مختصة بإصداره واستنفذ جميع المراحل التحضيرية اللازمة لإصداره،³ والصفة النهائية في القرار الإداري تختلط بالصفة والطبيعة التنفيذية في القرار

¹ حماد وفاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة أكاديمية دولية فصيلة محكمة بنشر الدراسات، جامعة بن خلدون، تيارت، ص 137.

² بوعياد مليكة، المرجع السابق، ص 104.

³ كيجل سلسبيل، المرجع السابق، ص 117.

الإداري، حيث أن القرار الإداري لا يكون نافذا إلا إذا أصبح نهائيا كما لا يكون القرار الإداري نهائيا إلا إذا اكتسبت الصفة والطبيعة التنفيذية، لذلك يسمى بعض الفقهاء القرار الإداري ب القرار التنفيذي.

- أن يحدث القرار الإداري أثرا قانونيا معيناً:

أي أن يكون القرار محدثاً للأثر القانوني الذي يؤثر في المركز القانوني للطاعن وذلك بإنشاء مركز قانوني جديد، أو محدثاً بتعديله أو بإلغاء مركز قائم، وتخرج بذلك الأعمال التمهيدية والتحضيرية عن نطاق دعوى الإلغاء لكونها لا تنتج أثراً قانونياً.

- التظلم الإداري:

وفق المادة 830 من القانون الاجراءات المدنية والادارية فإنه يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار خلال 04 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري، وفي هذا الإطار، وضع المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 4 يوليو المنظم مهما كان مجال نشاطها وعملها أو موقعها من التنظيم الإداري للدولة ألا وهو واجب الرد على طلبات وتظلمات المواطنين، حيث قضت المادة 25 من هذا المرسوم بأنه يجب أن تسلم فوراً جميع الأوراق والوثائق والعقود التي لا يتطلب تسليمها أجلاً معيناً.

أولاً: عدم المشروعية الخارجية للقرارات:

تتخذ عدم المشروعية الخارجية لتراخيص أعمال التعمير والبناء صورتين أولهما صدور القرار من غير مختص،¹ والثانية مخالفة قواعد الشكل والاجراءات المقررة في قانون البناء فصلهما من خلال ما يلي:

¹ - الرقابة القضائية على كمال محمد الأمين، ص 81.

1- عدم الاختصاص:

يقصد بعدم الاختصاص من وجه عام عدم القدرة القانونية على القيام بتصريف معين وفي نطاق القرارات الإدارية الصادرة هو صدور القرار من موظف ليس له سلطة اصداره طبقا للقانون والتنظيمات النافذة.

وعدم الاختصاص من العيوب الأكثر خطورة نظرا لارتباطه المباشر بفكرة النظام العام، فعدم احترام قواعد التعمير والبناء سواء في الصورة الايجابية لعدم الاختصاص، أين لا تحترم الجهات المختصة سلطاتها المخولة لها قانونا، أو بممارسة العمل السلبي بدعوى عدم اختصاصها.¹

2- عدم الاختصاص الجسيم: (اغتصاب السلطة)

حينما يصدر التصرف أو القرار من شخص أو جهة إدارية غير مختصة ومؤهلة قانونا لذلك، فإننا نكون أمام عدم اختصاص جسيم أو اغتصاب للسلطة،² مما يقتضي اعتبار التصرف قرار منعدما وكأنه لم يكن حين لا يترتب عنه أي حق.

ويظهر عدم الاختصاص الجسيم في حالتين:

أولاً: صدور القرار من فرد أو شخص عاد لا علاقة له بالإدارة ولا يملك أية صفة للقيام بالعمل الإداري.

3- عدم الاختصاص البسيط:

نعني به اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات وصلاحيات سلطة إدارية أخرى ويأخذ هذا العيب أحد الصور التالية:

1- عيب عدم الاختصاص الموضوعي.

2- عيب عدم الاختصاص الزمني.

3- عيب عدم الاختصاص المكاني.

¹ - نفس المرجع، نفس الصفحة.

² - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، ص 181.

أ- عيب عدم الاختصاص الموضوعي:

يتحقق عيب عدم الاختصاص الموضوعي عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري في¹ موضوع لا يدخل ضمن اختصاصها ولا ضمن الصلاحيات المخولة، ويقع عدم الاختصاص من حيث الموضوع عند صدور القرار الإداري ممن لا يملك سلطة إصداره في مسألة معينة وتدخل في اختصاص هيئة أو عضو آخر وقد تتمثل في اعتداء هيئة إدارية على اختصاص هيئة أخرى مساوية وموازية لها،² ويقصد به أيضا تحديد المواضيع ونوعية الأعمال وطبعتها التي يجوز للموظف أو الشخص الإداري إصدار قرارات بشأنها والنتيجة عن عملية توزيع الاختصاص والصلاحيات بين طائفة الإلغاء العمل الذي يصدر بشأن مسألة لا يختص مصدرها بها موضوعا وهو ما يعرف باغتصاب السلطة، ومثال على ذلك رئيس الجمهورية يستمد اختصاصه من الدستور الدولة، والوالي المكلف من قانون الولاية، ورئيس المجلس الشعبي البلدي من قانون البلدية.

ب- عيب عدم الاختصاص الزمني:

يمكن أن يكون عدم الاختصاص زمانيا وذلك عندما تصدر شهادة المطابقة من سلطة قد سحب منها الاختصاص،³ أو يصدر عن جهة إدارية خارجة الفترة لاختصاصها ويؤدي إلى عدم مشروعية القرار.

وبناء عليه لا يجوز للموظف العام إصدار قرارات إدارية قبل اكتساب الصفة وصدور قرار تعيينه، كما لا يجوز له إصدار قرارات شهادة المطابقة بعد إحالته للتقاعد أو تقديم استقالته وقبولها من الجهة المعنية ومثال ذلك عدم التقيد بمراعاة مدة ولاية المجالس الشعبية البلدية والولائية أو مدة تعيين الوزراء أو الوالي.

ت- عيب عدم الاختصاص المكاني (الاقليمي):

¹ حجوج كلثوم، المرجع السابق الذكر، ص 228.

² سامي الوافي في الوسيط في دعوى الإلغاء (دراسة تشريعية قضائية فقهية) الطبعة الأولى (2018)، دار النشر المركز الديمقراطي العربي، ص 106.

³ بوعياذ مليكة، المرجع السابق الذكر، ص ص 106.

إذا كانت بعض الهيئات والسلطات الادارية تمارس اختصاصاتها عبر كامل اقليم الدولة (رئيس الجمهورية ورئيس الحكومة، الوزير) فإن هيئات وسلطات الإدارة المحلية (رئيس المجلس الشعبي البلدي/ الولائي) يفيد ويحدد القانون نطاق واطار اختصاصها الاقليمي¹، حيث يترتب على تجاوزها لذلك النطاق بطلان قراراتها لأنها منسوبة بعدم الاختصاص المكاني، كأن يصدر رئيس بلدية قرار يمتد أثره إلى بلدية أو بلديات أخرى.

ثانيا: عدم المشروعية الداخلية.

لا يكفي احترام الإدارة للقواعد الشكلية اللازمة واتباع الإجراءات المقررة قانونا،² بل ينبغي أن يكون الموضوع القرار مطبقا للقانون والأهداف التي رسمها، فلا يمكن للقرار أن يخالف قانون سواء في موضوعه أو أهدافه وبالتالي تلتزم الإدارة باحترام مبدأ المشروعية الداخلية الذي يعني تطابق عمل الإدارة مع نصوص قانون التهيئة والتعمير.

عيب الشكل والإجراءات:

يقصد بها عدم احترام القواعد الاجرائية أو الشكلية المقررة في القوانين واللوائح لإصدار القرارات الإدارية،³ أما تفصيلا فبالنسبة للشكل هو المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري، أي القالب المادي الذي يفرغ فيه إذ يكون كتابيا أو شفويا، صريحا أو ضمنيا، كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعاً أو تسببياً أو تحييناً والاحكامات هو الترتيب التي تتبعه الإدارة قبل اتخاذ القرار، أي التي تسبق اصداره نهائياً.

ثالثا: عيب مخالفة القانون:

إن السلطة الإدارية إذا أرادت تحدث أثر قانوني معيناً في اصدارها للقرار المتعلق بالرخصة أو الشهادة لابد أن تلتزم بالقواعد القانونية المتمثلة في قوانين العمران فلا تخالفها أو تخرج عن حدودها وإلا عدا قرار منسوب بمخالفة القانون أو تجاوز السلطة،⁴ فعلى الإدارة

¹ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 168.

² - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 81.

³ - وفاء عز الدين، المرجع السابق، ص 177.

⁴ - حجوج كلثوم، المرجع السابق الذكر، ص 238.

أن تلتزم باحترام مبدأ المشروعية الداخلية على أن يتطابق عمل الإدارة مع ما نص عليه قانون العمران والمراسيم التنظيمية.

ونعني بعبء مخالفة القانون هو العيب الذي يلحق بعنصر المحل في القرار الإداري لمخالفته القواعد القانونية الموضوعية إذ يشترط لصحة أو مشروعية القرار أن يكون محله أي مضمون الأثر القانوني الذي أحدثه القرار حالا مباشرة بمجرد صدوره وترتب عليه، سواء بإنشاء لمركز قانوني معين أو بتعديله أو إنهاء لمركز قانوني وجائز وممكن قانونيا.

ومخالفة القانون تؤدي إلى بطلان القرارات الإدارية برخص وشهادات ويتحقق ذلك عندما تتجاهل الإدارة القواعد المتعلقة بالعمران.

رابعا: عيب الانحراف في استعمال السلطة:

يقصد بعبء انحراف في استخدام السلطة معينة بواسطة جهة إدارية من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي منحها القانون لأجله تلك السلطة،¹ فالانحراف في استعمال السلطة قد يؤدي إلى إلغاء القرار الإداري يعد تكوين قناعة القاضي الإداري بأن سلطة الإدارة مارست صلاحياتها لتحقيق هدف غير الهدف الذي منحت الصلاحية من أجله.

فإذا كان الهدف ملء إصدار القرارات الإدارية هو تحقيق الصالح العام فغنه يرتب المشرع هدفا خاصا أو تستخلصه المحكمة في القرار الإداري أو قد يستوجب المشرع سلوك الإجراءات الصحيحة، وعليه تظهر صور الانحراف في استعمال السلطة في المجال العمراني في:

- 1- استهداف السلطة في المجال غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- 2- مخالفة السلطة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.
- 3- الانحراف في استعمال الإجراءات في مجال تراخيص الإلغاء في مجال التعمير.

¹ - حماد وفاطيمة، المرجع السابق الذكر، ص 140.

الفرع الثالث: آثار رفع دعوى الإلغاء:

أولاً: بالنسبة للمستفيد من قرار الترخيص

يتعين على الشخص المستفيد من قرار الترخيص بالبناء، والذي صدر أمر قضائي بوقف تنفيذه،¹ عدم مباشرة أعمال البناء وإلا سيعامل معاملة البناء غير المرخص له، مما يترتب عليه المتابعة القانونية من خلال العقوبات الجنائية والإدارية في المقابل على الإدارة احترام اجراء وقف التنفيذ إلى غاية صدور قرار نهائي في الموضوع، كما هي الحال عند قيام الإدارة بهدم المباني المرخص لها قانون باعتبار أن خطأ الإدارة في تطبيق قانون البناء وارد.

ثانياً: بالنسبة للإدارة:

تلتزم الإدارة بعدم تنفيذ قرارها الذي صدر أمراً استعجالياً بوقفه إلى غاية الفصل في موضوع دعوى الإلغاء بموجب قرار قضائي نهائي، ومتى خالفت ذلك تكون في وضعية المتجاوز للسلطة، وبالتالي تتحمل المسؤولية عن أعمالها الضارة القانونية والمادية،² كما هي الحال عند امتناع البلدية الترخيص بالبناء لطالبه صدر حكم أو قرار قضائي بمشروعية طلبه، فمن بين صور امتناع الإدارة عند امتناع الإدارة عند تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية، التحايل على تنفيذ الحكم أو القرار.

وبمعنى آخر تنعكس آثار دعوى الإلغاء القرار الإداري على الإدارة خاصة في حالة صدور قرار بإبطال قرار رفض رخصة أو شهادة وعليه تجد الإدارة نفسها في وضعية التي سبقت قرار الرفض الملغى،³ أي أنه عليها إعادة النظر في طلب الرخصة المعروضة عليها لأنها تعد خطيرة تلقائياً للاستجابة للطلب تماشياً مع الاتجاه الذي تم القضاء به، وللقاضي

¹ - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 96.

² - المرجع نفسه، ص 108.

³ - حجوج كلثوم، المرجع السابق الذكر، ص 248.

الإداري الصلاحية بتوجيه أوامر للإدارة وبالتالي سلوك أسلوب الإكراه الإدارية، على صحة الشيء المقضي به، لاسيما منها ما يتعلق بالغرامة التهديدية عن كل يوم تأخير.

ثالثا: الإلغاء الكلي والإلغاء الجزئي:

إذا كان الحكم القضائي بإلغاء القرار الإداري يكتسب حجية مطلقة بمعنى أنه يزيل أثر للقرار الإداري في مواجهة الكافة،¹ إلا أن مدى الإلغاء ونطاقه أمر تحدده طلبات الخصوم وما تنتهي إليه المحكمة في قضائها.

فقد يتناول الحكم بالإلغاء القرار الإداري بأكمله فيزيل أثره وهو ما يسمى بالإلغاء الكلي، وقد يتناول الحكم بالإلغاء القرار الإداري دون أجزاءه الأخرى فيزيل بعض أثره وهو ما يسمى بالإلغاء الجزئي.

المطلب الثاني: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية وكل هذا يكون من اختصاص الفرقة الإدارية بالمجلس القضائي² وفي مطلبنا هذا سنسلط الضوء على أساس المسؤولية الإدارية (فرع أول) وشروط قبول دعوى التعويض (فرع ثاني) والتعويض كأثر للمسؤولية الإدارية (فرع ثالث).

الفرع الأول: أسس المسؤولية الإدارية

أولا: المسؤولية عن طريق الخطأ وعلى أساس الخطأ

إن هذه المسؤولية تعتبر الأكثر انتشارا وشيوعا في مجال رخص وشهادات العمير، كما أنها تقوم لعدة أسباب والتي سنتطرق إليها في فرعنا هذا دون ذكرها كلها والاكتفاء بذكر ثلاثة أخطاء منها هي:

¹ - سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، المركز الديمقراطي العربي، 2018، ص 143.

² - محمد الصغير بعلی، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 198.

1- منح تراخيص غير مشروعة لأعمال البناء والتعمير:

يجب القول بداية أن القرارات غير المشروعة تعتبر أخطاء معرفية تؤسس عليها مسؤولية الإدارة وليست كلها موجبة التعويض، إذ يلزم القاضي الإداري بفحص التنظيم العمراني المطبق في هذا الشأن كما أن المنح الضر مشروع لتراخيص البناء والتعمير ناتج عن عيوب في تراخيص أعمال البناء يعلق الأمر بقرارات معينة بعدم المشروعية الداخلية أو الخارجية لهذه التراخيص مرتبطة بإجراء جوهري تقيم مسؤولية الإدارة في حالات معينة تتمثل إما في منح تراخيص أعمال البناء بالمخالفة لقواعد مخطط شغل الأراضي أو قواعد قانون البناء أو في حالة وقف أعمال البناء دون مراعات الإجراءات القانونية المعمول بها.¹

2- رفض إصدار قرارات البناء دون مبرر قانوني:

يقصد بهذه الحالة عدم تقديم تبرير لقرار الرفض فإذا تقدم مالك الأرض بطلب رخصة البناء ورفضت الإدارة رفضاً غير مشروع منحه هذه الرخصة، فيمكنه الذهاب إلى القضاء الإداري لإلغاء قرار الرفض، فحكم له بذلك إلا أن استعماله لحقه في البناء أو الهدم أو التجزئة أو غيره من الحقوق الممارسة على الملكية، يكلفه ثمناً باهضاً عن ذلك الذي كان سيكلفه في حالة ما غلبت الإدارة تقديمه الرخصة أو الشهادة في الأول، فله أن يرفع دعوى تعويض على أساس ارتفاع التكاليف.²

3- السحب الغير مشروع للرخصة أو الشهادة:

يمكن للإدارة أن تقوم في حالات معينة بسحب رخصة البناء التي قام بإصدارها إذا كانت هذه الرخصة لا تتوافق والقواعد القانونية الصادرة في مجال العمران، وذلك في الآجال المقررة في هذا الصدد، ذلك أن المركز القانوني لصاحب الشأن في فترة السحب يظل مهدداً إلى غاية انقضاء المواعيد المقررة للسحب، وعند انقضائها يكسب القرار حصانة إذ لا يمكن

¹ - جميلة قهار، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تلمسان، العدد 3، الجزائر، 2017، ص 160-161.

² - إلهام غادة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2013/2012، ص 92.

سحبه أو إلغائه حفاظا على الحقوق المكتسبة للأفراد، وبالتالي فإنه لا يمكن لصاحب الرخصة أن يذرع بالأضرار التي لحقه من قرار السحب الشرعي ليطالب بالتعويض طالما أن الإدارة قد تصرفت تصرفا قانونيا صحيحا.¹

ثانيا: المسؤولية الإدارية بدون خطأ

إن هذا النوع من المسؤولية يكفي المتضرر من إقامة الدليل على وجود الخطأ ويكفي فقط بإثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه وهذه المسؤولية تقوم على صورتين والتي سنقوم بذكرها في هذا العنصر.

1- المسؤولية على أساس نظرية المخاطر:

قد يحدث في تعامل الإدارة مع طالبي تراخيص أعمال البناء حدوث ضرر نتيجة ممارسة الإدارة لسلطتها الرقابية على أعمال البناء والتعمير وبالتالي يكون من الضروري تعويض المضرور دون اشتراط حدوث خطأ إداري بحيث يكتفي فقط بالضرر والعلاقة السببية بين الضرر والعمل المحدث للضرر فمن الممكن أن تسبب الأشغال العمومية أضراراً للأفراد والممتلكات كسقوط بعض مواد البناء على المارة أو ممتلكاتهم وتراجع القيمة القانونية للعقار المجاور بسبب أعمال البناء والتعويض يكون حسب ما إذا كان المضرور من الغير أو من مستعملي المنشآت العمومية أو من المشاركين فيها.²

2- المسؤولية بسبب الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة:

فتميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئا عن حادث كما هو الحال بالنسبة للمسؤولية على أساس المخاطر وإنما نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب أثارها على بعض الأفراد تمت التضحية ببعض من حقوقهم ومنها الحق في البناء كما لا يشترط تحقيق الضرر فحسب بل يلزم أن يكون الضرر خاصا يتحمله

¹ - جميلة قهار، مرجع سابق، ص 165.

² - كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 2، الجزائر 2015، ص 417.

بعض أفراد الجماعة وغير عادي ببلوغه حدا من الجسامة¹، وهذه المسؤولية دائما ما تكون على وجهتين وهما إما بسبب المماثلة أو بعدم فرض احترام قواعد العمران. وبهذا نخلص إلى القول بأن هذه المسؤولية تقوم أساسا في حالة تحميل أشخاص معينين بأعباء أكثر من غيرهم والتي من المفروض أن يكون توزيعها بالتساوي على جميع أفراد المجتمع.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض واجراءات رفعها

أولا: شروط قبول دعوى التعويض

1- شرط وجود القرار الإداري المسبق:

إن العمل المنشأ للمسؤولية الإدارية هو القرارات الإدارية النهائية الفردية أو التنظيمية التي تصدرها الإدارة، باعتبارها سلطة إدارية عامة حيث أنه من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض الإدارية شرط القرار الإداري السابق والذي يحصل عليه الشخص المتضرر من الهيئة الإدارية صاحبة النشاط الإداري الضار، إذ أن شرط القرار الإداري السابق كان محل نص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعلى هذا فإن المدعي في دعوى التعويض عليه أن يكون محل دعواه القرارات الإدارية المتعلقة بالتعمير في هذا الجانب وهذا سواء كان القرار بالقبول أو الرفض أو حتى السكوت حيث يعتبر هذا الأخير بعد مضي المدة المحددة قانونا ردا ضمنيا بالرفض طلب عقود التعمير.²

2- شرط الميعاد:

لقد نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية في ماده رقم 829 بأن ميعاد الطعن القضائي هو 4 أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري بالنسبة للشخص المتضرر طالب عقود التعمير، أو من تاريخ نشر القرار بالنسبة لغير المتضرر

¹ - كمال محمد الأمين ، المرجع نفسه، ص 419.

² - وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2014/2015، ص 198.

ويترتب على فوات الآجال سقوط دعوى التعويض، حيث أن دعوى التعويض تتقادم وتسقط بمدة تقادم وسقوط الحقوق التي تأسس عليها.¹

3- رافع دعوى التعويض:

بما أن دعوى المسؤولية الإدارية هي من الدعاوي الشخصية الذاتية فإن على الشخص المدعي إثبات عمل الإدارة الضار في مجال الرخصة أو الشهادة وقد مس حقه الشخصي أو الذاتي وحتى يتم قبول الدعوى فلا بد على المدعي أن يتوفر على شرط الصفة والمصلحة وفقا لنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وما يمكن ملاحظته أن هذه الشروط تتوافر في جميع أنواع الدعاوى إلا أن دعوى التعويض تستوجب لتوفير شرط الصفة والمصلحة أن يكون للشخص حق شخصي مكتسب ومقرر له الحماية القانونية والقضائية ووقع عليه الاعتداء نتيجة أعمال إدارية غير مشروعة وضارة.²

ثانيا: إجراءات رفع دعوى التعويض

رفع دعوى المسؤولية الإدارية في مجال عقود التعمير أمام المحكمة الإدارية وفقا لنص المادة 801 ق. إ. م. إ. ولا تقبل إلا بعد ايداع عريضة افتتاحية مكتوبة موقعة ومؤرخة لدى قلم كتاب ضبط المحكمة الإدارية مقابل وصل بغية تسجيلها، ويجب أن تضمن العريضة جميع بيانات الأطراف الخصومة، وأن تضمن ملخص موضوع ومسندات الطلب وأن توقع من طرف محامي، مع اعفاء الأشخاص المعنوية العامة والمؤسسات ذات الصيغة الإدارية من هذا الشرط ويشترط في المحامي الاعتماد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة بالنسبة للقضايا المرفوعة أمام مجلس الدولة.³

¹ - وفاء عز الدين، مرجع سابق، ص 200.

² - حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه خصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري يزي وزو، سنة 2018، ص 253.

³ - نفس المرجع، ص 257.

الفرع الثالث: التعويض كأثر للمسؤولية الإدارية

أولاً: شروط استحقاق التعويض

وجب لاستحقاق التعويض في مجال العمران توفر شرطين أساسيين وهما الضرر والعلاقة السببية وهما العنصرين اللذان سنتطرق لها هنا:

1- الضرر:

لقيام مسؤولية الإدارة العامة لا يكفي توافر الخطأ أو الخطر، أو الإخلال بمبدأ المساوات أمام الأعباء العامة، بل يجب أن يسبب ذلك ضرراً للطاعن وهذا الضرر يمكن تعريفه على أنه اعتداء على حق شخصي أو مالي أو الحرمان من هذا الحق، أو هو الأذى الذي يصيب الشخص نتيجة المساس بمصلحة مشروعة له أو بحق من حقوقه.¹ ولتحقق وقيام الضرر وجب توفر بعض الشروط فيه، كما أنه تخلف الشروط على حسب أساس المسؤولية سواءً كانت على أساس الخطأ أو من دون خطأ وبالتالي فهذه الشروط هي:

أ- الشروط في المسؤولية على أساس الخطأ:

- أن يكون الضرر مادياً:

يعرف الضرر المادي على أنه ذلك الذي يصيب الشخص في حق أو مصلحة مالية ويمثل في إلحاق خسارة أو تفويت كسب مالي، وفي أول الأمر كان مجلس الدولة الفرنسي يشدد في أن يكون الضرر قد أصاب حقاً قانونياً وليس مجرد مصلحة، ولكن قد تطور وأصبح يكفي للحكم بالتعويض بتوافر مصلحة مشروعة.²

¹ - إلهام قارة تركي، مرجع سابق، ص 96.

² - عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 2، الجزائر، جوان 2002، ص 86.

- أن يكون الضرر حقيقي:

إن الأمر يتعلق بإثبات الضحية لحقيقة الضرر، هذه الأخيرة لا يمكن تحديدها ايجابيا بمعنى اعطاء تعريف للضرر الحقيقي، ولذلك سنلجأ إلى التحديد السلبي بإيراد بعض الأمثلة التي تنعدم فيها صفة الضرر الحقيقي حسب ما قرره القضاء الفرنسي وهي كالمساوي العادية للحياة العمرانية والغاء قرار رفض غير شرعي أو في حالة عدم المشروعية لعيب الاختصاص أو لعيب الشكل والإجراءات.¹

- أن يكون الضرر ثابا ومباشراً:

ويقصد بالثبات أن يكون مؤكداً وأكيداً فوجود الضرر هو الذي يبرر الحق في التعويض، غير أن خاصية التأكيد لا تعني أن يكون الضرر حالياً بالضرورة لأن الضرر المستقبلي قابل للتعويض إذا كان محقق الوقوع، أما فيما يخص أن يكون مباشراً فيتحقق هذا إذا كان نشاط الإدارة هو السبب المباشر فيه، أي أن يكون الضرر فيه نتيجة مباشرة للخطأ أو نشاط الإدارة، والسبب المباشر هو السبب المنتج والمألوف الذي يحقق الضرر في العادة، أما السبب العارض غير المألوف الذي يحدث عرضاً في تسلسل غير مرتب الأحداث فلا يكفي لتقرير المسؤولية.²

ب- الشروط في المسؤولية دون خطأ:

إن القضاء الإداري قد اشترط على شروط المسؤولية على أساس الخطأ في المسؤولية دون خطأ شرطاً وهو أن يكون الضرر خاصاً وغير عادي.

الضرر الخاص:

¹ - عزري الزين ، المرجع نفسه، ص 85.

² - إلهام قارة تركي، مرجع سابق، ص 100.

وهو يعني أن ينصب الضرر على شخص معين أو أشخاص معينون بذواتهم، أما إذا أصاب الضرر عدداً غير محدد من الأفراد فإن الضرر يصبح عاماً من حيث مداه ويفقد صفة الخصوصية التي تعد شرطاً لقيام هذه المسؤولية.¹

الضرر غير عادي:

وهذا الشرط يجب توافره في الضرر إضافة إلى الشرط السابق لانعقاد مسؤولية الإدارة بدون خطأ لأنهما معاً يؤديان عند تحققهما إلى حدوث إخلال غير عادي بمبدأ المساواة أمام الأعباء العامة، مما ينتج عنهما تحمل المضرور عبئاً غير عادي، الأمر الذي يستلزم تعويضه.²

2- العلاقة السببية:

إن علاقة السببية شرط ضروري في المسؤولية سواء كان أساسها الخطأ أو دون ذلك فمن البديهي أن الإدارة شأن أي شخص، لا تسأل إلا عن الأضرار التي تعتبر نتيجة للخطأ أو للنشاط الإداري الذي سبب الضرر، كما أن وجود رابطة السببية بين الخطأ والضرر أو بين الضرر ونشاط الإدارة هو شرط أساسي في المسؤولية ولا يختلف الأمر في القانونين المدني والإداري ففي القانون المدني يستفاد من نص المادة 124 منه التي تنص كل عمل أيا كان يرتكبه المرء بخطئه يسبب ضرراً...، أن المسؤولية لا تتحقق إلا إذا كانت رابطة السببية متوافرة.³

¹ - شهرزاد عوايد ، مرجع سابق، ص 286.

² - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015-2016، ص 287.

³ - عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران مجلة العلوم الإنسانية، امعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 22، ديسمبر 2004، ص 91-92.

ثانياً: تقدير التعويض والأشخاص الذين يشملهم

أ- تقدير التعويض:

إن للقاضي السلطة التقديرية فيما يخص تعويض الأضرار ومشمئلاً هذا التعويض فقد يتكبد المتضرر خسارة كبيرة من جراء وقوع أضرار، كما قد يفقده كسباً كبيراً، كما يسوغ للقاضي مراعاة الظروف الملابسة لهذا الضرر رغم أن التعويض يخضع لسلطة القاضي. كما أن التعويض المحكوم به يجب أن يغطي كل الضرر الذي ألحقته الإدارة بالمضرور بحيث يشمل ما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب وهو ما يعبر عنه بالتعويض الشامل أو الكامل للضرر.¹

كما أن التعويض الذي يحكم به القاضي يكون على صورتين إما يكون تعويضاً نقدياً وهنا يستعين القاضي في حكمه بمبادئ أخرى منها مبدأ التقييم المالي للضرر وإما تعويضاً عينياً وهو الحكم بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه.

ب- الأشخاص الذين يشملهم التعويض:

إن التعويض يكون حسب نوعية الضرر وصفة طالب التعويض إما يكون متضرراً مباشراً أو غير متضرر.

المتضرر المباشر:

إن المتضرر المباشر يشمل كل شخص مسه أعمال الإدارة الضارة بصفة مباشرة كالمتضرر من قرارات الإدارة في حالة ارتكابها الأخطاء ومن أهمها نجد الشخص الذي يمسه مخطط شغل الأراضي بحقوقه المكتسبة، أو كل شخص رفضت الإدارة منحه رخصة أو شهادة بصورة غير مشروعة، كما قد يتعلق الأمر بمستفيد الرخصة أو الشهادة التي تم

¹ - شهرزاد عوايد ، مرجع سابق، ص 299-300.

سحبها أو إلغائها من طرف الإدارة بطريقة غير مشروعة¹ والغالب في الأمر يقع هذا الإشكال في رخصة البناء.

كما يكون المتضرر مباشرة كل شخص تم هدم بنايته من طرف الإدارة خرقا للقانون، وفي مجال نزاع الملكية فإن المتضرر المباشر هو ملك العقار أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين.

الغير متضرر:

لقد اعتمد القضاء على أساسين لتعويض الجار المضروب، الأول يتعلق بنظرية مضار الجوار غير المألوفة، والثاني يتعلق بانتقاص قيمة العقار أو الإيجار، فيما يتعلق بمضار الجوار غير المألوفة نجدها من جهة تطبق ضمن المسؤولية المدنية التقصيرية، ومن جهة أخرى نجد لها تطبيق ضمن نظام المسؤولية الإدارية بدون خطأ والتي من خلالها يمكن للشخص الساكن بجوار بناية أن يرفع دعوى تعويض على الجماعات المحلية التي منحت رخصة غير مشروعة وهذا إذا كانت البناية المشيدة بطريقة غير مشروعة تتجاوز مضار الجوار المألوفة التي تنتج عن بناية مبنية وفقاً لقواعد العمران.²

أما فيما يخص انتقاص قيمة العقار أو الإيجار فنجد أن مجلس الدولة الفرنسي قضى بالتعويض للسيد Bert بسبب قيام وزارة التجهيز بإنشاء مبنى عمومي وتعليقه بصورة غير مشروعة، أدت إلى انقاص قيمة عقاره في السوق.³

¹ - برغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/10/30، ص 159-160.

² - برغيش بوبكر، مرجع سابق، ص 160.

³ - برغيش بوبكر، نفس المرجع، ص 161.

المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي على عقود التعمير

إن للقضاء العادي دورًا هامًا في الفصل في النزاعات المتعلقة بالرخص وشهادات التعمير سواءً القاضي الجزائي أو القاضي المدني وهذا ما سنتطرق إليه في مبحثنا هذا وسنتناول القضاء العادي كمطلب أول والقضاء المدني كمطلب ثاني.

المطلب الأول: رقابة القضاء الجزائي

يعد انتهاك قواعد التهيئة والتعمير عملاً منافياً ومهدداً للنظام العام خاصة العمراني منه وبهذا نخلص إلى أنه للقضاء الجزائي أهمية كبيرة وبالغة في ردع مثل هاته المخالفات والتي يعاقب عليها القانون بنص خاص وكل هذا لفرض الاحترام لقواعد التهيئة والتعمير ولتبسيط هذا سنتطرق إلى إجراءات الرقابة على عقود التعمير كفرع أول وذكر الجرائم المتعلقة بالرخص والشهادات كفرع ثاني.

الفرع الأول: إجراءات الرقابة على عقود التعمير

سنشير في هذا الفرع إلى المسؤولين جزائياً على مخالفات عقود التعمير وإلى كيفية تحريك الدعوى العمومية مع ذكر نتائج تحريك هاته الدعوى.

أولاً: المسؤولين جزائياً على مخالفا عقود التعمير

لقد نص القانون 90-29 المعدل والمتمم عن الأشخاص التي تسأل جزائياً عن أي مخالفة ترتكب في حالة الإخلال أو تجاهل الالتزامات المفروضة في قانون العمران حيث نصت الفقرة الثانية من المادة 77 منه على أنه " ... ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين عند مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة" من خلال نص المادة حددت الأشخاص المسؤولة عن مخالفات رخص وشهادات التعمير والمتمثلة في:

- مستعملي الأرض.
- المستفيدين من الأشغال.

- المهندس المعماري.

- المقاول.

- كل مسؤول على تنفيذ الأشغال.¹

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية

إن تحريك الدعوى العمومية يكون إما من طرف النيابة العامة أو من قبل الشخص أو الطرف المتضرر من المخالفة وهذا عن طريق الادعاء المباشر.

تحريك الدعوى من طرف النيابة العامة:

للنيابة الحق في أن تحرك الدعوى العمومية في حالة مخالفة قواعد التعمير والبناء مهما كان نوعها طبقا للقانون وذلك بمجرد علمها بأي وسيلة، وتعتبر محاضر المخالفات التي نص عليها القانون والتنظيم أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية.²

كما أنه يم إرسال المحاضر الرسمية خلال 7 أيام من تاريخ المعاينة إلى الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، وهذا لإنذار المخالف بوقف الأشغال المخالفة وبلغ وكيل الجمهورية بنسخة من المحضر أيضا وهذا ليباشر الدعوى الجزائية خلال 72 ساعة وهذا وفقا للمادتين 65 و 66 من القانون 08-15 والتي تنص على " يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون فيه العون المؤهل قانونًا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقا"، يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة وفي حالة رفض المخالف التوقيع على المحضر يبقى هذا الأخير صحيحًا إلى أن يثبت العكس ويرسل المحضر خلال 72 ساعة الأولى إلى الجهة القضائية المختصة.³

¹ - حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 319.

² - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر

1، بن يوسف بن خدة، 2016/2015، ص 161.

³ - نجاحي نوال مريم، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري، مخالفات التعمير،

مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، 2013، ص 413، بتصرف.

تقرر الجهة القضائية المختصة البث في الدعوى إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.¹

تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر:

يحق للشخص المتضرر من أشغال البناء غير المطابقة للرخصة أن يأسس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري (قاضي الجرح) للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء تلك الجنحة عملاً بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية، فضلاً على أنه يمكنه رفع دعوى مدنية مستقلة.²

والمشروع الجزائري من خلال نص المادة 74 من القانون رقم 90-29 اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري للجمعيات التي تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط، حيث نص على أنه " يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير " فمن خلال نص المادة يتبين أن المشروع قد اعترف للجمعيات بالتأسيس كطرف مدني الأطراف الأخرى وذلك للمطالبة بالحقوق المعترف بها للطرف المدني إذا علق الأمر بمخالفة لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة والتعمير.³

ثالثاً: نتائج الدعوى العمومية

لقد منح القانون 90-29 من خلال المادة 76 مكرر 5 للقاضي سلطة اتخاذ التدابير عن طريق إصدار حكم يلزم الشخص بالقيام بمطابقة البناء للرخصة المسلمة، أو إلزامه بهدم

¹ - نجاحي نوال مريم، نفس المرجع، ص 413.

² - شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 170.

³ - نفس المرجع، ص 170.

البناء جزئيا أو كليا، إلا أنه عمليا فالقاضي الجزائي لا يتعرض للهدم، وإنما الجهات الإدارية هي التي لها سلطة الفصل بالهدم كلياً.¹

فبالنسبة للبناء المقام أصلا بدون رخصة فقد أوكل القانون 90-29 صلاحية رده إداريا عن طريق هدمه مباشرة من قبل السلطة الإدارية الممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي تحت رقابة والي الولاية حيث يصدر رئيس البلدية قرار الهدم بمجرد معاينة البناء بدون رخصة من طرف الأعوان المؤهلين ليتولى تنفيذه طواعية من قام بالبناء دون رخصة، كما يحق للإدارة أن تنفذ الهدم مباشرة دون حاجة للمرور على القضاء وفقا لنص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29.²

الفرع الثاني: رخص وشهادات التعمير والجرائم المتعلقة بها

لقد أعد المشرع الجزائري ترسانة قانونية لتنظيم المجال العمراني وأبرز ما في هذا المجال نجد عقود التعمير التي يعتبر المشرع الجزائري المساس بها جرماً يعاقب عليه القانون ومن هذه العقود نجد مجموعة الرخص، رخصة البناء، رخصة الهدم، ورخصة التجزئة والشهادات التي هي شهادة المطابقة وشهادة التقسيم وشهادة التعمير، وفي فرعنا هذا سنتناول مجموعة من الجرائم المتعلقة بها وهي الرخص أولاً ثم الشهادات ثانياً.

أولاً: الجرائم الماسة بالرخص

أ- جرائم رخصة البناء:

من الجرائم الأكثر شيوعاً في رخصة البناء نجد:

جريمة البناء بدون رخصة:

إن المشرع الجزائري قد جرم البناء بدون رخصة وهذا من خلال القانون 90/29 المعدل والمتمم وهذا في نص المادة 76 منه الي نصت " يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة ...".

¹ - شهرزاد عوايد، مرجع سابق، ص 171.

² - نفس المرجع، ص 171.

كما عرف هذه المخالفة على أنها إنشاء مبان جديدة أو إقامة أعمال مثل التعلية والتوسيع أو التعديل أو التدعيم أو إجراء أي تعديلات للواجهة قبل الحصول على رخصة بذلك من الجهة الإدارية المختصة وفقاً لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير.¹

جريمة عدم إنجاز البناية في الآجال المحددة في الرخصة:

تفرض الإدارة دائماً على صاحب رخصة البناء مدة معينة لإتمام البناء بحسب حجم الأشغال، ويعتبر مرتكباً لجريمة كل من يخالف تلك المدة، ويعاقب عليها وفقاً للقانون 90-29 والقانون 08-15².

جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار:

عند الانتهاء من أشغال البناء على المستفيدين من رخصة البناء ايداع تصريح في نسختين يتضمن إشهاداً بذلك خلال أجل 30 يوماً من تاريخ الانتهاء من الأشغال وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل ايداع وترسل نسخة من هذا التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية (الدائرة)، فالمشرع جرم عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار وتدخل في هذا الصنف الحالات التالية:³

- عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخصة البناء.
- عدم التصريح بانتهاء الأشغال.
- عدم التصريح بانطلاق الأشغال.
- كما أن هناك جرائم أخرى نكتفي بذكرها:
- جريمة الربط غير القانوني المؤقت أو النهائي بشبكات الانتفاع العمومي دون الحصول المسبق على رخصة البناء.

¹ - عابدة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، العدد 39، سبتمبر 2014، ص 151.

² - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 152.

³ - أوراغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة باتنة، العدد 1، مارس 2019، ص 44.

- جريمة تشييد بناية في ممتلك ثقافي عقاري أو في مجال رؤيته.

ب- الجرائم المتعلقة برخصة الهدم:

هناك جريمتين شائعتين في مجال رخصة الهدم وهما:

- جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة للرخصة:

تتمثل هذه الجريمة في عدم مراعاة الفاعل للالتزامات المفروضة فيها مما يؤثر سلباً على الأماكن المحمية وكذا البنايات المجاورة لها، يعد مرتكباً لجريمة يعاقب فاعلها وفق لمقتضيات المادة 77 من القانون 29/90، فأهمية رخصة الهدم تمثل في إعادة إمكانية استكمال العقار في إطار منظم وتحت مراقبة الإدارة.¹

- جريمة القيام بأشغال الهدم دون رخصة:

يشترط لثبوت جريمة قيام بأشغال الهدم دون رخصة أن يكون هناك شروع في هدم البناية القائمة دون الحصول على رخصة مسبقة، وهو الفعل المادي لهذه الجريمة، ويقصد به كل الأعمال والأشغال التي تؤدي مباشرة إلى هدم جزئي أو كلي لبناية قائمة دون رخصة مسلمة مسبقاً قبل البدئ في هذه الأشغال، وأن يكون محل الهدم واقع في أماكن خاصة، أو أن تكون البناية الآيلة للهدم تشكل خطراً على الأمن والسلامة، وثم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة.²

ج- الجرائم المتعلقة برخصة التجزئة:

جريمة تجزئة أرض بدون رخصة:

لقد خص المشرع الجزائري عقوبة لكل من ينشئ تجزئة أو مجموعة سكنية دون رخصة تجزئة بعقوبة خاصة من المادة 74 من القانون 08-15، كما ألزمت المادة 57 من القانون 90-29 الحصول على رخصة التجزئة في كل عملية تقسيم ملكية عقارية غير مبنية أو

¹- بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 189-190.

²- بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 189.

عدة ملكيات إلى قطعتين أو أكثر لغرض تشييد بناية وبالتالي يعد كل تجاهل لهذا الالتزام جريمة.¹

جريمة تجزئة قطعة أرضية غير مطابقة لمواصفات الرخصة:

تعتبر جريمة كل أشغال تجزئة غير مطابقة للمخططات ودفتر الشروط التي بموجبها منحت رخصة التجزئة وذلك باعتبارها تجاهل للالتزامات المفروضة فيها ويشترط لقيام هذه الجريمة وجود رخصة التجزئة، ونظرا لعدم تقرير عقوبة خاصة بهذه الجريمة فإنه يطبق عليها الحكم العام الوارد ضمن المادة 77 من القانون 29/90.²

ثانيا: الجرائم الماسة بالشهادات

الجرائم الماسة بشهادة التقسيم:

هناك عدة مخالفات والتي نذكر منها:

جريمة تقسيم ملكية عقارية مبنية دون شهادة تقسيم:

تتمثل هذه المخالفة في قيام المعني بعملية التقسيم دون الحصول على شهادة التقسيم أو حتى وجود الشهادة إلا أنها منتهية الصلاحية.³

جريمة تقسيم غير مطابقة للشهادة:

يمكن القول عن هذه المخالفة أنها تقوم في حالة عدم مطابقة الأشغال للتصاميم والمخططات التي منحت من أجلها شهادة التقسيم.⁴

الجرائم المتعلقة بشهادة المطابقة:

تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء:

عرفت هذه الجريمة على أنها الجريمة التي لا يراعي المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند إليه الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام

¹ - نفس المرجع، ص 174.

² - قارة تركي، مرجع سابق، ص 175.

³ - حجوج كلثوم، مرجع سابق، ص 310.

⁴ - نفس المرجع، ص 310.

بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف وعلى حائز رخصة البناء الالتزام بأحكامها للمحافظة على سلامة المبنى والأرواح وكذا الممتلكات المجاورة.¹

وقد عاقب المشرع الجزائري على القيام بهذا الفعل من خلال نص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

جريمة عدم المطالبة بشهادة المطابقة في الآجال المحددة:

ألزم المشرع الجزائري في نص المواد 54 و75 من قانون 90-29 وكذا المادة 60 من قانون 15/08 صاحب البناية المرخص له، بضرورة طلب شهادة مطابقة الأشغال المنجزة وأحكام رخصة البناء وهذا خلال مدة 30 يوما كحد أقصى من تاريخ انتهاء الأشغال وعليه فإن الإخلال بهذا الالتزام جريمة يعاقب عليها القانون، وذلك بموجب نص المادة 77 من قانون التعمير والمادة 92 من القانون 15/08.²

جريمة شغل أو استغلال بناية قبل تحقيق مطابقتها:

لقد جعل المشرع الجزائري كل شغل أو استعمال بناية قبل تحقيق مطابقتها والتي تثبت أصلا بشهادة المطابقة جريمة يعاقب عليها بالعقوبات المقررة في نص المادة 77 من قانون التعمير والمادة 82 من قانون 15/08.³

أما فيما يخص شهادة التعمير فهي عبارة عن وثيقة اختيارية وغير ملزمة وتسليم هذه الشهادة يترتب التزامات على صاحبها، وبالتالي لا وجود لجريمة بها.

المطلب الثاني: رقابة القضاء المدني على عقود التعمير.

تهدف القواعد المخصصة للرخص العمرانية لحماية الأفراد والمصلحة العامة على حد سواء وخاصة إذا تعلق الأمر بإلحاق الضرر المباشر والشخصي نتيجة تنفيذ أشغال البناء

¹ - عايدة دريم، مرجع سابق، ص 152.

² - برغيش بويكر، مرجع سابق، ص 193.

³ - المرجع نفسه، ص 193.

والتعمير،¹ دون مراعاة التوجيهات القانونية، مما يخول لهم الحق في رفع دعوى أمام القضاء المدني للمطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بحقوقه الخاصة. وبالتالي يرجع الاختصاص للقاضي المدني في حالة إثارة منازعات في مجال البناء والتعمير، حيث يختص هذا الأخير بالنظر في الدعاوى المرفوعة من قبل الأفراد ذوي الصفة والمصلحة بسبب الأضرار التي قد تصيبهم جراء أعمال البناء والتعمير، وعادة ما تكون الدعاوى متعلقة بالتزامات الجوار المنصوص عليها في المادة 703 إلى المادة 712 من القانون المدني.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى المدنية في مجال عقود التعمير:

يجب أن ترفع الدعوى المدنية على أساس الفعل المولد للضرر والذي يشكل مخالفة للقواعد العمرانية،² ووجود ضرر نتج عن هذه المخالفة، أي علاقة سببية بين هذه الأخيرة والضرر الشخصي والمباشر اللاحق بالمتضرر.

1- مخالفة قواعد العمران: (الفعل المولد للضرر)

تقوم دعوى المدنية على أساس وجود فعل مولد للضرر، يتمثل في أشغال بناء مخالفة للقواعد المتعلقة بالتهيئة والتعمير تسببت في ضرر للغير.

ويمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير اضرار به، للمطالبة بإلزام المدعى عليه بهدم البناء، أو بغلق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة.

2- وجود ضرر شخصي:

تقوم المسؤولية في مضار الجوار إذا تجاوز الحد المألوف على أساس الضرر وليس على أساس اثبات الخطأ،³ لأنه على القضاة تقدير ثبوت تجاوز هذه المضايقات للدرجة

¹ - تونس سيبرينة، المرجع السابق، ص 371.

² - شهر زاد عوابد، المرجع السابق الذكر، ص 173.

³ - عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، سنة 2014-2015، ص 379.

العادية المقبولة في علاقة الجوار ولو كان قد أنجز البناء بصفة مشروعة ملتزماً بقواعد التعمير فإنه في علاقة الجوار ملتزماً بقواعد التعمير فإنه لا يعفى من مسؤولية تعويض هذه المضار كما قد أقرت المحكمة العليا ذلك من خلال قرار رقم 404069 الصادر بتاريخ 2007/06/13 حيث يندرج تشييد جدار ولو برخصة البناء متسبب في حجب النور والهواء عن مسكن ضمن الجوار غير المألوفة.

كما أكد بقرار المحكمة العليا رقم 41719 بتاريخ 12 سبتمبر 2007 بأنه: لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص ومطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد اعفائه من مسؤولية مضار الجوار، فتسلم هذه الرخصة تحت شروط مراعاة حقوق الغير.

3- العلاقة السببية بين مخالفة قواعد العمران والضرر الشخصي اللاحق بالمتضرر:

إن تأسيس الدعوى المدنية على اثبات مخالفة قواعد العمران واثبات الضرر الشخصي لا يكفي لقبول الدعوى،¹ بل يجب اثبات العلاقة السببية مباشرة بين المخالفة والضرر الحاصل، أي بمعنى أن هذه الأشغال المقامة لو لم تتم اقامتها لما وجد الضرر، وبذلك فإنه إذا انتفت هذه العلاقة السببية بين الفعل المخالف لقواعد العمران والضرر، لا تقوم المسؤولية في حق القائم بالأشغال.

حيث نصت المادة 127 من القانون المدني على أنه: "إذا أثبت الشخص أن الضرر نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث مفاجئ، أو قوة قاهرة أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير، كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك.

¹ - شهر زاد عوايد، المرجع السابق، ص 175-176.

الفرع الثاني: الحكم بالتعويض (أثار رفع الدعوى المدنية)

أولاً: التعويض المستحق للغير المتضرر من أعمال البناء والتعمير

إن الأضرار الناتجة عن أعمال البناء والتعمير يمكن أن تصيب الغير الذي له صلة بأعمال البناء،¹ أو العاملين في مجال البناء كالمستأجر والعمال، أو قد يكون الغير المضرور من أعمال البناء والتعمير أجنبي، أي ليس له أي صلة بأعمال البناء كالجيران المارة.

إذا أصيب الغير بالضرر الناجم من جراء التهدم الكلي أو الجزئي للبناء الذي شيده المهندس المعماري أو المقاول من مبان أو منشآت أخرى فإن الغير لا يستطيع الرجوع على المهندس أو المقاول على أساس المسؤولية الخاصة المنصوص عليها في المادة 554 من القانون المدني الجزائري بل يلجأ الغير المتضرر إلى طلب التعويض طبقاً للقواعد العامة للمسؤولية عن الفعل الشخصي المقررة في المادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص وسبب الضرر بالغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"، وقد تنفي المسؤولية إذا ثبت أن الضرر بسبب خطأ من المضرور، أو خطأ من الغير خاصة الأجنبي، وهذا بموجب القانون المدني المادة 127 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا بد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة أو خطأ صادر من المضرور أو خطأ مع الغير، هنا تنفي المسؤولية، وبالتالي غير ملزم بالتعويض هذا الضرر مالم يوجد نص قانوني يخالف ذلك.

ثانياً: إعادة الحال إلى ما كانت عليه أو الهدم

إذا رفعت دعوى مدنية على أساس الاعتداء على الملكية أو حالة مخالفة قواعد التهيئة والتعمير،² أو حالة المساس البنائية بحقوق الغير مثل مضار الجوار غير المألوفة والمساس

¹ - زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق لسنة 2018-2019، ص 503-504.

² - بزغيش بويكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو، سنة 2017، ص 272.

بحقوق الغير العينية، والمساس بقواعد الارتفاق، واستطاع المتضرر اثبات ضرر نتج عن مشروعية البناية، وعلاقة سببية بإعادة الحالة إلى ما كانت عليها إذا كان ذلك ممكنا (أولا) أو الهدم إلى جانب التعويض (ثانيا).

أولا: إعادة الحالة إلى ما كانت عليها:

على عكس تدابير إعادة الحالة إلى ما كانت عليها التي ينطق بها القاضي الجزائي - مطابقة البنايات أو هدمها جزئيا أو كليا - فإن حكم إعادة الحالة إلى ما كانت عليها الذي يصدره القاضي المدني،¹ يفترض وجود ضرر ، لذلك وضع القضاء المدني كما رأينا سالفًا نظاما كاملا خاصا بالمسؤولية المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير، يتجلى في ضرورة رفع الدعوى المدنية الناشئة عن مخالفة قواعد التهيئة والتعمير خاصة الارتفاقات الإدارية، أو رفعها على أساس مخالفة قواعد أساس المساس بحقوق الغير، خاصة مضار الجوار غير المألوفة، ووجود ضرر نتج عن عدم مشروعية البناية.

ولقد أكد المشرع والقضاء الجزائريين على حق المتضرر من أن يطلب إعادة الحالة إلى ما كانت عليه إلى جانب المطالبة بالتعويض وهذا إذا كان ذلك ممكنا، ولقد نص المشرع في المادة 870 من ق. م. ج في فقرتها الثانية صراحة على أنه في حالة مخالفة قيود الارتفاقات المفروضة على عقار معين، فإنه يجوز للمتضرر المطالبة بتنفيذ الارتفاقات عينيا أي إزالة ما وقع مخالفا لهذه القيود وتقرر فيها، وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل أن يرتكب المسؤول الخطأ الذي أدى إلى وقوع الضرر.

ثانيا: امكانية الحكم بالهدم من طرف القاضي المدني:

تتمثل سلطة القاضي المدني في الحكم بالهدم بالتقيد ولم تترك له الحرية كاملة لفرض أو اصدار حكم بالهدم فلا يمكن للقاضي المدني أن يصدر حكما بهدم البناء من تلقاء نفسه، دون أن يطلب المدعي ذلك، كما لا يملك السلطة في اصدار حكم مطابقة البنايات ولو

¹ - نفس المرجع، ص 273.

طلب منه ذلك،¹ ولأن هذه السلطة أو الصلاحية خولها المشرع للقاضي الجزائري فقط وهذا ما تبينه لنا المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90.

كما يمكن للقاضي المدني أن يرفض الحكم بهدم البناية إذا كان الطعن غير مؤسس، أو إذا كان تم تعديل قواعد التعمير قبل صدور الحكم بشكل يجعل البنايات محل الطعن مشروعة.

وبالنسبة للمشرع الجزائري، فإنه حسم هذا الأمر من خلال المادة 784 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "إذا أقام شخص المنشآت بمواد من عنده على أرض يعلم أنها ملك لغيره دون رضا صاحبها فلصاحب الأرض أن يطلب في أجل سنة من اليوم الذي علم فيه بإقامة المنشأة إزالة المنشأة على نفقة من أقامها مع التعويض عن الضرر إذا اقتضى الحال ذلك، أو أن يطلب استبقائها مقابل دفع قيمتها أو قيمتها في حالة الهدم، أو دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب وجود المنشآت بها..."² نستخلص من المادة أن المشرع الجزائري أقر حق المتضرر من بناية غير مشروعة أن يطالب بهدمها إلى جانب المطالبة بالتعويض.

¹ - بزغيش بويكر، المرجع السابق الذكر، ص 278.

² - المادة 784 من القانون المدني الجزائري.

ملخص الفصل الثاني:

بناء على ما سبق يمكننا أن نخلص إلى القول بأنه للرقابة القضائية دورا فعالا في ضمان حسن تطبيق قواعد التعمير والتنظيمات المعمول بها وهذا في القضاء الإداري والقضاء العادي.

فالقضاء الإداري رقابته تظهر لنا من خلال إلغاء لقرارات الإدارة الغير مشروعة سواء في حالة المنح أو عدمه في رخصة أو شهادة من الشهادات كما أنه يحكم أيضا بالتعويض لكل شخص يمسه ضرر من طرف الإدارة وهذا الضرر يكون إما عن طريق الخطأ أو بدونه وحتى على أساس المخاطر أو عدم المساوات أمام الأعباء العامة.

أما فيما يخص القضاء العادي سواء الجزائي أو المدني فالقضاء الجزائي يقوم بإصدار أحكام جزائية ضد مرتكبي مخالفات عقود التعمير وذلك بعد تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة أو الادعاء المباشر والقضاء المدني هنا تكون أحكامه إما تعويضا أو بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه أو الهدم وهذا بعد إثبات العلاقة السببية بين المخالفة والضرر الحاصل.

وبهذا فيمكننا القول بأن للقضاء دورا ردعيا في مجال العمران وهذا من خلال الرقابة التي يمارسها قانونا سواء على الإدارة أو الأفراد.

خاتمة

الخاتمة:

بعد دراستنا لموضوعنا الموسوم بالرقابة الإدارية والرقابة القضائية على عقود التعمير يمكننا القول بأن المشرع الجزائري يبدي أهميه كبيرة بمجال التعمير وهذا نظرا الى سعيه لتطويره سواء عن طريق إستحداث هيئات للرقابة او تحديد أشخاص وفقا لقوانين والتنظيمات المعمول بها والتي تكمن مهامهم في تقصي ومراقبة أشغال التعمير سواء قبل الإنجاز أو بعده كما أن المشرع الجزائري منح سلطة الفصل في النزاعات المتعلقة بهذا المجال للقضاء وهذا لكي تكتسي طابعا ردي والغرض منه فرض إحترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير بصفة عامة وأدوات التعمير الفردية بصفة خاصة ومن هذا نخلص الى مجموعة من النتائج والتي هي:

- أن المشرع ضبط إجراءات الحصول على هذه العقود وحتى نطاقها القانوني وحتى تكتسي صفة الضبطية خول لبعض الهيئات والاشخاص سلطه الرقابة عليها

-المشرع الجزائري ويهدف حماية حقوق الأفراد أضفى طابع الردع لكل المخالفين ومرتكبي جرائم عقود التعمير وهذا من خلال الفصل في النزاعات المتعلقة بهذا المجال عن طريق القضاء الذي يعتبر أفضل وسيلة لحماية حقوق الأفراد مع الإدارة أو العكس
ومن أهم الإقتراحات أو التوصيات التي قد نقدمها:

- إستحداث هيئات رقابية خاصة بعقود التعمير وعملها يكون محصورا في هذا المجال فقط
- تكوين قضاة متخصصين في مجال التهيئة والتعمير وهذا تسهيلا لعمل القضاء وتحقيق العدالة
- السعي لتطوير القوانين الخاصة بالتعمير ولما لا جمعها في قانون واحد ويكون شاملا لجميع فروع هذا المجال.

وبهذا يمكننا القول بأننا ختمنا دراستنا لموضوع الرقابة الإدارية والرقابة القضائية على عقود التعمير راجيين من المولى عز وجل أن نكون قد قمنا بتقديم إضافة وحتى ولو كانت بالقليلة لهذا الموضوع الذي يعد من أكثر المواضيع أهمية في ميدان التهيئة والتعمير

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: القوانين

• الأوامر

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
2. أمر رقم 75 - 59 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون التجاري.

• القوانين

1. قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 43.
2. قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر. العدد 44، صادر في 17 يونيو 1998.
3. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. العدد 43، صادر في 20 يوليو 2003.

• المراسيم التنفيذية

1. المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل والمتمم، يحدد كفايات تحضير شهادات التعمير وتسليمها.
2. المرسوم التنفيذي 389/08 مؤرخ في 27 نوفمبر 2008 المتضمن لإنشاء المفتشية الجهوية للعمران والبناء ويحدد مهامها وعملها ج. ر. ج. د. ش. العدد 69.
3. المرسوم التنفيذي 09-156 المؤرخ في 2 ماي 2009 يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج. ر. العدد 27، سنة 2009.

4. المرسوم التنفيذي رقم 09-276، المؤرخ في 30 غشت 2009، المتعلق بالمعالجة الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفاءات مسكها، ج. ر. ج. د. ش. العدد 50، 2009. - المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27/11/2008، المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران والبناء وتنظيمها وعملها ج. ر. ج. د. ش. العدد 69.
5. المرسوم التنفيذي 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي 06-55، ج. ر. العدد 61، 2009.
6. المرسوم التنفيذي رقم 14/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكفاءات عقود التعمير وتسليمها، مرجع سابق، ج. ر. ج. د. ش. العدد 07،
7. المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير 2015 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/ العدد 07.

• القرارات

1. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 22 أبريل 1998، المحدد لعدد المديريات الولائية التابعة لوزارة السكن، ج. ر. العدد 54، 1998.
2. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 سبتمبر 1998، المحدد الأعمال المنوطة بالمديريات الولائية التابعة لوزارة السكن والمصالح المكونة لها ج. ر. العدد 37.

ثانيا: الكتب

1. ايقولوي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري "أهداف حضرية ووسائل قانونية طبع بمطبعة دار الهومة، الجزائر، 2015.
2. سامي الوافي في الوسيط في دعوى الإلغاء (دراسة تشريعية قضائية فقهية) الطبعة الأولى (2018)، دار النشر المركز الديمقراطي العربي.
3. سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، المركز الديمقراطي العربي، 2018.

4. عزوى الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، 2005.
5. كمال محمد الأمين، الرقابة القضائية على تراخيص أعمال البناء والتعمير - مدعماً بقرارات مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار الأيام للنشر والتوزيع، 2017.
6. محمد الصغير بعلی، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

ثالثاً: الرسائل الجامعية:

• رسائل الدكتوراه

1. برغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017/10/30.
2. بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو، سنة 2017.
3. تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة دكتوراه في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر (1) بن يوسف بن خدة سنة 2018/2019.
4. حجوج كلثوم، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018/12/18.
5. زهرة أبرياش، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق لسنة 2018-2019.
6. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015-2016.
7. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الجزائر (1)، كلية الحقوق، 2014/2015.

8. عباس راضية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، شهادة دكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر 1، سنة 2014-2015.

9. عربي باي يزيد، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015.

10. لعوجي عبد الله، التعمير غير القانوني ودور الإدارة في خدمته، أطروحة دكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2016/2017.

• رسائل الماجستير

1. إلهام غادة تركي، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون العام، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2013، ص 92.

2. بهمي محمد، النظام القانوني لشرطة العمران في الجزائر، مذكرة ماجستير، تخصص قانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب البلدية، مارس 2011.

3. بوعياذ مليكة، شهادة المطابقة البناءات في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الاقليم، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2013-2014.

4. عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1، بن يوسف بن خدة، 2015/2016.

5. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، شهادة ماجستير في القانون العام، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011/2012

6. قارة تركي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012/2013.

7. كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2015/2016.

8. وفاء عز الدين منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015.
9. وفاء عز الدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2015/2014.

رابعاً: المجلات

1. . جميلة قهار، مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة تلمسان، العدد 3، الجزائر، 2017.
2. أوراغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، مجلة التعمير والبناء، جامعة بانه، العدد 1، مارس 2019.
3. حماد وفاطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة أكاديمية دولية فصيحة محكمة بنشر الدراسات، جامعة بن خلدون، تيارت.
4. حمادي أمال، هيئات الرقابة الادارية على عمليات التهيئة والتعمير، المجلة النقدية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02، العدد 02، 30 جوان 2017.
5. عايدة دريم، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، جامعة باتنة، العدد 39، سبتمبر 2014.
6. عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد 2، الجزائر، جوان 2002، ص 86.
7. عزري الزين، العلاقة السببية كشرط لمسؤولية الإدارة في مجال العمران مجلة العلوم الإنسانية، امعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 22، ديسمبر 2004.

8. كمال محمد الأمين، مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد 2، الجزائر 2015.
9. محاضرات قانون البناء والعمران، إعداد الأستاذة فردي كريمة، تخصص تهيئة وتعمير
10. نجاحي نوال مريم، المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل) أمام القضاء الجزائري، مخالقات التعمير، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر بسكرة، عدد تجريبي، 2013.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة.
الفصل الأول: الرقابة الادارية على عقود التعمير	
06	تمهيد.
06	المبحث الأول: الرقابة الادارية على شهادات ورخص التعمير
06	المطلب الأول: الرقابة الادارية على الشهادات
11	الفرع الأول: شهادة التعمير
15	الفرع الثاني: شهادة التقسيم
21	الفرع الثالث: شهادة المطابقة
22	المطلب الثاني: الرقابة الادارية على الرخص العمرانية
34	الفرع الأول: رخصة البناء
39	الفرع الثاني: رخصة الهدم
39	الفرع الثالث: رخصة التجزئة
39	المبحث الثاني: الهيئات والأشخاص المكلفون بالرقابة على عقود التعمير
41	المطلب الأول: الهيئات الادارية المكلفة بالرقابة على عقود التعمير
43	الفرع الأول: الهيئات الادارية على المستوى المركزي
43	الفرع الثاني: الهيئات الادارية على المستوى اللامركزي
45	المطلب الثاني: الأشخاص المؤهلون قانونا للرقابة على عقود التعمير
45	الفرع الأول: الأعيان المحددون وفقا للقوانين والمراسيم المتعلقة بالتعمير
46	الفرع الثاني: الأعيان المؤهلون للرقابة وفقا لقانون الاجراءات الجزائية
46	الفرع الثالث: الأعيان المحددون في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة
50	ملخص الفصل.
الفصل الثاني: الرقابة القضائية على عقود التعمير.	
52	تمهيد
52	المبحث الأول: رقابة القضاء الاداري على عقود التعمير
53	المطلب الأول: دعوى الالغاء
60	الفرع الأول: شروط قبول دعوى الالغاء في مادة التعمير والبناء
62	الفرع الثاني: أوجه رفع دعوى الالغاء

62	الفرع الثالث: آثار رفع دعوى الالغاء
63	المطلب الثاني: دعوى التعويض
63	الفرع الأول: أسس المسؤولية الادارية
66	الفرع الثاني: شروط قبول دعوى التعويض وإجراءات رفعها
68	الفرع الثالث: التعويض كأثر للمسؤولية الادارية
73	المبحث الثاني: رقابة القضاء العادي على عقود التعمير
73	المطلب الأول: رقابة القضاء الجزائي
73	الفرع الأول: إجراءات الرقابة على عقود التعمير
76	الفرع الثاني: رخص وشهادات التعمير والجرائم المتعلقة بها
81	المطلب الثاني: رقابة القضاء المدني على عقود التعمير
81	الفرع الأول: شروط رفع الدعوى المدنية في مجال عقود التعمير
83	الفرع الثاني: آثار رفع دعوى المدنية
86	ملخص الفصل.
88	الخاتمة.
91	قائمة المصادر والمراجع.
98	فهرس المحتويات.